



Bericht	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.5 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Christian Schenk +49 202 563 5140 christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.04.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0545/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (gwg) zum 31.03.2026		

Grund der Vorlage

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung hat am 06.03.2018 das Konzept für das Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (gwg) beschlossen. Mit dieser Vorlage werden die IST-Werte zum 31.03.2026 berichtet.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW nimmt das Monitoring der gwg ohne Beschluss entgegen.

Unterschrift

Thorsten Bunte

Begründung

Die gwg hat zum Stichtag 31.03.2026 umfangreiche Daten und Informationen bereitgestellt, die ein engmaschiges Controlling möglich machen. Das Beteiligungsmanagement hat die Dokumente geprüft und eine Bewertung vorgenommen (Anlage 1). Diese Bewertung enthält eine Ampelsystematik, die wie folgt aufgebaut ist:

- Grüne Ampel = Alle Teilgrößen liegen im Zielbereich
- Gelbe Ampel = Einige oder wenige Teilgrößen liegen nicht im Zielbereich
- Rote Ampel = Viele oder schwerwiegende Teilgrößen liegen nicht im Zielbereich

In der Bewertung zum Stichtag 31.03.2026 liegen alle Teilgrößen im Zielbereich d.h. alle Ampeln sind grün. Gelbe und rote Ampeln gibt es in dieser Drucksache somit nicht.

Mit Drucksache VO/0545/26–NÖ wird die Anlage 2 vorgelegt, die die detaillierten Daten enthält. Diese entspricht dem Muster für Monitoringberichte gem. Drucksache-Nr. VO/0170/21 (beschlossen im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung am 23.02.2021).

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:




Neutral / keine Auswirkung


Begründung: Direkte langfristige Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung ergeben sich durch die Vorlage nicht.

Anlagen

Anlage 1 - Bewertung

Bewertung des Beteiligungsmanagements

Leistungsdaten		
1 Quartalsabschluss		<p>Mit Abschluss des ersten Quartals prognostiziert die gwg zum Jahresende einen Jahresüberschuss von 1.064 T€ und liegt damit 35 T€ über dem Planwert (1.029 T€).</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Ergebnis ergeben sich gegenüber dem Plan insbesondere durch niedrigere Erträge aus Hausbewirtschaftung (-5 T€), verursacht u.a. durch Erlösschmälerungen.</p> <p>Diese können jedoch durch geringere Personalaufwendungen (-40 T€) mehr als kompensiert werden, da Nachbesetzungen von offenen Stellen erst später erfolgen.</p> <p>Die Vermietungssituation befindet sich im Rahmen der Erwartungen, abzulesen u.a. an den nur marginal von der Planung abweichenden Erlösschmälerungen. Der Leerstandsabbau wird auch im Geschäftsjahr 2026 konsequent weiterverfolgt, was sich in der Leerstandsquote von 1,3 % zeigt (Plan: 1,2 %). Der Planwert wird voraussichtlich im Laufe des Geschäftsjahres erreicht werden.</p> <p>Die übrigen Aufwands- und Ertragspositionen bewegen sich zum Stichtag im Bereich der Planwerte. Es bleibt abzuwarten, wie sich die steigende Inflation und die damit korrespondierende Zinsentwicklung im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres auswirken wird.</p> <p>Insgesamt spiegeln die Zahlen das aktive Bestreben der Geschäftsführung wider, im beeinflussbaren Rahmen die notwendigen Maßnahmen zur Erreichung der Ziele der Wirtschaftsplanung zu ergreifen. Durch striktes Kostenmanagement (u.a. Zinsen, Instandhaltung, Personal) bei gleichzeitiger Ertragsmaximierung (u.a. Mietpreiserzielung) kann die Wirtschaftsplanung sogar übertroffen werden.</p>
2 Liquiditätsbericht		<p>Die Zahlungsfähigkeit ist nach derzeitigen Erkenntnissen für den ganzen Prognosezeitraum sichergestellt.</p> <p>Die Liquidität zum 31.03.2026 liegt mit 8.835 T€ um 3.442 T€ über dem Planwert von 5.393 T€. Darin enthalten ist der Kreditrahmen von 4,9 Mio. €. Die stichtagsbezogene Abweichung zum Plan ist auf die hohe Investitionstätigkeit und die damit einhergehende Aufnahme von Objektfinanzierungsmitteln zurückzuführen, da die Zwischenfinanzierung über den Kreditrahmen erfolgt.</p>
3 Kennzahlenübersicht		<p>Die Kennzahlen werden nach den zum Ende des ersten Quartals vorliegenden Erkenntnissen zum Jahresende alle im Plan liegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Eigenkapitalquote</u>: Die Prognose der Eigenkapitalquote von 29,8 % entspricht exakt dem Planwert. • <u>EBITDA</u>: Das EBITDA liegt mit aktuell prognostizierten 15.888 T€ über dem Wert der Planung (15.853 T€).

		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Nettoverschuldungsgrad</u>: Der erwartete Nettoverschuldungsgrad liegt mit 17,3 Jahren genau im Rahmen der Planung. • <u>Fluktuationsquote</u>: Die Fluktuationsquote (gewünscht ist ein Wert auf Jahressicht zwischen 8 % und 10 %) liegt zum 31.03.2026 bei 1,9 %. Hierbei ist zu beachten, dass der Wert über 4. Quartale aufsummiert wird, erst dann ist ein Vergleich mit der Wirtschaftsplanung (8,3%) möglich. Die Prognose 2026 geht von 8,3 % aus. • <u>Anzahl WE Leerstand</u>: Zum Stichtag standen 67 Wohneinheiten (WE) leer. Damit konnte der Leerstand gegenüber dem Plan (65 WE) als auch gegenüber dem Vorjahr (34 WE) saisonal bedingt nicht erreicht werden. Die Prognose 2026 liegt bei 64 WE. • <u>Leerstandsquote</u>: Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Leerstandsquote, die zum Stichtag 31.03.2026 bei 1,3 % und damit minimal über dem Planwert von 1,2 % liegt.
4 Chancen und Risiken		<p>Zu Beginn des Geschäftsjahres wurden drei Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baukostensteigerungen aufgrund örtlicher Gegebenheiten, Vertragsstörungen etc. • Abschreibung von Planungsleistungen bei Nichtrealisierung von Bauvorhaben • Zinsänderungsrisiko bei Bestandsdarlehen (Prolongationen) sowie Neuaufnahmen <p>Die dargestellten Risiken sind im ersten Quartal nicht eingetreten. Chancen wurden nicht identifiziert.</p>
Zusammenfassung		<p>Der Geschäftsverlauf der gwg zum 31.03.2026 ist im Vergleich zur Wirtschaftsplanung insgesamt positiv zu bewerten. Das erwartete Jahresergebnis 2026 liegt minimal oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p> <p>Dennoch steht die Gesellschaft im Verlauf des Jahres 2026 vor der großen Aufgabe, die in der Branche besonders schwierigen Rahmenbedingungen (u.a. Bau- und Personalkosten, Zinsen, Mieterzielung, Verfügbarkeit von Handwerkern und Materialien, Darlehensmanagement) zu bewältigen und die Wirtschaftsplanung 2026 zu erreichen.</p>