



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:	30.07.2026
Drucks.-Nr.: VO/0921/26 öffentlich		
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (gwg) zum 30.06.2026		

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 30.06.2026 berichtet.

Beschlussvorschlag

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

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Die gwg hat zum Stichtag 30.06.2026 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 30.06.2026 liegen bis auf eine Ausnahme alle Teilgrößen im Zielbereich d.h. alle Ampeln sind grün. Die gelbe Ampel bei den Kennzahlen unter „Durchschnittszins“ resultiert aus der Tatsache, dass bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans von einer Eigenkapitalzuführung in Höhe von 26,58 Mio. € ausgegangen wurde. Dieser Betrag wurde aber als Fremdkapital in Form eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung gestellt mit entsprechenden Auswirkungen u.a. auf den Durchschnittszins, der sich gegenüber dem geplanten Wert erhöht.

Mit Drucksache VO/0921/26–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		Mit Abschluss des zweiten Quartals prognostiziert die gwg zum Jahresende einen Jahresüberschuss von 1.073 T€ und liegt damit 44 T€ über dem Planwert (1.029 T€). Positive Auswirkungen auf das Ergebnis ergeben sich gegenüber dem Plan insbesondere durch höhere Erträge aus Hausbewirtschaftung (+416 T€). Diese werden u.a. durch geringere Erlösschmälerungen sowie durch die Realisierung von Mieterhöhungspotentialen bei den Sollmieten erzielt. Geringere Personalaufwendungen (-40 T€) tragen ebenfalls zum überplanmäßigen Ergebnis bei, da Nachbesetzungen von offenen Stellen erst später erfolgen. Durch den Verkauf eines Grundstücks entsteht darüber hinaus noch ein ungeplanter Ertrag von 141 T€, dem allerdings auch Kosten von 22 T€ gegenüberstehen. Die Erhöhung im Zinsaufwand (+531 T€) ergibt sich im Wesentlichen dadurch, dass die Weiterführung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von 26,58 Mio. € über den 1. August hinaus erfolgt. 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. 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. 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.
2 Liquiditätsbericht		Die Zahlungsfähigkeit ist nach derzeitigen Erkenntnissen für den ganzen Prognosezeitraum sichergestellt. Die Liquidität zum 30.06.2026 liegt mit 11.915 T€ um 6.841 T€ über dem Planwert von 5.074 T€. Darin enthalten ist der Kreditrahmen von 4,9 Mio. €. Aufgrund einer Bauhandwerkersicherung steht diese Kreditlinie ab Juli 2026 nur reduziert (i.H. 1,5 Mio. Euro) zur Verfügung. 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.

3 Kennzahlenübersicht		Die Kennzahlen werden, soweit Sie nicht in Zusammenhang mit der Weiterführung des oben genannten Gesellschafterdarlehens stehen (vgl. 1 Quartalsabschluss) nach den zum Ende des zweiten Quartals vorliegenden Erkenntnissen zum Jahresende alle im Plan liegen: • <u>Eigenkapitalquote</u>: Die Prognose der Eigenkapitalquote von 29,5 % liegt um 0,3 % unterhalb des Planwerts vorbehaltlich der Bewertung des Darlehens durch den Wirtschaftsprüfer als Eigen- oder Fremdkapital. Aktuell wird Fremdkapital angenommen. • <u>Durchschnittszins</u>: Durch das Darlehen liegt der Durchschnittszins mit prognostizierten 2,28 % um 0,19 % über Plan. • <u>EBITDA</u>: Das EBITDA liegt mit aktuell prognostizierten 16.428 T€ über dem Wert der Planung (15.853 T€). • <u>Nettoverschuldungsgrad</u>: Der erwartete Nettoverschuldungsgrad liegt mit 16,7 Jahren unterhalb des Planwertes von 17,3. • <u>Fluktuationsquote</u>: Die Fluktuationsquote (gewünscht ist ein Wert auf Jahressicht zwischen 8 % und 10 %) liegt zum 30.06.2026 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 30.06.2026 bei 1,3 % und damit minimal über dem Planwert von 1,2 % liegt.
4 Chancen und Risiken		Zu Beginn des Geschäftsjahres wurden drei Risiken identifiziert: • Baukostensteigerungen aufgrund örtlicher Gegebenheiten, Vertragsstörungen etc. • Abschreibung von Planungsleistungen bei Nichtrealisierung von Bauvorhaben • Zinsänderungsrisiko bei Bestandsdarlehen (Prolongationen) sowie Neuaufnahmen Die dargestellten Risiken sind im zweiten Quartal nicht eingetreten. Chancen wurden nicht identifiziert.
Zusammenfassung		Der Geschäftsverlauf der gwg zum 30.06.2026 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. 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.