

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.5 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christian Schenk +49 202 563 5140 +49 202 563 4742 christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.06.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0683/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.07.2025	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entscheidung
Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal und Konzern gwg für das Geschäftsjahr 2024		

Grund der Vorlage

Feststellung des Jahresabschlusses in der Gesellschafterversammlung

Beschlussvorschlag

Der Vertreter der Stadt Wuppertal in der Gesellschafterversammlung der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (gwg) wird beauftragt, wie folgt abzustimmen:

1. Der vorgelegte Jahresabschluss der gwg für das Geschäftsjahr 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird festgestellt.
2. Den anderen Gewinnrücklagen werden zur Deckung der Abführung der Garantiedividende an den Minderheitsgesellschafter 403.987,00 € in 2025 entnommen.
3. Der Bilanzverlust per 31.12.2024 in Höhe von 26.310.319,88 € wird auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von 28.722,20 € sowie des Verlustvortrages von 26.339.042,08 €.
4. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.
5. Der vorgelegte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-GuV, Konzernanhang sowie Konzernlagebericht, wird zur Kenntnis genommen.

6. Zum Abschlussprüfer für die gwg und den Konzern gwg für das Geschäftsjahr 2025 wird die VdW Rheinland Westfalen e.V. bestellt. Zum Abschlussprüfer für die gwg-SPE für das Geschäftsjahr 2025 wird der Netzwerkpartner der VdW Rheinland Westfalen e.V., die DOMUS AG, bestellt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Thorsten Bunte

Begründung

Jahresabschluss gwg

Die Bilanz für das Geschäftsjahr 2024 schließt in Aktiva und Passiva mit 366.166.899,63 € (Vorjahr: 332.651.198,49 €) ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 28.722,20 € (Vorjahr Jahresüberschuss: 409.586,69 €) aus.

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 26.339.042,08 € ergibt sich ein Bilanzverlust in Höhe von 26.310.319,88 €.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. hat den Jahresabschluss geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung nach § 53 HGrG hat keine Beanstandungen ergeben.

Bilanz

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 33.516 T€ (=10,08%) auf rd. 366.167 T€ gestiegen. Auf der Aktivseite entsteht dieser Anstieg hauptsächlich aus den höheren Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von rd. 76.983 T€ (Vorjahr: rd. 44.914 T€; Anstieg in Höhe von rd. 32.069 T€). Dieser resultiert mit 26.580 T€ aus einem Darlehen an die Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co KG sowie mit 5.489 T€ insbesondere aus der Finanzierung der Investitionen der Tochtergesellschaft. Auf der Passivseite ergibt sich diese Erhöhung im Wesentlichen aus den gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten in Höhe von rd. 180.713 T€ (Vorjahr: rd. 174.899 T€; Anstieg in Höhe von rd. 5.814 T€) sowie den gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von rd. 67.341 T€ (Vorjahr: 41.785 T€; Anstieg in Höhe von rd. 25.556 T€).

Die Eigenkapitalquote liegt bei 26,7 % (Vorjahr: rd. 29,5 %). Die relative Reduzierung des Eigenkapitals resultiert aus der gestiegenen Bilanzsumme.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresüberschuss beträgt rd. 29 T€ (Vorjahr: rd. 410 T€). Geplant waren rd. -1.275 T€, das geplante Jahresergebnis konnte also um 1.304 T€ übertroffen werden, auch begünstigt durch einen höheren Betrauungszuschuss (1.200 T€ statt der ursprünglich geplanten 800 T€) seitens der Stadt Wuppertal. Darüber hinaus ergibt sich eine positive Abweichung gegenüber dem Wirtschaftsplan 2024 aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (420 T€). Die höheren Abschreibungen (153 T€) sind durch erhöhte Investitionstätigkeit entstanden.

Weitere Planabweichungen, die sich negativ auf das Jahresergebnis auswirken, ergeben sich aus niedrigerem Betriebskostenergebnis (-238 T€), höheren betrieblichen Aufwendungen (348 T€) sowie 102 T€ aus höheren Zinsaufwendungen. Dem gegenüber ergeben sich positiv auf das Jahresergebnis auswirkende Abweichungen aus sonstigen betrieblichen Erträgen (1.438 T€) insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-849 T€). Im Zusammenhang mit der veränderten Abrechnung der Geschäftsbesorgungsleistungen der SPE gegenüber der gwg resultieren 4.377 höhere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung. Dagegen fällt die Übernahme des Ergebnisses der Tochtergesellschaft mit 490 T€ um 3.873 T€ höher aus gegenüber dem Vorjahr (-3.383 T€).

Die bereinigte Leerstandsquote (korrigiert um den strategischen Leerstand beim Wohnpark Schellenbeck) lag bei 0,9 % im Dezember.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Jahresabschluss gwg Konzern

In den Konzernabschluss wurden die gwg, die gwg-SPE (gezeichnetes Kapital 255,7 T€) und die Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald (Kommanditkapital 10 T€) einbezogen.

Die Konzernbilanzsumme beträgt rd. 377.639 T€ (Vorjahr: rd. 372.323 T€). Die Ertragslage des Konzerns weist ein positives Ergebnis in Höhe von rd. 214 T€ (Vorjahr: rd. 672 T€) aus.

Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 24,5 % (Vorjahr: rd. 24,9 %).

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. hat den Konzernabschluss geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Chancen und Risiken

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind derzeit nicht erkennbar. Das Finanzierungsrisiko wird mittelfristig durch die Prolongationsvolumina und die Neuaufnahme von Fremdmitteln als mittel bis hoch eingeschätzt.

Das geplante Jahresergebnis (Konzern) für das Jahr 2025 liegt bei rd. +311 T€. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht von signifikanten Abweichungen des Jahresergebnisses auszugehen.

Weitere Einzelheiten können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Der Aufsichtsrat der gwg wird den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 27.06.2025 beraten und eine Empfehlung an die Gesellschafterversammlung aussprechen. Sollte diese von der Beschlussfassung abweichen, wird in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungsteuerung eine Information gegeben.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Bestellung Wirtschaftsprüfer:

Es wird empfohlen, den VdW Rheinland Westfalen e.V. ((Regionalverband der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft) mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernjahresabschlusses 2025 zu beauftragen. Der VdW Rheinland Westfalen e.V. hat bereits die Jahresabschlüsse 2022 bis 2024 geprüft und die an die Prüfung gestellten Qualitätsanforderungen allesamt eingehalten. Die verbindliche und zielorientierte Herangehensweise wird positiv hervorgehoben.

Da die VdW lediglich Unternehmen prüfen darf, die vormals als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt waren, wird empfohlen, deren Netzwerkpartner DOMUS AG mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2025 der gwg-SPE zu beauftragen. Die DOMUS AG hat bereits die Jahresabschlüsse 2022 bis 2024 der gwg-SPE geprüft.

Abweichungsbericht zum Public Corporate Governance Kodex (PCGK):

Zum Jahresabschluss 2024 wurde auch der Abweichungsbericht zum PCGK aufgestellt und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben.

Der Abweichungsbericht wurde durch das Beteiligungsmanagement auf Grundlage eigener Erkenntnisse geprüft. Die Prüfung hat zu keinen inhaltlichen Einwendungen oder Anmerkungen geführt.

Über die Abweichungsberichte der Tochterunternehmen wird zu einem späteren Zeitpunkt gesammelt berichtet.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

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

Anlagen

Anlage 1: gwg - Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht

Anlage 2: gwg Konzern - Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht

Anlage 3: gwg-SPE - Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht