

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.5 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Felix an Haack 563 6703 felix.anhaack@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.01.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0091/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.02.2026	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
17.02.2026	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
19.02.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung
23.02.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Jahresabschluss des Eigenbetriebs Gebäudemanagement Wuppertal (GMW) für das Geschäftsjahr 2024		

Grund der Vorlage

Gemäß § 4 S. 1 Buchstabe c) 1. und 2. der EigVO NRW sowie § 4 S. 1 Buchstabe d) 1. und 2. der Satzung des Eigenbetriebes entscheidet der Rat der Stadt Wuppertal über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Jahresergebnisses.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt wie folgt:

1. Der Jahresabschluss 2024 des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 7.740.672,23 € festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss wird in voller Höhe an den städtischen Haushalt abgeführt.
3. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 wird die Breidenbach und Partner PartG mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wuppertal, bestellt.

Unterschrift

Miriam Scherff

Mirja Montag

Begründung

Nach § 26 Abs. 1 EigVO NRW hat die Betriebsleitung den Jahresabschluss bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und zu unterschreiben. Gem. § 26 Abs. 3 stellt der Rat der Gemeinde den geprüften Jahresabschluss innerhalb eines Jahres nach Ende des Wirtschaftsjahres fest. Zugleich beschließt der Rat über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Behandlung eines Jahresfehlbetrages.

Der Jahresabschluss 2024 des GMW wurde nicht fristgerecht aufgestellt und wird dem Rat in der Folge mit zwei Monaten Verspätung vorgelegt. Damit verstößt das GMW gegen die Bestimmungen der EigVO NRW. Die Betriebsleitung ist gehalten, die Jahresabschlüsse künftig fristgerecht vorzulegen.

Jahresabschluss

Die Bilanz des GMW schließt zum 31.12.2024

in Aktiva und Passiva mit 1.220.724.957,17 €
(Vorjahr: rd. 1.249.844 T€) ab.

Das Jahresergebnis beträgt für
das Geschäftsjahr 2024 7.740.672,23 €
(Vorjahr: 8.040 T€)

und soll an den städtischen Haushalt abgeführt werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses wurde von der Breidenbach und Partner PartG mdB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wuppertal, durchgeführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 18.12.2025 erteilt. Die Prüfung führte zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Die Prüfung nach § 53 HGrG hat ebenfalls keine Beanstandungen ergeben.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Bilanz

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2024 rd. 1,22 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme damit um rd. 29,1 Mio. € (2,3 %) gesunken. Im Wesentlichen ist die Verringerung der Bilanzsumme auf die Bereinigung alter Abrechnungszyklen für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 zurückzuführen. Dies zeigt sich sowohl bei den Vorräten (Unfertige Leistungen) als auch bei den Verbindlichkeiten (Erhaltene Anzahlungen).

Die Veränderungen können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Aktiva	2023	2024	Abweichung
	<i>in T€</i>	<i>in T€</i>	<i>in T€</i>
Anlagevermögen	1.101.921	1.113.605	11.684
I. Immaterielle VG	44	33	-11
II. Sachanlagen	1.101.878	1.113.572	11.694
Umlaufvermögen	147.752	105.543	-42.209
I. Vorräte	104.776	54.482	-50.294
II. Forderungen und sonstige VG	42.975	51.060	8.085

Aktiva	2023 <i>in T€</i>	2024 <i>in T€</i>	Abweichung <i>in T€</i>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1	1	-
Rechnungsabgrenzungsposten	171	1.577	1.406
Bilanzsumme	1.249.844	1.220.725	-29.119

Das GMW verfügt über eine sehr hohe Anlagenintensität. Dabei dominiert das Sachanlagevermögen mit einem Anteil von 91,2 % die Bilanz. Strategisch bedeutsam sind hierbei die Anlagen im Bau, die sich zum 31.12.2024 auf 65,7 Mio. € belaufen. Insgesamt hat sich das Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr durch Investitionen um 11,7 Mio. € erhöht. Die detaillierte Entwicklung des Anlagevermögens kann dem Anlagespiegel im Anhang zum Jahresabschluss entnommen werden.

Das GMW ist in das Cash-Pooling der Stadt Wuppertal eingebunden, weshalb der Kassenbestand nahezu bei null liegt.

Passiva	2023 <i>in T€</i>	2024 <i>in T€</i>	Abweichung <i>in T€</i>
Eigenkapital	558.407	534.741	-23.666
I. Stammkapital	306.775	306.775	-
II. Kapitalrücklage	28.929	28.929	-
III. Gewinnrücklagen	135.070	135.070	-
IV. Gewinnvortrag	79.593	56.226	-23.367
V. Jahresüberschuss	8.040	7.741	-299
Sonderposten für Investitionszuschüsse	306.318	325.236	18.918
Rückstellungen	36.324	39.989	3.665
Verbindlichkeiten	348.692	320.757	-27.935
Rechnungsabgrenzungsposten	103	2	-101
Bilanzsumme	1.249.844	1.220.725	-29.119

Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr von 44,7 % auf 43,8 % leicht gesunken. Der Rückgang des Eigenkapitals ist primär auf die Ausschüttung der Jahresüberschüsse 2021 und 2022 an den städtischen Haushalt (insgesamt 31,4 Mio. €) zurückzuführen. Dadurch verringert sich das Eigenkapital zum 31.12.2024 auf 534,7 Mio. €.

Die Sonderposten für Investitionszuschüsse sind im Vergleich zum Vorjahr um 18,9 Mio. € auf 325,2 Mio. € gestiegen. Dieser Anstieg ist auf erhaltene Zuschüsse für investive Maßnahmen zurückzuführen.

Der Vermögensaufbau und die Finanzierungsstruktur mit ihrem Schwerpunkt im langfristigen Bereich sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Anlagevermögen und langfristiges Kapital haben sich weitgehend korrespondierend entwickelt, so dass auch die Finanzungsverhältnisse insgesamt konstant geblieben sind.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Jahr 2024 einen Jahresüberschuss von rd. 7,7 Mio. € aus. Gegenüber dem Wirtschaftsplan, der mit einem Jahresüberschuss von 5,5 Mio. € abschloss, ist dies eine Verbesserung um 2,2 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr verringert sich der Jahresüberschuss um 0,3 Mio. €.

Die einzelnen Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung können der folgenden Übersicht entnommen werden:

Gewinn- und Verlustrechnung	2023	2024	Abweichung
	<i>in T€</i>	<i>in T€</i>	<i>in T€</i>
Umsatzerlöse	108.890	218.136	109.246
Verminderung (-) / Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	55.455	-50.298	-105.753
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.650	4.288	638
Sonstige betriebliche Erträge	11.689	18.225	6.536
Materialaufwand	93.104	98.209	5.105
<i>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</i>	<i>440</i>	<i>388</i>	<i>-52</i>
<i>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</i>	<i>92.664</i>	<i>97.821</i>	<i>5.157</i>
Personalaufwand	32.530	36.449	3.919
<i>a) Löhne und Gehälter</i>	<i>25.484</i>	<i>27.266</i>	<i>1.782</i>
<i>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</i>	<i>7.046</i>	<i>9.183</i>	<i>2.137</i>
Abschreibungen auf immaterielle VG des Anlagevermögens und Sachanlagen	33.655	32.670	-985
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.235	7.621	1.386
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	127	142	15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.755	7.200	1.445
Steuern vom Einkommen und Ertrag	29	27	-2
Ergebnis nach Steuern	8.503	8.317	-186
Sonstige Steuern	463	576	113
Jahresüberschuss	8.040	7.741	-299

Die Ertragsstruktur des GMW ist durch eine außergewöhnliche Planungssicherheit geprägt. Da 94,6 % der Mieterlöse durch die Stadt Wuppertal erwirtschaftet werden, ist das GMW weitgehend von den Unsicherheiten des freien Immobilienmarktes entkoppelt.

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um 109,2 Mio. € auf 218,1 Mio. € gestiegen. Diese Verdopplung resultiert aus einem bilanziellen Sondereffekt, da im Berichtsjahr die Betriebskosten für zwei Zyklen (2022 und 2023) gleichzeitig abgerechnet wurden. Korrespondierend hierzu ist eine wesentliche Bestandsminderung bei den unfertigen Leistungen um 50,3 Mio. € zu verzeichnen. Bereinigt um diese Periodenverschiebungen zeigt sich ein organisches Wachstum der Mieterlöse um 3,9 Mio. €.

Aufwandsseitig bleibt der Materialaufwand mit 98,2 Mio. € die größte Position. Insbesondere wurde die Bauunterhaltung auf 30,3 Mio. € (Vorjahr: 22,8 Mio. €) gesteigert, um dem Substanzverzehr entgegenzuwirken. Der Personalaufwand ist trotz eines leichten Rückgangs der Belegschaft auf 478 Mitarbeiter (Vorjahr: 481) auf 36,4 Mio. € gestiegen, was einer Erhöhung von 12,0 % entspricht. Maßgeblich hierfür sind neben Tarifsteigerungen die Belastung durch die Rheinische Zusatzversorgungskasse.

Die Zinsbelastung ist infolge neuer Darlehensaufnahmen auf 7,2 Mio. € gestiegen. Dennoch liegt die durchschnittliche Verzinsung des Gesamtbestandes von 216,9 Mio. € mit 2,94 % deutlich unter den aktuellen Marktkonditionen.

Gewinnabführung

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 von 7.740.672,23 € wird in voller Höhe an den städtischen Haushalt abgeführt.

Ein Teil der Gewinnabführung für das Jahr 2024 wurde als Liquiditätsvorschuss bereits im Jahr 2024 an den städtischen Haushalt gezahlt (4.000 T€). Der verbleibende Betrag in Höhe von 3.740.672,23 € wird an die Stadt überwiesen.

Abweichungsbericht zum Public Corporate Governance Kodex (PCGK)

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

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Es handelt sich um einen rechnerischen Jahresabschluss. Dieser hat keine Auswirkungen auf das Klima.

Anlagen

Anlage 01 – Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht