

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.5 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Christian Schenk 563 5140 christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.01.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0153/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
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
Eckpunktebeschluss zur Optimierung der Finanzierung und des Geschäftsmodells der gwg		

Grund der Vorlage

Eckpunktebeschluss sowie § 19 Abs. 2 lit. c) des Gesellschaftsvertrages der gwg GmbH

Beschlussvorschlag

1. Der Rat stimmt der beschriebenen Vorgehensweise zur Optimierung der Finanzierung und des Geschäftsmodells der gwg zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rekommunalisierung der von der Stadtparkasse Wuppertal gehaltenen Anteile an der gwg sowie die Durchführung einer Kapitalmaßnahme vorzubereiten und zwecks Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
3. Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der gwg wird beauftragt, der Verrechnung der Verlustvorträge mit den freien Rücklagen zuzustimmen.

Unterschrift

Thorsten Bunte

Begründung

Ausgangslage

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (gwg) wurde 1937 gegründet. Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Aktuell hält die gwg rd. 5.600 Wohnungen sowie rd. 60 Gewerbeeinheiten im Bestand.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt rd. 12,3 Mio. €. Davon hält die Stadt Wuppertal 78,4 %, die Stadtsparkasse Wuppertal 4,2 % und die gwg eigene Anteile von 17,4 %. Die gwg ist wiederum an der gwg-SPE mit 100 % beteiligt.

Bereits im Jahr 2017 hatte die Stadt Wuppertal Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der gwg umgesetzt (vgl. VO/0764/17). Dazu zählte die Kapitalerhöhung von 62 Mio. € (Stadt 58,9 Mio. €, Stadtsparkasse Wuppertal 3,1 Mio. €), die Betrauung der gwg mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, die in Höhe von max. 1,2 Mio. € p.a. finanziert werden sowie ein quartalsweises Monitoring.

Die gwg unterliegt grundsätzlich den allgemeinen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft und der besonderen Marktlage in Wuppertal. Dabei befindet sich die Wohnungswirtschaft in Deutschland derzeit in einer Krise, die durch eine sinkende Neubauleistung, steigende Baukosten und Zinsen sowie eine anhaltend hohe Nachfrage gekennzeichnet ist. Auch die gwg steht daher vor großen Herausforderungen:

- Ungünstige Ertragslage durch vergleichsweise preisgünstigen Wohnungsmarkt in Wuppertal (Mieten unter dem deutschen Durchschnitt),
- hoher Investitionsbedarf (alternder Bestand, Klimaneutralität bis 2045),
- unzureichende Umlage steigender Kosten auf die Mieten,
- schwierigere bankenseitige Immobilienfinanzierung.

Insgesamt wird die gwg nicht in der Lage sein, insbesondere die Verpflichtungen zum Klimaschutz innerhalb der gesetzlichen Fristen mit eigenen Mitteln zu erfüllen.

Zielsetzung

Von der Stadt Wuppertal und der gwg wurde daher das gemeinsame Ziel definiert, ein Finanzierungsmodell zu entwickeln, das sicherstellt, dass die gwg die zukünftigen notwendigen Investitionen – insbesondere zur Erfüllung der gesetzlichen Klimaschutzanforderungen – durchführen kann. Dieses wurde im Haushaltssicherungskonzept 2026 in Maßnahme Nr. 31 festgeschrieben. Derzeit ist festzustellen, dass die Finanzierung dieser erheblichen zusätzlichen Investitionen über eine konventionelle Finanzierung seitens der üblichen Fremdkapitalgeber nicht möglich sein wird. Daher soll die Finanzierung durch den Gesellschafter Stadt Wuppertal grundlegend unterstützt werden.

Die HSK-Maßnahme zielt auf eine Verbesserung der Kapitalsituation der gwg und zugleich eine Optimierung des Geschäftsmodells zur Verbesserung der Ertragslage ab. Über die Verzinsung des von der Stadt eingesetzten Kapitals wird ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet. Durch die strukturelle Weiterentwicklung der gwg soll ein Zusatznutzen für die Stadt entstehen (s.u.).

Maßnahmen

Beabsichtigt ist, im ersten Schritt die von der Stadtsparkasse Wuppertal gehaltenen Anteile an der gwg auf die Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR zu übertragen (Rekommunalisierung). Anschließend soll die Kapitalausstattung der gwg durch die Einlage von Eigen- oder Fremdkapital durch die Stadt Wuppertal verbessert werden. Gleichzeitig erfolgt die strukturelle Weiterentwicklung der gwg mit dem Ziel, die Inhouse-Fähigkeit herzustellen und damit die direkte Beauftragung durch die Stadt zu ermöglichen. Damit wird für die Stadt zugleich eine zusätzliche Möglichkeit geschaffen, öffentliche Investitionen umzusetzen, die aktuell an den Kapazitäten des GMW scheitern. Daher ist auch der Aufgabenzuschnitt der gwg zu prüfen und in eine städtische Gesamtstrategie für die Bereiche Bauen und Wohnen einzubeziehen.

Daraus leiten sich die folgenden Teilmaßnahmen ab:

1. Rekommunalisierung der von der Stadtsparkasse Wuppertal gehaltenen Anteile an der gwg in den städtischen Konzern

Die von der Stadtsparkasse gehaltenen Anteile an der gwg sollen von der Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR erworben werden. Mittels verbindlicher Auskunft beim Finanzamt wurde geklärt, dass diese Maßnahme ohne die Auslösung einer Grunderwerbsteuerpflicht möglich ist. Das für die Übernahme der Anteile erforderliche Kapital wird der Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR seitens der Stadt zur Verfügung gestellt. Die Beteiligung der Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR an der gwg unterliegt gemäß Satzung der AöR der Beschlussfassung ihres Verwaltungsrats.

2. Kapitalmaßnahme

Zwecks Sicherstellung der erforderlichen Investitionen wird die Kapitalausstattung der gwg durch die Stadt Wuppertal verbessert. Dabei kommen neben der Eigenkapitalzuführung auch Fremdkapitallösungen und hybride Lösungen in Betracht, z.B. sog. Mezzanine-Kapital (= Mischform zwischen Eigen- und Fremdkapital mit – je nach Vertragsausgestaltung – flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten z.B. in Form von Genussrechten, stillen Beteiligungen, etc.; Zielsetzung ist eine Verbesserung der Fremdfinanzierungsmöglichkeiten). Maßgebliches Kriterium für die Wahl der Finanzierungslösung ist, dass die Stadt einen angemessenen Spread gegenüber ihrem eigenen Einstandszins über den HSK-Zeitraum von 10 Jahren bzw. über die Kreditlaufzeit sicher erwirtschaften kann. Die kapitalerhöhende Maßnahme kann zeitlich erst nach der Übernahme der Anteile von der Sparkasse realisiert werden. Die konkrete Ausgestaltung hängt noch von diversen Parametern ab, die in der Prüfung sind.

Im Zuge der beabsichtigten Kapitalmaßnahme zur Stärkung der Eigenkapital- bzw. Finanzierungsstruktur der Gesellschaft ist vorgesehen, die in der Handelsbilanz ausgewiesenen Verlustvorträge aus Vorjahren mit bestehenden freien Rücklagen zu verrechnen. Die Maßnahme dient der bilanziellen Bereinigung der Eigenkapitalstruktur und schafft die handelsrechtlichen Voraussetzungen dafür, künftig erwirtschaftete Jahresüberschüsse grundsätzlich für haushaltswirksame Rückflüsse an die Stadt (z. B. in Form von Gewinnausschüttungen bei Eigenkapitalzuführungen oder Zinszahlungen bei einer Fremd- bzw. mezzaninen Kapitalausgestaltung) nutzbar zu machen.

Die Verrechnung der Verlustvorträge mit freien Rücklagen erfolgt im Einklang mit den handelsrechtlichen Vorschriften des HGB und stellt eine ergebnisneutrale Umbuchung innerhalb des Eigenkapitals dar. Die Höhe des bilanziellen Eigenkapitals, die Eigenkapitalquote sowie die Bilanzsumme bleiben unverändert. Unmittelbare haushaltswirksame Effekte ergeben sich aus der Maßnahme nicht. Insbesondere sind weder Liquiditätsabflüsse noch steuerliche Mehrbelastungen mit der Verrechnung verbunden.

Steuerliche Verlustvorträge bleiben hiervon unberührt. Negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die Kreditwürdigkeit oder bestehende Finanzungsverhältnisse der Gesellschaft sind nicht zu erwarten, da sich die Eigenkapitalausstattung bilanziell nicht verändert.

3. Strukturelle Weiterentwicklung der gwg

In Ergänzung zu den o. g. Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur ist die Erarbeitung wirtschaftlich sinnhafter Betätigungsfelder der gwg zur Übernahme von Aufgaben für die Stadt ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt. Denkbare Themen hierbei sind der Schulbau oder die Errichtung von KiTas, die potenziell über die gwg günstiger beschafft werden können. Ein wesentlicher Aspekt für die Realisierung möglicher Maßnahmen ist die Schaffung der Inhouse-Fähigkeit der gwg. In diesem Zusammenhang ist die Teilmaßnahme 1 (Rekommunalisierung) von Bedeutung, um auf diesem Wege die gwg als rein kommunales Unternehmen aufzustellen. Darüber hinaus sind weitere strukturelle Änderungen im gwg-Konzern erforderlich, um die Inhouse-Fähigkeit zu erreichen.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung: Der Eckpunktebeschluss hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung.

Kosten und Finanzierung

Durch den Beschluss fallen unmittelbar keine zusätzlichen Kosten an. Im Rahmen der Vorbereitung des Anteilerwerbs der von der Stadtsparkasse Wuppertal gehaltenen Anteile sowie der Ausgestaltung der Kapitalmaßnahme können externe Beratungskosten anfallen, sofern dies nicht mit vorhandenen eigenen Ressourcen abgedeckt werden kann.

Zeitplan

- | | |
|------------|---|
| 17.02.2026 | Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW <ul style="list-style-type: none">• Eckpunktebeschluss zur Optimierung der Finanzierung und des Geschäftsmodells der gwg• Beschluss des Wirtschaftsplanes 2026 der gwg |
| 18.02.2026 | Gesellschafterversammlung der gwg <ul style="list-style-type: none">• Beschluss über die Verrechnung der Verlustvorträge |
| 23.02.2026 | Ratssitzung <ul style="list-style-type: none">• Eckpunktebeschluss zur Optimierung der Finanzierung und des Geschäftsmodells der gwg |

- 16.03.2026 Sondersitzung des Rates
- Haushaltsbeschluss und Beschluss zum HSK
- 13.07.2026 Ratssitzung
- Durchführungsbeschluss über die Rekommunalisierung und die Kapitalmaßnahme
- bis 31.12.2026 Durchführung der Rekommunalisierung und der Kapitalmaßnahme