Anlage 02 zu VO/0803/26

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal
(Amtsgericht Wuppertal/HRB 2174)

Konzernbilanz
zum
31. Dezember 2025

A K T I V S E I T E	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		397.957,84		645.592,42
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	306.664.581,96			317.947.068,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.438.868,82			25.896.554,54
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.261,17			614.261,17
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90			18.529,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	95.723,91			122.204,20
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	466.786,21			491.447,37
7. Anlagen im Bau	14.254.247,11			9.752.239,35
8. Bauvorbereitungskosten	218.048,10			196.259,47
9. geleistete Anzahlungen	0,00			0,00
		365.771.047,18		355.038.564,52
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	5.000,00			10.000,00
2. Andere Finanzanlagen	80,23			80,23
		5.080,23		10.080,23
			366.174.085,25	355.694.237,17
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte ohne Bauten	852.567,00			852.567,00
2. Bauvorbereitungskosten	16.202,16			16.202,16
3. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.596.233,98			1.945.011,17
4. Unfertige Leistungen	12.468.216,96			12.613.143,00
5. andere Vorräte	3.898,44			4.814,15
		14.937.118,54		15.431.737,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	1.076.364,98			724.400,37
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00			0,00
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	0,00			76.095,95
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	110.366,77			967.520,87
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.792.976,58			1.491.747,12
		2.979.708,33		3.259.764,31
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.861.847,56		3.227.369,01
			24.778.674,43	21.918.870,80
C. Rechnungsabgrenzungsposten			14.244,45	25.522,75
			390.967.004,13	377.638.630,72

P A S S I V S E I T E	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	12.332.669,00			12.332.669,00
Eigene Anteile	-2.147.460,00			-2.147.460,00
		10.185.209,00		10.185.209,00
II. Kapitalrücklage		83.314.736,40		109.625.056,28
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen		3.881.614,56		4.285.601,56
IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		-4.064.272,00		-31.669.828,67
			93.317.287,96	92.426.038,17
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.144.088,00		1.950.929,00
2. Sonstige Rückstellungen		3.573.605,21		3.267.825,27
			5.717.693,21	5.218.754,27
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		201.955.828,88		188.547.965,66
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 48.059.468,95 (Vorjahr EUR 53.391.727,78)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		65.562.249,78		67.342.990,29
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 26.580.000,00 (Vorjahr EUR 26.580.000,00)				
3. Erhaltene Anzahlungen		15.587.204,86		15.332.624,44
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.185.065,49		2.671.791,86
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.701.938,05		3.274.445,61
5. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern EUR 108.271,30 (Vorjahr EUR 131.704,39)		314.788,90		335.241,42
			290.307.075,96	277.505.059,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten			1.624.947,00	2.488.779,00
			390.967.004,13	377.638.630,72

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	44.293.490,96 €		42.480.631,67 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	718.000,00 €		0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00 €		0,00 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	248.634,51 €		32.483,54 €
		45.260.125,47 €	42.513.115,21 €
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-493.703,23 €	-67.734,23 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		748.760,04 €	740.288,57 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.997.224,61 €	2.867.438,51 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-21.884.814,36 €		-21.949.771,55 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-34.416,85 €		-49.343,48 €
c) Aufwendungen für andere L. u. L.	-19.956,00 €		-19.764,00 €
		-21.939.187,21 €	-22.018.879,03 €
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.369.282,20 €		-4.368.561,23 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für	-1.405.115,30 €		-1.404.013,18 €
Altersversorgung und für Unterstützung		-5.774.397,50 €	-5.772.574,41 €
davon für Altersversorgung EUR 510.511,83 (Vorjahr EUR 518.409,19)			
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.662.440,87 €	-8.609.339,47 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.325.615,72 €	-4.471.404,33 €
9. Erträge aus Beteiligungen		2,80 €	0,00 €
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.426,29 €	12,52 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-5.496.674,09 €	-4.752.729,04 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,73 €	-106.551,59 €
13. Ergebnis nach Steuern		1.321.519,86 €	321.642,71 €
14. Sonstige Steuern		-26.283,07 €	-107.347,37 €
15. Jahresüberschuss		1.295.236,79 €	214.295,34 €
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-31.669.828,67 €	-31.884.124,01 €
17. Entnahme aus Kapitalrücklage		26.310.319,88 €	0,00 €
18. Bilanzverlust		-4.064.272,00 €	-31.669.828,67 €

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer HRB 2174 eingetragen.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt worden.
Der Konzernabschluss umfasst die Konzern-Bilanz, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzerneigenkapitalspiegel, die Konzernkapitalflussrechnung und den Anhang, einschließlich Anlagenspiegel, Rückstellungsspiegel und Verbindlichkeitenspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Die Bilanzierungsgrundsätze und die Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben dem Mutterunternehmen die gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (gwg-SPE / Gezeichnetes Kapital T€ 255,7) einbezogen. Die ehemalige Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald (gwg-Mietgesellschaft / Kommanditkapital i.H. von T€ 10,0), an denen die gwg hundertprozentige (Kommandit-)Beteiligungen hielt, wurde im Zuge der Anwachsung zum 01.01.2025 aufgelöst und ist demnach im Konsolidierungskreis für 2025 und folgende Jahre kein Bestandteil.
Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Der Abschlussstichtag 31. Dezember ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Gesellschaften.

Zwischen der GWG und der gwg-SPE besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ergaben sich bei der Erstkonsolidierung keine Unterschiedsbeträge, da die Beteiligungsbuchwerte sowohl bei der gwg-SPE als auch bei der Mietgesellschaft mit dem konsolidierungspflichtigen Eigenkapital übereinstimmten.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sind Forderungen einschl. langfristige Ausleihungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften gegeneinander aufgerechnet worden.

Bei den Konzernumsätzen wurden die Umsatzerlöse bzw. Erträge in voller Höhe mit den ausgewiesenen Aufwendungen erfolgsneutral verrechnet.

Auf eine Zwischenergebniseliminierung der zwischen den verbundenen Unternehmen erbrachten Leistungen wurde verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nur von untergeordneter Bedeutung sind (§ 304 Abs. 2 HGB).

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die ausgewiesene EDV-Software ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren vorgenommen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Zuschüssen, bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert, bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die Fremdkosten und eigene Architekten-, Ingenieur- sowie Regiebetriebsleistungen angesetzt. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB sind nicht aktiviert. Die aktivierten Kosten für die Modernisierung entsprechen § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB. Im Berichtsjahr sind Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

Die planmäßigen Abschreibungen werden bei den Grundstücken mit Wohnbauten in der Regel sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen mit Neubaustandard auf Basis einer neuen Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren vorgenommen. Für den von der Wohnbauverwaltung der Stadt Wuppertal (Eigenbetrieb WBW) erworbenen Bestand erfolgt die Abschreibung entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 2 % oder 2,5 % p. a. bzw. auf Basis einer kürzeren Restnutzungsdauer. Die Immobilie „Wuppertaler Hof“ wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Sonstige Modernisierungen führen zu einer individuellen Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die planmäßigen Abschreibungen grundsätzlich auf der Basis einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben. Ausnahme bilden drei Wirtschaftseinheiten, die mit 33, 35 oder 50 Jahren abgeschrieben werden.

Die Grundstücke ohne Bauten unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung und werden nur bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung außerplanmäßig abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren linear abgeschrieben, bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einer Betragsgrenze von 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen einem Wert von 250,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

Anlagen im Bau sind zu Herstellungskosten bewertet. Soweit angefallen, enthalten diese auch Zinsen für Fremdkapital während der Herstellungszeit.
Unter der Position „Bauvorbereitungskosten” werden Fremdkosten für die zum Bilanzstichtag noch nicht fertiggestellte Baumaßnahmen ausgewiesen.

Finanzanlagen
Beteiligungen und Genossenschaftsanteile sowie sonstige Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten bewertet bzw. zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025 sind aus dem Konzernanlagenspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen
Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke mit und ohne Bauten zu (Konzern)Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

„Grundstücke mit fertigen Bauten“ sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Unter der Position „Unfertige Leistungen" werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit ihren Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken zu Forderungen werden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen für die jährliche Nutzungsgebühr der Finanzplanungs- und Analysesoftware sowie andere EDV- Kosten ausgewiesen.

Eigenkapital
Aufgrund der in 2005 erworbenen eigenen Anteile wurde in den Vorjahren in gleicher Höhe eine Rücklage für eigene Anteile bilanziert. Gemäß den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes in der Fassung vom 25. Mai 2009 wurde der Nennwert der eigenen Anteile in 2010 offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt, der Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis und Nominalwert wurde ebenfalls bereits in 2010 in die anderen Gewinnrücklagen umgebucht.

Rückstellungen
Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2025 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2025 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 2,06 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf T€ - 57 (Vorjahr T€ - 20). Dieser Unterschiedsbetrag würde grundsätzlich in die Berechnung des im Anhang oder unter der Bilanz darzustellenden Betrages einfließen, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB bei Kapitalgesellschaften einer Ausschüttungssperre unterliegt. Die Verrechnung eines negativen Unterschiedsbetrages mit aus anderen Gründen ausschüttungsgesperrten Beträgen (§ 268 Abs. 8 HGB) ist jedoch nicht zulässig. Der im Anhang oder unter der Bilanz darzustellende Betrag bleibt in Bezug auf den vorgenannten Unterschiedsbetrag daher unverändert.

Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2,00 % sowie einem Rententrend von 2,00 % gerechnet. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018G.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens an der Rheinischen Zusatzversorgungskasse resultierenden Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern sind branchenüblich keine Rückstellungen gebildet worden. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt unverändert 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beläuft sich auf T€ 3.924 (Vorjahr: T€ 4.008). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet. Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge zukünftig steigen werden.

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrags gebildet.

Verbindlichkeiten
Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten
Abgegrenzt ist der im Jahr 2022 gezahlte Baukostenzuschuss der Bergischen Universität Wuppertal in Höhe von ursprünglich T€ 2.000, welcher über einen Zeitraum von 25 Jahren aufgelöst wird.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2025 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:
- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB werden in Höhe von 166 T€ aktiviert. Unter Anlagen im Bau wurden T€ 98 und unter Gebäude Geschäftsbauten T€ 68 Zinsen aktiviert.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Das Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hinsichtlich der Steuerlatenzen wurde insoweit ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 12.468 (Vorjahr T€ 12.613) ausgewiesen.
In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

	01.01.2025 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2025 T€
Kapitalrücklage	109.625,1	26.310,3	0,0	83.314,8
Andere Gewinnrücklagen	4.285,6	404,0	0,0	3.881,6
Summe	**113.910,7**	**26.714,3**	0,0	**87.196,4**

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2025 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 0 (Vorjahr T€ 40) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

In den "Verbindlichkeiten" sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Restlaufzeiten und ihre Sicherung sind aus dem Konzernverbindlichkeitenspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich mit T€ 44.293 (Vorjahr: T€ 42.481) auf den Bereich Bewirtschaftungstätigkeit, mit T€ 718 (Vorjahr: T€ 0) auf den Verkauf von Grundstücken sowie mit T€ 249 (Vorjahr T€ 32) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene Grundsteuer wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen" (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 40 (Vorjahr T€ 34).

Die Abschreibungen beinhalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Sonstige Angaben

Angaben zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2026 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 89. Für die Jahre 2027-2029 fallen noch weitere T€ 74 an.

Für 16 Wohnungen in einer Seniorenwohnanlage war ursprünglich ein Vertrag über eine Mietgarantie mit einer 20-jährigen Laufzeit eingegangen worden. Dieser Vertrag ist zum 31.12.2017 ausgelaufen und wird seit dem 01.01.2018 stillschweigend, mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit verlängert. Der Jahresbetrag der Mietgarantie beläuft sich auf T€ 76.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die gwg Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 185 (Vorjahr: T€ 266) für das Jahr 2025 zu leisten.

Im Berichtsjahr und Vorjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen. Im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von 938 T€ vorhanden.

Angaben zu den Beteiligungsunternehmen

Die gwg ist seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal (WMG), bei einem Stammkapital von T€ 1.030 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2024 T€ 1.121 (Vorjahr: T€ 1.240). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresfehlbetrag von T€ - 123,9 (Vorjahr: T€ - 87,8). Der Jahresabschluss 2025 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

Weitere sonstige Angaben

Der durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellte Konzernabschluss wird unter HRB 2174 im Unternehmensregister veröffentlicht.

Zwischen den handelsrechtlichen und steuerbilanziellen Wertansätzen bestehen Unterschiede, die weit überwiegend das Immobilienvermögen betreffen. Per Saldo ergibt sich ein Aktivüberhang; aktive latente Steuern werden nicht ausgewiesen.

Es bestehen ertragsteuerliche Verlustvorträge in beträchtlicher Höhe. Sofern sich nach den steuerlichen Vorschriften ein Jahresüberschuss ergibt, welcher über die Verlustausgleichsbeschränkung nach § 10d EStG hinaus zu einer Ertragssteuerbelastung führt, ist dieser in den Rückstellungen aus Ertragsteuern passiviert worden.

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Der unternehmensindividuelle Steuersatz per 31.12.2025 beläuft sich auf 32,975 % (15,825 % Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag und 17,150 % für Gewerbesteuer).

Die für die Jahres- und Konzernabschlussprüfung gebuchten Aufwendungen betragen T€ 77,5 (netto).

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: T€ 22,8

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung) auf Vollzeitbasis beträgt:

	2025	**2024**
Kaufmännische Mitarbeiter	48,15	50,06
Technische Mitarbeiter	13,38	13,44
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	6,96	6,19
Auszubildende	7,25	6,50
Gesamt	**75,74**	**76,19**
davon befristet Beschäftigte	3,05	2,66

Zur Wahrnehmung von Hauswarttätigkeiten wurden in 2025 insgesamt fünf Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Hesterkamp für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	223.972,93 €
Sachbezüge	6.047,55 €
Gesamt	**230.020,48 €**

Außerdem hat der Geschäftsführer für das Jahr 2025 bei vollständiger Zielerreichung einen variablen Vergütungsanspruch von 66.133,80 €.

Für den Fall der Beendigung der regulären Tätigkeit wurden dem Geschäftsführer folgende Leistungen zugesagt:

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2025	1.534.275,00 €
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	180.852,00 €

Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt.

Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrates eingegangen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr weder Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, noch solche Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

<u>Mitglied der Geschäftsführung</u>

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

<u>Mitglieder des Aufsichtsrates</u>

Sedat Ugurman Ratsmitglied Polizeibeamter (Bezüge 2025: € 729,35)	Vorsitzender ab 01.11.2025
Yves Paul Ramette Ratsmitglied Sozialversicherungsfachangestellter (Bezüge 2025: € 3.670,65)	bis 31.10.2025
Barbara Becker Ratsmitglied Ruhestand (Bezüge 2025: € 2.382,34)	stellvertretende Vorsitzende ab 01.11.2025
Klaus Jürgen Reese Ratsmitglied Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter (Bezüge 2025: € 2.752,99)	bis 31.10.2025
Ellen Kineke Ratsmitglied Geschäftsführerin (Bezüge 2025: € 364,67)	ab 01.11.2025
Dr. Johannes Slawig Stadtdirektor und Kämmerer a.D. (Bezüge 2025: € 1.835,33)	bis 31.10.2025

Jonas Klein Ratsmitglied Lehrer (Bezüge 2025: € 364,67)	ab 01.11.2025
Manfred Todtenhausen Ratsmitglied Elektromeister (Bezüge 2025: € 2.200,00)	
Prof. Dr. Uwe Schneidewind Oberbürgermeister a. D. (Bezüge 2025: € 0,00)	bis 31.10.2025
Marcel Gabriel-Simon Ratsmitglied Dipl. Sozialpädagoge/Bildungsreferent (Bezüge 2025: € 2.200,00)	
Susanne Herhaus Ratsmitglied Industriekauffrau (Bezüge 2025: € 1.835,33)	bis 31.10.2025
Heiko Meins Ratsmitglied Elektrotechniker (Bezüge 2025: € 1.835,33)	bis 31.10.2025
Gunnar Ohrndorf Beigeordneter (Bezüge 2025: € 1.549,69)	bis 31.10.2025
Annette Berg Beigeordnete (Bezüge 2025: € 364,67)	ab 01.11.2025
Dr. Deborah Wolf Ratsmitglied Medienwissenschaftlerin (Bezüge 2025: € 364,67)	ab 01.11.2025
Otto Feist Ratsmitglied Ruhestand (Bezüge 2025: 364,67)	ab 01.11.2025

Nachtragsbericht

Die seit dem 28.02.2026 bestehenden geopolitischen Spannungen und kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen und Mittleren Osten können Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung haben. Insbesondere mögliche Folgen für die Energieversorgung, die Bauwirtschaft, die Finanzmärkte sowie die Inflationsentwicklung lassen sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich abschätzen.

Nach derzeitiger Einschätzung ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum 31.12.2025.

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 sind darüber hinaus keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses des Mutterunternehmens

Die gwg erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von EUR 1.295.236,79.

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

> Aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 1.295.236,79 werden EUR 403.937,23 für die Ausschüttung der Garantiedividende entnommen und der verbleibende Betrag in Höhe von EUR 891.299,56 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wuppertal, den 12. Juni 2026

Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen							Buchwerte	
	Stand 01.01.2025	Zugänge 2025	Abgänge ./. 2025	Umbuchungen+ 2025	Umbuchungen./. 2025	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Zugänge 2025	Zuschreibungen 2025	Abgänge ./. 2025	Umbuchungen + 2025	Umbuchungen ./. 2025	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€		€	€	€		€		€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.776.974,80	33.840,63	0,00	0,00	0,00	1.810.815,43	1.131.382,38	281.475,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.412.857,59	645.592,42	397.957,84
II. Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	491.467.764,02	2.426.396,29	0,00	32.620,68	8.560.768,55	485.366.012,44	173.520.695,50	7.224.652,26	0,00	0,00	0,00	2.043.917,28	178.701.430,48	317.947.068,52	306.664.581,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.961.195,20	6.739.837,60	282.227,28	14.145.149,66	0,00	52.563.955,18	6.064.640,66	1.016.528,42	0,00	0,00	2.043.917,28	0,00	9.125.086,36	25.896.554,54	43.438.868,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2.110.828,16	1.496.566,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.496.566,99	614.261,17	614.261,17
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	18.529,90
technische Anlagen und Maschinen	619.062,95	0,00	0,00	0,00	0,00	619.062,95	496.858,75	26.480,29	0,00	0,00	0,00	0,00	523.339,04	122.204,20	95.723,91
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.237.156,04	88.643,53	0,00	0,00	0,00	2.325.799,57	1.745.708,67	113.304,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1.859.013,36	491.447,37	466.786,21
Anlagen im Bau	9.752.239,35	10.119.009,55	0,00	0,00	5.617.001,79	14.254.247,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.752.239,35	14.254.247,11
Bauvorbereitungskosten	196.259,47	21.788,63	0,00	0,00	0,00	218.048,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196.259,47	218.048,10
Summe Sachanlagen	538.363.035,09	19.395.675,60	282.227,28	14.177.770,34	14.177.770,34	557.476.483,41	183.324.470,57	8.380.965,66	0,00	0,00	2.043.917,28	2.043.917,28	191.705.436,23	355.038.564,52	365.771.047,18
III. Finanzanlagen															
Beteiligungen	10.000,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	5.000,00
andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
Summe Finanzanlagen	10.080,23	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.080,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.080,23	5.080,23
Summe Anlagevermögen	540.150.090,12	19.429.516,23	287.227,28	14.177.770,34	14.177.770,34	559.292.379,07	184.455.852,95	8.662.440,87	0,00	0,00	2.043.917,28	2.043.917,28	193.118.293,82	355.694.237,17	366.174.085,25

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2025

	Stand 01.01.2025	Inanspruchnahme 2025	Auflösung 2025	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2025	Zinsaufwand Aufw.aus Aufzsg. 2025	Zuführung 2025	Stand 31.12.2025
					Zuführung		
	€	€	€		€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**1.950.929,00**	**29.456,88**	**0,00**	**0,00**	**40.172,00**	**182.443,88**	**2.144.088,00**
2. Steuerrückstellungen							
a) Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
b) Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
c) Gewerbesteuer	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
4. sonstige Rückstellungen							
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personalangelegenheiten	936.257,51	561.127,49	5.000,00	0,00	2.479,00	471.070,15	843.679,17
Betriebskosten	376.764,74	301.225,67	21.991,57	0,00	0,00	567.406,00	620.953,50
Nicht umlagefähige Betriebskosten	28.691,00	28.691,00	0,00	0,00	0,00	29.309,00	29.309,00
WEG-Abrechnungen	330.339,00	319.381,26	10.957,74	0,00	0,00	454.482,56	454.482,56
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	105.000,00	103.377,19	1.622,81	0,00	0,00	107.695,00	107.695,00
sonstige Rückstellungen	384.725,69	265.723,83	18.770,45	0,00	0,00	443.215,89	543.447,30
Instandhaltung	706.047,33	522.866,94	183.180,39	0,00	0,00	574.038,68	574.038,68
Drohverluste	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
	3.267.825,27	2.102.393,38	241.522,96	0,00	2.479,00	2.647.217,28	3.573.605,21
	5.218.754,27	**2.131.850,26**	**241.522,96**	**0,00**	**42.651,00**	**2.829.661,16**	**5.717.693,21**

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2025

	Höhe	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
	€	€	€	€	€	
	Vorjahr	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.955.828,88 *)	8.261.550,66	29.589.511,96	164.104.766,26	162.523.943,62	Grundpfandrechte
	*188.547.965,66 *)*	*10.693.011,97*	*33.725.803,77*	*144.129.149,92*	*146.269.855,57*	*Grundpfandrechte*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	*65.562.249,78*	28.281.748,32	6.160.081,13	31.120.420,33	*65.562.249,78*	Grundpfandrechte
	67.342.990,29	*28.468.499,70*	*7.754.069,99*	*31.120.420,60*	*67.342.990,29*	*Grundpfandrechte*
erhaltene Anzahlungen	15.587.204,86	15.587.204,86	0,00	0,00	0,00	
	15.332.624,44	*15.332.624,44*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.185.065,49	3.185.065,49	0,00	0,00	0,00	
	2.671.791,86	*2.671.791,86*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.701.938,05	3.673.225,05	25.713,00	3.000,00	0,00	
	3.274.445,61	*3.274.445,61*	*0,00*	0,00	*0,00*	
sonstige Verbindlichkeiten	314.788,90	314.788,90	0,00	0,00	0,00	
	335.241,42	*335.241,42*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
Summe	290.307.075,96 *)	59.303.583,28	35.775.306,09	195.228.186,59	228.086.193,40	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	*277.505.059,28 *)*	*60.775.615,00*	*41.479.873,76*	*175.249.570,52*	*213.612.845,86*	*Grundpfandrechte*

*) modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von 39.431.885,26 € (Vorjahr 42.279.654,81 €) gesichert.

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2025

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn/ verlust	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar 2024	**10.185,21**	**109.625,06**	**4.689,59**	**-31.884,12**	**92.615,73**
Ausschüttung Garantiedividende 2023 in 2024	-	-	-403,99	-	-403,99
Konzernergebnis	-	-	-	214,30	214,30
Stand zum 31. Dezember 2024	**10.185,21**	**109.625,06**	**4.285,60**	**-31.669,83**	**92.426,04**
Ausschüttung Garantiedividende 2024 in 2025	-	-	-403,99	-	-403,99
Entnahme aus Kapitalrücklage	-	-26.310,32	-	26.310,32	0,00
Konzernergebnis	-	-	-	1.295,24	1.295,24
Stand zum 31. Dezember 2025	**10.185,21**	**83.314,74**	**3.881,61**	**-4.064,27**	**93.317,29**

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

1 Geschäftsmodell ... 2
2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen ... 2
2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen ... 2
2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW ... 4
2.3 Wohnungsmarkt Wuppertal ... 5
3 Geschäftsverlauf ... 6
3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement ... 6
3.2 Neubautätigkeit / Modernisierung ... 7
4 Darstellung der Lage ... 9
4.1 Ertragslage ... 9
4.2 Vermögenslage ... 10
4.3 Finanzlage ... 11
4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren ... 11
5 Risiko- und Chancenbericht ... 12
5.1 Risikomanagementsystem und Compliance ... 12
5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ... 13
6 Prognosebericht ... 15
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten ... 16
8 Ergänzungsbericht ... 16

1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der Konzerngesellschaften der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (nachfolgend gwg oder gwg-Konzern) sind die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Wuppertal.

Gesellschaftsvertraglicher vorrangiger Zweck ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist weiterhin schwach. Auch zu Beginn des Jahres 2026 hat die Konjunktur nach einer kurzen Belebung Ende 2025 wieder an Dynamik verloren. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten, da die Investitionsbereitschaft in den meisten Sektoren gering bleibt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Nach zwei Rückgängen in Folge zeigt sich damit nur ein sehr schwaches Wachstum. Die Industriekonjunktur hat sich zu Jahresbeginn 2026 abgeschwächt, ebenso wie wichtige Indikatoren wie Produktion, Auftragseingänge und Einzelhandelsumsätze (−0,9 % im Januar gegenüber dem Vormonat). Die Bauinvestitionen bleiben schwach, während die Baukosten weiterhin auf hohem Niveau verharren. Zusätzliche Belastungen ergeben sich aus geopolitischen Spannungen und steigenden Energiepreisen. Insgesamt bleibt der Erholungsprozess fragil.[1]

Weiterhin wirkten die allgemeinen demografischen Trends auf den Wohnungsmarkt. Zum Jahresende 2025 lebten rund 83,5 Millionen Menschen in Deutschland. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war die Bevölkerung damit um etwa 100 000 Personen kleiner als am Jahresende 2024. Damit ging die Bevölkerungszahl erstmals seit 2020 wieder zurück. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung überstieg auch 2025 die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten deutlich. Gleichzeitig sank die Nettozuwanderung im Vergleich zum Vorjahr erheblich und konnte das hohe Geburtendefizit erstmals seit 2020 nicht mehr ausgleichen. Für 2025 wird mit 640.000 bis 660.000 Geborenen und gut 1,00 Million Gestorbenen gerechnet, woraus sich ein Geburtendefizit von 340.000 bis 360.000 Personen ergibt. Die Nettozuwanderung wird für das Gesamtjahr 2025 auf 220 000 bis 260 000 Personen geschätzt und lag damit um mindestens 40 % unter dem Wert von 2024.[2]

Die Bevölkerung in Wuppertal entwickelte sich ebenfalls mit 365.655 Personen Ende 2024 auf 364.609 Personen Ende 2025 rückläufig.[3] Die Zahl der Studierenden in Wuppertal ist auch erneut leicht gesunken: Während im Wintersemester 2024/25 noch 21.038 Studierende eingeschrieben waren, lag

[1] Vgl. https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2026/20260316-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-mearz-2026.html.
[2] Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 032 vom 29. Januar 2026.
[3] Vgl. Statistik-Datenbank der Stadt Wuppertal, Bevölkerung: Stand 31.12.2024 / 31.12.2025.

die Zahl im Wintersemester 2025/26 bei 20.653. Trotz dieses Rückgangs stellt diese spezifische Nachfragegruppe weiterhin einen bedeutenden Faktor auf dem Wohnungsmarkt dar.[4]

Die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal ist im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,4 %-Punkte gestiegen (Dezember 2024: 9,3 %; Dezember 2025: 10,7 %). Die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, ist im Vergleich zum Vorjahresmonat (Dezember 2024: 13,8 %; Dezember 2025: 12,9 %) um 0,9 %-Punkte leicht gesunken.[5] Auch die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften (November 2024: 22.621; November 2025: 22.308) ist im Vergleich zum Vorjahresmonat gesunken.[6]

Eine Befragung aus 2023 des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) hat ergeben, dass sich die Wohnvorstellungen durch die Corona-Pandemie nachhaltig verändert haben. Remote Work vereinbart alle möglichen Formen des häuslichen Arbeitens – Telearbeit, mobiles Arbeiten und Homeoffice – und hat deutlich zugenommen. Zwar ist der Wunsch groß, im persönlichen Kontakt im Büro wieder gemeinsam zusammenzuarbeiten. Doch auch das mobile Arbeiten, insbesondere zuhause, hat Vorteile. Heutige IT- und Kommunikationstechnologien eröffnen täglich aufs Neue die Wahl, an welchem Ort im Spannungsfeld zwischen Wohnung und festem (Büro-)Arbeitsplatz jemand arbeiten möchte und welcher gerade am besten passt. Dies betrifft nicht alle, jedoch so viele Berufe, dass Quartiere und Wohnungen diese Bedürfnisse künftig stärker abbilden sollten. Geänderte Anforderungen ergeben sich im Zeitalter von New Work daher nicht nur für die Wohnung, sondern auch für das Quartier, das zusätzliche Funktionen für die Organisation von New und Remote Work erfüllen muss. So nutzen bereits 5 % der Befragten gemeinschaftliche Räumlichkeiten wie Coworking-Spaces und Werkstätten. [7]

Dabei bleiben die Erwartungen an die Einhaltung der Klimaziele hoch. Die Anforderungen an (Wohnungs-)Unternehmen, sich zu Nachhaltigkeit und insbesondere zum Klimaschutz zu verpflichten, wachsen generationenübergreifend. Bis zum Jahr 2045 steigen zudem die regulatorischen Anforderungen an (Wohnungs-)Unternehmen, sich insgesamt nachhaltiger zu verhalten und darüber Auskunft zu geben oder zu berichten.

Zugleich führten stark steigende Zinsen und Baupreise in den vergangenen Jahren zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken. Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %).

Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat sich weiter verschärft. Nach den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen wurden im Jahr 2025 lediglich 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 18 Prozent und markiert den niedrigsten Wert seit 13 Jahren. Damit bleibt die Neubautätigkeit deutlich hinter dem von der Branche als notwendig erachteten Bedarf von rund 400.000 Wohnungen pro Jahr zurück. Die Bau- und Wohnungswirtschaft warnt zudem vor einer weiteren Verschlechterung der Situation und rechnet für

---

[4] Vgl. Bergische Universität Wuppertal, Zahlen, Daten, Fakten; Stand 10/2025.
[5] Vgl. https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Nordrhein-Westfalen/05124-Wuppertal-Stadt.html.
[6] Vgl. Jobcenter Wuppertal, Trenddiagramm Februar 2026.
[7] Vgl. GdW-Branchenbericht 9 „Wohntrends 2040“, S. 58-59.

2026 mit einem Absinken der Fertigstellungen auf unter 200.000 Wohnungen. Als Ursachen gelten insbesondere ungünstige Finanzierungsbedingungen, hohe Baukosten, komplexe Förderstrukturen sowie langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren. Auch die Modernisierung des Wohnungsbestands leidet unter den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Viele Projekte werden verschoben, reduziert oder ganz aufgegeben, wodurch sich die Herausforderungen bei der Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums weiter verschärfen.[8]

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grund-stücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden €.[9]

2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW

Die Nettokaltmieten im Bestand sind 2024 bundesweit um 2,2 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen ähnlich wie die allgemeine Inflation entwickelt. Bundesweit über alle Wohnungsbestände ergibt sich damit eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,60 €/m². Bei den GdW-Unternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete 2024 bei 6,63 €/m². Damit lagen die Mieten bei den GdW-Vermietern rund 0,97 €/m² unterhalb der bundesweiten Bestandsmieten.[10]

Auch in Nordrhein-Westfalen setzte sich der Anstieg der Angebotsmieten im Jahr 2024 sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnungen fort. Die mittleren Nettokaltmieten für Wiedervermietungs-objekte lagen bei 9,41 €/m² und damit um 5,5 % beziehungsweise 0,49 €/m² über dem Vorjahresniveau von 2023.[11]

Im Unterschied zur moderaten Entwicklung der Nettokaltmieten schlugen sich die Betriebskosten mit deutlichen Preissteigerungen im Budget der Mieter nieder. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 203 % gestiegen, haben sich also mehr als verdreifacht. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis Juni 2025 um 116 % und Gas um 246 %.[12]

Die anhaltend hohen Mieten und das begrenzte Wohnungsangebot in urbanen Ballungszentren zwingen viele Wohnungssuchende, in das Umland auszuweichen oder den Traum vom Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland zu verwirklichen. Besonders Familien mit Kindern legen zunehmend Wert auf Wohnmöglichkeiten außerhalb der großen Metropolen. Die Zahl der Binnenwanderungen in Nordrhein-Westfalen ging im Jahr 2024 von 622.700 auf 593.800 Personen zurück, blieb jedoch weiterhin auf einem hohen Niveau. Erneut setzte sich insbesondere im Rheinland der Trend großstädtischer Wanderungsverluste in die Umlandgemeinden fort. Während im Ruhrgebiet ein uneinheitliches Bild zu beobachten war, profitierten Teile des Umlands weiterhin von Zuzügen. Auch der ländliche Raum zeigte ein differenziertes Bild: Einige Regionen verzeichneten erneut leichte Wanderungsgewinne, während andere Binnenwanderungsverluste aufwiesen.[13]

---

[8] Vgl. Verbändebündnis Wohnungsbau, Pressemitteilung vom 22.5.2026.
[9] Vgl. GdW-Information 173 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026“, S. 4.
[10] Vgl. GdW-Jahresstatistik Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026., S. 47-48.
[11] Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025, S. 49.
[12] Vgl. GdW-Jahresstatistik Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026, S. 54.
[13] Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025, S. 20-21.

2.3 Wohnungsmarkt Wuppertal

Bezogen auf die mietspiegelrelevanten Mieten, unabhängig von den Wohnmerkmalen Wohnfläche, Baualter, Wohnlage und anderen Ausstattungsmerkmalen, beträgt die mittlere Nettokaltmiete in Wuppertal gem. Mietspiegel 2024 6,92 € je m² monatlich.[14] Damit stieg die Basis-Nettokaltmiete für den aktuellen Mietspiegel in Wuppertal gegenüber der Datenerhebung aus 2022 um 0,17 € je m² monatlich bzw. 2,5 %.[15] Im Vergleich zu den Verbraucherpreisen haben sich die Mieten in Wuppertal nur moderat entwickelt. Der Verbraucherpreisindex stieg vom 1.01.2022 bis zum 31.12.2024 um 14,54 %.[16] Eine Aktualisierung des Mietspiegels wird mit Wirkung zum Dezember 2026 hin erfolgen. Die Verbraucherpreise stiegen von Januar 2024 bis Dezember 2025 um 4,34 %.[17] Inwiefern der neue Mietspiegel dieser Entwicklung Rechnung trägt, bleibt abzuwarten.

Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2014 nahm die gesamtstädtische Leerstandsquote von 6,9 % auf 5,4 % im Jahr 2024 ab.[18] Für das Jahr 2025 wird aufgrund der allgemeinen Marktlage von einem moderaten Rückgang ausgegangen. Die Datenerhebung hierzu erfolgt voraussichtlich Mitte des zweiten Quartals 2026. Von Januar 2014 bis September 2025 gewann die Stadt Wuppertal 21.384 Einwohner bzw. 6,2 % ihrer Bevölkerung hinzu. Räumliche Schwerpunkte mit überdurchschnittlichen Leerstandsquoten finden sich entlang der Talachse und insbesondere im Osten Wuppertals. Besonders stark betroffen sind die Quartiere Barmen-Mitte, Wichlinghausen-Süd, Langerfeld-Mitte und Herbringhausen sowie die Quartiere Arrenberg.

Hinsichtlich der Rahmenbedingungen wirkt sich die Preisentwicklung für die Investitionen im Mietwohnungsbau zunehmend problematisch aus. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im November 2025 um 3,2 % gegenüber November 2024 gestiegen.[19] Der allgemeinen Baupreisentwicklung steht insgesamt ein deutlich zu geringer Mietenzuwachs entgegen.

Dadurch sinken die Renditen für Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern auf denjenigen Märkten, wo die überproportional hohen Kosten nicht angemessen auf die Miete oder den Verkaufspreis umgelegt werden können. Dies gilt in besonderem Maße für Wohnungsmärkte wie Wuppertal, da hier die Erträge im Segment Mietwohnungsbau – das hochpreisige Segment ausgenommen – über eine lange Zeit stagnierten, während die Kosten, die mit der Bereitstellung des ‚Produktes' Wohnen verbunden sind, stetig stiegen. Inwieweit diese Rentabilitätsfalle durch die künftige Entwicklung der Mieten für Wuppertal (teilweise) aufgelöst werden kann, ist angesichts der drastisch gestiegenen Baukosten in Verbindung mit deutlich höheren Fremdkapitalzinssätzen ungewiss.

---

[14] Vgl. https://www.wuppertal.de/vv/produkte/105/102370100000364921.php.media/535423/Methodenbericht-zum-Mietspiegel-Wuppertal-2024.pdf
[15] Vgl. FUB IGES Wohnen Immobilen Umwelt Präsentation „Mietspiegel Stadt Wuppertal 2024", S. 18
[16] Vgl. https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/61111/table/61111-0002
[17] Vgl. https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/61111/table/61111-0002
[18] Vgl. https://statistik.wuppertal.de/rbs_statistik/themkarten.phtml?param=5
[19] Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 011 vom 9. Januar 2026.

Demgemäß entwickelte sich auch der Wohnungsbestand in Wuppertal in den letzten Jahren sehr zurückhaltend. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern stieg der Bestand nur sehr gering an; von 22.323 Objekten Ende 2024auf 22.335 Mehrfamilienhäuser Ende 2025. Die Anzahl der Wohnungen stieg in diesem Zeitraum um 348 Wohnungen auf insgesamt 201.139 Wohnungen.[20] Die Anzahl der Baugenehmigungen ist indes überproportional rückläufig und bewegt sich damit auf niedrigstem Niveau. [21]

Neben dieser sichtbaren Unterversorgung im Bereich des neuwertigen Mietwohnungsbaus besteht zunehmend der Bedarf für öffentlich geförderten Wohnraum, da der Anteil des öffentlich geförderten Neubaus in den letzten Jahren gegen Null tendierte, während gleichzeitig Jahr für Jahr öffentlich geförderte Objekte aus der Preisbindung fielen.

3 Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2025 (311 T€) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2025 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1.295 T€ (+984 T€).

Die Haupttreiber sind höhere saldierte Erträge aus Sollmieten und Erlösschmälerungen (778 T€), höhere aktivierte Eigenleistungen (591 T€) sowie saldierte Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken (579 T€). Eine Verbesserung gegenüber den Planwerten ließ sich auch im Bereich der Personalaufwendungen (145 T€) und Abschreibungen (411 T€) verzeichnen. Demgegenüber wirken sich Anstiege bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (748 T€), niedrigere sonstige betriebliche Erträge (155 T€), geringere Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (423 T€) sowie höhere Zinsaufwendungen (227 T€) negativ auf das Jahresergebnis aus.

3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg lag die um den strategischen Leerstand (Wohnpark Schellenbeck) bereinigte Leerstandsquote in 2025 mit einem Wert von rund 0,6 % (per Dezember) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem äußerst niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende im Vergleich zum Vorjahr (rund 1 %) erneut gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg überaus positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,7 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit war ein veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße, der Tod des Mieters bzw. der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim sowie der gezielte Leerzug eines Gebäudes im Wohnpark Schellenbeck. Die um die strategischen Leerzüge bereinigte Fluktuationsquote lag mit 8,1 % nahezu auf Vorjahresniveau.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg betrug zum 31. Dezember 2025 412,45 € (Vorjahr: 388,68 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,70 €/qm (Vorjahr: 6,31 €/qm), die Bruttokaltmiete (inkl. kalte Nebenkosten) bei 9,32 €/qm (Vorjahr: 8,91 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

[20] Vgl. https://statistik.wuppertal.de/db_statistik/zentral2.phtml?param=bau1
[21] Vgl. Stadt Wuppertal, Quartalsbericht II. 2024.

Die Umsatzerlöse aus Mieten abzüglich Erlösschmälerungen waren für das Jahr 2025 mit 29.874 T€ geplant und wurden mit 31.020 T€ deutlich überschritten.

Die hohe Preissensitivität bezogen auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt der Vorjahre hat sich auch im Jahr 2025 weiter reduziert. Der Angebotsüberhang ist spürbar zurückgegangen, wodurch deutliche Mietsteigerungspotentiale realisiert werden konnten.

Die aus dem Mietspiegel von Dezember 2024 resultierenden Mieterhöhungsspielräume konnten auch im Jahr 2025 im freifinanzierten Bereich realisiert werden. Bei der Neuvermietung konnte das Marktniveau erreicht werden. Im öffentlich geförderten Preissegment wurde die Fortschreibung der Kostenansätze umgesetzt.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2025 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2024	**5.594**	**1.705**	**57**
Zugang 2025	0	5	1
Abgang 2025	3	0	0
Bestand am 31.12.2025	**5.591**	**1.710**	**58**

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal. Per 31.12.2025 unterlagen 1617 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

3.2 Neubautätigkeit / Modernisierung

Der gwg-Konzern hat auch im abgeschlossenen Jahr 2025 das Investitionsprogramm sowohl in Bezug auf die Reduzierung des Investitionsstaus sowie im Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnungsstandards fortgeführt.

Bei der gwg sind insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt worden:

Die Umbaumaßnahme Wuppertaler Hof wurde im Jahr 2025 ordnungsgemäß abgeschlossen. Hier wurden für das Jobcenter moderne, kundenfreundliche Büroflächen geschaffen, die auch einen Einstieg in die „Arbeitswelten 4.0“ ermöglichen. Für die ebenfalls dort ansässige Stadtverwaltung wurden zeitgemäße, räumlich zusammenhängende Büroflächen, die den Anforderungen einer dienstleistungsorientierten Verwaltung entsprechen, hergestellt. Die Investitionen werden über entsprechende Anpassungen der Mieten amortisiert.

Im Zuge der vorgenannten Baumaßnahmen im Wuppertaler Hof hatte sich herausgestellt, dass im östlichen Teil des Altbaus, der nicht von den Maßnahmen betroffen war, ein umfangreicher brandschutztechnischer und statischer Sanierungsbedarf der Decke zwischen dem Erdgeschoss und dem ersten Geschoss notwendig war. Dieser Schaden wird in einem Folgeprojekt behoben. Die Arbeiten wurden begonnen und der Abschluss dieser Maßnahme ist für Ende 2026 vorgesehen.

Im Nachgang zu der im Jahr 2024 abgeschlossenen Maßnahme zur Brandschutzertüchtigung des Alten- und Pflegeheimes Hardtstraße 55 wurde die Sanierung des rückwärtigen Hanges im Jahre 2025 durchgeführt und abgeschlossen.

Im Objekt Greifswalder Straße/Bremer Straße wurde im Jahr 2024 in fünf Häusern und im Jahr 2025 in drei Häusern eine umfassende Zählerplatzbereinigung bzw. -zentralisierung einschließlich Vorbereitung für die perspektivische Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgenommen. Dies wird im Jahre 2026 fortgesetzt.

Im Projekt Quartiersentwicklung Wohnpark Schellenbeck (Agnes-Miegel-Straße) wurden die Arbeiten am Haus Agnes-Miegel-Straße 26 im Jahre 2025 fortgesetzt. Zum Ende des Jahres war die Fassade vollständig geschlossen und die Wärmedämmung weitestgehend angebracht. Des Weiteren war der Innenausbau der Wohnungen weit fortgeschritten. Im Jahr 2026 wurden verglaste Panoramabalkone angebracht. Der Bezug der modernisierten Wohnungen findet seit April 2026 statt. Für das Haus Agnes-Miegel-Straße 20 ist die Vergabe der Generalunternehmerleistungen für das 2. Quartal 2026 vorgesehen. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich zur Jahresmitte begonnen. Ziel der Quartiersentwicklung ist die modellhafte Transformation einer Siedlung aus den 60er/70er Jahren hin zu einem klimaneutralen Quartier.

Maßnahmen der gwg-SPE:

Im Verwaltungsgebäude Hoeftstraße 35 sowie im Nachbargebäude Hoeftstraße 41 wurden im Jahr 2025 die an das Jobcenter vermieteten Flächen frei. Als Nachmieter konnte die Stadt Wuppertal gewonnen werden, die die Flächen als modernes Ausbildungs- und Schulungszentrum nutzen möchte. Im Zuge der Weitervermietung wurden durch die gwg Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten wurden plangemäß im Jahre 2025 beendet, so dass die Flächen zeitnah nach Fertigstellung an die Stadt Wuppertal (WupperTalentZentrum) übergeben werden konnten.

Für das Jahr 2025 waren 60 Wohnungsmodernisierungen vorgesehen. 70 Wohnungsmodernisierungen wurden tatsächlich beauftragt und abgeschlossen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 60 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Aufgrund eines unerwartet hohen Aufkommens von Wohnungswechseln im unrenovierten Zustand, wurden 98 Wohnungen beauftragt und abgerechnet.

Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

4 Darstellung der Lage

4.1 Ertragslage

Nachfolgende Tabelle stellt die nach erfolgsanalytischen Gesichtspunkten umgegliederten Ertrags- und Aufwandsposten dar:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	45.515	43.186	2.329
Materialaufwand	-21.939	-22.019	80
Rohergebnis	23.576	21.167	2.409
Betriebliche Erträge	1.997	2.867	-870
Betriebliche Aufwendungen	-18.788	-18.960	172
Betriebsergebnis	6.785	5.074	1.711
Finanzergebnis	-5.490	-4.753	-737
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.295	321	974
Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	0	-107	107
Jahresüberschuss	1.295	214	1.081

Die Gesamtleistung 2025 setzt sich aus den Umsatzerlösen (45.260 T€), den Bestandsveränderungen (-494 T€) sowie den aktivierten Eigenleistungen (749 T€) zusammen. Die Veränderung der Gesamtleistung um 2.329 T€ ist insbesondere auf höhere Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Folge der Ausschöpfung von Mieterhöhungspotenzialen, der Wiedervermietung modernisierungsbedingter Leerstände sowie rückwirkenden Mietanpassung von Indexierungsmieten im Gewerbebereich zurückzuführen (mit insgesamt 1.813 T€). Des weiteren sind im Vergleich zum Vorjahr höhere Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken (718 T) sowie höheren Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (216 T€) begründet.

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich aus geringeren Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit (65 T€) und reduzierten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (15 T€).

Der Rückgang im Bereich der betrieblichen Erträge ist hauptsächlich auf geringere ertragswirksame Auflösungen von Rückstellungen (-1.086 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich Veränderungen im Bereich von Personalerstattungen (+70 T€), Erträge aus früheren Jahren (+157 T€) aus.

Die Reduzierung im Bereich der betrieblichen Aufwendungen resultiert u.a. aus geringeren Aufwendungen für die Geschäftsräumlichkeiten (-67 T€) und dem Entfall der Aufwendungen für die Mietgesellschaft aufgrund der Anwachsung (-72 T€). Die restliche Differenz ist auf eine Vielzahl von kleineren Abweichungen von Einzelpositionen zurückzuführen.

Das Finanzergebnis ist geprägt von planmäßig höheren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen.

4.2 Vermögenslage

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
A k t i v s e i t e			
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	366.175	355.694	10.481
Umlaufvermögen	2.465	2.814	-349
	368.640	358.508	10.132
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	22.327	19.131	3.196
Gesamtvermögen	390.967	377.639	13.328
P a s s i v s e i t e			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	93.317	92.426	891
Fremdkapital	243.236	229.272	13.964
	336.553	321.698	14.855
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	54.414	55.941	-1.527
Fremdkapital insgesamt	297.650	285.213	12.437
Gesamtkapital	390.967	377.639	13.328

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 10.481 T€ gestiegen.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert die Erhöhung (+3.196 T€) insbesondere aus der Erhöhung der liquiden Mittel (+3.635 T€) und einer Erhöhung der Forderungen aus Vermietung (+352 T€). Reduzierend wirkt ein Rückgang der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen (-457 T€), niedrigere sonstige Vermögensgegenstände (-99 T€) sowie der Abnahme von Forderungen aus Betreuungstätigkeit (-76 T€).

Das Eigenkapital erhöht sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Jahresüberschusses abzüglich der Gewinnausschüttung an die Sparkasse Wuppertal.

Im Fremdkapital macht sich die Tilgungsleistung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie die Neuaufnahme von Objektfinanzierungsmitteln bemerkbar.

4.3 Finanzlage

Die nachstehende Berechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel:

	2025 TEUR	2024 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11.851**	**11.389**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-19.439**	**-11.564**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**11.223**	**1.948**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**3.635**	**1.773**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	**3.227**	**1.454**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**6.862**	**3.227**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit steigt um 462 T€, was sich insbesondere auf den höheren Jahresüberschuss (+1.081 T€), einer Zunahme der Rückstellungen (+1.011 T€) im Zusammenspiel mit einer Zunahme der sonstigen Aktiva und Abnahme der sonstigen Passiva (-1.525 T€) und einem Rückgang der sonstigen zahlungsunwirksamen Erträge (-793 T€) zurückführen lässt.

Die Abweichung des Cashflows aus Investitionstätigkeit (-7.875 T€) resultiert im Wesentlichen aus höheren Investitionen in das Sachanlagevermögen (+7.873 T€).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit steigt um 9.275 T€ aufgrund höherer Darlehensneuaufnahmen (15.989 T€) in Verbindung mit einem deutlichen Anstieg der Tilgung und Rückzahlung von Darlehen (-6.714 T€).

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2025 ist geordnet.
Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2025 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2026-2035 gewährleistet.

4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählen bei der gwg die Umsatzerlöse aus Mieten, flankiert durch die Entwicklung der Sollmieten und Leerstände. Hierzu wird auf das Kapitel 3.1 verwiesen.

Daneben gibt es eine Reihe von weiteren Indikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens herangezogen werden:

Kennzahl	Dimension	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	23,87	24,47	24,88
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	1,39	0,35	0,73
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,74	1,34	1,33
Cashflow	TEUR	3.635	1.773	110
Umsatzrendite	%	2,86	0,75	1,63
EBITDA	TEUR	15.447	13.683	13.287
EBITDA-Rendite	%	34,13	32,19	32,28
EBITDA/Sollmieten	%	48,12	45,29	45,04
Nettoverschuldungsgrad	%	16,87	18,47	18,97
Zinsdeckung	x-fach	2,81	2,88	3,09

5 Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagementsystem und Compliance

Zur Steuerung von Risiken ist im gwg-Konzern ein Risikomanagementsystem etabliert und wird stetig ausgebaut. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter. Wesentliche Grundlage hierfür stellt das im Jahr 2015 verabschiedete und zuletzt im Jahr 2018 fortgeschriebene Risikohandbuch dar, in dem alle Elemente des Risikomanagements bei der gwg beschrieben sind.

Ferner hat der Aufsichtsrat die aus der Geschäftsstrategie abgeleitete und überarbeitete Risikostrategie im Jahr 2018 gebilligt. Sie bildet den risikopolitischen Überbau der gwg ab und legt den allgemeinen Handlungsrahmen für das Risikomanagement fest. Grundlage für das Risikomanagement ist sodann die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar.

Durch die regelmäßige Berichterstattung risikobezogener Informationen an die jeweils zuständigen Adressaten wird sichergestellt, dass rechtzeitig geeignete Risikosteuerungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Risiken mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie bestandsgefährdende Risiken werden hierbei direkt an die Geschäftsleitung bzw. an das Aufsichtsgremium gemeldet.

Der letzte Jahresbericht wurde im Juni 2025 dem Aufsichtsrat vorgelegt Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im dritten Quartal 2026 vorgesehen.

Das interne Kontrollsystem und die Compliance-Regelungen der gwg beinhalten verschiedene Bausteine zur Information und Verhaltensbeeinflussung von Mitarbeitern/-innen im Wege der Steuerung und Überwachung von Prozessen. Die unterschiedlichen Elemente werden stetig den geänderten Anforderungen angepasst.

Im Zuge der Überarbeitung der Geschäftsstrategie im Jahr 2026 wird auch die Risikostrategie überarbeitet.

5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können, sind derzeit nicht erkennbar.

Vermietungstätigkeit

Die gwg wuppertal bietet vorrangig einen Wohnungsbestand für niedrige bis mittlere Einkommen. Die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum ist ungebremst hoch – Tendenz steigend. Die marktbedingte Leerstandsquote bei der gwg wird zum 31.12.2026 voraussichtlich rund 1,2 % betragen und sich auf diesem Niveau einpendeln. Hierin unberücksichtigt bleiben die strategischen Leerstände im Quartiersentwicklungsprojekt Wohnpark Schellenbeck (Agnes-Miegel-Straße). Der Fokus liegt auf einer nachhaltigen Vermietung, die insbesondere auf gute Nachbarschaften sowie eine positive Entwicklung der Quartiere abzielt sowie auf einer Optimierung des Neuvermietungsprozesses.

Eine besondere Chance bietet sich der gwg aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien. Sie ist besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage, ihren Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die gwg davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile in der Steigerung der Mieterlöse, der Kundenbindung und -gewinnung genutzt werden können. In diesem Zusammenhang wird auch die geplante nachhaltige Entwicklung der Bestände mit Hilfe zielgruppenorientierter Quartierskonzepte eine Standortaufwertung ermöglichen und damit neue Potenziale zur Ertragssteigerung schaffen.

Aufgrund der noch immer relativ geringen Fluktuation besteht im Gegenzug das Risiko, dass die Mieterhöhungsspielräume im Rahmen der Neuvermietung reduziert werden. Mit dem vollständigen, sozialverträglichen Ausschöpfen der Mietanpassungspotentiale im Bestand wird diesem Effekt entgegengewirkt.

Die Portfoliorisiken schätzen wir als gering ein.

Investitionstätigkeit

Im Rahmen der Leerwohnungssanierungen sind aufgrund der gestiegenen Anforderungen an Schadstoffsanierungen (Asbest) im Planungszeitraum entsprechende Budgets berücksichtigt.

Ein weiterhin bestehendes Risiko liegt darin, dass aus Objektsicht sinnvolle Investitionen nicht wirtschaftlich sind, da die Mehreinnahmen aufgrund fehlender Potenziale für Mietsteigerungen die Mehrausgaben (insbesondere aufgrund steigender Bauwerkskosten) nicht decken können. Dieser Effekt kann sich durch weiter steigende Bauwerkskosten einerseits und zusätzliche regulatorische Auflagen für die Wohnungswirtschaft andererseits noch verschärfen. Darüber hinaus führt das immer noch vergleichsweise hohe Niveau der Kapitalkosten ebenfalls zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit.

Chance und Herausforderung zugleich sind die Zielpfade für die Reduktion der CO_2-Emissionen in der Wohnungswirtschaft. Zur Erreichung dieser Ziele steht vorrangig die energetische Sanierung des Bestandes im Vordergrund. Die gwg hat einen eigenen Klimapfad entwickelt, der die Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Bestände bis 2045 definiert. Dieser Klimapfad wird jährlich fortgeschrieben und bietet die Chance, die Bestände unter Beachtung der Klimaschutzvorgaben zukunftsfähig zu entwickeln und damit die erfolgreiche Vermietung zu gewährleisten.

Für die Jahre 2026 und 2027 werden gezielt solche Maßnahmen aus dem Klimapfad in der Planung berücksichtigt, die schnelle Erfolge – z. B. in Form von Heizungsmonitoring, Austausch von Heizanlagen etc. – erzielen. So kann kurzfristig eine spürbare Reduzierung des CO_2-Ausstoßes erreicht werden.

Darüber hinaus werden jährlich weitere Mittel aus der geplanten Gesellschafterfinanzierung zur CO_2-Minderung eingesetzt. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Erfüllung der Klimaschutzvorgaben bis zum Jahre 2045 geleistet.

Die im Rahmen des Klimapfads notwendigen energetischen Sanierungen bieten darüber hinaus die Chance zur Reduzierung des Aufwands für Kleininstandhaltungen. Hintergrund ist der deutlich höhere Instandhaltungsaufwand von Anlagen höheren Alters. Dies dient gleichzeitig als Ausgleich im Falle begrenzter Potenziale bei Mieterhöhungen im Zusammenhang mit Investitionen.

Finanzierungstätigkeit

Die Situation auf dem Kapitalmarkt mit den deutlich gestiegenen Zinsen führt dazu, dass die Kapitaldienstbelastung mittelfristig merklich anwächst. Hieraus resultiert das Risiko, dass die Spielräume im Hinblick auf die Investitionstätigkeit geschmälert werden.

Zur Kompensation dieser Effekte besteht die Chance, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, wie z. B. die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und die öffentliche Wohnraumförderung NRW. Diese Fördermittel sind von der Kapitalmarktentwicklung abgekoppelt bzw. zinssubventioniert. Darüber hinaus werden je nach Förderung deutliche Tilgungsnachlässe gewährt.

Die Bereitschaft zur Kreditvergabe seitens der Kreditinstitute im Verhältnis zu den benötigten Mitteln zur Finanzierung von Investitionen im Wohnungsbau ist in den letzten Jahren spürbar gesunken. Konkret äußert sich dies in einer in Teilen nennenswerten Abwertung der Immobilien und damit einhergehend in einer deutlichen Reduzierung der Beleihungswerte. In Verbindung mit dem gleichzeitig gestiegenen Finanzierungsbedarf aufgrund höherer Baukosten und zusätzlicher Anforderungen an die Durchführung von Immobilienprojekten entsteht hierdurch ein relevantes Delta im Sinne einer Finanzierungslücke. Dies führt zu einer Vielzahl unerwünschter Konsequenzen. Diese sind neben dem massiven Einbruch bei der Umsetzung von Maßnahmen im Wohnungsneubau beispielsweise die Reduzierung von Qualitätsmaßstäben, z. B. im Hinblick auf Barriereabbau, CO_2-Vermeidung, Verbesserung der Ausstattungsqualität oder der Schaffung von Infrastruktur in den Quartieren. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die extreme Verlangsamung des Fortschritts bei der Defossilisierung der Bestände, welche in der Breite wiederum mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Verfehlung der Klimaziele im Gebäudesektor führen würde. Um dies zu vermeiden, schafft die gwg durch eine effiziente Investitionspolitik in Verbindung mit der zuvor dargestellten Finanzierung durch den Gesellschafter Stadt Wuppertal ein Gegengewicht hierzu, um das Tempo bei der Durchführung notwendiger Maßnahmen zu erhöhen bzw. diese überhaupt zu realisieren.

Ein theoretisches Risiko im Sinne eines Worst-Case-Szenarios besteht darin, dass seitens der Banken grundsätzlich keine Bereitschaft bestünde, weitere Finanzierungsmittel zur Verfügung zu stellen oder bei Prolongationen eine Anschlussfinanzierung zu gewähren. Dieses Szenario könnte aus Sicht der gwg allenfalls aufgrund von Entwicklungen, die sich außerhalb der Einflussmöglichkeiten der gwg befinden, auftreten, wie z. B. in einer erneuten Finanzkrise und einer damit verbundenen Kreditklemme. Von Seiten der gwg wird die Wahrscheinlichkeit hierfür weiterhin als gering bewertet.

Digitalisierung

Die gwg hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Umsetzung ihrer Digitalisierungsagenda befasst. Im Zuge dessen wurden auch im Jahr 2025 verschiedene größere Digitalisierungsprojekte (beispielsweise die fortgesetzte Implementierung eines Data Warehouses) umgesetzt. Die Realisierung dieser Projekte erfolgte planmäßig und bietet die Chance, die Effizienzvorteile der digitalen Arbeitsumgebungen zu nutzen und die Steuerung des Unternehmens weiter zu optimieren. Auch für die Folgejahre sind entsprechende Digitalisierungsprojekte vorgesehen und befinden sich teilweise bereits in der Umsetzung. Insgesamt bieten die Digitalisierungsmöglichkeiten große Chancen zur weiteren Effizienz- und Qualitätssteigerung. Gleichzeitig gilt es, die damit einhergehenden Risiken (z. B. Datensicherheit) aktiv zu steuern.

Ab dem Jahr 2026 soll nach Abschluss der bereits initiierten Pilotprojekte u. a. verstärkt die Digitalisierung der Heizungsanlagen vorangetrieben werden. Hierdurch wird ein Beitrag zur Reduzierung der Energieverbräuche, des Energiebedarfs und der CO_2-Emissionen geleistet, sodass die Kostenanteile der CO_2-Bepreisung sukzessive reduziert werden.

Eine große Chance für die Wohnungswirtschaft ergibt sich durch die Implementierung von KI-Lösungen in die Wertschöpfungsprozesse. Erste Ansätze hierzu werden aktuell bereits gemeinsam mit den Digitalisierungspartnern der gwg geprüft. Das Potenzial hierbei ist sowohl bezogen auf die internen als auch auf die kundenbezogenen Prozesse außerordentlich hoch. Daher geht die gwg davon aus, dass die Tiefe und Breite der Projekte hierzu sehr zeitnah deutlich zunehmen werden. Gleichwohl müssen auch die Risiken im Zusammenhang mit dem Einsatz von KI betrachtet werden. Insgesamt überwiegen bei diesem Thema jedoch eindeutig die Chancen.

Die gwg befindet sich derzeit im engen Austausch mit der Stadt Wuppertal, vor dem Hintergrund des erweiterten Finanzierungsbedarfs im Zuge der Anforderungen der Klimaneutralität eine Finanzierung durch Gesellschaftermittel zu ermöglichen. Die Stadt Wuppertal hat die Verbesserung der Kapitalausstattung der gwg als Maßnahme in den Entwurf ihres Haushaltssicherungskonzeptes aufgenommen. Es ist beabsichtigt, im ersten Halbjahr 2026 die Details der Maßnahme abzustimmen und im zweiten Halbjahr die dazu erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

6 Prognosebericht

Die im Rahmen der Mittelfristplanung ermittelten Sollmieten der vermieteten Wohnungen betragen per 31.12.2026 im gwg-Konzern 6,76 €/qm. Die planerische Leerstandsquote beträgt 1,2 %.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Jahresüberschuss von ca. 1.029 T€ abschließt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	32.580
Instandhaltungsaufwendungen	6.479
Personalaufwendungen	6.685
Abschreibungen	9.088
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	3.445
Zinsaufwendungen	5.715

7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Der gwg-Konzern hat in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Abschirmung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

8 Ergänzungsbericht

Ergänzende Angaben nach § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NW sowie nach § 8 (5) des Gesellschaftsvertrages der gwg:

Der gwg-Konzern hat in 2025, den Gesellschaftsverträgen entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Hauptgesellschafterin – die Stadt Wuppertal – wahrgenommen.

Der gwg-Konzern hat sich dabei u. a. bei der Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum sowie bei der Stabilisierung von Quartieren mit soziodemografischen Herausforderungen aktiv engagiert.

Wuppertal, den 12. Juni 2026

Oliver Zier
Geschäftsführer

E. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Düsseldorf, 17. Juni 2026

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. • Düsseldorf • GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND SIEGEL

QUALIFIZIERTE ELEKTRONISCHE SIGNATUR

Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer

QUALIFIZIERTE ELEKTRONISCHE SIGNATUR

Hans-Jörg Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer