

**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:	02.07.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0803/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.07.2026	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW	Entscheidung
Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal und Konzern gwg für das Geschäftsjahr 2025		

Grund der Vorlage

Feststellung des Jahresabschlusses in der Gesellschafterversammlung

Beschlussvorschlag

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

1. Der vorgelegte Jahresabschluss der gwg für das Geschäftsjahr 2025 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht – wird festgestellt.
2. Aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.295.236,79 € werden 403.937,23 € für die Ausschüttung der Garantiedividende an den Minderheitsgesellschafter entnommen.
3. Der verbleibende Betrag in Höhe von 891.299,56 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung erteilt.
5. Der vorgelegte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-GuV, Konzernanhang sowie Konzernlagebericht – wird zur Kenntnis genommen.

6. Zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2026 wird der VdW Rheinland Westfalen e.V. bestellt.

Unterschrift

Miriam Scherff

Begründung

Jahresabschluss

Die Bilanz für das Geschäftsjahr 2025
schließt in Aktiva und Passiva mit
(Vorjahr: 366.167 T€) ab. 379.612.872,65 €

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen
Jahresüberschuss in Höhe von
(Vorjahr: 29 T€) aus. 1.295.236,79 €

Der aus dem Vorjahr vorgetragene Bilanzverlust in Höhe von 26.310.319,88 € wurde per 01.01.2025 gegen die Kapitalrücklagen ausgebucht. Somit ist der Bilanzgewinn identisch mit dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.295.236,79 €.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. hat den Jahresabschluss 2025 und den Konzernabschluss 2025 geprüft und am 17.06.2026 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung nach § 53 HGrG hat keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat der gwg wird den Jahresabschluss und den Konzernabschluss 2025 in seiner Sitzung am 03.07.2026 beraten und eine Empfehlung an die Gesellschafterversammlung aussprechen. Sollte diese von der Beschlussfassung abweichen, wird in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW eine Information gegeben.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 13,4 Mio. € (3,7%) auf 379,6 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür sind auf der Aktivseite ein deutlicher Zugang bei den Sachanlagen und auf der Passivseite ein Anstieg der Kreditverbindlichkeiten.

Die einzelnen Abweichungen in der Bilanz sind der nachstehenden Übersicht zu entnehmen:

Aktiva	2024 <i>in T€</i>	2025 <i>in T€</i>	Abweichung <i>in T€</i>
Anlagevermögen	272.685	335.337	62.653
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Sachanlagen	256.961	319.629	62.668
Finanzanlagen	15.724	15.709	-15
Umlaufvermögen	93.474	44.270	-49.204
Vorräte	12.385	11.716	-669
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	78.748	26.745	-52.003

Aktiva	2024 <i>in T€</i>	2025 <i>in T€</i>	Abweichung <i>in T€</i>
Kasse, Bankguthaben, Schecks	2.341	5.810	3.469
Rechnungsabgrenzungsposten	8	5	-3
Bilanzsumme	366.167	379.613	13.446

Die Aktivseite wird zu 88,3 % (Vorjahr: 74,5 %) durch das Anlagevermögen dominiert. Davon entfallen mit 319,6 Mio. € 84,2 % auf die Sachanlagen. Diese haben sich infolge der Anwachsung des Bestandes der Miet-KG (ehemaliger Sale-and-lease-back-Bestand) im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (54,2 Mio. €) sowie aktivierten Investitionen (15,5 Mio. €) um insgesamt 62,7 Mio. € erhöht.

Das Umlaufvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr dagegen um 49,2 Mio. € reduziert. Im Wesentlichen steht dies im Zusammenhang mit der Übernahme der Miet-KG, wodurch eine Darlehensforderung (26,7 Mio. €) untergegangen ist und Forderungen mit übernommenen Verbindlichkeiten (27,2 Mio. €) verrechnet wurden.

Passiva	2024 <i>in T€</i>	2025 <i>in T€</i>	Abweichung <i>in T€</i>
Eigenkapital	97.786	98.677	891
Gezeichnetes Kapital	10.185	10.185	0
Kapitalrücklage	109.625	83.315	-26.310
Gewinnrücklagen	4.286	3.882	-404
Bilanzergebnis	-26.310	1.295	27.606
Rückstellungen	1.385	1.657	272
Verbindlichkeiten	264.507	277.654	13.147
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	180.713	194.362	13.649
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	67.341	65.562	-1.779
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.859	11.974	115
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.392	5.625	1.233
Sonstige Verbindlichkeiten	202	130	-72
Rechnungsabgrenzungsposten	2.489	1.625	-864
Bilanzsumme	366.167	379.613	13.446

Die Passivseite wird zu 73,1 % (Vorjahr: 72,2 %) durch Verbindlichkeiten bestimmt, von denen mit 259,9 Mio. € der überwiegende Teil auf Kreditverbindlichkeiten entfällt. Darunter befindet sich ein kurzfristiges Darlehen gegenüber der Stadt Wuppertal von 26,6 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund von Neuaufnahmen zur Finanzierung der Investitionstätigkeit insgesamt um 11,9 Mio. € erhöht.

Während das Eigenkapital absolut um 891 T€ gestiegen ist, reduziert sich die Eigenkapitalquote aufgrund der deutlichen Bilanzverlängerung infolge der Kreditaufnahmen auf 26,0 % (Vorjahr: 26,7 %). Innerhalb des Eigenkapitals wurden Verlustvorträge aus Vorjahren (26,3 Mio. €) mit der Kapitalrücklage verrechnet. Dies stellt einen rein buchhalterischen Vorgang dar, sodass das Eigenkapital in seiner Gesamthöhe unberührt bleibt. Folglich entspricht der ausgewiesene Bilanzgewinn nunmehr dem Jahresüberschuss des Berichtsjahres.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresüberschuss der gwg beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf 1.295 T€ und liegt damit 985 T€ über den Planergebnis (311 T€). Auch gegenüber dem Vorjahr (29 T€) hat sich das Ergebnis deutlich verbessert.

Die einzelnen Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Gewinn- und Verlustrechnung	2024 <i>in T€</i>	2025 <i>in T€</i>	Abweichung <i>in T€</i>
Umsatzerlöse	31.971	37.400	5.429
Bestandsveränderungen	-17	-669	-651
Andere aktivierte Eigenleistungen	49	166	118
Sonstige betriebliche Erträge	2.473	1.669	-804
Materialaufwand	22.747	21.446	-1.300
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.585	1.705	121
Abschreibungen	6.629	7.051	422
Erträge aus Gewinnabführung	490	0	-490
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	2.020	2.020
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanz-AV	219	53	-166
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	241	262	21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.227	5.345	1.118
Steuern vom Einkommen und Ertrag	107	0	-107
Sonstige Steuern	102	19	-83
Jahresergebnis	29	1.295	1.267
Entnahmen aus Rücklagen	0	26.310	26.310
Gewinnvortrag / Verlustvortrag VJ	-26.339	-26.310	29
Bilanzergebnis	-26.310	1.295	27.606

Die Verbesserung gegenüber dem Wirtschaftsplan ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse (+1,0 Mio. €) sowie geringeren Materialaufwand (-2,7 Mio. €) zurückzuführen, denen ungeplante Aufwendungen aus Verlustübernahme (+2,0 Mio. €) gegenüberstehen.

Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist auf eine Vielzahl von Faktoren zurückzuführen. Positiv haben sich die gestiegenen Umsatzerlöse (+5,4 Mio. €) und der geringere Materialaufwand (-1,3 Mio. €) ausgewirkt. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die erstmalig erzielten Pachterlöse aus den Beständen der ehemaligen Miet-KG, die Erhöhung der Sollmieten sowie eine weiter gesenkte Leerstandsquote zurückzuführen. Im Bereich der Materialaufwendungen wirken sich insbesondere die gesunkenen Betriebskosten sowie niedrigere Kosten der Geschäftsbesorgung durch die gwg-SPE positiv aus. Dieser positive Effekt wurde insbesondere durch höhere Zinsaufwendungen (+1,1 Mio. €) infolge der gestiegenen Kredite sowie durch das aufgrund des mit der gwg-SPE bestehenden Ergebnisabführungsvertrages übernommene schlechtere Jahresergebnis (-2,5 Mio. €) anteilig geschmälert. Während von der gwg-SPE im Vorjahr noch Erträge aus Gewinnabführung von 0,5 Mio. € vereinnahmt werden konnten, musste im Geschäftsjahr ein Verlust von 2,0 Mio. € übernommen werden. Darüber hinaus haben sich die sonstigen betrieblichen Erträge (-0,8 Mio. €) aufgrund geringerer Rückstellungsaufösungen sowie höhere Bestandsveränderungen (-0,7 Mio. €) negativ entwickelt.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Weitere detaillierte Ausführungen zu Chancen und Risiken sowie der Prognosebericht sind im Lagebericht enthalten.

Konzernabschluss

Die Konzern-Bilanz für das Geschäftsjahr 2025
schließt in Aktiva und Passiva mit
(Vorjahr: 377.639 T€) ab. 390.967.004,13 €

Die Konzern-GuV weist einen
Überschuss in Höhe von
(Vorjahr: 214 T€) aus. 1.295.236,79 €

Nach Verrechnung mit dem Konzernverlustvortrag von
und der Entnahme aus der Kapitalrücklage
in Höhe von - 31.669.828,67 €
26.310.319,88 €

verbleibt ein Konzernbilanzverlust in Höhe von - -4.064.272,00 €

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 der gwg wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Die Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einbezogen. Im Einzelnen sind dies die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (wgw) sowie die Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (wgw-SPE), die nach den Grundsätzen der Vollkonsolidierung einbezogen wurden. Die ehemalige Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG (Miet-KG), an denen die gwg eine 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.

Die Konzernbilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 13,3 Mio. € (3,5 %) auf 391,0 Mio. € erhöht. Diese Entwicklung wird maßgeblich durch Investitionen in das Immobilienportfolio und die Aufnahme neuer Finanzierungsmittel getragen.

Das Konzerneigenkapital beträgt 93,3 Mio. € und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Mio. € erhöht. Diese Veränderung ergibt sich aus einem Jahresüberschuss von 1,3 Mio. € abzüglich einer Dividendenausschüttung für das Vorjahr in Höhe von 0,4 Mio. €. Trotz des absoluten Anstiegs ist die Konzerneigenkapitalquote aufgrund der gestiegenen Konzernbilanzsumme von 24,5 % auf 23,9 % leicht gesunken. In der langfristigen Betrachtung ist sie seit 2023 (24,9 %) rückläufig. Die Gesellschaft bewertet die aktuelle Situation zwar als stabil, sieht aber die Notwendigkeit einer weiteren Kapitalstärkung. Diesbezüglich wird auf den Durchführungsbeschluss zur Optimierung der Finanzierung der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (VO/0608/26) verwiesen.

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind derzeit nicht erkennbar. Weitere Einzelheiten zum Konzernabschluss sowie ausführliche Ausführungen zu Chancen und Risiken können den beigefügten Konzernabschlussunterlagen entnommen werden.

Die Prüfberichte des Wirtschaftsprüfers können beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Bestellung des Abschlussprüfers

Es wird empfohlen, den VdW Rheinland Westfalen e.V. (Regionalverband der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft) mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernjahresabschlusses 2026 zu beauftragen. Der VdW Rheinland Westfalen e.V. hat bereits die Jahresabschlüsse 2022 bis 2025 geprüft und konnte die an die Prüfung gestellten Qualitätsanforderungen sowie die zeitlichen Vereinbarungen wiederholt einhalten.

Abweichungsbericht zum Public Corporate Governance Kodex (PCGK)

Zum Jahresabschluss 2025 wurde auch der Abweichungsbericht zum PCGK aufgestellt und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben.

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

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

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

Anlagen

Anlage 01 – Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht und Bestätigungsvermerk der gwg

Anlage 02 – Konzernbilanz, -Gewinn- und Verlustrechnung, -Anhang, -Lagebericht und Bestätigungsvermerk des gwg-Konzerns