

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.5 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Jan-Niklas Claus 563 - 4774 Jan-Niklas.Claus@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.07.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0860/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.07.2026	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW	Entscheidung
Jahresabschluss der gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH Wuppertal 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 wird beauftragt, folgenden Beschlüssen der Vertreter der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal in der Gesellschafterversammlung der gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH Wuppertal zuzustimmen:

1. Der vorgelegte Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht – für das Geschäftsjahr 2025, der nach Verlustübernahme durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal in Höhe von 2.019.511,72 € mit einem Jahresergebnis von 0,00 € abschließt, wird festgestellt.
2. Die Entlastung des Geschäftsführers für das Geschäftsjahr 2025 wird zur Kenntnis genommen.
3. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2026 wird die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestellt.

Unterschrift

Miriam Scherff

Begründung

Jahresabschluss

Die Bilanz für das Geschäftsjahr 2025
schließt in Aktiva und Passiva mit
(Vorjahr: 84.027 T€) ab. 57.409.565,81 €

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen
Jahresergebnis in Höhe von
(Vorjahr: 499 T€) aus. - 2.019.511,72 €

Nach Erträgen aus Verlustübernahme in Höhe von 2.019.511,72 €

Verbleibt ein Ergebnis von 0,00 €

Die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat den Jahresabschluss 2025 geprüft und am 17.06.2026 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung nach § 53 HGrG hat keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat der gwg-SPE wird den Jahresabschluss 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 Geschäftsjahr 2025 signifikant verringert. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie um 26,6 Mio. € (-31,7 %) auf 57,4 Mio. € gesunken. Im Wesentlichen ist dies auf bilanzstrukturelle Maßnahmen im Konzernverbund (Anwachsung und Auflösung Sale-and-lease-back) geprägt, die zu einer Bilanzverkürzung durch gegenseitige Verrechnung von Forderungen und Verbindlichkeiten geführt haben.

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	78.587	51.900	-26.687
Immaterielle Vermögensgegenstände	646	398	-248
Sachanlagen	50.786	51.502	715
Finanzanlagen	27.155	0	-27.155
Umlaufvermögen	5.423	5.501	77
Vorräte	3.046	3.221	175
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.495	1.227	-267
Kasse, Bankguthaben, Schecks	882	1.052	170

Aktiva	2024 <i>in T€</i>	2025 <i>in T€</i>	Abweichung <i>in T€</i>
Rechnungsabgrenzungsposten	17	9	-8
Bilanzsumme	84.027	57.410	-26.618

Die Aktivseite wird zu 90,4 % (Vorjahr: 93,5 %) durch das Anlagevermögen bestimmt. Während die Sachanlagen durch aktivierte Investitionen leicht gestiegen sind (+0,7 Mio. €), sind die Finanzanlagen in Form von Ausleihungen an verbundene Unternehmen gänzlich entfallen (-27,2 Mio. €). Hintergrund ist die Aufrechnung dieser Ausleihungen – die im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die gwg übergegangen sind – mit bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber der gwg im Zuge einer sogenannten Anwachsung bzw. der Auflösung eines Sale-and-lease-back-Geschäfts.

Demgegenüber liegen das Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten nahezu unverändert auf Vorjahresniveau.

Passiva	2024 <i>in T€</i>	2025 <i>in T€</i>	Abweichung <i>in T€</i>
Eigenkapital	10.868	10.868	0
Gezeichnetes Kapital	256	256	0
Kapitalrücklage	10.612	10.612	0
Jahresergebnis	0	0	0
Rückstellungen	3.834	4.061	227
Verbindlichkeiten	69.326	42.481	-26.845
Bilanzsumme	84.027	57.410	-26.618

Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert (-26,8 Mio. €), was im Wesentlichen auf die oben genannte Aufrechnung im Rahmen der Anwachsung und der Auflösung des Sale-and-lease-back-Geschäfts mit der gwg zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital beläuft sich unverändert auf 10,9 Mio. €. Aufgrund der stark gesunkenen Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote jedoch rechnerisch von 12,9 % auf 18,9 % verbessert.

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Jahresergebnis der gwg-SPE beläuft sich vor Verlustübernahme auf -2,0 Mio. € und liegt damit 2,2 Mio. € unter dem Planergebnis vor Ergebnisübernahme (0,2 Mio. €). Gegenüber dem Vorjahr (0,5 Mio. €) hat sich das Ergebnis ebenfalls deutlich verschlechtert.

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	17.189	17.288	99
Bestandsveränderungen	-51	175	226
Andere aktivierte Eigenleistungen	441	147	-295
Sonstige betriebliche Erträge	394	328	-66
Materialaufwand	6.852	9.485	2.633
Personalaufwand	5.773	5.774	2

Gewinn- und Verlustrechnung	2024 <i>in T€</i>	2025 <i>in T€</i>	Abweichung <i>in T€</i>
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.781	2.620	-161
Abschreibungen	1.607	1.611	5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	466	459	-8
Ergebnis nach Steuern	495	-2.012	-2.507
Sonstige Steuern	5	8	3
Erträge aus Verlustübernahme	0	2.020	2.020
Aufwendungen aus Gewinnabführung	490	0	-490
Jahresergebnis	0	0	0

Die negative Abweichung gegenüber dem Plan ist zum einen auf geringere Umsatzerlöse zurückzuführen, die sich aus einer geringeren Abrechnung der Geschäftsbesorgung gegenüber der gwg (-1,3 Mio. €) ergeben. Zum anderen sind durch zusätzliche Wohnungsrenovierungen (48 statt 15 Wohnungen) höhere Instandhaltungsaufwendungen (+0,6 Mio. €) entstanden.

Die negative Abweichung gegenüber dem Vorjahr (-2,5 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus einem massiven Anstieg der Betriebsaufwendungen. Insbesondere sind hier die höheren Pachtaufwendungen (+2,1 Mio. €) infolge der Anwachsung der Miet-KG auf die gwg und die damit verbundene Auflösung des Sale-and-Lease-back-Geschäfts zu nennen. Darüber hinaus haben sich die Instandhaltungsaufwendungen aufgrund zusätzlicher Wohnungsrenovierungen um 0,5 Mio. € erhöht.

Weitere detaillierte Ausführungen zu Chancen und Risiken sowie der Prognosebericht sind im Lagebericht enthalten.

Der Prüfbericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Bestellung des Abschlussprüfers

Für das Geschäftsjahr 2026 wird empfohlen, die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Abschlussprüfung zu beauftragen. Die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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-SPE