

Bilanz zum 31. Dezember 2025									
A K T I V S E I T E					P A S S I V S E I T E				
	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR		EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital		255.700,00		255.700,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		397.956,84		645.591,42	II. Kapitalrücklage		10.612.203,30		10.612.203,30
II. Sachanlagen					III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00		0,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.885.323,32			10.116.731,12				10.867.903,30	10.867.903,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.856.652,18			11.643.878,18	B. Rückstellungen				
3. Bauten auf fremden Grundstücken	25.163.542,59			25.103.233,01	1. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.144.088,00		1.950.929,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	14.043,09			16.997,12	2. Sonstige Rückstellungen		1.916.545,99		1.882.586,21
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	442.669,65			464.865,48				4.060.633,99	3.833.515,21
6. Anlagen im Bau	4.080.417,91			3.394.721,35	C. Verbindlichkeiten				
7. Bauvorbereitungskosten	59.092,02			45.828,52	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		7.593.449,47		7.836.308,37
III. Finanzanlagen		51.501.740,76		50.786.254,78	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		0,00		938.879,50
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		51.899.697,60	27.154.821,01	3. Erhaltene Anzahlungen		3.613.001,91		3.473.909,76
		0,00		78.586.667,21	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
B. Umlaufvermögen					a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		593.376,26		441.590,35
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		668.607,47		1.120.525,35
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	71.502,99			71.502,99	davon gegenüber Gesellschaftern				
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	205.881,28			205.881,28	EUR 0,00 (Vorjahr 0,00 EUR)				
4. Unfertige Leistungen	2.943.937,99			2.769.096,13	5. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen		29.828.022,24		55.378.617,73
		3.221.322,26		3.046.480,40	davon gegenüber Gesellschaftern				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					EUR 29.828.022,24 (Vorjahr 55.150.257,15 EUR)				
1. Forderungen aus Vermietung	54.845,11			79.250,98	6. sonstige Verbindlichkeiten		184.571,17		136.062,55
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00			41.741,74	davon aus Steuern EUR 183.315,28 (Vorjahr EUR 135.231,05)			42.481.028,52	69.325.893,61
3. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.229,27			47.071,68					
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.121.411,44			1.326.706,32					
		1.227.485,82		1.494.770,72					
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben									
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.051.989,09	5.500.797,17	882.165,05					
C. Rechnungsabgrenzungsposten									
andere Rechnungsabgrenzungsposten			9.071,04	17.228,74					
			57.409.565,81	84.027.312,12				57.409.565,81	84.027.312,12

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

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

		Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.899.216,54	10.509.875,85
b) aus Betreuungstätigkeit	435.716,34	250.334,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.953.055,51	6.428.678,78
	17.287.988,39	17.188.889,55
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	174.841,86	-50.669,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	146.776,39	441.297,09
4. Sonstige betriebliche Erträge	328.339,38	394.435,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-9.479.520,57	-6.798.291,49
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.199,82	-49.343,48
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-4.338,00	-4.048,00
	-9.485.058,39	-6.851.682,97
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.369.282,20	-4.368.561,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 510.511,83 (Vorjahr EUR 518.409,19)	-1.405.115,30	-1.404.013,18
	-5.774.397,50	-5.772.574,41
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.611.412,86	-1.606.880,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.620.318,98	-2.781.261,73
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,73	12,52
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-458.853,94	-466.411,59
11. Ergebnis nach Steuern	-2.012.074,92	495.153,80
12. Sonstige Steuern	-7.436,80	-5.336,05
13. Erträge aus Verlustübernahme	2.019.511,72	0,00
14. Aufwendungen aus Gewinnabführung	0,00	-489.817,75
Jahresüberschuss	0,00	0,00

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Allgemeine Angaben

Die gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer HRB 8891 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und dem Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. 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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWuV).

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Bei Aufstellung der Bilanz und der 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 zwischen drei und fünf Jahren vorgenommen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten und eigene Architekten-, Ingenieur-, Regiebetriebs- sowie Verwaltungsleistungen angesetzt worden.

Bei den unter Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ausgewiesenen selbst errichteten Objekten werden die Abschreibungen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 67 Jahren angesetzt. Die gebraucht erworbenen Objekte werden hingegen über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden mit 2,5 % - 4 % pro Jahr abgeschrieben.

Die Abschreibungen bei den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen für Bauten auf fremden Grundstücken werden analog zur steuerlichen Gebäudeabschreibung mit 2 % p.a. vorgenommen.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen 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 mit einem Wert zwischen 250,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben (Sammelposten).

Finanzanlagevermögen

Aufgrund der aus dem Jahr 2005 resultierenden Sale-and-Lease-back-Transaktion und der Darlehensvereinbarung zwischen der gwg-SPE und der Mietgesellschaft wies die gwg-SPE bis einschließlich 31.12.2024 ein nicht verzinsliches Mieterdarlehen an die Mietgesellschaft aus. Per 1. Januar 2025 wurde die Kaufoption von der gwg ausgeübt, sodass das Darlehen zum 01.01.2025 gegen die Verbindlichkeiten der gwg-SPE an die gwg verrechnet wurde.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025 ist aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind Grundstücke mit und ohne Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert.

Bei den Grundstücken mit fertigen Bauten im Umlaufvermögen sind keine Bauzeitinsen i. S. von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

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 auf Forderungen wurden durch Wertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen für die Nutzungsgebühr anderer EDV- Kosten ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren berechnet.

Sonstige Rückstellungen wurden entsprechend § 253 Abs. 1 und 2 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden in der Bilanz saldiert ausgewiesen, da auch Verrechnungen im Zusammenhang mit Forderungen aus Geschäftsbesorgungstätigkeiten sowie mit anderen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erfolgen.

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2025 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

Während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit anfallende Zinsen im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB fielen im Jahr nicht an.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**Bilanz**

In „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit T€ 443 (Vorjahr T€ 465) sind Mietereinbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 2.944 (Vorjahr: T€ 2.769) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Position beinhaltet Zahlungen für Instandhaltungsrücklagen für Wohnungseigentümergeinschaften von T€ 26, deren Restlaufzeiten mehr als ein Jahr betragen. Die restlichen ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert und beträgt T€ 10.612.

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 ausschüttungsgespernten 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.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2025 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 0 (Vorjahr: T€ 12) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 29.828 (Vorjahr: T€ 55.379) entfallen auf die Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal. Diese setzen sich zusammen aus der Saldierung von Forderungen und Verbindlichkeiten für Verlustübernahmen, Gewinnabführungen, Geschäftsbesorgung sowie Bereitstellung von Liquidität.

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

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten und ihre Sicherung (Verbindlichkeitspiegel) sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 10.899 (Vorjahr T€ 10.510) aus der Bewirtschaftungstätigkeit, mit T€ 436 (Vorjahr T€ 250) aus der Betreuungstätigkeit und mit T€ 5.953 (Vorjahr T€ 6.429) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von T€ 40 (Vorjahr: T€ 34). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen T€ 307 (Vorjahr: T€ 317).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 1.611 (Vorjahr T€ 1.607).

Die im Rahmen der Bewirtschaftungstätigkeit angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 292 (Vorjahr: T€ 291) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit) erfasst.

Aus einem mit der Muttergesellschaft gwg im Jahr 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Erträge aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 2.020 (Vorjahr: Aufwendungen aus der Gewinnabführung in Höhe von T€ 490).

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen. Es besteht eine steuerliche Organschaft mit der Muttergesellschaft gwg. Insofern wird auf den Anhang der gwg verwiesen.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal“ (wgw). Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 sind zu einem Konzernabschluss konsolidiert. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Der Konzernabschluss, in den der Jahresabschluss der Gesellschaft einbezogen ist, wird von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellt und unter HRB 2174 im Unternehmensregister veröffentlicht.

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

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.

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2026 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 89. Für die Jahre 2027-2030 fallen noch weitere T€ 74 an.

Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 248 vorhanden.

Die für die Jahresabschlussprüfung gebuchten Aufwendungen betragen T€ 26,5 (netto).

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

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

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

Der Geschäftsführer erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	223.972,93 €
Sachbezüge	<u>6.047,55 €</u>
Gesamt	230.020,48 €

Außerdem hat der Geschäftsführer für das Jahr 2025 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 die Geschäftsführung sowie an Mitglieder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates eingegangen.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates für das Jahr 2025: T€ 22,8

Im Jahr 2025 wurden für das Jahr 2024 noch Aufsichtsratsentschädigungen in Höhe von T€ 0,1 geleistet.

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.

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Die Belastung der Aufsichtsratsvergütung erfolgt auf Ebene der Konzernmutter gwg bzw. jene Aufwendungen werden dort in der GuV ausgewiesen.

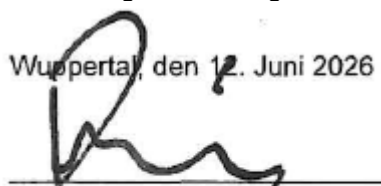
Nachtragsbericht

Die seit dem 28.02.2026 bestehenden geopolitischen Spannungen und kriegesischen 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.

Wuppertal, den 12. Juni 2026



Oliver Zier

Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH 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. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	1.743.653,80	33.840,63	0,00	0,00	0,00	1.777.494,43	1.098.062,38	281.475,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.379.537,59	645.591,42	397.956,84
II. <u>Sachanlagen</u>															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.786.994,41	0,00	0,00	0,00	0,00	16.786.994,41	6.670.263,29	231.407,80	0,00	0,00	0,00	0,00	6.901.671,09	10.116.731,12	9.885.323,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.264.391,28	625.386,06	91.956,00	0,00	0,00	15.797.821,34	3.620.513,10	320.656,06	0,00	0,00	0,00	0,00	3.941.169,16	11.643.878,18	11.856.652,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	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	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	32.824.801,54	731.434,31	0,00	0,00	0,00	33.556.235,85	7.721.568,53	671.124,73	0,00	0,00	0,00	0,00	8.392.693,26	25.103.233,01	25.163.542,59
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	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	0,00
technische Anlagen und Maschinen	69.249,26	0,00	0,00	0,00	0,00	69.249,26	52.252,14	2.954,03	0,00	0,00	0,00	0,00	55.206,17	16.997,12	14.043,09
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.153.366,50	81.599,20	0,00	0,00	0,00	2.234.965,70	1.688.501,02	103.795,03	0,00	0,00	0,00	0,00	1.792.296,05	464.865,48	442.669,65
Anlagen im Bau	3.394.721,35	685.696,56	0,00	0,00	0,00	4.080.417,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.394.721,35	4.080.417,91
Bauvorbereitungskosten	45.828,52	13.263,50	0,00	0,00	0,00	59.092,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.828,52	59.092,02
Geleistete Anzahlungen	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	0,00
<u>Summe Sachanlagen</u>	70.539.352,86	2.137.379,63	91.956,00	0,00	0,00	72.584.776,49	19.753.098,08	1.329.937,65	0,00	0,00	0,00	0,00	21.083.035,73	50.786.254,78	51.501.740,76
III. <u>Finanzanlagen</u>															
Anteile an verbundenen Unternehmen	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	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	27.154.821,01	0,00	27.154.821,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.154.821,01	0,00
sonstige Ausleihungen	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	0,00
Beteiligungen	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	0,00
andere Finanzanlagen	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	0,00
<u>Summe Finanzanlagen</u>	27.154.821,01	0,00	27.154.821,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.154.821,01	0,00
Summe Anlagevermögen	99.437.827,67	2.171.220,26	27.246.777,01	0,00	0,00	74.362.270,92	20.851.160,46	1.611.412,86	0,00	0,00	0,00	0,00	22.462.573,32	78.586.667,21	51.899.697,60

Entwicklung der Rückstellungen der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2025

	Zuführung						Stand 31.12.2025
	Stand 01.01.2025	Inanspruchnahme 2025	Auflösung 2025	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2025	Zinsaufwand Aufw. aus Aufzsg. 2025	Zuführung 2025	
	€	€	€			€	€
1. <u>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>	1.950.929,00	29.456,88	0,00	0,00	40.172,00	182.443,88	2.144.088,00
2. <u>Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. <u>sonstige Rückstellungen</u>							
Instandhaltung	207.503,21	181.826,17	25.677,04	0,00	0,00	71.114,00	71.114,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	30.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	31.535,00	31.535,00
WEG-Abrechnungen	330.339,00	319.381,26	10.957,74	0,00	0,00	454.482,56	454.482,56
noch anfallende Kosten verkaufter Projekte	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
sonstige Rückstellung	115.000,00	0,00	17.386,02	0,00	0,00	0,00	97.613,98
Gewährleistung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebskosten	263.486,49	230.077,12	20.160,09	0,00	0,00	404.872,00	418.121,28
	1.882.586,21	1.322.412,04	79.180,89	0,00	2.479,00	1.433.073,71	1.916.545,99
	3.833.515,21	1.351.868,92	79.180,89	0,00	42.651,00	1.615.517,59	4.060.633,99

Verbindlichkeitspiegel der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH 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	7.593.449,47	247.195,93	1.020.317,13	6.325.936,41	7.593.449,47	Grundpfandrechte
	7.836.308,37	243.774,03	1.266.597,93	6.325.936,41	7.836.308,37	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Grundpfandrechte
	938.879,50	82.185,25	437.947,60	418.746,65	938.879,50	Grundpfandrechte
erhaltene Anzahlungen	3.613.001,91	3.613.001,91	0,00	0,00	0,00	
	3.473.909,76	3.473.909,76	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	593.376,26	593.376,26	0,00	0,00	0,00	
	441.590,35	441.590,35	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	668.607,47	668.607,47	0,00	0,00	0,00	
	1.120.525,35	1.120.525,35	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	29.828.022,24	26.498.607,94	0,00	3.329.414,30	0,00	
	55.378.617,73	52.049.203,43	0,00	3.329.414,30	0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	184.571,17	184.571,17	0,00	0,00	0,00	
	136.062,55	136.062,55	0,00	0,00	0,00	
Summe	42.481.028,52	31.805.360,68	1.020.317,13	9.655.350,71	7.593.449,47	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	69.325.893,61	57.547.250,72	1.704.545,53	10.074.097,36	8.775.187,87	Grundpfandrechte

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Lagebericht 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
Darstellung der Lage.....	8
4.1 Ertragslage.....	8
4.2 Vermögenslage.....	9
4.3 Finanzlage.....	10
4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	11
5 Risiko- und Chancenbericht.....	11
5.1 Risikomanagementsystem und Compliance	11
5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	12
6 Prognosebericht	15
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten.....	15
8 Ergänzungsbericht	15

1 Geschäftsmodell

Gegenstand der gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (nachfolgend gwg-SPE) ist 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 sowie die Erbringung von Dienstleistungen jedweder Art für die Muttergesellschaft, insbesondere in den Bereichen Personalwesen, Organisation, Innere Dienste und Informationsverarbeitung.

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 Grundstücks- 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 Wiedervermietungsobjekte 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.

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.

Auch der ländliche Raum zeigte ein differenziertes Bild: Einige Regionen verzeichneten erneut leichte Wanderungsgewinne, während andere Binnenwanderungsverluste aufwiesen.¹³

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.

¹³ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025, S. 20-21.

¹⁴ Vgl. <https://www.wuppertal.de/vv/produkte/105/102370100000364921.php.media/535423/Methodenbericht-zum-Mietspiegel-Wuppertal-2024.pdf>

¹⁵ Vgl. FUB IGES Wohnen Immobilien 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 2024 auf 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 (200 T€ vor Ergebnisabführung) wurde deutlich unterschritten. Das Geschäftsjahr 2025 endete mit einem Jahresverlust in Höhe von rd. 2.020 T€.

Die Hauptursache für die Abweichung stellt eine geringere Abrechnung der Geschäftsbesorgung gegenüber der Muttergesellschaft dar (1.320 T€). Einen weiteren maßgeblichen Einfluss i.H. von 648 T€ stellen höhere Instandhaltungsaufwendungen aus zusätzlichen Wohnungsrenovierungen dar. Auch die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit fallen Infolge von Verzögerungen in der Durchführung von Baumaßnahmen um rd. 423 T€ niedriger aus. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen zudem rd. 286 T€ über dem Planwert. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen entwickelten sich hingegen positiv und lagen rund 185 T€ über dem Planwert. Positive Abweichungen ergeben sich außerdem aus niedrigeren Abschreibungen, primär aufgrund zuvor benannter Verzögerungen von Baumaßnahmen (156 T€), höheren sonstigen betrieblichen Erträgen (103 T€), geringerem Personalaufwand (145 T€) sowie einem Anstieg der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (73 T€).

3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg-SPE lag die Leerstandsquote in 2025 mit einem Wert von rund 0,8 % (per Dezember) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem äußerst niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende gegenüber dem Vorjahresniveau (1,3%) gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg plangemäß und stetig entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 10,6 % 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 9,2 % über Vorjahresniveau (7,7 %).

²⁰ Vgl. https://statistik.wuppertal.de/db_statistik/zentral2.phtml?param=bau1

²¹ Vgl. Stadt Wuppertal, Quartalsbericht II. 2024.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg-SPE betrug zum 31. Dezember 2025 457,04 € (Vorjahr: 425,48 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 7,54 €/qm (Vorjahr: 7,01 €/qm), die Bruttokaltmiete (inkl. kalte Nebenkosten) bei 10,05 €/qm (Vorjahr: 9,51 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Die Umsatzerlöse aus Mieten abzüglich Erlösschmälerungen waren für das Jahr 2025 mit 7.706 T€ geplant und wurden mit 7.890 T€ deutlich überschritten.

Die hohe Preissensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes 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 im Jahr 2025 im freifinanzierten Bereich realisiert werden. Bei der Neuvermietung konnte das Marktniveau erreicht werden.

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

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2024	1.428	456	13
Zugang 2025	0	0	0
Abgang 2025	0	0	0
Bestand am 31.12.2025	1.428	456	13

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

3.2 Neubautätigkeit / Modernisierung

Die gwg-SPE 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.

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 15 Wohnungsmodernisierungen vorgesehen. 20 Wohnungsmodernisierungen wurden tatsächlich beauftragt und abgeschlossen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 15 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Aufgrund eines unerwartet hohen Aufkommens von Wohnungswechseln im unrenovierten Zustand, wurden 48 Wohnungen beauftragt und abgerechnet.

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

Darstellung der Lage

4.1 Ertragslage

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Gesamtleistung	17.610	17.579	31
<i>Materialaufwand</i>	-9.485	-6.851	-2.634
Rohergebnis	8.125	10.728	-2.603
<i>Betriebliche Erträge</i>	328	394	-66
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>	-10.014	-10.166	152
Betriebsergebnis	<u>-1.561</u>	<u>956</u>	<u>-2.517</u>
Finanzergebnis	<u>-459</u>	<u>-466</u>	<u>7</u>
Ergebnis nach Ertragsteuern	-2.020	490	-2.510
<i>Erträge aus der Verlustübernahme</i>	2.020	0	2.020
<i>Aufwendungen aus Gewinnabführung</i>	0	-490	490
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Die geringfügige Verbesserung der Gesamtleistung ist im Wesentlichen auf eine positive Entwicklung im Bereich der Sollmieten zurückzuführen. Der Materialaufwand steigt im Zuge der Anwachsung insbesondere aufgrund der Pachtaufwendungen (2.113 T€). Einen weiteren Einfluss auf den gestiegenen Materialaufwand in Höhe von etwa 552 T€ resultieren aus zusätzlichen Wohnungsrenovierungen im Wirtschaftsjahr.

Der Rückgang im Bereich der betrieblichen Erträge ist hauptsächlich auf geringere ertragswirksame Auflösungen von Rückstellungen (-238 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten hingegen Veränderungen im Bereich von Personalerstattungen (+70 T€), Mieterträgen aus früheren Jahren (+61 T€) und sonstigen Erträgen (+28 T€).

Die betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere infolge reduzierter Beratungshonorare im Jahr 2025 rückläufig (-189 T€).

Das Finanzergebnis entwickelte sich leicht rückläufig, primär aufgrund der Ablösung des Darlehens zugunsten der MietKG.

4.2 Vermögenslage

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktivseite			
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	51.900	78.588	-26.688
Umlaufvermögen	<u>277</u>	<u>277</u>	<u>0</u>
	52.177	78.865	-26.688
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	<u>5.233</u>	<u>5.162</u>	<u>71</u>
Gesamtvermögen	<u>57.410</u>	<u>84.027</u>	<u>-26.617</u>
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	10.868	10.868	0
Fremdkapital	<u>13.096</u>	<u>14.218</u>	<u>-1.122</u>
	23.964	25.086	-1.122
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	<u>33.446</u>	<u>58.941</u>	<u>-25.495</u>
Fremdkapital insgesamt	<u>46.542</u>	<u>73.159</u>	<u>-26.617</u>
Gesamtkapital	<u>57.410</u>	<u>84.027</u>	<u>-26.617</u>

Die Veränderung des Anlagevermögens mit -26.688 T€ ist primär auf den Wegfall der Ausleihungen an verbundene Unternehmen im Zuge der Anwachsung zurückzuführen (27.155 T€). Darüber hinaus führen planmäßige Abschreibungen sowie aktivierte Investitionen im Saldo zu einem Anstieg der Vermögensgegenstände und Sachanlagen i.H. von 468 T€.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert aus höheren unfertigen Leistungen (175 T€), um 170 T€ höheren liquiden Mitteln bei zugleich geringeren Forderungen (61 T€) und einer Abnahme der sonstigen Vermögensgegenständen (206 T€).

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um 1.122 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Ablösung des Darlehens der MietKG im Zuge der Anwachsung (939 T€) sowie aus den Tilgungsleistung des bestehenden Darlehens (243 T€).

Im Bereich des kurzfristigen Fremdkapitals werden die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dargestellt. Als Konsequenz der Anwachsung bzw. Auflösung des Sale-and-lease-back-Geschäft reduzieren sich die Verbindlichkeiten gegenüber der gwg um 25.551 T €.

4.3 Finanzlage

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

	2025	2024	Differenz
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag)	-2.020	490	-2.510
2. + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.612	1.607	5
3. +/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	188	76	112
4. -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1	-1
5. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	204	226	-22
6. -/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	99	-18	117
7. +/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	2.398	-3.136	5.534
8. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 7.)	2.481	-754	3.235
9. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.171	-5.072	2.901
10. Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	92	0	92
11. Einzahlungen auf Finanzanlagen	0	-1.447	1.447
12. = Cash-Flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 9. bis 11.)	-2.079	-6.519	4.440
13. +/- Ein-/ Auszahlungen im Rahmen der kurzfr. Finanzmitteldisposition	665	5.173	-4.508
14. - Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-243	-320	77
15. -/+ Aus-/ Einzahlung aus Gewinnabführung bzw. Verlustübernahme	-490	3.383	-3.873
16. - Gezahlte Zinsen	-164	-192	28
17. = Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 13. bis 16.)	-232	8.044	-8.276
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe der Zeilen 8., 12., 17.)	170	771	-601
19. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	882	111	771
20. = Finanzmittelfonds am 31.12.	1.052	882	170

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit steigt insgesamt um 3.235 T€. Dieser Sachverhalt resultiert hauptsächlich aus der Zunahme der sonstigen Passiva in Kombination mit dem Jahresverlust und einem leicht rückläufigen Zinsaufwand infolge des entfallenen Mieterdarlehens gegenüber der MietKG. Im Bereich der Rückstellungen kommt es hingegen zu einer Zunahme im Vergleich zum Vorjahr.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verändert sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund geringerer Investitionen in das Anlagevermögen, die im Wirtschaftsjahr 2024 maßgeblich mit dem Umbau des Bürogebäudes in der Hoefstraße in Verbindung standen. Ein BAFA-Investitionskostenzuschuss für das Projekt führte zudem im Jahr 2025 zu einem Abgang in Höhe von 92 T€. Die Einzahlungen auf Finanzanlagen entfielen im Wirtschaftsjahr aufgrund der erfolgten Anwachsung der MietKG und damit verbundenem Wegfall des Mieterdarlehens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit verändert sich maßgeblich durch eine Veränderung vom Jahresgewinn im Jahre 2024 zu einem Fehlbetrag im Wirtschaftsjahr 2025. Zugleich war die SPE wohl auch aufgrund geringerer Investitionen in das Anlagevermögen, in kleinerem Ausmaß auf Einzahlungen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition der gwg angewiesen.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2025 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der gwg-SPE war im Geschäftsjahr 2025 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2026-2035 über die Inanspruchnahme der Mittel der gwg gewährleistet.

4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählen bei der gwg-SPE 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. Diese werden mindestens auf der Ebene des Teilkonzerns (gwg und gwg-SPE) für die Steuerung verwendet, da die Verflechtungen zwischen den Gesellschaften umfangreich sind.

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 CO₂-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 CO₂-Ausstoßes erreicht werden.

Darüber hinaus werden jährlich weitere Mittel aus der geplanten Gesellschafterfinanzierung zur CO₂-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, CO₂-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 CO₂-Emissionen geleistet, sodass die Kostenanteile der CO₂-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 31.12.2025 bei der gwg-SPE 7,59 €/qm. Die planerische Leerstandsquote beträgt 1,3 %.

Das Planergebnis für das Jahr 2026 für die gwg-SPE beträgt vor Ergebnisübernahme durch die gwg -407 T€.

Das geplante Jahresergebnis vor Ergebnisübernahme für das Jahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.335
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.015
Andere aktivierte Eigenleistungen	150
Instandhaltungsaufwendungen	1.996
Personalaufwendungen	6.685
Abschreibungen	1.573
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.092
Zinsaufwendungen	406

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.

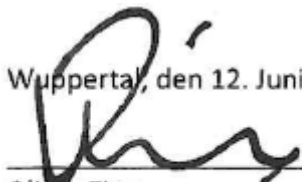
8 Ergänzungsbericht

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

Die gwg-SPE 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.

Die gwg-SPE 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

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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

Domus Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer

Hans-Jörg Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer