

ZUHAUSE
ZUSAMMENHALT
VERTRAUEN
SICHERHEIT
RESPEKT
MITEINANDER
GEMEINSCHAFT
VERANTWORTUNG
ZUKUNFT
NACHHALTIGKEIT
WEITBLICK



EINBLICK

Unternehmensbericht 25/26

INNOVATION
LEBENSRAUM
ANKOMMEN
BESTÄNDIGKEIT
WERTSCHÄTZUNG
ENGAGEMENT
OFFENHEIT
WAHRHAFTIGKEIT
MUT

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Amtsgericht Wuppertal/HRB 2174

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

	2025	VORJAHR
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.293.490,96 €	42.480.631,67 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	718.000,00 €	0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	248.634,51 €	32.483,54 €
	45.260.125,47 €	42.513.115,21 €
2. VERÄNDERUNG DES BESTANDS AN FERTIGEN UND UNFERTIGEN LEISTUNGEN	-493.703,23 €	-67.734,23 €
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	748.760,04 €	740.288,57 €
4. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	1.997.224,61 €	2.867.438,51 €
5. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-21.884.814,36 €	-21.949.771,55 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-34.416,85 €	-49.343,48 €
c) Aufwendungen für andere L. u. L.	-19.956,00 €	-19.764,00 €
	-21.939.187,21 €	-22.018.879,03 €
6. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter	-4.369.282,20 €	-4.368.561,23 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 518.409,19 (Vorjahr EUR 478.864,18)	-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	-8.662.440,87 €	-8.609.339,47 €
8. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-4.325.615,72 €	-4.471.404,33 €
9. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN	2,80 €	0,00 €
10. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	7.426,29 €	12,52 €
11. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	-5.496.674,09 €	-4.752.729,04 €
12. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	-0,73 €	-106.551,59 €
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	1.321.519,86 €	321.642,71 €
14. SONSTIGE STEUERN	-26.283,07 €	-107.347,37 €
15. JAHRESÜBERSCHUSS	1.295.236,79 €	214.295,34 €

Kennzahlenübersicht

FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2025	VORJAHR
1. Umsatzrendite	2,86 %	0,75 %
2. EBITDA	15.447.000 €	13.683.000 €
3. EBITDA-Rendite	34,13 %	32,19 %
4. EBITDA/Sollmieten	48,12 %	45,29 %
5. Nettoverschuldungsgrad	16,9	18,5
6. Zinsdeckung	2,8	2,9

BESTANDSZAHLEN

	2025	VORJAHR
Bestände (WE) – zum 31. Dezember 2025		
1. Wohnungen	5.591	5.594
2. Gewerbe	58	57
3. Garagen & Stellplätze	1.710	1.705
4. Wohn-/Nutzfläche	384.603 m²	385.113 m²

JAHRESABSCHLUSSZAHLEN

1. Anlagenintensität	93,66 %	94,19 %
2. Investitionen Sachanlagen	19.396.000 €	11.494.000 €
3. Konzern-Eigenkapitalquote	23,87 %	24,47 %
4. Fremdkapitalquote Darlehen	68,42 %	67,76 %
5. Cashflow Geschäftstätigkeit	11.851.000 €	13.389.000 €
6. Cashflow Investitionstätigkeit	-19.439.000 €	-11.564.000 €
7. Cashflow Finanzierungstätigkeit	11.223.000 €	1.948.000 €

KENNZAHLEN ZUR RENTABILITÄT

1. Eigenkapitalrentabilität	1,39 %	0,23 %
2. Gesamtkapitalrentabilität	1,74 %	1,32 %

DURCHSCHNITTlich BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER:INNEN AUF VOLLZEITBASIS

	2025	VORJAHR
1. Kaufmännische Mitarbeiter:innen	48,2	51,1
2. Technische Mitarbeiter:innen	13,4	13,4
3. Mitarbeiter:innen im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	7,0	6,2
4. Auszubildende	7,3	6,5
	75,8	77,2

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE

A. ANLAGEVERMÖGEN	2025	VORJAHR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	397.957,84 €	645.592,42 €
II. SACHANLAGEN		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	306.664.581,96 €	317.947.068,52 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.438.868,82 €	25.896.554,54 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.261,17 €	614.261,17 €
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90 €	18.529,90 €
5. Technische Anlagen und Maschinen	95.723,91 €	122.204,20 €
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	466.786,21 €	491.447,37 €
7. Anlagen im Bau	14.254.247,11 €	9.752.239,35 €
8. Bauvorbereitungskosten	218.048,10 €	196.259,47 €
	365.771.047,18 €	355.038.564,52 €
III. FINANZANLAGEN		
1. Beteiligungen	5.000,00 €	10.000,00 €
2. Andere Finanzanlagen	80,23 €	80,23 €
	5.080,23 €	10.080,23 €
	366.174.085,25 €	355.694.237,17 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	852.567,00 €	852.567,00 €
2. Bauvorbereitungskosten	16.202,16 €	16.202,16 €
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.596.233,98 €	1.945.011,17 €
4. Unfertige Leistungen	12.468.216,96 €	12.613.143,00 €
5. Andere Vorräte	3.898,44 €	4.814,15 €
	14.937.118,54 €	15.431.737,48 €
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus Vermietung	1.076.364,98 €	724.400,37 €
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 €	0,00 €
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	76.095,95 €
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	110.366,77 €	967.520,87 €
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.792.976,58 €	1.491.747,12 €
	2.979.708,33 €	3.259.764,31 €
III. FLÜSSIGE MITTEL UND BAUSPARGUTHABEN		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.861.847,56 €	3.227.369,01 €
	24.778.674,43 €	21.918.870,80 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	14.244,45 €	25.522,75 €
	390.967.004,13 €	377.638.630,72 €

PASSIVSEITE

A. EIGENKAPITAL	2025	VORJAHR
I. GEZEICHNETES KAPITAL	12.332.669,00 €	12.332.669,00 €
Eigene Anteile	-2.147.460,00 €	-2.147.460,00 €
	10.185.209,00 €	10.185.209,00 €
II. KAPITALRÜCKLAGE	83.314.736,40 €	109.625.056,28 €
III. GEWINNRÜCKLAGEN		
Andere Gewinnrücklagen	3.881.614,56 €	4.285.601,56 €
IV. BILANZVERLUST	-4.064.272,00 €	-31.669.828,67 €
	93.317.287,96 €	92.426.038,17 €
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.144.088,00 €	1.950.929,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	3.573.605,21 €	3.267.825,27 €
	5.717.693,21 €	5.218.754,27 €
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.955.828,88 €	188.547.965,66 €
davon gegenüber Gesellschaftern		
EUR 53.391.727,78 (Vorjahr EUR 43.921.107,76)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.562.249,78 €	67.342.990,29 €
davon gegenüber Gesellschaftern		
EUR 26.580.000,00 (Vorjahr EUR 0,00)		
3. Erhaltene Anzahlungen	15.587.204,86 €	15.332.624,44 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.185.065,49 €	2.671.791,86 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.701.938,05 €	3.274.445,61 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	314.788,90 €	335.241,42 €
davon aus Steuern EUR 131.704,39 (Vorjahr EUR 210.153,61)		
	290.307.075,96 €	277.505.059,28 €
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.624.947,00 €	2.488.779,00 €
	390.967.004,13 €	377.638.630,72 €

