Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Bilanz GWG
zum
31. Dezember 2021

AKTIVSEITE	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00		1,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	232.549.718,46			235.636.616,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.383.629,39			7.890.124,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.261,17			614.261,17
4. Bauten auf fremden Grundstücken	18.529,90			18.529,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	140.770,11			114.576,31
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.343,71			22.259,53
7. Anlagen im Bau	7.646.916,61			6.197.301,39
8. Geleistete Anzahlungen	327.000,00			0,00
		255.709.169,35		250.493.668,95
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30			10.867.903,30
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00			4.835.600,00
3. Beteiligungen	20.000,00			20.000,00
4. Andere Finanzanlagen	80,23			80,23
		15.723.583,53	271.432.753,88	15.723.583,53
				266.217.253,48
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte ohne Bauten	781.064,01			781.064,01
2. Bauvorbereitungskosten	16.202,16			9.253,75
3. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.722.469,10			1.612.208,12
4. Unfertige Leistungen	8.815.886,99			8.335.751,26
5. Andere Vorräte	4.025,83			1.731,45
		11.339.648,09		10.740.008,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	187.111,37			100.771,65
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	157,92			0,00
3. Forderung aus Lieferungen und Leistungen	0,00			0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.834.390,62			31.885.849,25
5. sonstige Vermögensgegenstände	142.242,38			170.783,07
		35.163.902,29		32.157.403,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.742.252,80	49.245.803,18	2.014.368,44
				44.911.781,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
andere Rechnungsabgrenzungsposten			17.101,20	35.459,28
			320.695.658,26	311.164.493,76

PASSIVSEITE	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	12.332.669,00			12.332.669,00
Eigene Anteile	-2.147.460,00			-2.147.460,00
		10.185.209,00		10.185.209,00
II. Kapitalrücklage		109.625.056,28		109.625.056,28
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen		5.497.562,56		5.901.549,56
IV. Bilanzverlust		-27.850.759,18		-28.988.005,00
			97.457.068,66	96.723.809,84
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		33.187,14		213.229,28
2. Sonstige Rückstellungen		1.306.364,04		1.463.651,12
			1.339.551,18	1.676.880,40
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		174.692.823,25		172.412.948,78
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 49.158.738,02 (Vorjahr EUR 61.861.832,68)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		34.546.753,54		27.697.307,31
3. Erhaltene Anzahlungen		9.554.598,44		9.219.947,60
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.039.371,39		958.967,60
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 81,01 (Vorjahr EUR 2.587,22)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.975.188,64		1.472.548,98
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 338.142,91 (Vorjahr EUR 356.836,88)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern EUR 7.786,68 (Vorjahr EUR 4.587,09)				
		7.786,68		4.587,09
			221.816.521,94	211.766.307,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten			82.516,48	997.496,16
			320.695.658,26	311.164.493,76

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

				Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	28.022.078,14		27.433.859,91
	b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		105.000,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.797,19		108.581,93
			28.129.875,33	27.647.441,84
2.	Veränderungen des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		480.135,73	-147.842,31
3.	Sonstige betriebliche Erträge		1.088.100,30	1.395.546,55
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.273.097,01		-14.912.762,83
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-282,23		-100.460,52
			-16.273.379,24	-15.013.223,35
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.044.816,96	-5.813.826,11
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.302.555,10	-1.128.948,53
7.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 67.486,49 (Vorjahr EUR 70.998,78)		67.487,37	70.998,78
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 91.195,28 (Vorjahr EUR 60.595,74)		91.279,36	60.776,05
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.529.299,97	-3.977.441,84
10.	Aufwendungen aus Verlustübernahme		-1.734.940,80	-1.362.738,23
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		180.042,14	-33.187,14
12.	Ergebnis nach Steuern		1.151.928,16	1.697.555,71
13.	Sonstige Steuern		-14.682,34	4.836,52
14.	Jahresüberschuss		1.137.245,82	1.702.392,23
15.	Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-28.988.005,00	-30.690.397,23
16.	Bilanzverlust		-27.850.759,18	-28.988.005,00

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt worden. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

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 dem vorgeschriebenen Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. für Kapitalgesellschaften der Wohnungswirtschaft.

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

Die gwg ist zu 100 % an der Tochtergesellschaft gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH beteiligt und darüber hinaus mittels Ergebnisabführungsvertrag verbunden. Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 sind unter Einbeziehung der Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG bei der gwg zu einem Konzernabschluss konsolidiert. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

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 linearer Abschreibungen und Zuschüssen, bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert, bewertet.

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

Die planmäßigen Abschreibungen werden bei den Grundstücken mit Wohnbauten in der Regel sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen mit Neubaustandard auf Basis einer – neuen – Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren vorgenommen. Für den von der Wohnbauverwaltung der Stadt Wuppertal (Eigenbetrieb WBW) erworbenen Bestand erfolgt die Abschreibung mit 2 % oder 2,5 % pro Jahr bzw. auf Basis einer kürzeren Restnutzungsdauer.

Die Immobilie „Wuppertaler Hof“ wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Sonstige Modernisierungen führen zu einer individuellen Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer.

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13

Jahren linear abgeschrieben. Bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Ab dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. 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 € 250,00 und € 1.000,00 werden zusammengefasst
und über 5 Jahre abgeschrieben (Sammelposten).

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten" werden Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen für die zum Bilanzstichtag noch nicht fertiggestellte Baumaßnahmen ausgewiesen.

Finanzanlagen
Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Genossenschaftsanteile sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten bewertet bzw. zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021 sind aus dem Anlagenspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

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

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
Hier wird insbesondere die Umsatzsteuer für Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht ausgewiesen und bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit (Juni 2025) zeitanteilig aufgelöst.

Eigenkapital

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

Rückstellungen

Rückstellungen werden entsprechend § 253 Abs. 1 und 2 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrags gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind erhaltene Ertragszuschüsse aus einem Vermarktungsrecht für den Zeitraum bis Juni 2025.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2021 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB sind nicht aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird bereits seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzsicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit einer 3%igen Abzinsung gezahlt.
- Das Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hinsichtlich der Steuerlatenzen wurde insoweit ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 8.816 (Vorjahr: T€ 8.336) ausgewiesen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen werden in der Bilanz saldiert ausgewiesen, da auch Verrechnungen im Zusammenhang mit Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgungstätigkeiten sowie mit anderen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erfolgen.
Im Wesentlichen handelt es sich um Darlehen in Höhe von T€ 8.240 (Vorjahr: T€ 11.762) und sonstige Verrechnung in Höhe von T€ 26.595 (Vorjahr: T€ 20.124). Die vorgenannten Verrechnungen bestehen aus Geschäftsbesorgung, Ergebnisabführung und sonstige Verrechnungen.

Entwicklung der Rücklagen bei gwg:

	01.01.2021 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2021 T€
Kapitalrücklagen	109.625,1	0,0	0,0	109.625,1
andere Gewinnrücklagen	5.901,5	404,0	0,0	5.497,6
Summe	**115.526,6**	**404,0**	**0,0**	**115.122,7**

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2021 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 43 (Vorjahr: T€ 44) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Restlaufzeiten und ihre Sicherung sind aus dem Verbindlichkeitenspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 28.022 (Vorjahr: T€ 27.434) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 0 (Vorjahr: T€ 105) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 108 (Vorjahr: T€ 109) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 829 (Vorjahr: T€ 847) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst. Der leerstandbezogene Anteil der Grundsteuer ist unter sonstige Steuern ausgewiesen.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 6.045 (Vorjahr: T€ 5.814) sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

Aus einem mit der gwg -SPE in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 1.735 (Vorjahr: T€ 1.363).

Sonstige Angaben

Angaben zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen
Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen. Davon sind für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung:

- Die gwg hat gegenüber dem verbundenen Unternehmen Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG und der Bayern LB unter dem 8. März 2005 eine Patronatserklärung abgegeben, nach der sich die gwg verpflichtet, uneingeschränkt dafür Sorge zu tragen, dass die Pachtzinszahlungen, Nebenkosten sowie sonstigen Zahlungsverpflichtungen aus dem Pachtverhältnis zwischen gwg -SPE und der Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG fristgerecht erfüllt werden können. Nach vorliegenden Informationen ist mit keiner Störung des Vertragsverhältnisses und der Inanspruchnahme der Bürgschaft auszugehen, da der Bestand geringe Leerstandszahlen aufweist und die Deckung der Zahlungsverpflichtungen aus den Überschüssen gewährleistet werden kann.

- Das Verwaltungsgebäude wurde in 2013 durch die Tochtergesellschaft käuflich erworben, wodurch für die Zukunft die Mietaufwendungen entfallen. Die Aufwendungen (Abschreibung, Zinsaufwand etc.) die anteilig auf die Muttergesellschaft gwg entfallen, werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Rahmenvereinbarung über Geschäftsbesorgungsleistungen nach Inanspruchnahme weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen fallen keine Zahlungsverpflichtungen an.

- Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die gwg Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 338 (Vorjahr: T€ 357) für das Jahr 2021 zu leisten.

- Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 4.714 vorhanden.

Angaben zu den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31. Dezember 2021 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Das Eigenkapital der gwg-SPE am 31. Dezember 2021 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.868. Im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete die Tochtergesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von T€ -1.734 (Vorjahr: T€ -1.363), das aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages von der gwg als
Muttergesellschaft übernommen wurde.

Die gwg hat in 2005 sämtliche Kommanditanteile in Höhe von T€ 10 der Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, erworben. Der Jahresabschluss der Mietgesellschaft weist im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresergebnis von T€ 196,7 (Vorjahr: T€ 163,1) aus. Das für die gwg geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 einen auf die gwg entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 6.033 (Vorjahr: T€ 6.230) aus. Nach den Planungsrechnungen der Kommanditgesellschaft wird das negative Kapitalkonto über die Laufzeit des Pachtvertrages von 30 Jahren ausgeglichen.

Weiter ist die gwg seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal (WMG), bei einem Stammkapital von T€ 220 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2020 T€ 633 (Vorjahr: T€ 495). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresergebnis von T€ 133 (Vorjahr: T€ 274). Der Jahresabschluss 2021 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

2006 hat die gwg eine Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der am 25. Oktober 2006 gegründeten Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (WQG), mit einem Stammkapital von T€ 25 übernommen. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresergebnis von T€ -6 (Vorjahr: T€ -68) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2020 T€ 0 (Vorjahr: T€ 0). Die Liquidationsschlussbilanz für das Geschäftsjahr 2021 weist eine Forderung gegenüber den Gesellschaftern in Höhe von 26.688,02 Euro (Anteil gwg: 4.092,80 Euro) aus.

Weitere sonstige Angaben

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

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

Zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen Unterschiede, die weit überwiegend das Immobilienvermögen betreffen. Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Der unternehmensindividuelle Steuersatz beläuft sich auf 32,975 % (15,825 % für Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag und 17,150 % für Gewerbesteuer).

Die für Abschlussprüfer gebuchten Aufwendungen betragen T€ 60. Die Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf: T€ 56 für Jahres- und Konzernabschlussprüfung, T€ 4 für sonstige Leistungen.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr kein eigenes Personal.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: T€ 23

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Yazgülü Zeybek Politikwissenschaftlerin (Bezüge 2021: € 4.294,86)	Vorsitzende
Klaus Jürgen Reese Ratsmitglied Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter (Bezüge 2021: € 3.221,12)	stellvertretender Vorsitzender
Dr. Johannes Slawig Stadtdirektor und Kämmerer (Bezüge 2021: € 2.147,43)	
Manfred Todtenhausen Ratsmitglied Elektromeister (Bezüge 2021: € 2.147,43)	
Dr. Stefan Kühn Ratsmitglied Geschäftsbereichsleiter (Geschäftsbereich Soziales, Jugend und Integration) (Bezüge 2021: € 2.147,43)	
Marta Ulusoy Ratsmitglied Leitende Psychologin, KJP i. A. (Bezüge 2021: € 1.470,52) bis 07.09.2021	
Marcel Gabriel-Simon Ratsmitglied Dipl. Sozialpädagoge/Bildungsreferent (Bezüge 2021: € 676,90) ab 07.09.2021	
Barbara Becker Ratsmitglied Ruhestand (Bezüge 2021: € 2.147,43)	
Susanne Herhaus Ratsmitglied Industriekauffrau (Bezüge 2021: € 2.147,43)	
Heiko Meins Ratsmitglied Elektrotechniker (Bezüge 2021: € 2.147,43)	

Nachtragsbericht

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf das Geschäftsmodell der gwg sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses derart hinreichend verlässlich prognostizierbar, als dass im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederholt, insgesamt nur wenige Anfragen zu Mietstundungen bzw. -aussetzungen aufgetreten sind. Die Auswirkungen auf der Ertragsseite mussten daher nicht in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden. Die Aufwendungen im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind – wegen der zusätzlichen Aufwendungen im Bereich Hygiene -- marginal angepasst worden.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine („Russland-Ukraine-Krieg“). Die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Kriegs stellen ein wertbegründendes Ereignis dar und haben daher keine Auswirkungen auf Ansatz und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden zum Abschlussstichtag. Für die gwg-SPE erwarten wir, dass die Kosten für Instandhaltungen sowie Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen steigen und es auch zu Verzögerungen o.g. Maßnahmen kommen kann. Aufgrund der hohen Abhängigkeit in Europa vom Gasbezug aus Russland ist gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 nochmal von steigenden Preisen auszugehen. Dies führt unmittelbar zu höheren Belastungen von Mietern/innen. Die damit verbundenen Auswirkungen und eine genaue Quantifizierung dieser Effekte, können zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht abschließend beurteilt werden.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die gwg erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von € 1.137.245,82. Aus dem Vorjahr wurde ein Verlust (Verlustvortrag) in Höhe von € 28.988.005,00 auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vorgetragen. Solange ein Bilanzverlust ausgewiesen werden muss, ist der Jahresüberschuss in voller Höhe, bis zur vollständigen Tilgung des Verlustvortrages, zunächst dem Bilanzverlust zuzuführen. Etwaige Dividenden sind aus „andere Gewinnrücklagen“ zu bedienen.
Es ergibt sich somit ein Bilanzverlust von € 27.850.759,18.

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

> Der Bilanzverlust per 31.12.2021 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von € 1.137.245,82 sowie des Verlustvortrages von € 28.988.005,00. Er beträgt per 31.12.2021 somit € 27.850.759,18. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Garantiedividende in Höhe von € 403.987,00, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschafterin sind im Jahr 2022 aus „andere Gewinnrücklagen“ zu entnehmen.

Wuppertal, den 31. Mai 2022

_____

Oliver Zier
Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Inhalt

1 Geschäftsmodell 2
2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2
2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen 2
2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW 4
2.3. Wohnungsmarkt Wuppertal 5
3. Geschäftsverlauf 6
3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement 6
3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung 7
4 Darstellung der Lage 8
4.1. Ertragslage 8
4.2.Vermögenslage 10
4.3. Finanzlage 11
4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren 12
5 Risiko- und Chancenbericht 12
5.1. Risikomanagementsystem und Compliance 12
5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung 13
6 Prognosebericht 14
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten 15
8 Ergänzungsbericht 15

1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (nachfolgend gwg) 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.

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die allgemeinen demografischen Trends (insgesamt älter werdende Bevölkerung, zunehmend multikulturell geprägte Gesellschaft etc.) wirken sich weiterhin auch auf den Wohnungsmarkt aus. Hinzu kommen die Auswirkungen der weiter anhaltenden Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Kriegs, insbesondere hinsichtlich der Verfügbarkeit von Kapazitäten im personellen und materiellen Bereich sowie der erheblichen Preisdynamik, vor allem im Rohstoff- und Energiesektor.

So werden beispielsweise deutlichere Veränderungen bei den Wanderungen erwartet bzw. sind zum Teil schon statistisch ablesbar. Nach vorläufigen Ergebnissen gab es im November des Jahres 2021 in Deutschland einen Wanderungsüberschuss von rund 42 000 Personen (November 2020: 19 000). Der Anstieg der Nettozuwanderung im Vergleich zum November 2020 ist insbesondere auf die Zunahme von Zuzügen aus dem Ausland zurückzuführen (+33 % gegenüber dem Vorjahresmonat). Die Zahl der Fortzüge lag im November 2021 ebenso um 11 % oberhalb des Vorjahreswertes. Bei den Wanderungsergebnissen ab März 2020 ist der Effekt der Corona-Pandemie und der dadurch bedingten Einschränkungen auf die Statistik zu berücksichtigen.[1] Aufgrund des Ukraine-Kriegs ist im Jahr 2022 mit einer erheblichen Zuwanderung durch Geflüchtete zu rechnen.

Hinzu kommt, dass der hohe Homeoffice-Anteil während der Pandemie sich sowohl quantitativ (Fläche) als auch qualitativ (Ausstattung) auf die künftige Wohnungsnachfrage auswirken kann. Für viele Arbeitgeber zeigt sich, dass das Homeoffice eine tragfähige und damit dauerhafte Ergänzung zum Arbeitsplatz am Standort des Unternehmens sein kann, insbesondere im Dienstleistungssektor. Daher zählt zu den möglichen Effekten die sinkende Nachfrage nach arbeitsplatznahen Wohnangeboten, da mit höheren Homeoffice-Anteilen die Bereitschaft zu längeren Arbeitswegen steigen könnte und in den weniger verdichteten Außenbereichen ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis für das Produkt Wohnen besteht. Zudem besteht die Möglichkeit, dass in den Innenstädten Arbeitsplätze wegfallen und somit Leerstände in den entsprechende Marktsegmenten entstehen.[2]

Insgesamt ist aufgrund dieses diffusen Bildes in Bezug auf die obigen Sonderfaktoren nicht eindeutig zu erkennen, welchen Einfluss sich daraus auf die lokale Nachfrage bzw. das Angebot und damit auf die künftigen Marktbedingungen ergeben wird.

[1] Vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft/Umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/Wanderungsueberschuss.html.
[2] Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht NRW 2020, S. 8.

Hinsichtlich der allgemeinen Nachfragefaktoren ist davon auszugehen, dass sich die Binnenwanderung mittelfristig wieder auf dem Vor-Pandemie-Niveau einpendeln dürfte. Dagegen wird die weitere Entwicklung des Auslandszuzugs von der Arbeitsmarktentwicklung im In- und Ausland, aber auch von den o. g. geopolitischen Veränderungen bestimmt.[3]

Trotz der genannten Sondereffekte prägt weiterhin die Anspannung auf vereinzelten nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten die Rahmenbedingungen für die Branche. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es dort nach wie vor schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aus den zuvor genannten Gründen werden die Suchräume der Nachfrager größer und dehnen sich stärker in andere Regionen, wie z. B. Wuppertal, aus. So wird eine Entwicklung der Bevölkerung in Wuppertal von 361.741 Personen Ende 2021 auf 366.852 Personen Ende 2022 prognostiziert.[4] Die Studierendenzahl in Wuppertal bleibt mit rund 23.000 Studierenden (Stand Wintersemester 2021/2022) auf einem hohen Niveau. Dieser besonderen Nachfragegruppe kommt ein entsprechendes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.[5]

Die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal ist im Jahr 2021 gesunken. So hat sich die Arbeitslosenquote von August 2020 (11,2 %) bis August 2021 (9,3 %) um 1,9 %-Punkte verbessert. Ebenfalls ist die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit 22.956 im vierten Quartal 2021 im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres (23.634) gesunken. Die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, ist im Vorjahresvergleich (Dezember 2020: 15,8 %; Dezember 2021: 14,2 %) um 1,6 %-Punkte gesunken.[6]

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau verursachte in Deutschland auch im Jahr 2021 einen spürbaren Anlagedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon war auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2012 um rund 70 % gestiegen.[7]

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 4 % (davor 2,2 %). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 % (Vorjahr + 1,0 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. € (nach 334,4 Mrd. € im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).[8]

Auch das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 433,8 auf 488,7 Mrd. € bzw. + 10 %). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,4 Mrd. € (+ 11,4 % gegenüber dem Vorjahr, real +2,2 %). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. € entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legte um 3,5 % und der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,4 bzw. 140,0 Mrd. €).[9]

[3] Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht NRW 2020, S. 8.
[4] Vgl. https://www.wuppertal.de/dbstatistik/.
[5] Vgl. https://www.uni-wuppertal.de/de/universitaet/unsere-universitaet/informationen-publikationen/zahlen-daten-fakten/.
[6] Vgl. https://statistik.arbeitsagentur.de und https://www.jobcenter.wuppertal.de/jobcenter/content/zahlen.php.
[7] Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2022 https://www.wf-wuppertal.de/Gewerbeflaechen_und_Immobilien/Grundstuecke-Immobilien-Wuppertal.php.media/434131/wuppertal-grundstuecksmarktbericht-2022-kurzfassung_EPSG25832_PDF.pdf
[8] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 11/2021.
[9] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 11/2021.

Die im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2020 rund 19,4 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 1,5 Mrd. € und damit 9 % mehr als im Vorjahr. Damit sind die Investitionsvolumina allerdings bereits im zweiten Jahr in Folge hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Die Unternehmen hatten ursprünglich bereits für das Jahr 2019 mit einem Anstieg von über 11 % und einem deutlichen Überspringen der 18-Mrd.-€-Marke gerechnet. Das zeigt, dass die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau und -erhalt in Deutschland sich nicht so entwickelt haben, wie sie eigentlich sollten. Insbesondere langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, hohe Baukosten und zu geringe Baukapazitäten hindern die Wohnungswirtschaft an einem noch größeren Engagement als Investoren für die Zukunft des Wohnens. Dabei kommen die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise in diesem Jahr noch deutlich erschwerend hinzu.[10]

2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW

Die Neu- und Wiedervermietungsmieten stiegen bundesweit um 2,7 % auf durchschnittlich 8,97 €/qm nettokalt.[11] Die Mieten im Bestand haben im Durchschnitt der letzte vier Jahre um 1,4 % zugelegt – ungefähr auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung.[12]

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Sachsen-Anhalt weist - bezogen auf die Bestände der GdW-Unternehmen - mit 10,8 % bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Danach folgt Sachsen mit 8,9 % und Thüringen mit 8,8 %. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 6,2 % den höchsten Wert. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 1,1 % die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Insgesamt haben die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland seit 2018 wieder steigende Leerstände. Ende 2020 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 153.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung in Teilen problematischer dar.

Während in Summe 320.000 neue Wohnungen pro Jahr für eine adäquate Versorgung mit Wohnraum benötigt würden, wurden 2020 insgesamt nur 306.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das sind 96 % des eigentlichen Bedarfs. Deutlich schlechter sieht es dabei bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen am Ende weniger als 86.000 und damit nur 61 % des eigentlichen Bedarfs fertig gestellt worden. Betrachtet man nur die Bautätigkeit im geförderten sozialen Wohnungsbau, so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad sogar weiter auf 29 %. Nur 23.000 neue Sozialwohnungen wurden 2020 gebaut – und damit rund 2.600 weniger als im Jahr 2019. Der Bedarf liegt bei jährlich 80.000 neuen geförderten Mietwohnungen.[13]

Nach Einschätzung der Experten hat sich die Anspannung der Marktlage im Zeitraum 2020/2021 weiter verschärft. Besonders hoch ist der Grad der Anspannung in den Marktsegmenten der öffentlich geförderten und der günstigen frei finanzierten Mietwohnungen. Als ähnlich kritisch beurteilt wird das Segment der kleinen (unter 60 m²) und der altersgerechten bzw. barrierearmen Wohnungen. Auch die Situation im mittleren Mietpreissegment und in den Eigentumssegmenten sahen die Befragten im Landesdurchschnitt zuletzt als eher angespannt. Dagegen galt die Lage im oberen Mietsegment als ausgewogen.

[10] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 11/2021.
[11] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 11/2021.
[12] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 11/2021.
[13] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 11/2021.

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung deutlich gewachsen. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es dort entsprechend schwierig geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. [14]

2.3. Wohnungsmarkt Wuppertal

Der in 2020 fortgeschriebene und bis Ende 2022 gültige qualifizierte Mietspiegel für Wuppertal zeigt für den Wohnungsbestand der gwg weiterhin Möglichkeiten einer Mietanpassung auf. Allgemein herrscht zwar immer noch ein moderates Mietniveau; es ist jedoch zuletzt ein spürbarer Anstieg zu beobachten – insbesondere im hochpreisigen Segment und bei Wohnimmobilien mit innenstädtischen Lagen, aber auch bei Wohnungen mit mittlerem bzw. großem Zuschnitt.

Der Wohnungsleerstand in Nordrhein-Westfalen weist auf Kreisebene unterschiedliche Ausprägungen auf. Ausgehend von 1.183.080 Wohnungen liegt die Leerstandsquote in NRW bei 2,3 % .[15] Außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere an der Rheinschiene – ist die Marktsituation hinsichtlich der Wohnungsvermietung von z. T. deutlichen Angebotsüberhängen geprägt.

In Wuppertal lag die Leerstandsquote auf Basis der bereinigten Stromzähler-Methode für das Abrechnungsjahr 2020/2021 bei 5,2 %. Ausgehend von 199.747 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2021 ergibt dies eine Anzahl von 10.387 leerstehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012/13 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote damit von 6,8 % um 1,6 %-Punkte.[16]

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 2021 um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen.[17] Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0 % gegenüber August 1969). Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Die zusätzlichen Anforderungen an Neubauimmobilien durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung führten außerdem in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Bauwerkskosten (+29 % von 2010 bis 2020)[18]. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 14%

Dadurch sanken die Renditen für Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern auf denjenigen Märkten, wo die überproportional hohen Kosten nicht 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 gestiegen sind. Die Potenziale des Mietpreisspiegels 2020 für Wuppertal lassen den Schluss zu, dass die Seitwärtsbewegung der Mietpreisentwicklung über die letzten Jahre zwar nicht mehr besteht; allerdings läuft die extreme Dynamik bei der Steigerung der Baukosten der Herstellung eines Gleichgewichts zwischen Kosten- und Ertragsentwicklung weiter entgegen.

[14] Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht 2020.
[15] Vgl. GdW, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022.
[16] Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info.
[17] Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 010 vom 10. Januar 2022.
[18] Vgl. Destatis, Baupreise für Wohngebäude, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

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 22.259 Objekten Ende 2020 auf 22.278 Mehrfamilienhäuser im Ende 2021. Die Neubautätigkeit im Jahr 2021 ist gegenüber dem Vorjahr von 97 auf 163 Objekte gestiegen. Die Anzahl der Baugenehmigungen in 2021 sank wiederholt im Vorjahresvergleich von 104 auf 95.

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 2021 (0,842 Mio. €) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2021 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,14 Mio. €. Die Abweichungen ergeben sich aus geringeren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (-183 T€ aus Sollmieten und Erlösschmälerungen insbesondere infolge späterer Übergabe eines großen Gewerbeobjektes), aus geringeren Betriebskostenerlösen (-138 T€), höheren Abschreibungen (422 T€, durch erhöhte Investitionstätigkeit). Positive Planabweichungen ergeben sich insbesondere aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (336 T€). Diese Abweichung ist auf eine Gegensteuerungsmaßnahme zu den geringeren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und auf geringere Kapazitäten auf dem Handwerkermarkt zurückzuführen. Weitere positive Abweichungen ergeben sich aus sonstigen betrieblichen Erträgen (108 T€, aus Skontoerträgen) sowie 7 T€ aus Zinsaufwendungen und 221 T€ aus Steuern.

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2021 mit Werten von 2,43 % (Jan.) bis 2,29 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende noch einmal deutlich gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg plangemäß und positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,17 % des Wohnungsbestandes.
Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit war ein erhöhter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße sowie der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim bzw. der Tod des Mieters.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg betrug zum 31. Dezember 2020 345,47 € (Vorjahr: 341,45 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,59 €/qm (Vorjahr: 5,52 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 7,98 €/qm (Vorjahr: 7,90 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie auf durchgeführten Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Umsatzerlöse aus Mieten waren für das Jahr 2021 mit T€ 19.574 geplant und wurden mit T€ 19.462 (-0,6 %) nur geringfügig unterschritten.

Die bisher vorherrschende hohe Preissensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes hat sich im Jahr 2021 weiter reduziert. Der Angebotsüberhang ist zurückgegangen, wodurch gewisse Steigerungspotentiale realisiert werden konnten.

Die aus dem Mietspiegel von Dezember 2020 resultierenden Mieterhöhungsspielräume konnten auch im Jahr 2021 im freifinanzierten Bereich realisiert werden. Bei der Neuvermietung konnte das Marktniveau erreicht werden. Im öffentlich geförderten Preissegment wurde die Fortschreibung der Kostenansätze umgesetzt.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2020	**4112**	**1.186**	**51**
Zugang 2020	0	0	0
Abgang 2020	0	0	-7
Bestand am 31.12.2021	**4.112**	**1.186**	**44**

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal. Per 31.12.2021 unterlagen 1.656 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung

Die gwg hat auch im abgeschlossenen Jahr 2021 das Investitionsprogramm sowohl in Bezug auf die Reduzierung des Investitionsstaus sowie im Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnungsstandards fortgeführt.

Das zum Jahreswechsel 2019/2020 begonnene Bauvorhaben „heidter carré“, Neubau von 30 Wohnungen nebst Kindertagesstätte, wurde im Jahre 2021 fortgeführt. Der Rohbau konnte im September 2021 fertiggestellt werden. Der anschließende Innenausbau verläuft planmäßig. Die Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist für das Ende des dritten Quartals 2022 geplant.

Die Großmodernisierung der Lise-Meitner-Straße, Block 1 – 3, wurde in 2021 abgeschlossen. Hier wurden zeitgemäße Büros zur Anmietung durch das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal sowie durch die Universität Wuppertal hergerichtet. Die Übergaben an die Mieter sind im Laufe bzw. zum Ende der ersten Jahreshälfte erfolgt.

Die Planungs- und Vergabeunterlagen bezüglich der Umbaumaßnahme Wuppertaler Hof wurden zum Ende des Jahres 2021 aktualisiert und geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Die Maßnahme soll im dritten Quartal 2022 begonnen werden. Hier sollen für das Jobcenter moderne, kundenfreundliche Büroflächen entstehen, die auch einen Einstieg in die „Arbeitswelten 4.0“ ermöglichen. Für die ebenfalls dort ansässige Stadtverwaltung werden zeitgemäße, räumlich zusammenhängende Büroflächen, die den Anforderungen einer dienstleistungsorientierten Verwaltung entsprechen, geschaffen.

Die Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung des Alten- und Pflegeheimes Hardtstraße 55 wurden im September 2021 begonnen. Die Umsetzung erfolgt in insgesamt 11 Bauabschnitten. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Ende 2023 geplant.

Für die Quartiersentwicklung in der Agnes-Miegel-Straße hat der Aufsichtsrat im Dezember 2021 die Freigabe zur Vergabe der Generalplanerleistungen erteilt. In der ersten Bauphase ist die nachhaltige und energetische Sanierung mehrerer Hochhäuser geplant. Zudem soll eine Gesamtkonzeption mit der Zielsetzung der Klimaneutralität des Quartiers gemäß den gesetzlichen Vorgaben erarbeitet werden. Die Beauftragung des Generalplaners ist für Juni 2022 vorgesehen.

Die Gesamtmaßnahme der Erneuerung der Dächer in der Siedlung Neulandweg wurde im November 2021 abgeschlossen.

Die Sanierung der Fassade einschließlich neuer Fallrohre sowie die Erneuerung des Treppenhausanstriches im Objekt Röntgenweg 16 wurde im Jahre 2021 durchgeführt und beendet.

Für das Jahr 2021 war gemäß Wirtschaftsplan die Modernisierung von 65 gwg-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt wurden 104 Wohnungen, wovon 79 im selben Jahr abgeschlossen wurden. 18 Wohnungen wurden im ersten Quartal 2022 fertiggestellt. 7 Maßnahmen konnten bis dato nicht abgeschlossen werden. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 50 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Hier wurde die Anzahl mit 54 Beauftragungen, von denen im selben Jahr 52 abgeschlossen wurden, überschritten.

Das deutliche Übertreffen der geplanten Anzahl an Wohnungsmodernisierungen rührt aus dem Projekt Vermietungsoffensive. Im Rahmen dessen wurde jahrelanger Sockelleerstand durch zusätzliche Investitionen abgebaut.

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

4 Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	**28.610**	**27.499**	**1.111**
Materialaufwand	-16.273	-15.013	-1.260
Rohergebnis	**12.337**	**12.486**	**-149**
betriebliche Erträge	1.088	1.395	-307
betriebliche Aufwendungen	-7.363	-6.938	-425
Betriebsergebnis	**6.062**	**6.943**	**-881**
Finanzergebnis	**-3.370**	**-3.845**	**475**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**2.692**	**3.098**	**-406**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	180	-33	213
Aufwendungen aus der Verlustübernahme	-1.735	-1.363	-372
Jahresüberschuss	**1.137**	**1.702**	**-565**

Die Gesamtleistung 2021 setzt sich aus den Umsatzerlösen (28.130 T€) sowie aus Bestandsveränderungen (480 T€) zusammen.
Die Veränderung der Gesamtleistung (1.111 T€) ist auf insbesondere auf höhere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge der Wiedervermietung modernisierungsbedingter Leerstände sowie einer höheren Vermietungsquote (insgesamt 797 T€), niedrigeren abrechenbaren Betriebskosten (- 209 T€), geringeren Umsatzerlösen aus Verkäufen abzüglich Bestandsveränderungen aus Verkäufen (-150 T€) sowie höheren Bestandsveränderungen (673 T€) zuzuordnen.

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (896 T€), höheren Betriebskosten (452 T€) sowie höheren sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (12 T€). Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke hingegen sinken um 100 T€.

Hinsichtlich der betrieblichen Erträge ergibt sich die Veränderung im Wesentlichen aus den gegenüber dem Vorjahr geringeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (-100 T€), geringeren Erträgen aus Anlagenabgängen (-280 T€), höheren Skontoerträgen (57 T€) sowie mit -16 T€ anderen Erträgen.

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (6.045 T€), sonstige betrieblichen Aufwendungen (1.303 T€) sowie sonstige Steuern (15 T€) zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hautsächlich aus um 231 T€ höheren Abschreibungen aus der Investitionstätigkeit, um 174 T€ höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen – für Digitalisierungsprojekte (Mieterapp, Controllingsystem etc.) sowie Organisationsberatungskosten und Kosten des Telefonservicecenters. Der Rest ist den sonstigen Steuern zuzuordnen.

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind geprägt von der Auflösung von Steuerrückstellungen.

4.2.Vermögenslage

Aktiva	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR	Veränderung TEUR
lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	271.569	266.217	5.352
Umlaufvermögen	2.524	2.403	121
	274.093	268.620	5.473
kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	46.739	42.544	4.195
Gesamtvermögen	**320.832**	**311.164**	**9.668**

Passiva	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	97.413	96.724	689
Fremdkapital	197.194	182.142	15.052
kurzfristiges Kapital			
Kurzfristiges Fremdkapital	**26.225**	**32.298**	**-6.073**
Gesamtkapital	**320.832**	**311.164**	**9.668**

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 5.352 T€ gestiegen.
Das langfristige Umlaufvermögen ist durch aktivierte Investitionen um 121 T€ gestiegen.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert die Erhöhung (4.195 T€) im Wesentlichen aus höheren Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (2.948 T€), den höheren Forderungen aus der Vermietung (86 T€), Zunahme der liquiden Mittel (728 T€), dem Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände (-29 T€) sowie der Zunahme der unfertigen Leistungen um 480 T€.

Das Eigenkapital erhöht sich in Folge des Jahresüberschusses abzüglich garantierte Gewinnausschüttung an die Sparkasse Wuppertal.

Im erhöhten Fremdkapital macht sich die Tilgungsleistung des abgelaufenen Geschäftsjahres und die Rückführung kurzfristiger Fremdmittel sowie Neuaufnahme von Objektfinanzierungsmitteln bemerkbar.

4.3. Finanzlage

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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	1.137	1.702
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.045	5.814
Abnahme der Rückstellungen	-337	-480
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-39	30
Saldo aus Gewinnen/Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-280
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-398	191
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7	160
Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.031	3.488
Aufwendungen für Verlustübernahme	1.735	1.363
Ertragsteueraufwand	0	33
Ertragsteuerzahlungen	0	-34
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11.181**	**11.987**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	475
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.261	-8.084
Ein- / Auszahlungen von / an gwg-SPE im Rahmen der Finanzmitteldisposition	-3.523	-3.320
Erhaltene Zinsen	159	132
Auszahlungen für Verlustübernahme	-1.363	-1.485
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-15.988**	**-12.282**
Gezahlte Dividenden	-404	-1.466
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	26.172	29.668
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-17.043	-24.921
Gezahlte Zinsen	-3.190	-3.620
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**5.535**	**-339**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**728**	**-634**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.014	2.648
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**2.742**	**2.014**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sinkt um insgesamt 806 T€, was im wesentlichen auf die Zunahme der unfertigen Leistungen (600 T€) zurückzuführen ist.

Hinsichtlich der Abweichung des Cashflows aus Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr liegt der wesentliche Grund darin, dass die Investitionen um 3.177 T€ höher ausfallen.

Der höhere Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zeichnet sich insbesondere durch geringere Tilgungsleistungen des Berichtsjahres (im Vorjahr waren Sondertilgungen enthalten) aus. Zudem fallen die Gewinnausschüttung um 1.062 T€ niedriger aus.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2021 ist geordnet.
Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2021 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2022-2031 gewährleistet.

4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählen bei der gwg die Entwicklung der Sollmieten und Leerstände. Hierzu wird auf das Kapitel 3.1. verwiesen.

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

Kennzahl	Dimension	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	30,39	31,08
Eigenkapitalrentabilität *[1] (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	2,76	3,20
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,94	2,27
Cashflow	TEUR	728	-634
Umsatzrendite *[1]	%	10,21	11,09
EBITDA *[1]	TEUR	12.175	12.829
EBITDA-Rendite	%	43,28	46,40
EBITDA/Sollmieten	%	59,93	64,55
Nettoverschuldungsgrad	%	16,96	15,44
Zinsdeckung	x-fach	3,45	3,23

*[1] - vor Ergebnisübernahme gwg-SPE

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 2021 dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im zweiten Quartal 2022 vorgesehen.

Das interne Kontrollsystem und die Complianceregelungen 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.

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.

Für die Jahre ab 2021 gilt es, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und die Erfolge im Zuge der betriebswirtschaftlichen Optimierung auszubauen. Gleichzeitig verfolgt die gwg die Umsetzung verschiedener Großprojekte im Rahmen von Modernisierung und Neubau.

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Niveaus der Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf rückt der Wohnstandort Wuppertal immer mehr in den Fokus. Aktuell ergeben sich für die gwg trotz des weiterhin schwierigen Marktumfeldes besondere Perspektiven. So wird insbesondere für das untere bis mittlere Preissegment aufgrund der Prognosen für den Arbeitsmarkt bzw. für die Studentenzahlen mit einer steigenden Nachfrage gerechnet. Hier kann die gwg mit ihrem Angebot passende Nischen besetzen.

Gleichzeitig sind weiterhin die Risiken im Zusammenhang mit der allgemeinen Leerstandsentwicklung auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt zu beachten. Es zeigt sich jedoch insbesondere durch die Marktentwicklung in den letzten beiden Jahren, dass der Angebotsüberhang sichtbar kleiner geworden ist. Gleichwohl besteht für die gwg weiterhin die Notwendigkeit, den verbliebenen Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des Angebots marktgerecht zu gestalten und damit den erfolgreichen Leerstandsabbau fortzusetzen. Insgesamt zeigt sich, dass bei entsprechendem Investitionsverhalten für die gwg gute Marktchancen zur weiteren Reduzierung des Leerstands bestehen.

Nach wie vor erwartet die gwg mittelfristig, dass sich im Rahmen der Neuvermietung und auch bei Bestandsmietverhältnissen die Spielräume für Mieterhöhungen weiter leicht erweitern werden, was auch die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Geschosswohnungsbau verbessert. Darüber hinaus verfügt die gwg über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringen kann.

In Bezug auf die Risiken, was die Entwicklung der Mietnebenkosten angeht, verfolgen wir diese im Hinblick auf die steigenden Betriebskosten durch entsprechende Benchmarkanalysen.
Alle Marktrisiken sind nur gering ausgeprägt.

Die vollständige Vermeidung von technischen und Portfoliorisiken ist aufgrund der Notwendigkeit einer laufenden Gebäudeunterhaltung wie auch der Herstellung und Ausrüstung von Immobilien zum Zwecke der Vermietung nicht möglich. Daher nutzt die gwg andere Möglichkeiten zum Umgang mit diesen Risiken. So bewirkt das umfangreiche und professionelle Versicherungsmanagement eine Überwälzung weiter Teile dieser Risiken auf Dritte. Darüber hinaus zielt die gwg durch den Einsatz eines integrierten Portfoliomanagementsystems (PMS) darauf ab, mit einer gezielten Investitionstätigkeit unvorhergesehenen Schäden im Bestand vorzubeugen. Schließlich hält die gwg durch geeignete Fachkräfte entsprechendes Knowhow vor, um den Immobilienbestand technisch zu optimieren. Hinzu kommt der Einsatz einer integrierten Budgetplanung, eines detaillierten Projektcontrollings sowie von Soll-Ist-Analysen zur Minimierung dieser Risiken.
Die Portfoliorisiken schätzen wir als gering ein.

Zur Steuerung von Finanzierungsrisiken setzt die gwg verschiedene Instrumente (z.B. gezieltes Finanzierungsmanagement, das beispielsweise die Fälligkeitenstruktur von Festzinsvereinbarungen steuert, vor allem um Klumpenrisiken bei Prolongationen zu vermeiden), EDV-unterstütztes Sicherheitenmanagement, welches die Nutzung bestehender Beleihungsspielräume innerhalb der Grundbuchstrukturen optimiert, ein.

Durch ein aktives und flächendeckendes Quartiersmanagement begegnet die gwg eventuellen Schieflagen einzelner Mietverhältnisse präventiv. Zusätzlich können hierüber aber auch die besonderen Bedürfnisse bestimmter Mietergruppen aufgegriffen werden, was für die gwg ein Alleinstellungsmerkmal am Wuppertaler Markt bedeutet.

Nach der erfolgreichen Umsetzung der Entschuldungsmaßnahmen sowie der daran anschließenden umfassenden Optimierungen des Kreditportfolios besteht die Herausforderung nun darin, einerseits eine optimale Nutzung der Beleihungsreserven zu gewährleisten und andererseits die Senkung der Kreditkosten erfolgreich fortzusetzen. Dabei gilt es, die erkennbar positive wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns für die Bonitätsbeurteilung der Banken sichtbar zu machen und hieraus Finanzierungsvorteile für die gwg zu generieren.

Die gwg ist mit einer Festzinsquote von rund 99 % weitgehend gegen unmittelbare Zinsänderungsrisiken abgesichert.
Die Finanzierungsrisiken schätzen wir als gering ein.

Als weiteres Großprojekt der nächsten Jahre ist die Quartiersentwicklung der Siedlung Agnes-Miegel-Straße für die gwg von großer Bedeutung. Die Planung bis zur LPH 3 der HOAI ist für das Jahr 2022 vorgesehen. Die Investitionsentscheidung soll den Gremien im Dezember 2022 vorgelegt werden
Die Baukostenrisiken schätzen wir als mittel ein.

6 Prognosebericht

Die im Rahmen der Mittelfristplanung ermittelten Sollmieten betragen für das Jahr 2022 bei der gwg 5,72 €/qm. Die planerische Leerstandsquote wird 2,3 % betragen.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Ergebnis von ca. 791 T€ abschließt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	20.200
Instandhaltungsaufwendungen	4.786
Abschreibungen	6.014
Zinsaufwendungen	3.706

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf das Geschäftsmodell der gwg sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses derart hinreichend verlässlich prognostizierbar, als dass im abgelaufenen Geschäftsjahr wiederholt insgesamt nur wenige Anfragen zu Mietstundungen bzw. -aussetzungen aufgetreten sind. Die Auswirkungen auf der Ertragsseite mussten daher nicht in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden. Die Aufwendungen im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind – wegen der zusätzlichen Aufwendungen im Bereich Hygiene -- marginal angepasst worden.

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:

Die gwg hat in 2021, 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 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 31. Mai 2022

_____

Oliver Zier
Geschäftsführer