

**Bilanz
zum
31. Dezember 2021**

A K T I V S E I T E	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr EUR</u>	P A S S I V S E I T E	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr EUR</u>
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		183.526,43		248.995,39	II. Kapitalrücklage	10.612.203,30		10.612.203,30
II. Sachanlagen					III. Jahresergebnis	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.454.380,73			10.778.781,76			10.867.903,30	10.867.903,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.870.999,15			6.035.046,18	B. Rückstellungen			
3. Bauten auf fremden Grundstücken	23.686.962,19			22.356.078,99	1. Rückstellung für Pensionen u.ä. Verpfl.	1.389.812,00		1.439.335,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	14.408,04			6.855,32	2. Sonstige Rückstellungen	<u>1.486.833,15</u>		<u>1.283.473,08</u>
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.627,49			302.683,22			2.876.645,15	2.722.808,08
6. Bauvorbereitungskosten	<u>229.594,73</u>			<u>0,00</u>	C. Verbindlichkeiten			
		40.566.972,33		39.479.445,47	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.545.563,79		8.775.409,88
III. Finanzanlagen					2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.175.289,81		1.250.828,64
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.551.055,06			20.972.621,02	3. Erhaltene Anzahlungen	2.771.931,01		2.745.257,40
		22.551.055,06	63.301.553,82	60.701.061,88	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	335.961,52		313.541,50
B. Umlaufvermögen					5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Gesellschaftern	567.958,41		676.950,07
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					EUR 1.764,00 (Vorjahr EUR 3.148,60)			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	71.502,99			71.502,99	6. Verbindlichkeiten ggü. Verbundenen Unternehmen davon gegenüber Gesellschaftern	39.669.990,62		36.721.449,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	205.881,28			205.881,28	EUR 39.669.990,62 (Vorjahr EUR 36.721.449,25)			
3. Unfertige Leistungen	<u>2.510.503,09</u>			<u>2.420.935,96</u>	7. sonstige Verbindlichkeiten	<u>76.136,53</u>		73.456,80
		2.787.887,36		2.698.320,23	davon aus Steuern EUR 71.375,00 (Vorjahr EUR 71.007,40)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							53.142.831,69	50.556.893,54
1. Forderungen aus Vermietung	23.181,58			23.259,61				
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19.435,33			14.745,32				
3. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	178,50			178,50				
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>667.397,55</u>			<u>378.958,61</u>				
		710.192,96		417.142,04				
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben								
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		56.097,83	3.554.178,15	299.255,86				
				3.414.718,13				
C. Rechnungsabgrenzungsposten								
andere Rechnungsabgrenzungsposten			31.648,17	31.824,91				
			<u>66.887.380,14</u>	<u>64.147.604,92</u>			<u>66.887.380,14</u>	<u>64.147.604,92</u>

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

	Vorjahr	
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.307.225,99	9.181.168,21
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	321.796,44	249.530,01
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.176.295,35</u>	<u>2.218.600,28</u>
	11.805.317,78	11.649.298,50
2. Veränderungen des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen	89.567,13	-41.608,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	214.052,41	301.442,23
4. Sonstige betriebliche Erträge	303.274,26	215.251,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.490.175,53	-5.217.629,58
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-14.022,12</u>	<u>-25.998,43</u>
	-5.504.197,65	-5.243.628,01
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.946.063,02	-3.583.331,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-950.462,67</u>	<u>-1.043.955,32</u>
davon für Altersversorgung EUR 226.908,64 (Vorjahr EUR 373.337,86)	-4.896.525,69	-4.627.286,43
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.283.893,34	-1.258.226,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.120.272,31	-2.029.483,76
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	124,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-335.669,72</u>	<u>-321.504,37</u>
11. Ergebnis nach Steuern	-1.728.347,13	-1.355.620,01
12. Sonstige Steuern	-6.593,67	-7.118,22
13. Erträge aus Verlustübernahme	<u>1.734.940,80</u>	<u>1.362.738,23</u>
14. Jahresergebnis	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal**Anhang für das Geschäftsjahr 2021**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 dem vorgeschriebenen Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. für Kapitalgesellschaften der Wohnungswirtschaft.

Die Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

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. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB wurden nicht aktiviert. Im Berichtsjahr sind keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert 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 den Sale-and-Lease-back-Objektbestand 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 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. Seit 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 € 250,01 und € 1.000,00 werden zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben (Sammelposten).

Finanzanlagevermögen

Aufgrund der in 2005 durchgeführten Sale-and-Lease-back-Transaktion und der Darlehensvereinbarung zwischen der gwg-SPE und der Mietgesellschaft weist die gwg-SPE ein nicht verzinsliches, kontinuierlich aufzubauendes Mieterdarlehen an die Mietgesellschaft aus. Das Darlehen soll bei Ausüben der Kaufoption die Kaufpreisverbindlichkeiten der gwg gegenüber der Mietgesellschaft am 31. März 2035 im Wege der Verrechnung vollständig tilgen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021 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 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 Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres 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 2021 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

Zinsen während der Bauzeit bei Bau- und Großmodernisierungsvorhaben im Anlagevermögen sind bis zum Geschäftsjahr 2010 grundsätzlich gemäß § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden. Seit 2011 wird auf die Zinsaktivierung im Anlagevermögen, bei den ab 2002 begonnenen Baumaßnahmen im Umlaufvermögen, verzichtet.

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

In „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit T€ 311 (Vorjahr T€ 303) sind Mietereinbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 2.511 (Vorjahr: T€ 2.421) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes werden seit 2010 hier die Instandhaltungsrücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften bilanziert.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

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

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2021 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2021 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 1,87 % 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€ 136 (Vorjahr T€ 189). Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018G. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2,00 % sowie einem Rententrend von 2,00 % gerechnet.

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€ 3.294 (Vorjahr: T€ 3.076). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2021 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 16 (Vorjahr: T€ 16) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen im Berichtsjahr T€ 1.175 (Vorjahr: T€ 1.251) lediglich Verbindlichkeiten gegenüber der Mietgesellschaft. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 39.670 (Vorjahr: T€ 36.721) entfallen komplett auf die alleinige Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal. Diese setzen sich zusammen aus der Saldierung von Forderungen und Verbindlichkeiten für Verlustübernahmen, Geschäftsbesorgung und Begebung von Darlehen.

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€ 9.307 (Vorjahr T€ 9.181) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 322 (Vorjahr T€ 250) aus der Betreuungstätigkeit und mit T€ 2.176 (Vorjahr T€ 2.219) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Aus einem mit der Muttergesellschaft gwg in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Erträge aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 1.734 (Vorjahr T€ 1.363).

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von T€ 33 (Vorjahr: T€ 34). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen T€ 184 (Vorjahr: T€ 159).

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 294 (Vorjahr: T€ 292) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 1.2848 (Vorjahr T€ 1.258).

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“ (gwg). 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.

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

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

Aus der Anpachtung von Wohnungsbeständen des verbundenen Unternehmens Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG resultieren folgende finanzielle Verpflichtungen:

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.149 p.a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 13.949 (abgezinst mit 1,25 % über die restliche Vertragslaufzeit von 13,25 Jahren)
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 1.578 p.a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 19.163 (abgezinst mit 1,25 % über die restliche Vertragslaufzeit von 13,25 Jahren).

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 2022 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 74. Für die Jahre 2023-2026 fallen noch weitere T€ 192 an.

Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 1.999 vorhanden.

Die für Abschlussprüfer gebuchten Aufwendungen betragen T€ 27. Die Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf: T€ 25 für Jahresabschlussprüfung, sowie T€ 2 für sonstige Leistungen.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	40,6	35,8
Technische Mitarbeiter	12,2	8,2
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	7,8	13,3
Auszubildende	<u>6,5</u>	<u>6,5</u>
Gesamt	67,1	63,8
davon befristet Beschäftigte	0,8	1,0

Zur Wahrnehmung von Hauswarttätigkeiten wurden in 2021 insgesamt sechs Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Hesterkamp für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

Der Geschäftsführer erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	€ 163.618,82
Sachbezüge	<u>€ 12.944,04</u>
Gesamt	€ 176.562,86

Außerdem hat der Geschäftsführer für das Jahr 2021 einen variablen Vergütungsanspruch von € 40.314,81.

Für den Fall der Beendigung der regulären Tätigkeit wurden dem Geschäftsführer folgende Leistungen zugesagt:

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2021	€ 772.098,00
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	€ 127.509,00

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.

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Yazgülu Zeybek
Politikwissenschaftlerin
(Bezüge 2021: € 4.294,86) Vorsitzende

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied stellvertretender
Vorsitzender
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter
(Bezüge 2021: € 3.221,12)

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)

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

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.

Wuppertal, den 31. Mai 2022

Oliver Zier
Geschäftsführer

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, 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.....	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	13
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten.....	14
8 Ergänzungsbericht	14

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 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 entsprechenden Marktsegmenten entstehen.²

¹ Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft/Umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/Wanderungsueberschuss.html>.

² Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht NRW 2020, S. 8.

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.

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 vereinzelt 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 Mrd. 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 %).

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.

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 Mrd. € bzw. 140,0 Mrd. €).⁹

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

⁹ Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 11/2021.

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.

Landesdurchschnitt zuletzt als eher angespannt. Dagegen galt die Lage im oberen Mietsegment als ausgewogen.

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

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, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_010_61261.html.

¹⁸ Vgl. Destatis, Baupreise für Wohngebäude.

Dynamik bei der Steigerung der Baukosten der Herstellung eines Gleichgewichts zwischen Kosten- und Ertragsentwicklung weiter entgegen.

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 (-0,461 Mio. €) wurde deutlich verfehlt. Das Geschäftsjahr 2021 endete mit einem Jahresergebnis in Höhe von rd. -1,735 Mio. €. Die Hauptursache für die Abweichung stellen die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (-1,398 Mio. €) dar und betreffen eine falsche Wirtschaftsplanermittlung der internen Verrechnung der Geschäftsbesorgung gegenüber der Muttergesellschaft. Weitere Abweichungen ergeben sich aus geringeren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (-88 T€ aus Sollmieten und Erlösschmälerungen), aus geringeren Betriebskostenerlösen (-37 T€), höheren Abschreibungen (239 T€, durch erhöhte Investitionstätigkeit sowohl im unbeweglichen Anlagevermögen, als auch immaterielle Vermögensgegenstände) sowie im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (565 T€, hauptsächlich durch Aufwendungen für Digitalisierungsprojekte [(z. B. Mieterapp, Controllingsystem etc.) sowie Organisationsberatungskosten und Kosten des Telefonservicecenters]). Positive Planabweichungen ergeben sich insbesondere aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (747 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 (233 T€, darunter insbesondere 156 T€ aus Anlagenabgängen und 17 T€ aus Skontoerträgen) sowie 99 T€ aus.

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg-SPE bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2021 mit Werten von 4,54 % (Jan.) bis 3,71 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg-SPE überplanmäßig und positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 10,34 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße, Tod des Mieters/Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg-SPE betrug zum 31. Dezember 2021 ca. 393,23 € (Vorjahr: 387,84 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,49 €/qm (Vorjahr: 6,40 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,73 €/qm (Vorjahr: 7,80 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie auf Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Umsatzerlöse aus Mieten waren für das Jahr 2021 mit T€ 6.937 geplant und wurden mit T€ 6.862 (-1,1 %) nur geringfügig unterschritten.

Die bisher vorherrschende hohe Preissensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes hat sich im Jahr 2021 geringfügig reduziert. Der Angebotsüberhang ist leicht 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	1.432	455	13
Zugang 2020	0	0	0
Abgang 2020	0	0	0
Bestand am 31.12.2021	1.432	455	13

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal.

3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung

Die gwg-SPE 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.

In der Siedlung Domagkweg/ Westfalenweg wurde das Programm zur Laubengangsanie rung mit der Erneuerung des Laubengangs am Objekt Domagkweg 25 fortgesetzt.

Die Planung für die Umbaumaßnahmen des selbstgenutzten Verwaltungsgebäudes Hoef tstraße 35 wurde im Jahr 2021 abgeschlossen. Ziel des Umbaus ist neben der Anpassung der Räumlichkeiten an die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden die Ausrichtung auf moderne Arbeitswelten. Weiterhin soll die klimagerechte und ergonomische Ausstattung des Gebäudes sowie die Multifunktionalität der Räumlichkeiten erreicht werden. Die Arbeiten haben im April 2022 mit der Erneuerung der Fassade begonnen. 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.

Für das Jahr 2021 war gemäß Wirtschaftsplan die Modernisierung von 35 gwg-SPE-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt wurden 51 Wohnungen, wovon 46 im selben Jahr abgeschlossen wurden. 5 Wohnungen aus diesem Modernisierungsprogramm wurden im ersten Quartal 2022 fertiggestellt. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 30 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Hier

konnte das Soll mit 34 Beauftragungen, wovon alle im selben Jahr abgeschlossen wurden, deutlich übererfüllt werden.

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

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

	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	12.109	11.909	200
Materialaufwand	-5.506	-5.244	-262
Rohergebnis	6.603	6.665	-62
betriebliche Erträge	303	215	88
betriebliche Aufwendungen	-8.305	-7.921	-384
Betriebsergebnis	-1.399	-1.041	-358
Finanzergebnis	-336	-322	-14
Ergebnis nach Ertragsteuern	-1.735	-1.363	-1.363
Erträge aus der Verlustübernahme	1.735	1.363	372
Jahresüberschuss	0	0	0

Die Veränderung der Gesamtleistung ist im Wesentlichen auf höhere Sollmieten in Verbindung mit geringeren Erlösschmälerungen, die im Saldo um 113 T€ gestiegen sind, zurückzuführen. Zudem stiegen die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit aufgrund erhöhter Investitionen der Muttergesellschaft um 72 T€.

Der Anstieg des Materialaufwandes resultiert insbesondere aus höheren bezogenen Leistungen für Betriebskosten (97 T€) sowie aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (173 T€).

Die höheren betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich auf Kosten für EDV- und Digitalisierungsprojekte zurückzuführen.

4.2. Vermögenslage

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Aktiva	TEUR	TEUR	TEUR
lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	63.302	60.701	2.601
Verkaufsgrundstücke	277	277	0
	63.579	60.978	2.601
kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	3.308	3.170	138
Gesamtvermögen	66.887	64.148	2.739
	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Passiva	TEUR	TEUR	TEUR
lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	10.868	10.868	0
Fremdkapital	15.800	16.005	-205
	26.668	26.873	-205
kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	40.219	37.275	2.944
Gesamtkapital	66.887	64.148	2.739

Die Veränderung des Anlagevermögens ist mit 1.578 T€ dem Aufbau des Mieterdarlehens für den angepachteten Bestand der Miet-KG sowie mit 1.023 T€ der Differenz aus Aktivierungen infolge von Objektsanierungen sowie Abschreibungen für das Anlagevermögen zuzuordnen.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert aus geringeren flüssigen Mitteln -243 T€, höheren unfertigen Leistungen (89 T€) sowie aus den höheren übrigen Aktiva in Folge Hausgeldvorauszahlungen für Wohnungseigentümergeinschaften.

Das langfristige Fremdkapital sinkt durch Tilgungsleistungen für Darlehen.

Das kurzfristige Eigenkapital beinhaltet insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft gwg und steigt infolge des Finanzbedarfs der gwg-SPE, insbesondere aus dem Sale-and-lease-back-Geschäft.

4.3. Finanzlage

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

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis vor Verlustausgleich	-1.735	-1.363
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.284	1.258
Veränderung der Rückstellungen	125	237
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	7	17
Saldo aus Gewinnen/Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-156	16
Veränderung der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-381	13
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-261	-210
Zinsaufwendungen/Zinserträge	336	288
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-781	256
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-118	-138
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.305	-2.569
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.578	-1.578
Einzahlungen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	265	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.736	-4.285
Einzahlungen aus Verlustübernahme	1.363	1.485
Ein- / Auszahlungen von/an Gewinn im Rahmen der Finanzmitteldisposition	3.523	3.320
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-305	-804
Gezahlte Zinsen	-306	-288
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.274	3.713
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-243	-316
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	299	615
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	56	299

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sinkt in Summe um 1.037 T€. Dieses resultiert aus dem Rückgang des Jahresergebnisses, aus Veränderungen der Rückstellungen, den Veränderungen aus unfertigen Leistungen sowie aus Anlagenabgängen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sinkt insbesondere aufgrund von niedrigeren Investitionen in das Sachanlagevermögen bei gleichzeitigen Anlagenabgängen.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der Finanzmitteldisposition der Muttergesellschaft.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2021 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der gwg-SPE war im Geschäftsjahr 2021 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2022-2031 über die Inanspruchnahme der Mittel der gwg gewährleistet.

4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren zählen bei der gwg-SPE 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-SPE 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-SPE 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-SPE 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 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 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-SPE 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-SPE 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-SPE 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-SPE 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-SPE gute Marktchancen zur weiteren Reduzierung des Leerstands bestehen.

Nach wie vor erwartet die gwg-SPE 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-SPE 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-SPE andere Möglichkeiten zum Umgang mit diesen Risiken. So bewirkt das umfangreiche und professionelle Versicherungsmanagement eine Überwälzung weiterer Teile dieser Risiken auf Dritte. Darüber hinaus zielt die gwg-SPE durch den Einsatz eines integrierten Portfoliomanagementsystems (PMS) darauf ab, mit einer gezielten Investitionstätigkeit unvorhergesehenen Schäden im Bestand vorzubeugen. Schließlich hält die gwg-SPE 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-SPE 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-SPE eventuellen Schieflagen einzelner Mietverhältnisse präventiv. Zusätzlich können hierüber aber auch die besonderen Bedürfnisse bestimmter Mietergruppen aufgegriffen werden, was für die gwg-SPE 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-SPE zu generieren.

Die gwg-SPE 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-SPE 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-SPE 6,59 €/qm. Die planerische Leerstandsquote beträgt 3,5 %.

Das Planergebnis für das Jahr 2022 für die gwg-SPE beträgt vor Ergebnisübernahme durch die gwg -352 T€.

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

	PLAN 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.093
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	433
Andere aktivierte Eigenleistungen	484
Instandhaltungsaufwendungen	1.790
Personalaufwendungen	5.145
Abschreibungen	1.092
Zinsaufwendungen	457

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-SPE:

Die gwg-SPE 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-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 31. Mai 2022

Oliver Zier
Geschäftsführer