Anlage 1

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Bilanz GWG
zum
31. Dezember 2022

A K T I V S E I T E	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		22.214,33		1,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	240.590.534,03			232.549.718,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.679.228,40			14.383.629,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.261,17			614.261,17
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90			18.529,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	141.977,58			140.770,11
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.507,10			28.343,71
7. Anlagen im Bau	2.030.759,64			7.646.916,61
8. Bauvorbereitungskosten	75.314,21			0,00
9. geleistete Anzahlungen	0,00			327.000,00
		258.177.112,03		255.709.169,35
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	273.922.909,89	15.723.583,53
				271.432.753,88
B. Umlaufvermögen				
1. 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			16.202,16
3. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.739.129,89			1.722.469,10
4. Unfertige Leistungen	9.434.616,40			8.815.886,99
5. Andere Vorräte	6.854,40			4.025,83
		11.977.866,86		11.339.648,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	373.220,89			187.111,37
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00			157,92
3. Forderung aus Lieferungen und Leistungen	0,00			0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.937.866,19			34.834.390,62
5. sonstige Vermögensgegenstände	201.943,99			142.242,38
		41.513.031,07		35.163.902,29
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.118.168,70	54.609.066,63	2.742.252,80
				49.245.803,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
andere Rechnungsabgrenzungsposten			3.926,13	17.101,20
			328.535.902,65	320.695.658,26

P A S S I V S E I T E	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		5.093.575,56		5.497.562,56
IV. Bilanzverlust		-26.748.628,77		-27.850.759,18
			98.155.212,07	97.457.068,66
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		33.187,14
2. Sonstige Rückstellungen		2.059.576,87		1.306.364,04
			2.059.576,87	1.339.551,18
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		170.573.571,32		174.692.823,25
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 49.000.084,66 (Vorjahr EUR 49.158.738,02)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		42.884.276,00		34.546.753,54
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)				
3. Erhaltene Anzahlungen		10.421.674,84		9.554.598,44
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.216.326,58		1.039.371,39
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 81,01 (Vorjahr EUR 81,01)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		600.507,29		1.975.188,64
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 338.915,41)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern EUR 11.949,68 (Vorjahr EUR 6.781,49)				
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 6.781,49)		12.946,68		7.786,68
			225.709.302,71	221.816.521,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten			2.611.811,00	82.516,48
			328.535.902,65	320.695.658,26

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.369.185,75 €		28.022.078,14 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	137.420,00 €		0,00 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.501,08 €		107.797,19 €
		29.586.106,83 €	28.129.875,33 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		635.390,20 €	480.135,73 €
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.259.546,91 €	1.088.100,30 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.444.071,90 €		-16.273.097,01 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-69.682,21 €		-282,23 €
		-17.513.754,11 €	-16.273.379,24 €
5. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.256.072,76 €	-6.044.816,96 €
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-959.117,87 €	-1.302.555,10 €
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		63.909,11 €	67.487,37 €
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 63.905,78 (Vorjahr EUR 67.486,49)			
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		92.822,83 €	91.279,36 €
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 92.790,54 (Vorjahr EUR 91.195,28)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.500.399,35 €	-3.529.299,97 €
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-2.315.104,26 €	-1.734.940,80 €
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.978,72 €	180.042,14 €
12. Ergebnis nach Steuern		1.116.306,25 €	1.151.928,16 €
13. Sonstige Steuern		-14.175,84 €	-14.682,34 €
14. Jahresüberschuss		1.102.130,41 €	1.137.245,82 €
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-27.850.759,18 €	-28.988.005,00 €
16. Bilanzverlust		-26.748.628,77 €	-27.850.759,18 €

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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 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 2022 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. Darüber hinaus wurden der im Jahr 2022 gezahlte Baukostenzuschuss der Bergischen Universität Wuppertal in Höhe von T€ 1.900

sowie der in 2022 für 2023 erhaltene Betrauungzuschuss in Höhe von T€ 800 erfasst. Der Baukostenzuschuss wird über einen Zeitraum von 25 Jahren 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. Darüber hinaus wurden der im Jahr 2022 gezahlte Baukostenzuschuss der Bergischen Universität Wuppertal in Höhe von T€ 1.900 sowie der in 2022 für 2023 erhaltene Betrauungzuschuss in Höhe von T€ 800 erfasst. Der Baukostenzuschuss wird über einen Zeitraum von 25 Jahren aufgelöst.

<u>Bilanzierungswahlrechte</u>

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2022 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€ 9.435 (Vorjahr: T€ 8.816) 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€ 14.272 (Vorjahr: T€ 11.762) und sonstige Verrechnung in Höhe von T€ 26.667 (Vorjahr: T€ 26.595). Die vorgenannten Verrechnungen bestehen aus Geschäftsbesorgung, Ergebnisabführung und sonstige Verrechnungen.

Entwicklung der Rücklagen bei gwg:

	01.01.2022 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2022 T€
Kapitalrücklagen	109.625,1	0,0	0,0	109.625,1
andere Gewinnrücklagen	5.497,6	404,0	0,0	5.093,6
Summe	**115.122,7**	**404,0**	**0,0**	**114.718,7**

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2022 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 39 (Vorjahr: T€ 43) 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€ 29.369 (Vorjahr: T€ 28.022) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 137 (Vorjahr: T€ 0) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 80 (Vorjahr: T€ 108) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 856 (Vorjahr: T€ 829) 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€ 6.256 (Vorjahr: T€ 6.045) sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

Aus einem mit der gwg -SPE in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 2.315 (Vorjahr: T€ 1.735).

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€ 327 (Vorjahr: T€ 338) für das Jahr 2022 zu leisten.

- Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 6.319 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 31.12.2022 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete die Tochtergesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von T€ -2.315 (Vorjahr: T€ -1.735), 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 2022 ein Jahresergebnis von T€ 235,9 (Vorjahr: T€ 196,7) aus. Das für die gwg geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 einen auf die gwg entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 5.797 (Vorjahr: T€ 6.033) 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 2021 T€ 599 (Vorjahr: T€ 633). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag von T€ - 34,7 (Vorjahr: T€ + 133). Der Jahresabschluss 2022 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

Weitere sonstige Angaben

Der durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellte Konzernabschluss wird unter HRB 2174 im Unternehmensregister 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 die Jahresabschlussprüfung gebuchten Aufwendungen betragen T€ 42.

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 2022: € 4.153,66 €) bis 19.12.2022	
Paul Yves Ramette Ratsmitglied Sozialversicherungsfachangestellter (Bezüge 2022: € 141,20) ab 19.12.2022	Vorsitzender
Klaus Jürgen Reese Ratsmitglied Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter (Bezüge 2022: 3.221,12 €)	stellvertretender Vorsitzender
Dr. Johannes Slawig Stadtdirektor und Kämmerer a.D. (Bezüge 2022: € 2.147,43)	
Manfred Todtenhausen Ratsmitglied Elektromeister (Bezüge 2022: € 2.147,43)	
Dr. Stefan Kühn Stadtdirektor und Kämmerer (Bezüge 2022: € 2.147,43)	
Marcel Gabriel-Simon Ratsmitglied Dipl. Sozialpädagoge/Bildungsreferent (Bezüge 2022: € 2147,43)	
Barbara Becker Ratsmitglied Ruhestand (Bezüge 2022: € 2.147,43)	
Susanne Herhaus Ratsmitglied Industriekauffrau (Bezüge 2022: € 2.147,43)	
Heiko Meins Ratsmitglied Elektrotechniker (Bezüge 2022: € 2.147,43)	

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die gwg erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von €.1.102.130,41. Aus dem Vorjahr wurde ein Verlust (Verlustvortrag) in Höhe von € 27.850.759,18 auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vorgetragen. Solange ein Bilanzverlust ausgewiesen werden muss, ist der Jahresüberschuss in voller Höhe, bis zur vollständigen Tilgung des Verlustvortrages, zunächst mit dem Verlustvortrag zu verrechnen. Etwaige Dividenden sind aus „andere Gewinnrücklagen" zu bedienen.
Es ergibt sich somit ein Bilanzverlust von € 26.748.628,77.

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

> Der Bilanzverlust per 31.12.2022 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von 1.102.130,41 € sowie des Verlustvortrages von 27.850.759,18 €. Er beträgt per 31.12.2022 somit 26.748.628,77 €. 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 2023 aus „andere Gewinnrücklagen" zu entnehmen.

Wuppertal, den 15. Mai 2023

Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2022	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen+ 2022	Umbuchungen./. 2022	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Zugänge 2022	Zuschreibungen 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€		€	€	€		€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	20.231,00	33.320,00	20.230,00	0,00	0,00	33.321,00	20.230,00	11.106,67	0,00	20.230,00	0,00	11.106,67	1,00	22.214,33
II. Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	366.335.097,12	6.574.515,25	29.407,47	7.284.794,19	0,00	380.164.999,09	133.785.378,66	5.789.086,40	0,00	0,00	0,00	139.574.465,06	232.549.718,46	240.590.534,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.542.158,69	682.500,46	0,00	33.435,92	0,00	16.258.095,07	1.158.529,30	420.337,37	0,00	0,00	0,00	1.578.866,67	14.383.629,39	14.679.228,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2.110.828,16	1.496.566,99	0,00	0,00	0,00	0,00	1.496.566,99	614.261,17	614.261,17
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	18.529,90
technische Anlagen und Maschinen	538.932,56	25.690,65	12.025,38	0,00	0,00	552.597,83	398.162,45	24.001,77	0,00	11.543,97	0,00	410.620,25	140.770,11	141.977,58
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.531,71	9.703,96	6.158,59	0,00	0,00	62.077,08	30.188,00	11.540,55	0,00	6.158,57	0,00	35.569,98	28.343,71	26.507,10
Anlagen im Bau	7.646.916,61	1.407.698,09	32.624,95	0,00	6.991.230,11	2.030.759,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.646.916,61	2.030.759,64
Bauvorbereitungskosten	0,00	75.314,21	0,00	0,00	0,00	75.314,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.314,21
Geleistete Anzahlungen	327.000,00	0,00	0,00	0,00	327.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	327.000,00	0,00
Summe Sachanlagen	392.577.994,75	8.775.422,62	80.216,39	7.318.230,11	7.318.230,11	401.273.200,98	136.868.825,40	6.244.966,09	0,00	17.702,54	0,00	143.096.088,95	255.709.169,35	258.177.112,03
III. Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	0,00					0,00	10.867.903,30	10.867.903,30
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	0,00					0,00	4.835.600,00	4.835.600,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00					0,00	20.000,00	20.000,00
andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00					0,00	80,23	80,23
Summe Finanzanlagen	15.723.583,53	0,00	0,00	0,00	0,00	15.723.583,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.723.583,53	15.723.583,53
Summe Anlagevermögen	408.321.809,28	8.808.742,62	100.446,39	7.318.230,11	7.318.230,11	417.030.105,51	136.889.055,40	6.256.072,76	0,00	37.932,54	0,00	143.107.195,62	271.432.753,88	273.922.909,89

Entwicklung der Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2022

	SAP-Konto	Stand 01.01.2022	Inanspruch-nahme 2022	Auflösung 2022	Zinsaufw./-ertr. Aufw.aus Aufzsg.(+)/Ertrag aus Abzsg.(-) 2022	Zuführung 2022	Stand 31.12.2022
		€	€	€	€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	360000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen							
a) Körperschaftsteuer		31.457,00	31.457,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Solidaritätszuschlag		1.730,14	1.730,14	0,00	0,00	0,00	0,00
	370000	33.187,14	33.187,14	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Gewerbesteuer	371000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	380000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. sonstige Rückstellungen							
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	398000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prozess- & Revisionskosten	399500	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Schadensersatzverpflichtungen	399510	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen für Rechts- u. Gerichtskosten	399520	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Instandhaltung	390000	343.850,00	301.108,59	42.741,41	0,00	418.500,00	418.500,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	396000	60.000,00	0,00	0,00	0,00	42.400,00	102.400,00
Gewährleistung	394000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	399500	816.184,04	0,00	0,00	0,00	631.632,83	1.447.816,87
Betriebskosten	395000	56.374,00	53.640,67	2.733,33	0,00	63.240,00	63.240,00
Nicht umlagefähige Betriebskosten	395020	29.956,00	26.304,63	3.651,37	0,00	27.620,00	27.620,00
Drohverlustrückstellung Hofaue	399500	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drohverlustrückstellung Wiesenstr. 6	399500	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.306.364,04	381.053,89	49.126,11	0,00	1.183.392,83	2.059.576,87
		1.339.551,18	**414.241,03**	**49.126,11**	**0,00**	**1.183.392,83**	**2.059.576,87**

Verbindlichkeitenspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2022

	Höhe	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
	€ *Vorjahr*	€ *Vorjahr*	€ *Vorjahr*	€ *Vorjahr*	€ *Vorjahr*	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170.573.571,32 *)	10.205.413,79	19.567.137,13	140.801.020,40	122.462.735,63	Grundpfandrechte
	*174.692.823,25 *)*	*10.903.746,06*	*22.366.483,65*	*141.422.593,54*	*123.882.562,01*	*Grundpfandrecht*
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.884.276,00	1.162.477,54	5.213.025,60	*36.508.772,86*	42.884.276,00	Grundpfandrechte
	34.546.753,54	*1.175.476,74*	*5.865.795,17*	*27.505.481,63*	*34.546.753,54*	*Grundpfandrecht*
3. erhaltene Anzahlungen	10.421.674,84	10.421.674,84	0,00	0,00	0,00	
	9.554.598,44	*9.554.598,44*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.216.326,58	1.216.326,58	0,00	0,00	0,00	
	1.039.371,39	*1.039.371,39*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	600.507,29	554.250,09	46.257,20	0,00	0,00	
	1.975.188,64	*1.943.133,60*	*32.055,04*	*0,00*	*0,00*	
6. sonstige Verbindlichkeiten	12.946,68	12.946,68	0,00	0,00	0,00	
	7.786,68	7.786,68	0,00	0,00	0,00	
Summe	225.709.302,71 *)	23.573.089,52	24.826.419,93	177.309.793,26	165.347.011,63	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	*221.816.521,94 *)*	*24.624.112,91*	*28.264.333,86*	*168.928.075,17*	*158.429.315,55*	*Grundpfandrecht*

*) modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 48.110.835,69 (Vorjahr € 50.810.261,24) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 23.781.901,52 € (Vorjahr € 25.531.476,85) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von € 71.892.737,21 (Vorjahr € 76.341.738,09).

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 4
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 15
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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung.[1]

Weiterhin wirken die allgemeinen demografischen Trends (u. a. insgesamt älter werdende Bevölkerung, zunehmende Zuwanderung – zuletzt Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine) auf den Wohnungsmarkt. So ergab sich im November 2022 in Deutschland ein Wanderungsüberschuss von rund 70 000 Personen (November 2021: 42 000). Dieser Wanderungsüberschuss ergibt sich aus insgesamt 171 000 Zuzügen und 102 000 Fortzügen über die Grenzen Deutschlands (November 2021: 127 000 Zuzüge und 85 000 Fortzüge). Der Anstieg der Nettozuwanderung im Vergleich zum November 2021 ist insbesondere auf die hohe Zahl der Zuzüge (2022: 1.045.185) aus der Ukraine zurückzuführen.[2]

Die Entwicklung der Bevölkerung in Wuppertal wird von 361.741 Personen Ende 2021 auf 367.850 Personen Ende 2023 prognostiziert.[3] 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.[4]

Die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal ist zuletzt leicht gestiegen. So hat sich die Arbeitslosenquote von Dezember 2021 (8,5 %) bis Dezember 2022 (9,1 %) um 0,6 %-Punkte verschlechtert. 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 2021: 14,1 %; Dezember 2022: 14,6 %) um 0,5 %-Punkte ebenfalls gestiegen.[5] Genauso ist die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit 23.417 im dritten

---

[1] Vgl. GdW-Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023", S. 1.
[2] Vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft Umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/Wanderungsueberschuss.html.
[3] Vgl. https://www.wuppertal.de/dbstatistik/.
[4] Vgl. https://www.uni-wuppertal.de/de/universitaet/informationen/zahlen-daten-fakten/.
[5] Vgl. https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Nordrhein-Westfalen/05124-Wuppertal-Stadt.html.

Quartal 2022 im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres (23.246) gestiegen. Auch die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften (Q3 2021: 23.246; Q3 2022: 23.417) hat sich erhöht.[6]

Eine aktuelle Befragung des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) hat ergeben, dass sich die Wohnvorstellungen durch die Corona-Pandemie nachhaltig verändert haben. Remote Work vereinbart alle möglichen Formen des häuslichen Arbeitens – Telearbeit, mobiles Arbeiten und Homeoffice – und hat deutlich zugenommen. Zwar ist der Wunsch groß, im persönlichen Kontakt im Büro wieder gemeinsam zusammenzuarbeiten. Doch auch das mobile Arbeiten, insbesondere zuhause, hat Vorteile. Heutige IT- und Kommunikationstechnologien eröffnen täglich aufs Neue die Wahl, an welchem Ort im Spannungsfeld zwischen Wohnung und festem (Büro-)Arbeitsplatz jemand arbeiten möchte und welcher gerade am besten passt. Dies betrifft nicht alle, jedoch so viele Berufe, dass Quartiere und Wohnungen diese Bedürfnisse künftig stärker abbilden sollten. Geänderte Anforderungen ergeben sich im Zeitalter von New Work daher nicht nur für die Wohnung, sondern auch für das Quartier, das zusätzliche Funktionen für die Organisation von New und Remote Work erfüllen muss. So nutzen bereits 5 % der Befragten gemeinschaftliche Räumlichkeiten wie Coworking-Spaces und Werkstätten. [7]

Die „Generation Greta" wird noch stärker auf die Einhaltung der Klimaziele drängen. Aber auch aus anderen Generationen wachsen die Anforderungen an (Wohnungs-)unternehmen, sich auf Nachhaltigkeit und insbesondere den Klimaschutz zu verpflichten. Bis zum Jahr 2045 steigen zudem die regulatorischen Anforderungen an (Wohnungs-)unternehmen, sich insgesamt nachhaltiger zu verhalten und darüber Auskunft zu geben oder zu berichten.[8]

Die Anspannung auf vereinzelten Wohnungsmärkten ist aufgrund der vorgenannten Faktoren deutlich gewachsen. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es dort entsprechend schwierig geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aus diesem Grund werden die Suchräume der Nachfrager größer und dehnen sich stärker in andere Regionen, so z. B. auch Wuppertal, aus.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und -leistungen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Talfahrt geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.[9]

Trotz der Widrigkeiten steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 einen Wertschöpfungsbeitrag von 346 Mrd. € zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes.[10] Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden €. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019.[11]

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Grundlagen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung beschädigt. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen

---

[6] Vgl. Stadt Wuppertal, Quartalsbericht III. 2022.
[7] Vgl. GdW-Branchenbericht 9 „Wohntrends 2040", S. 58-59.
[8] Vgl. GdW-Branchenbericht 9 „Wohntrends 2040", S. 12.
[9] Vgl. GdW-Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023", S. 10.
[10] Vgl. GdW-Jahresstatistik Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, S. 7.
[11] Vgl. GdW-Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023", S. 3-4.

Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.[12]

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes. [13]

2.2. Wohnungsmarkt Deutschland und NRW

Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit um 1,3 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt. Inserierte Wiedervermietungsmieten erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 €/m². Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag im Jahr 2021 bei 6,09 €/m² und liegt damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,18 €/m². Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht.[14]

Weitgehend stabile Mieten werden in Teilen des Sauerlands und des Ruhrgebiets sowie in Teilen von Ostwestfalen-Lippe und im Märkischen Kreis verzeichnet. Demgegenüber steht ein hohes Mietpreisniveau in den Städten der Rheinschiene und dem engeren Umland, aber auch in den Städten Münster, Aachen oder im Essener Süden. Insgesamt legten die Mieten stärker zu als die Kaufkraft, zusätzlich erhöhten sich die Nebenkosten durch steigende Energiepreise. Bund und Länder unterstützen hier einkommensschwache Haushalte mit deutlich mehr Wohngeld. Der geförderte Wohnungsbau grenzt sich von dieser Entwicklung mit stabilen und deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten positiv ab. Er übernimmt damit eine wichtige Funktion in der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum.

Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu.[15]

2.3. Wohnungsmarkt Wuppertal

Bezogen auf die mietspiegelrelevanten Mieten, unabhängig von den Wohnmerkmalen Wohnfläche, Baualter, Wohnlage und anderen Ausstattungsmerkmalen, beträgt die mittlere Nettokaltmiete in Wuppertal 6,75 € je m² monatlich. Damit steigt die Nettokaltmiete 2022 gegenüber der Datenerhebung aus 2020 um 0,27 € je m² monatlich bzw. 4,2 %. Im Vergleich zu den

---

[12] Vgl. GdW-Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023", S. 10.
[13] Vgl. GdW-Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023", S. 11.
[14] Vgl. GdW-Jahresstatistik Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, S. 9.
[15] Vgl. GdW-Jahresstatistik Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, S. 8.

Verbraucherpreisen haben sich die Mieten in Wuppertal nur moderat entwickelt. Der Verbraucherpreisindex stieg im Vergleichszeitraum um 10.2 %.

In Wuppertal lag die Leerstandsquote auf Basis der bereinigten Stromzähler-Methode für das Abrechnungsjahr 2021/2022 bei 5,2 %. Ausgehend von 199.747 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2022 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 2022 um 16,9 % gegenüber November 2021 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 vor allem die starke Verknappung von Baumaterialien und die damit gestiegenen Preise aus.

Die Herausforderungen beim Bau von Neubauimmobilien haben sich durch die Folgen der Coronapandemie sowie des Ukraine-Krieges im Vergleich zum Vorjahr nochmal deutlich verschärft. Insgesamt stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958. Betroffen sind davon nicht nur die Kosten für Energie und Baumaterial, sondern auch für Bauarbeiten aller Art.[18]

Dadurch sinken die Renditen für Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern auf denjenigen Märkten, wo die überproportional hohen Kosten nicht angemessen auf die Miete oder den Verkaufspreis umgelegt werden können. Dies gilt in besonderem Maße für Wohnungsmärkte wie Wuppertal, da hier die Erträge im Segment Mietwohnungsbau – das hochpreisige Segment ausgenommen – über eine lange Zeit stagnierten, während die Kosten, die mit der Bereitstellung des ‚Produktes' Wohnen verbunden sind, stetig stiegen. Inwieweit diese Rentabilitätsfalle durch die künftige Entwicklung der Mieten für Wuppertal (teilweise) aufgelöst werden kann, ist angesichts der drastisch gestiegenen Baukosten in Verbindung mit deutlich höheren Fremdkapitalzinssätzen ungewiss.

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 22.278 Objekten Ende 2021 auf 22.292 Mehrfamilienhäuser Ende 2022. Dies entspricht 125 fertiggestellte Wohnungen innerhalb eines Jahres (155.447 Wohnungen 2021; 155.572 Wohnungen 2022) Die Anzahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in 2021 sank wiederholt im Vorjahresvergleich von 228 auf 215. [19]

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.

---

[16] Vgl. Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wuppertal 2022.
[17] Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2023.
[18] Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 006 vom 1. Februar 2023.
[19] Vgl. Stadt Wuppertal, Quartalsbericht IV. 2022.

3. Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2022 (791 T€) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2022 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1.102 T€. Die Abweichungen ergeben sich aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (140 T€) aus Sollmieten und Erlösschmälerungen insbesondere infolge einer höheren Vermietungsquote, aus höheren Betriebskostenerlösen (529 T€), höheren Abschreibungen (243 T€) durch erhöhte Investitionstätigkeit. Weitere Planabweichungen ergeben sich aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-31 T€), niedrigeren Betriebskosten -454 T€, -1.080 T€ (geringere Aufwendungen im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch die Tochtergesellschaft) sowie -343 T€ aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Weitere positive Abweichungen ergeben sich aus sonstigen betrieblichen Erträgen (325 T€) insbesondere aus Versicherungserstattungen sowie Mieterbelastungen sowie 298 T€ aus Zinsaufwendungen. Dagegen fällt die Verlustübernahme der Tochtergesellschaft um 1.963 T€ höher aus.

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2022 mit Werten von 2,42 % (Jan.) bis 1,54 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem 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 7,59% 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 2022 355,91 € (Vorjahr: 345,47 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,75 €/qm (Vorjahr: 5,59 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,23 €/qm (Vorjahr: 7,98 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.
Die Umsatzerlöse aus Mieten waren für das Jahr 2022 mit T€ 20.950 geplant und wurden mit T€ 21.041 leicht übertroffen.

Die hohe Preissensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes der Vorjahre hat sich auch im Jahr 2022 weiter reduziert. Der Angebotsüberhang ist spürbar zurückgegangen, wodurch deutliche Steigerungspotentiale realisiert werden konnten.

Die aus dem Mietspiegel von Dezember 2020 bzw. zuletzt 2022 (neuer MPS) resultierenden Mieterhöhungsspielräume konnten auch im Jahr 2022 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 2022 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2021	**4.112**	**1.186**	**44**
Zugang 2022	55	55	1
Abgang 2022	-1	0	0
Bestand am 31.12.2022	**4.166**	**1.241**	**45**

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal. Per 31.12.2022 unterlagen 1.681 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung

Der gwg-Konzern hat auch im abgeschlossenen Jahr 2022 das Investitionsprogramm sowohl in Bezug auf die Reduzierung des Investitionsstaus sowie im Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnungsstandards fortgeführt.

Bei der gwg sind insbesondere die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt worden:

Das zum Jahreswechsel 2019/2020 begonnene Bauvorhaben „Heidter Carré", Neubau von 30 Wohnungen nebst Kindertagesstätte, wurde im Jahre 2022 fortgeführt. Die Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgte im vierten Quartal 2022. Restarbeiten an der Fassade und im Außenbereich des Objektes werden, insbesondere witterungsbedingt, noch im Jahr 2023 ausgeführt.

Die Umbaumaßnahme Wuppertaler Hof wurde im vierten Quartal 2022 begonnen. Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde festgestellt, dass gravierende unsanierte Brandschäden aus den Jahren des zweiten Weltkrieges vorhanden sind. Dies betrifft in besonderem Maße die Decke des Erdgeschosses. Hierdurch sind umfangreiche Maßnahmen bezüglich der Statik und der Schadensbeseitigung erforderlich, die eine Umplanung notwendig machen. Es ist vorgesehen, die Arbeiten im zweiten Quartal 2023 wieder aufzunehmen. Im Wuppertaler Hof 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, hiervon sind zum Ende des Jahres 2022 fünf Bauabschnitte abgeschlossen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Mitte 2024 geplant.

Im Objekt Greifswalder Straße 11 erfolgte im Jahre 2022 die Sanierung der Fassade. Darüber hinaus werden in dem gesamten Quartier die Strangabsperrventile in der Heizungsanlage ausgetauscht. Im Zuge der Instandsetzung wird gleichzeitig ein hydraulischer Abgleich an den neuen Strangregulierventilen durchgeführt.

Die Planung für die Quartiersentwicklung in der Agnes-Miegel-Straße wurde im Jahr 2022 weiter detailliert. Es ist vorgesehen, in einem ersten Bauabschnitt die Häuser Agnes-Miegel-Straße 20 und 26 (gwg-Bestand) zu sanieren. Hierzu hat der Aufsichtsrat im Dezember 2022 die Durchführung beschlossen. Die Sanierung der übrigen Häuser (gwg-SPE-Bestand) soll im Anschluss ab dem Jahr 2026 erfolgen. Ziel der Quartiersentwicklung ist die modellhafte Transformation einer Siedlung aus den 60er/70er Jahren hin zu einem klimaneutralen Quartier.
Für das Jahr 2022 war gemäß Wirtschaftsplan die Modernisierung von 60 gwg-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt und abgeschlossen wurden, insbesondere wegen der niedrigen Fluktuation,

47 Wohnungen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 50 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Beauftragt und abgeschlossen wurden 49 Wohnungen.
Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

4 Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	30.221	28.610	1.611
Materialaufwand	-17.514	-16.273	-1.240
Rohergebnis	12.708	12.337	371
Betriebliche Erträge	1.260	1.088	171
Betriebliche Aufwendungen	-7.229	-7.363	133
Betriebsergebnis	6.738	6.062	676
Finanzergebnis	-3.344	-3.370	26
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.394	2.692	702
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23	180	-157
Aufwendungen aus der Verlustübernahme	-2.315	-1.735	-580
Jahresüberschuss	1.102	1.137	-35

Die Gesamtleistung 2022 setzt sich aus den Umsatzerlösen (29.586 T€) sowie aus Bestandsveränderungen (635 T€) zusammen.
Die Veränderung der Gesamtleistung (1.611 T€) ist insbesondere durch höhere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge der Wiedervermietung modernisierungsbedingter Leerstände sowie einer höheren Vermietungsquote (insgesamt 949 T€), höheren Erlösen aus Betriebskostenabrechnung (469 T€), höheren Umsatzerlösen aus Verkäufen abzüglich Bestandsveränderungen aus Verkäufen (154 T€) sowie höheren Bestandsveränderungen (139 T€) begründet. Die Erträge aus Mieterbelastungen (-70 T€) sowie die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (-28T€) fallen dagegen niedriger aus.

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Verkaufsgrundstücken zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (651 T€), höheren Betriebskosten (426 T€) sowie höheren sonstigen

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (94 T€). Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke steigen um 69 T€.

Hinsichtlich der betrieblichen Erträge ergibt sich die Veränderung im Wesentlichen aus den gegenüber dem Vorjahr höheren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (46 T€), höheren Erträgen aus Anlagenabgängen (14 T€) sowie anderen Erträgen (169 T€), wobei der höchste Einzelposten eine Versicherungsentschädigung in Höhe von 88 T€ beträgt. Die Skontoerträge fallen im Vergleich zum Vorjahr um 54 T€ niedriger aus.

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (6.256 T€), sonstige betrieblichen Aufwendungen (959 T€) sowie sonstige Steuern (-14 T€) zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hautsächlich aus um 211 T€ höheren Abschreibungen aus der Investitionstätigkeit, um 343 T€ niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

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

Die Veränderung bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 157 T€. Die Gesellschaft hat in 2022 eine Steuererstattung in Höhe von 23 T€ erhalten. Im Vorjahr war diese Position von der Auflösung von Steuerrückstellungen geprägt.

4.2. Vermögenslage

Aktivseite	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	Veränderung TEUR
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	273.923	271.433	2.490
Umlaufvermögen	2.536	2.524	12
	276.459	273.957	2.502
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	52.077	46.739	5.338
Gesamtvermögen	328.536	320.696	7.840
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	98.155	97.457	698
Fremdkapital	211.310	205.830	5.480
	309.465	303.287	6.178
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	19.071	17.409	1.662
Fremdkapital insgesamt	230.381	223.239	7.142
Gesamtkapital	328.536	320.696	7.840

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 2.490 T€ gestiegen.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert die Erhöhung (5.338 T€) im Wesentlichen aus höheren Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (6.103 T€), den höheren Forderungen aus der Vermietung (186 T€), Rückgang der liquiden Mittel (1.624 T€), der Zunahme der anderen Aktiva (66°T€) sowie der Zunahme der unfertigen Leistungen um 619 T€.

Das Eigenkapital erhöht sich in Folge des Jahresüberschusses abzüglich garantierter 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:

			2022 TEUR	2021 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	1.102	1.137
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.256	6.045
3.	+/-	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	720	-337
4.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-51	-39
5.	-/+	Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.630	-398
6.	+/-	Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.755	7
7.	-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-16	0
8.	+	Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.015	3.031
9.	+	Aufwendungen für Verlustübernahme	2.315	1.735
10.	+/-	Aufwendungen / Erträge aus außerordentlichen Posten	0	0
11.	-	Ertragsteuerzahlungen	0	0
12.	**=**	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 11)**	**11.466**	**11.181**
13.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	46	0
14.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.808	-11.261
15.	+/-	Ein- / Auszahlungen von / an GWG-SPE im Rahmen der Finanzmitteldisposition	-4.012	-3.523
16.	-	Auszahlungen für Verlustübernahme	-1.735	-1.363
17.	+	Erhaltene Zinsen	157	159
18.	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 13 bis 17)**	**-14.352**	**-15.988**
19.	-	Gezahlte Dividenden	-404	-404
20.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	11.400	26.172
21.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-6.562	-17.043
22.	-	Gezahlte Zinsen	-3.172	-3.190
23.	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19 bis 22)**	1.262	5.535
24.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 12, 18 und 23)	-1.624	728
25.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.742	2.014
26.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 24 und 25)**	**1.118**	**2.742**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit steigt um insgesamt 285 T€. Dieses resultiert aus dem Rückgang des Jahresergebnisses in Verbindung mit der Erhöhung der Verlustübernahme, aus Erhöhungen der Rückstellungen, den Veränderungen aus unfertigen Leistungen sowie dem Cashpooling zwischen der Muttergesellschaft gwg und der gwg-SPE.

Hinsichtlich der Abweichung des Cashflows aus Investitionstätigkeit (+1.636 T€) gegenüber dem Vorjahr liegt der wesentliche Grund darin, dass die Investitionen um 2.453 T€ niedriger ausfallen.

Gegenläufig wirken sich besonders die Finanzmitteldisposition mit der Tochtergesellschaft sowie die Verlustübernahme aus.

Der niedrigere Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zeichnet sich insbesondere durch geringere Darlehensneuaufnahme sowie geringeren Tilgungsleistungen des Berichtsjahres (im Vorjahr waren Sondertilgungen enthalten) aus.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2022 ist geordnet.
Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2022 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2023-2032 gewährleistet.

4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählen bei der gwg die Umsatzerlöse aus Mieten, flankiert durch die Entwicklung der Sollmieten und Leerstände. Hierzu wird auf das Kapitel 3.1. verwiesen.

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

Kennzahl	Dimension	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	29,88	30,39
Eigenkapitalrentabilität *[1] (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,46	2,76
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,10	1,94
Cashflow	TEUR	-1.624	728
Umsatzrendite *[1]	%	11,55	10,21
EBITDA *[1]	TEUR	13.058	12.175
EBITDA-Rendite	%	44,14	43,28
EBITDA/Sollmieten	%	62,06	59,93
Nettoverschuldungsgrad	%	16,26	16,96
Zinsdeckung	x-fach	3,73	3,45

*[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 2023 dem Aufsichtsrat vorgelegt und im August 2022 um einen Nachtragsbericht ergänzt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im zweiten Quartal 2023 vorgesehen.

Das interne Kontrollsystem und die Compliance-Regelungen der gwg beinhalten verschiedene Bausteine zur Information und Verhaltensbeeinflussung von Mitarbeitern/-innen im Wege der Steuerung und Überwachung von Prozessen. Die unterschiedlichen Elemente werden stetig den geänderten Anforderungen angepasst und werden im zweiten Halbjahr 2023 grundlegend überarbeitet.

5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können, sind derzeit nicht erkennbar.

Den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und die Erfolge im Zuge der betriebswirtschaftlichen Optimierung gilt es 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. Diese Handlungsoptionen werden allerdings in Anbetracht der Inflationsentwicklung und im Umfeld der Energiekrise sichtlich limitiert.
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.

Die politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen des Jahres 2022 schlagen sich insbesondere auf die Kapitalmarktkonditionen nieder. In einem Jahr haben sich die Zinsen nahezu vervierfacht. Dies hat einschneidende Konsequenzen für die Handlungsfähigkeit der gwg. Neben den Effekten auf die GuV mit langfristig höheren Zinsaufwendungen bedeutet dies auch eine Reduzierung der Umsetzungsgeschwindigkeit notwendiger Investitionen durch einen höheren Kapitaldienst.

Die gwg hat in der Niedrigzinsphase umfangreiche Prolongationen vorgenommen und damit das Zinsänderungsrisiko hinsichtlich der bestehenden Kredite reduziert. Während im Jahr 2023 die Zinsbindung für Darlehen lediglich in einer Höhe von ca. 5,5 Mio. € ausläuft, steht im Jahr 2024 die Prolongation der Darlehen der Sale-and-lease-back-Transaktion an. Insgesamt beträgt das Prolongationsvolumen im betreffenden Jahr ca. 34,0 Mio. € und birgt das Risiko einer deutlichen Erhöhung der Zinsaufwendungen. Die Festzinsquote beläuft sich weiterhin auf rund 99 %.
Das Finanzierungsrisiko wird mittelfristig durch die Prolongationsvolumina und die Neuaufnahme von Fremdmitteln als mittel bis hoch eingeschätzt.

Als weiteres Großprojekt der nächsten Jahre ist die Quartiersentwicklung der Siedlung Agnes-Miegel-Straße für die gwg von großer Bedeutung. Die Durchführung des ersten Bauabschnittes mit zwei Häusern (112 Wohneinheiten) ist durch die Gremien im Dezember 2022 beschlossen worden. Im Jahre 2023 gilt es, eine höchstmögliche Kostensicherheit zu erreichen und die Finanzierung unter Ausschöpfen der Fördermöglichkeiten zu sichern.

Bei weiter steigenden Baukosten werden die Baukostenrisiken als hoch eingeschätzt.

Bis auf Weiteres werden keine Neubaumaßnahmen realisiert. Durch die weiter verschärften Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Baukosten, die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt und die Förderkulisse ist eine wirtschaftliche Refinanzierung über die Mieteinnahmen derzeit nicht darstellbar.

6 Prognosebericht

Die im Rahmen der Mittelfristplanung ermittelten Sollmieten betragen für das Jahr 2023 bei der gwg 5,72 €/qm. Die planerische Leerstandsquote wird 1,4 % betragen.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Ergebnis von ca. 253T€ abschließt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	21.669
Instandhaltungsaufwendungen	4.977
Abschreibungen	6.478
Zinsaufwendungen	3.716

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.

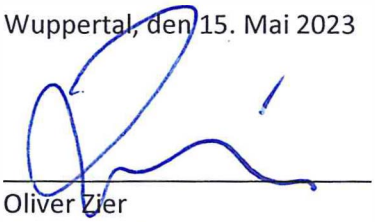
8 Ergänzungsbericht

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

Die gwg hat in 2022, 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 15. Mai 2023



Oliver Zier
Geschäftsführer