Anlage 1

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal
(Amtsgericht Wuppertal/HRB 2174)

Konzernbilanz
zum
31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		666.865,91		183.527,43
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323.193.982,06			315.102.143,69
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.373.206,35			20.254.628,54
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.261,17			614.261,17
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90			18.529,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	164.896,96			155.178,15
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	367.186,97			338.971,20
7. Anlagen im Bau	3.560.957,97			7.646.916,61
8. Bauvorbereitungskosten	1.824.005,76			229.594,73
9. geleistete Anzahlungen	0,00			327.000,00
		350.117.027,14		344.687.223,99
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	10.000,00			10.000,00
2. Andere Finanzanlagen	80,23	10.080,23		80,23
				10.080,23
			350.793.973,28	344.880.831,65
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte ohne Bauten	852.567,00			852.567,00
2. Bauvorbereitungskosten	16.202,16			16.202,16
3. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.945.011,17			1.928.350,38
4. Unfertige Leistungen	12.087.462,74			11.326.390,08
5. andere Vorräte	6.854,40			4.025,83
		14.908.097,47		14.127.535,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	385.475,04			210.292,95
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00			157,92
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	19.879,89			19.435,33
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178,50			178,50
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.274.057,61			809.639,93
		1.679.591,04		1.039.704,63
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.343.630,94		2.804.536,34
			17.931.319,45	17.971.776,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten			138.855,39	48.749,37
			368.864.148,12	362.901.357,44

PASSIVSEITE	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	12.332.669,00			12.332.669,00
Eigene Anteile	-2.147.460,00			-2.147.460,00
		10.185.209,00		10.185.209,00
II. Kapitalrücklage		109.625.056,28		109.625.056,28
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen		5.093.575,56		5.497.562,56
IV. Bilanzverlust		-32.555.710,72		-33.893.758,64
			92.348.130,12	91.414.069,20
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.581.729,00		1.389.812,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		33.187,14
3. Sonstige Rückstellungen		3.862.365,53		2.793.197,19
			5.444.094,53	4.216.196,33
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		209.953.703,23		216.537.482,91
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 49.000.084,66 (Vorjahr EUR 49.158.738,02)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		42.884.276,00		34.545.100,32
3. Erhaltene Anzahlungen		13.292.532,57		12.326.529,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.567.499,42		1.375.332,91
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 81,01 (Vorjahr EUR 81,01)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		675.516,63		2.320.206,63
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 339.906,91)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern EUR 92.142,37 (Vorjahr EUR 79.161,68)		86.584,62		83.923,21
			268.460.112,47	267.188.575,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten			2.611.811,00	82.516,48
			368.864.148,12	362.901.357,44

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

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

			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.232.901,97 €		37.331.361,71 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	137.420,00 €		0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	330.829,46 €		321.796,44 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.137,04 €		118.916,71 €
		39.785.288,47 €	37.772.074,86 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		777.733,45 €	569.702,86 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		362.054,83 €	214.052,41 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.384.507,11 €	1.391.374,56 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-20.083.503,48 €		-18.442.787,23 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-66.334,30 €		-14.304,35 €
		-20.149.837,78 €	-18.457.091,58 €
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.085.838,66 €		-3.946.063,02 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.266.976,44 €	-5.352.815,10 €	-950.462,67 € -4.896.525,69 €
davon für Altersversorgung EUR 499.428,31 (Vorjahr EUR 226.908,64)			
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.880.786,60 €	-7.701.976,53 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.432.063,26 €	-3.487.606,11 €
9. Erträge aus Beteiligungen		3,33 €	0,88 €
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		41,65 €	353,04 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.158.802,09 €	-4.229.129,07 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00 €	180.042,14 €
13. Ergebnis nach Steuern		1.335.324,01 €	1.355.271,77 €
14. Sonstige Steuern		2.723,91 €	-21.276,01 €
15. Jahresüberschuss		1.338.047,92 €	1.333.995,76 €
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-33.893.758,64 €	-35.227.754,40 €
17. Bilanzverlust		-32.555.710,72 €	-33.893.758,64 €

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzesaufgestellt worden. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzern-Bilanz, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzerneigenkapitalspiegel, die Konzernkapitalflussrechnung und den Anhang, einschließlich Anlagenspiegel, Rückstellungsspiegel und Verbindlichkeitenspiegel. 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.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben dem Mutterunternehmen die gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (gwg-SPE / Gezeichnetes Kapital T€ 255,7), und die Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald (gwg-Mietgesellschaft / Kommanditkapital T€ 10,0), an denen die gwg hundertprozentige (Kommandit-)Beteiligungen hält, einbezogen. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Der Abschlussstichtag 31. Dezember ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Gesellschaften.

Zwischen der GWG und der gwg-SPE besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene gwg-Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2022 folgende Strukturbilanz:

	2022 T€	2021 T€
Anlagevermögen	49.137	49.588
Umlaufvermögen	241	234
Nicht gedeckter Fehlbetrag	5.797	6.033
Bilanzsumme/Aktiva	55.175	55.855
Rückstellungen	2	0
Verbindlichkeiten	55.173	55.855
Bilanzsumme/Passiva	55.175	55.855

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ergaben sich bei der Erstkonsolidierung keine Unterschiedsbeträge, da die Beteiligungsbuchwerte sowohl bei der gwg-SPE als auch bei der Mietgesellschaft mit dem konsolidierungspflichtigen Eigenkapital übereinstimmten.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sind Forderungen einschl. langfristige Ausleihungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften gegeneinander aufgerechnet worden.

Bei den Konzernumsätzen wurden die Umsatzerlöse bzw. Erträge in voller Höhe mit den ausgewiesenen Aufwendungen erfolgsneutral verrechnet.

Auf eine Zwischenergebniseliminierung der zwischen den verbundenen Unternehmen erbrachten Leistungen wurde verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nur von untergeordneter Bedeutung sind (§ 304 Abs. 2 HGB).

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Konzernbilanz und der Konzern-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 von 3 bis 5 Jahren vorgenommen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Zuschüssen, bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert, bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die Fremdkosten und eigene Architekten-, Ingenieur- sowie Regiebetriebsleistungen 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 wie im Vorjahr 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 entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 2 % oder 2,5 % p. a. 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. Die Abschreibungen bei dem Sale-and-Lease-back-Objektbestand sowie den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen für diese Objekte werden analog zur steuerlichen Gebäudeabschreibung einheitlich mit 2 % p.a. vorgenommen.

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 zwischen einem Wert von 250,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten" werden Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

Finanzanlagen

Beteiligungen und Genossenschaftsanteile sowie sonstige Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten bewertet bzw. zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022 sind aus dem Konzernanlagenspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke mit und ohne Bauten zu (Konzern)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 Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Hier werden insbesondere die Umsatzsteuer für Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht ausgewiesen und bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit (Juni 2025) zeitanteilig aufgelöst, sowie sonstige vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

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 bereits in 2010 in die anderen Gewinnrücklagen umgebucht.

Rückstellungen

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2022 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2021 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 1,78 % 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€ 98 (Vorjahr T€ 136). 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€ 3.600 (Vorjahr: T€ 3.294). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet. Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge zukünftig steigen werden.

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 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.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2022 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB werden 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 in 2022 ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 367 (Vorjahr T€ 339).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 12.087 (Vorjahr T€ 11.326) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

	01.01.2022 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2022 T€
Kapitalrücklage	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 Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 54 (Vorjahr T€ 59) 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 Konzernverbindlichkeitenspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft, mit T€ 39.233 (Vorjahr T€ 37.331) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 137 (Vorjahr T€ 0) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit T€ 331 (Vorjahr T€ 322) aus Betreuungstätigkeit und T€ 84 (Vorjahr T€ 119) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene Grundsteuer wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen" (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 27 (Vorjahr T€ 29).

Die Abschreibungen beinhalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Sonstige Angaben

Angaben zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen

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

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2022 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 85. Für die Jahre 2024-2027 fallen noch weitere T€ 174 an.

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.

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 und Vorjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen. Im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von 6.779 T€ vorhanden.

Angaben zu den Beteiligungsunternehmen

Die gwg ist 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 ein 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.

Zwischen den handelsrechtlichen und steuerbilanziellen Wertansätzen bestehen Unterschiede, die weit überwiegend das Immobilienvermögen betreffen. Per Saldo ergibt sich ein Aktivüberhang; aktive latente Steuern werden nicht ausgewiesen.

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 Ertragssteuerbelastung führt, ist dieser in den Rückstellungen aus Ertragsteuern passiviert worden.

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 % Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag und 17,150 % für Gewerbesteuer).

Die für die Jahres- und Konzernabschlussprüfung gebuchten Aufwendungen betragen T€ 63.

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

	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	46,6	40,6
Technische Mitarbeiter	12,9	12,2
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	7,0	7,8
Auszubildende	6,5	6,5
Gesamt	**73,0**	**67,1**
davon befristet Beschäftigte	3,0	1,0

Zur Wahrnehmung von Hauswarttätigkeiten wurden in 2022 insgesamt vier Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Hesterkamp für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	169.720,20 €
Sachbezüge	12.944,04 €
Gesamt	**182.664,24 €**

Außerdem hat der Geschäftsführer für das Jahr 2022 einen maximalen variablen Vergütungsanspruch von 40.879,23 €.

Für den Fall der Beendigung der regulären Tätigkeit wurden Herrn Zier folgende Leistungen zugesagt:

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2022	924.712,00 Euro
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	152.614,00 Euro

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: € 2.147,42)	
Dr. Stefan Kühn Stadtdirektor und Kämmerer (Bezüge 2022: € 2.147,42)	
Marcel Gabriel-Simon Ratsmitglied Dipl. Sozialpädagoge/Bildungsreferent (Bezüge 2022: € 2.147,43)	
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 Ergebnisses des Mutterunternehmens

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31. Dezember 2022 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von 1.102.130,41 € sowie des Verlustvortrages von 27.850.759,18 €. Er beträgt per 31. Dezember 2022 somit 26.748.628,77 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Garantiedividende in Höhe von 403.987,00 € zur Ausschüttung an die Minderheitsgesellschafterin ist im Jahr 2023 aus „andere Gewinnrücklagen" zu entnehmen.

Wuppertal, den 15. Mai 2023



Oliver Zier

Geschäftsführer

wicklung des Konzern-Anlagevermögens der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2022

	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
	€	€	€	€		€	€	€		€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.047.781,30	627.006,54	491.662,20	0,00	0,00	1.183.125,64	864.253,87	143.668,06	0,00	491.662,20	0,00	516.259,73	183.527,43	666.865,91
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	466.938.833,50	7.837.396,58	29.407,47	7.284.794,19	0,00	482.031.616,80	151.836.689,81	7.000.944,93	0,00	0,00	0,00	158.837.634,74	315.102.143,69	323.193.982,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.378.770,85	682.500,46	0,00	33.435,92	0,00	25.094.707,23	4.124.142,31	597.358,57	0,00	0,00	0,00	4.721.500,88	20.254.628,54	20.373.206,35
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
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	602.549,12	36.284,35	16.986,38	0,00	0,00	621.847,09	447.370,97	26.084,13	0,00	16.504,97	0,00	456.950,13	155.178,15	164.896,96
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.188.351,19	142.235,96	426.374,57	0,00	0,00	1.904.212,58	1.849.379,99	112.730,91	0,00	425.085,29	0,00	1.537.025,61	338.971,20	367.186,97
Anlagen im Bau	7.646.916,61	2.871.871,26	32.624,95	66.025,16	6.991.230,11	3.560.957,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.646.916,61	3.560.957,97
Bauvorbereitungskosten	229.594,73	1.660.436,19	0,00	-66.025,16	0,00	1.824.005,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	229.594,73	1.824.005,76
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	504.441.374,06	13.230.724,80	505.393,37	7.318.230,11	7.318.230,11	517.166.705,49	159.754.150,07	7.737.118,54	0,00	441.590,26	0,00	167.049.678,35	344.687.223,99	350.117.027,14
Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
Summe Finanzanlagen	10.080,23	0,00	0,00	0,00	0,00	10.080,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.080,23	10.080,23
ıme Anlagevermögen	505.499.235,59	13.857.731,34	997.055,57	7.318.230,11	7.318.230,11	518.359.911,36	160.618.403,94	7.880.786,60	0,00	933.252,46	0,00	167.565.938,08	344.880.831,65	350.793.973,28

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2022

	Stand 01.01.2022	Inanspruchnahme 2022	Auflösung 2022	Zuführung: Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2022	Zuführung: Zinsaufwand Aufw.aus Aufzsg. 2022	Zuführung: Zuführung 2022	Stand 31.12.2022
	€	€	€		€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**1.389.812,00**	**29.456,88**	**0,00**		**26.826,00**	**194.547,88**	**1.581.729,00**
2. Steuerrückstellungen							
a) Körperschaftsteuer	31.457,00	31.457,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Solidaritätszuschlag	1.730,14	1.730,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	33.187,14	**33.187,14**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
c) Gewerbesteuer	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
4. sonstige Rückstellungen							
Risiken aus der Bewirtschaftung und Verwertung fertiger Bauten und Mietgarantien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Prozess-/Rechts-/Gerichtskosten	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Personalangelegenheiten**	953.339,15	444.573,15	21.009,44	0,00	0,00	650.330,22	1.138.086,78
Betriebskosten	262.077,00	252.340,25	9.736,75		0,00	282.596,00	282.596,00
Nicht umlagefähige Betriebskosten	29.956,00	26.304,63	3.651,37	0,00		27.620,00	27.620,00
WEG-Abrechnungen	197.991,00	194.756,60	3.234,40		0,00	236.331,00	236.331,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	87.000,00	0,00	0,00		0,00	65.580,00	152.580,00
sonstige Rückstellungen	834.184,04	0,00	0,00		0,00	676.467,71	1.510.651,75
Pensionsrückstellung Beamte	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Gewährleistung	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Drohverlustrückstellung Hofaue 67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Drohverlustrückstellung Wiesenstr. 6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Instandhaltung	428.650,00	383.973,23	44.676,77	0,00	0,00	514.500,00	514.500,00
Schadenersatzverpflichtungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.793.197,19	**1.301.947,86**	**82.308,73**	**0,00**	**0,00**	**2.453.424,93**	**3.862.365,53**
	4.216.196,33	**1.364.591,88**	**82.308,73**	**0,00**	**26.826,00**	**2.647.972,81**	**5.444.094,53**

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2022

	Höhe 1)	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	209.953.703,23	12.759.822,81	30.112.482,24	167.081.398,18	143.804.565,13	Grundpfandrechte
	216.537.482,91 1)	*13.430.558,32*	*32.727.077,50*	*170.379.847,09*	*145.428.125,80*	*Grundpfandrechte*
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
	34.545.100,32	*1.175.476,74*	*5.865.795,17*	*27.503.828,39*	*34.545.100,32*	*Grundpfandrechte*
3. erhaltene Anzahlungen	13.292.532,57	13.292.532,57	0,00	0,00	0,00	
	12.326.529,45	*12.326.529,45*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.567.499,42	1.567.499,42	0,00	0,00	0,00	
	1.375.332,91	*1.375.332,91*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	675.516,63	611.579,49	63.937,14	0,00	0,00	
	2.320.206,63	*2.284.211,36*	*35.995,27*		*0,00*	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
7. sonstige Verbindlichkeiten	86.584,62	86.584,62	0,00	0,00	0,00	
	83.923,21	*83.923,21*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
Summe	268.460.112,47	29.480.496,45	35.389.444,98	203.590.171,04	186.688.841,13	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	*267.188.575,43 2)*	*30.676.031,99*	*38.628.867,94*	*197.883.675,48*	*179.973.226,12*	*Grundpfandrechte*

*) modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 50.810.261,24 (Vorjahr € 53.438.420,30) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 25.531.476,85 (Vorjahr € 27.256.053,73) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von € 76.341.738,09 (Vorjahr € 80.694.474,03).

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022

			2022 TEUR	2021 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	1.338	1.334
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.881	7.702
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.232	-183
4.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	-138	47
5.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.510	-1.021
6.	-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.350	-52
7.	-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-16	-148
8.	+	Zinsaufwendungen	4.159	4.229
9.	+	Ertragsteueraufwand	0	0
10.	-	Ertragsteuerzahlungen	-31	0
11.	**=**	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.)**	**14.265**	**11.908**
12.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-627	-118
13.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	46	265
14.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13.231	-13.566
15.	+	Erhaltene Zinsen	0	0
16.	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 15.)**	**-13.812**	**-13.419**
17.	-	Gezahlte Dividenden	-404	-404
18.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	11.400	26.172
19.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-9.052	-19.572
20.	-	Gezahlte Zinsen	-3.858	-4.200
21.	+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	0
22.	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17. bis 21.)**	**-1.914**	**1.996**
23.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 16. und 22.)	-1.461	485
24.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.805	2.320
25.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 23. und 24.)**	**1.344**	**2.805**

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2022

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-verlust	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar 2021	**10.185,20**	**109.625,10**	**5.901,50**	**-35.227,80**	**90.484,00**
Ausschüttung Garantiedividende 2020 in 2021	-	-	-404,00	-	-404,00
Konzernergebnis	-	-	-	1.334,00	1.334,00
Stand zum 31. Dezember 2021	**10.185,20**	**109.625,10**	**5.497,50**	**-33.893,80**	**91.414,00**
Ausschüttung Garantiedividende 2021 in 2022	-	-	-404,00	-	-404,00
Konzernergebnis	-	-	-	1.338,00	1.338,00
Stand zum 31. Dezember 2022	**10.185,20**	**109.625,10**	**5.093,50**	**-32.555,80**	**92.348,00**

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernlagebericht 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 9
4.1. Ertragslage 9
4.2. Vermögenslage 10
4.3. Finanzlage 11
4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren 11
5 Risiko- und Chancenbericht 12
5.1. Risikomanagementsystem und Compliance 12
5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung 13
6 Prognosebericht 14
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten 14
8 Ergänzungsbericht 15

1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der Konzerngesellschaften der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (nachfolgend gwg oder gwg-Konzern) sind 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 (1,02 Mio. €) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2022 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,33 Mio. €. Die Abweichungen ergeben sich aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (267 T€) wegen einer besseren Vermietungsquote und aus höheren Betriebskostenerlösen (671 T€). Mit 402 T€ wirken sich höhere Abschreibungen aufgrund erhöhter Investitionstätigkeit auf das Jahresergebnis aus. Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden 497 T€ mehr als geplant aufgewendet, unter anderem für Digitalisierungsprojekte [(z. B. Mieterapp, Controllingsystem etc.) sowie Organisationsberatungskosten und Kosten des Telefonservicecenters)]. Positive Planabweichungen ergeben sich insbesondere aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-194 T€), aus sonstigen betrieblichen Erträgen (305 T€) durch Versicherungserstattungen sowie Mieterbelastungen sowie 275 T€ aus Zinsaufwendungen.

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2022 mit Werten von 2,71 % (Jan.) bis 1,66 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende noch einmal deutlich gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg plangemäß und positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,31 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit war ein veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße sowie der Tod des Mieters bzw. der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim. Die Fluktuation ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum (9,47 %) deutlich zurückgegangen. Infolge eines gesunkenen Wohnungsangebots sowie massiv gestiegener Energiekosten ist das eine logische Konsequenz.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg betrug zum 31. Dezember 2022 368,42 € (Vorjahr: 357,79 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,98 €/qm (Vorjahr: 5,81 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,42 €/qm (Vorjahr: 8,17 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.
Die Umsatzerlöse aus Mieten waren für das Jahr 2022 mit 27.293 T€ geplant und wurden mit 28.257 T€ (3,5 %) deutlich überschritten.

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	**5.542**	**1.641**	**57**
Zugang 2022	56	55	1
Abgang 2022	-1	0	0
Bestand am 31.12.2022	**5.597**	**1.696**	**58**

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.

Bei der gwg-SPE wurden die Umbaumaßnahmen des selbstgenutzten Verwaltungsgebäudes Hoeftstraße 35 im Jahr 2022 begonnen. 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 Erneuerung der Fassade konnte im Jahr 2022 fertiggestellt werden. Der Umbau des Erdgeschosses mit den zukünftigen Kundenbereichen wird im zweiten Quartal 2023 abgeschlossen. Die weiteren Etagen folgen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Ende 2023 geplant.

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 waren 100 Wohnungsmodernisierungen (Capex) vorgesehen. 72 Wohnungsmodernisierungen wurden tatsächlich beauftragt und abgeschlossen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 70 Wohnungsrenovierungen (Opex) vorgesehen. Es wurden 74 Renovierungen im Kalenderjahr 2022 beauftragt und abgeschlossen.

Die Abweichungen zwischen Planung und Ist-Zustand bei den jeweiligen Einzelgesellschaften gwg und gwg-SPE entstand aufgrund der rückläufigen Fluktuation (8,31 % in 2022 gegenüber 9,47 % in 2021).

Das für 2022 vorgesehene Investitionsbudget von 3,7 Mio. € wurde lediglich mit 2,4 Mio. € beansprucht. Die modernisierten, respektive renovierten Wohnungen konnten größtenteils zeitnah nach der Fertigstellung (im frei finanzierten Bereich zu stets erhöhten Grundmieten) wieder vermietet werden.

4 Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse	39.785	37.772	2.013
Andere aktivierte Eigenleistungen	362	214	148
Bestandsveränderungen	778	570	208
Gesamtleistung	40.925	38.556	2.369
Materialaufwand	-20.150	-18.457	-1.693
Rohergebnis	20.775	20.099	676
Betriebliche Erträge	1.385	1.391	-6
Betriebliche Aufwendungen	-16.663	-16.107	-556
Betriebsergebnis	5.497	5.383	114
Finanzergebnis	-4.159	-4.229	70
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.338	1.154	184
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	180	-180
Jahresüberschuss	1.338	1.334	4

Die Gesamtleistung 2022 (40.925 T€) setzt sich aus den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (39.233 T€), aus Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (331 T€), aus Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (84 T€), aus Bestandsveränderungen (778 T€) sowie aus aktivierten Eigenleistungen (362 T€) zusammen.
Die Veränderung der Gesamtleistung (2.369 T€) ist insbesondere auf höhere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge der Wiedervermietung modernisierungsbedingter Leerstände, einer höheren Vermietungsquote sowie geringeren Erlösschmälerungen (insgesamt 1,3 Mio. €), höheren Erlösen aus Betriebskostenabrechnung (469 T€) und höheren Bestandsveränderungen (208 T€) zurückzuführen.

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (1.050T€), höheren Betriebskosten (566 T€) sowie höheren sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (12 T€). Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke steigen um 52 T€.

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (7.881 T€), sonstige betrieblichen Aufwendungen (3.432 T€) und Personalaufwendungen (5.353 T€) zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus gestiegenen Personalaufwendungen (456 T€) und um 179 T€ höheren Abschreibungen aus der Investitionstätigkeit.

Das Finanzergebnis verbesserte sich leicht im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Reduzierungen der Zinsaufwendungen.

Die Veränderung bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 180 T€. Im Vorjahr war diese Position von der Auflösung von Steuerrückstellungen geprägt.

4.2. Vermögenslage

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Aktivseite	TEUR	TEUR	TEUR
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	350.794	344.880	5.914
Umlaufvermögen	2.814	2.797	17
	353.608	347.677	5.931
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	15.256	15.223	33
Gesamtvermögen	368.864	362.901	5.963
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	92.348	91.414	934
Fremdkapital	252.579	249.191	3.388
	344.927	340.605	4.322
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	23.936	22.296	1.640
Gesamtkapital	368.864	362.901	5.962

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 5.914 T€ gestiegen.
Das langfristige Umlaufvermögen ist durch einen Verkaufsvorgang sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 17 T€ gestiegen.

Das Eigenkapital erhöht sich in Folge des Jahresüberschusses abzüglich Gewinnausschüttung. Die Eigenkapitalquote liegt per 31. Dezember 2021 bei 25,04% (Vorjahr 25,19 %).

Im höheren Fremdkapital ist die Tilgungsleistung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie Aufnahme neuer Objektfinanzierungsmittel bei gleichzeitiger Tilgung von Fremdmitteln sichtbar.

4.3. Finanzlage

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**14.265**	**11.908**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-13.812**	**-13.419**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-1.914**	**1.996**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**-1.461**	**485**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	**2.805**	**2.320**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**1.344**	**2.805**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöht sich um 2.357 T€, was sich insbesondere auf die Zunahme der Rückstellungen (+1.415 T€) sowie dem Anstieg der unfertigen Leistungen zurückführen lässt.

Die Abweichung des Cashflows aus Investitionstätigkeit (-393 T€) resultiert im Wesentlichen aus höheren Investitionen in das Anlagevermögen.

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	%	25,04	25,19
Eigenkapitalrentabilität *1 (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	1,45	1,26
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,49	1,48
Cashflow	TEUR	-1.461	485
Umsatzrendite	%	3,36	3,53
EBITDA	TEUR	13.378	13.085
EBITDA-Rendite	%	33,62	34,64
EBITDA/Sollmieten	%	47,01	47,88
Nettoverschuldungsgrad	%	18,80	18,97
Zinsdeckung	x-fach	3,22	3,09

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 Complianceregelungen der gwg beinhalten verschiedene Bausteine zur Information und Verhaltensbeeinflussung von Mitarbeitern/-innen im Wege der Steuerung und Überwachung von Prozessen. Die unterschiedlichen Elemente werden stetig den geänderten Anforderungen angepasst 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 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 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. Beides gilt allerdings aktuell etwas eingeschränkter als zuvor, da die Inflation sowie die Energiekrise die vorhandenen Spielräume teilweise in Anspruch genommen haben.
Alle Marktrisiken sind nur gering ausgeprägt.

Durch ein aktives und flächendeckendes Quartiers- und Sozialmanagement begegnet die gwg eventuellen Missständen 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 Portfoliorisiken schätzen wir als gering ein.

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 im gwg-Konzern 6,09 €/qm. Die planerische Leerstandsquote beträgt 1,8 %.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Ergebnis von ca. 516 T€ abschließt.

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

	PLAN 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	28.496
Instandhaltungsaufwendungen	7.102
Personalaufwendungen	5.600
Abschreibungen	8.144
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	3.360
Zinsaufwendungen	4.389

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:

Der gwg-Konzern 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.

Der gwg-Konzern 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