

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

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

		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.760.941,20 €		9.307.225,99 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 €		0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	330.829,46 €		321.796,44 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.212.932,21 €		2.176.295,35 €
		12.304.702,87 €	11.805.317,78 €
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		142.343,25 €	89.567,13 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		362.054,83 €	214.052,41 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		119.705,37 €	303.274,26 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.001.701,12 €		-5.490.175,53 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.474,48 €		-14.022,12 €
		-6.005.175,60 €	-5.504.197,65 €
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 €		-950.462,67 €
davon für Altersversorgung		-5.352.815,10 €	-4.896.525,69 €
EUR 499.428,31 (Vorjahr EUR 226.908,64)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.251.447,61 €		-1.283.893,34 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.301.994,95 €		-2.120.272,31 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,34 €		0,00 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-326.407,69 €		-335.669,72 €
		-3.879.840,91 €	-3.739.835,37 €
12. Ergebnis nach Steuern		-2.309.025,29 €	-1.728.347,13 €
13. Sonstige Steuern		-6.078,97 €	-6.593,67 €
14. Erträge aus Verlustübernahme		2.315.104,26 €	1.734.940,80 €
Jahresüberschuss		0,00 €	0,00 €

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeine Angaben

Die gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer HRB 8891 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und dem Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. für Kapitalgesellschaften der Wohnungswirtschaft.

Die Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die ausgewiesene EDV-Software ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über einen Zeitraum zwischen drei und fünf Jahren vorgenommen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

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

Bei den unter Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ausgewiesenen selbst errichteten Objekten werden die Abschreibungen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 67 Jahren angesetzt. Die gebraucht erworbenen Objekte werden hingegen über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden mit 2,5 % - 4 % pro Jahr abgeschrieben.

Die Abschreibungen bei den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen für den Sale-and-Lease-back-Objektbestand werden analog zur steuerlichen Gebäudeabschreibung mit 2 % p.a. vorgenommen.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben. Bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Seit dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einer Betragsgrenze von 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben (Sammelposten).

Finanzanlagevermögen

Aufgrund der in 2005 durchgeführten Sale-and-Lease-back-Transaktion und der Darlehensvereinbarung zwischen der gwg-SPE und der Mietgesellschaft weist die gwg-SPE ein nicht verzinsliches, kontinuierlich aufzubauendes Mieterdarlehen an die Mietgesellschaft aus. Das Darlehen soll bei Ausüben der Kaufoption die Kaufpreisverbindlichkeiten der gwg gegenüber der Mietgesellschaft am 31.03.2035 im Wege der Verrechnung vollständig tilgen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022 ist aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

Bei den Grundstücken mit fertigen Bauten sind keine Bauzeitinsen i. S. von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit ihren Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken auf Forderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren berechnet.

Sonstige Rückstellungen wurden entsprechend § 253 Abs. 1 und 2 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden in der Bilanz saldiert ausgewiesen, da auch Verrechnungen im Zusammenhang mit Forderungen aus Geschäftsbesorgungstätigkeiten sowie mit anderen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erfolgen.

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Bilanzierungswahlrechte

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

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

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

In „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit T€ 341 (Vorjahr T€ 311) sind Mietereinbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 2.653 (Vorjahr: T€ 2.511) ausgewiesen.

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

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

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

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2022 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2022 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 Durchschnittzinssatzes 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.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2022 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 15 (Vorjahr: T€ 16) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen im Berichtsjahr T€ 1.098 (Vorjahr: T€ 1.175) lediglich Verbindlichkeiten gegenüber der Mietgesellschaft. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 45.773 (Vorjahr: T€ 42.150) entfallen komplett auf die alleinige Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal. Diese setzen sich zusammen aus der Saldierung von Forderungen und Verbindlichkeiten für Verlustübernahmen, Geschäftsbesorgung und Begebung von Darlehen.

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

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten und ihre Sicherung (Verbindlichkeitspiegel) sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 9.761 (Vorjahr T€ 9.307) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 331 (Vorjahr T€ 322) aus der Betreuungstätigkeit und mit T€ 2.213 (Vorjahr T€ 2.176) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Aus einem mit der Muttergesellschaft gwg in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Gewinnübernahme in Höhe von T€ 2.315 (Vorjahr T€ 1.734).

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von T€ 27 (Vorjahr: T€ 29). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen T€ 181 (Vorjahr: T€ 184).

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 295 (Vorjahr: T€ 294) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 1.251 (Vorjahr T€ 1.284).

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen. Es besteht eine steuerliche Organschaft mit der Muttergesellschaft gwg. Insofern wird auf den Anhang der gwg verwiesen.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal“ (gwg). Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 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.

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

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

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

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.225 p.a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 15.006 (abgezinst mit 1,30 % über die restliche Vertragslaufzeit von 12,25 Jahren)
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 1.578 p.a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 17.767 (abgezinst mit 1,30 % über die restliche Vertragslaufzeit von 12,25 Jahren).

Für 16 Wohnungen in einer Seniorenwohnanlage war ursprünglich ein Vertrag über eine Mietgarantie mit einer 20-jährigen Laufzeit eingegangen worden. Dieser Vertrag ist zum 31.12.2017 ausgelaufen und wird seit dem 01.01.2018 stillschweigend, mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit verlängert. Der Jahresbetrag der Mietgarantie beläuft sich auf T€ 76.

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

Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 460 vorhanden.

Die für die Jahresabschlussprüfung gebuchten Aufwendungen betragen T€ 21.

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

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

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

Der Geschäftsführer erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	169.720,20 €
Sachbezüge	<u>12.944,04 €</u>
Gesamt	182.664,24 €

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

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

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

Vorschüsse und Kredite an die Geschäftsführung sowie an Mitglieder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates eingegangen.

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Yazgülü Zeybek (bis 19.12.2022)
Politikwissenschaftlerin
(Bezüge 2022: 4.153,66 €)

Yves Paul Ramette (ab 19.12.2022)
Ratsmitglied
Sozialversicherungsfachangestellter
(Bezüge 2022: € 141,20)

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: € 2.147,43)

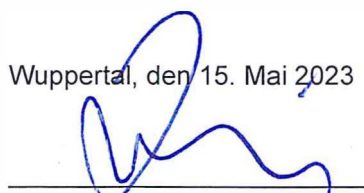
Barbara Becker
Ratsmitglied
Ruhestand
(Bezüge 2022: € 2.147,43)

Susanne Herhaus
Ratsmitglied
Industriekauffrau
(Bezüge 2022: € 2.147,43)

Heiko Meins
Ratsmitglied
Elektrotechniker
(Bezüge 2022: € 2.147,43)

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

Wuppertal, den 15. Mai 2023



Oliver Zier

Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH 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
	€	€	€			€	€	€		€		€	€	€
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	1.027.550,30	593.686,54	471.432,20	0,00		1.149.804,64	844.023,87	132.561,39	0,00	471.432,20	0,00	505.153,06	183.526,43	644.651,58
II. <u>Sachanlagen</u>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.432.438,52	310.746,84	0,00	0,00		16.743.185,36	5.978.057,79	229.389,90	0,00	0,00	0,00	6.207.447,69	10.454.380,73	10.535.737,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.836.612,16	0,00	0,00	0,00		8.836.612,16	2.965.613,01	177.021,20	0,00	0,00	0,00	3.142.634,21	5.870.999,15	5.693.977,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	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
Bauten auf fremden Grundstücken	29.507.986,22	952.134,49	0,00	0,00		30.460.120,71	5.821.024,03	609.202,40	0,00	0,00	0,00	6.430.226,43	23.686.962,19	24.029.894,28
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	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
technische Anlagen und Maschinen	63.616,56	10.593,70	4.961,00	0,00		69.249,26	49.208,52	2.082,36	0,00	4.961,00	0,00	46.329,88	14.408,04	22.919,38
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.129.819,48	132.532,00	420.215,98	0,00		1.842.135,50	1.819.191,99	101.190,36	0,00	418.926,72	0,00	1.501.455,63	310.627,49	340.679,87
Anlagen im Bau	0,00	1.464.173,17	0,00	66.025,16		1.530.198,33	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	1.530.198,33
Bauvorbereitungskosten	229.594,73	1.585.121,98	0,00	-66.025,16		1.748.691,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	229.594,73	1.748.691,55
Geleistete Anzahlungen	0,00					0,00	0,00					0,00	0,00	0,00
<u>Summe Sachanlagen</u>	57.200.067,67	4.455.302,18	425.176,98	0,00		61.230.192,87	16.633.095,34	1.118.886,22	0,00	423.887,72	0,00	17.328.093,84	40.566.972,33	43.902.099,03
II. <u>Finanzanlagen</u>														
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
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	22.551.055,06	1.578.434,04	0,00	0,00		24.129.489,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.551.055,06	24.129.489,10
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	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
andere Finanzanlagen	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
<u>Summe Finanzanlagen</u>	22.551.055,06	1.578.434,04	0,00	0,00		24.129.489,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.551.055,06	24.129.489,10
Summe Anlagevermögen	80.778.673,03	6.627.422,76	896.609,18	0,00		86.509.486,61	17.477.119,21	1.251.447,61	0,00	895.319,92	0,00	17.833.246,90	63.301.553,82	68.676.239,71

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, 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	9
4.3. Finanzlage	10
4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	11
5 Risiko- und Chancenbericht	11
5.1. Risikomanagementsystem und Compliance.....	11
5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	11
6 Prognosebericht.....	13
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	14
8 Ergänzungsbericht	14

1 Geschäftsmodell

Gegenstand der gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (nachfolgend gwg-SPE) ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Wuppertal.

Gesellschaftsvertraglicher vorrangiger Zweck ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen jedweder Art für die Muttergesellschaft, insbesondere in den Bereichen Personalwesen, Organisation, Innere Dienste und Informationsverarbeitung.

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die 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

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/>.

gestiegen.⁵ Genauso ist die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit 23.417 im dritten 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 vereinzelt Wohnungskmärkten 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

⁵ Vgl. <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Nordrhein-Westfalen/05124-Wuppertal-Stadt.html>.

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.

verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung beschädigt. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen 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. Insetierte 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 Mietpreinsniveau 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 (-0,352 Mio. €) wurde deutlich verfehlt. Das Geschäftsjahr 2022 endete mit einem Jahresergebnis in Höhe von rd: -2,315 Mio. €. Die Hauptursache für die Abweichung stellen die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (-1,251 Mio. €) dar und betreffen eine überholte Wirtschaftsplanermittlung der internen Verrechnung der Geschäftsbesorgung gegenüber der Muttergesellschaft. Positive Abweichungen ergeben sich aus geringeren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (126 T€) aus Sollmieten und Erlösschmälerungen sowie aus höheren Betriebskostenerlösen (142 T€). Höhere Abschreibungen (160 T€, durch erhöhte Investitionstätigkeit sowohl im unbeweglichen Anlagevermögen, als auch immaterielle Vermögensgegenstände) sowie höhere Aufwendungen sonstiger betrieblicher Art betragen 497 T€ - hauptsächlich Aufwendungen für Digitalisierungsprojekte [(z. B. Mieterapp, Controllingsystem etc.) sowie Organisationsberatungskosten und Kosten des Telefonservicecenters]]. Positive Planabweichungen ergeben sich aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-163 T€) sowie aus sonstigen betrieblichen Erträgen (25 T€) welche durch die höheren Betriebskosten (123 T€) aufgezehrt werden.

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg-SPE bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2022 mit Werten von 3,57 % (Jan.) bis 2,52 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg-SPE positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 10,97 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße, Tod des Mieters/Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg SPE betrug zum 31. Dezember 2022 404,85 € (Vorjahr: 393,23 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,68 €/qm (Vorjahr: 6,49 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 9,01 €/qm (Vorjahr: 8,73 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Die Umsatzerlöse aus Mieten waren für das Jahr 2022 mit T€ 7.093 geplant und wurden mit T€ 7.216 geringfügig 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	1.430	455	13
Zugang 2022	1	0	1
Abgang 2022	0	0	0
Bestand am 31.12.2022	1.431	455	13

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

3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung

Die gwg-SPE 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-SPE wurden die Umbaumaßnahmen des selbstgenutzten Verwaltungsgebäudes Hoefstraße 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 war gemäß Wirtschaftsplan die Modernisierung von 40 gwg-SPE-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt und fertiggestellt wurden, insbesondere wegen der niedrigen Fluktuation, 25 Wohnungen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 30 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. 25 Maßnahmen wurden in 2022 abgeschlossen.

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

4 Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	12.809	12.109	700
<i>Materialaufwand</i>	-6.005	-5.506	-499
Rohergebnis	6.804	6.603	201
<i>Betriebliche Erträge</i>	120	303	-183
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>	-8.912	-8.305	-607
Betriebsergebnis	<u>-1.988</u>	<u>-1.399</u>	<u>-589</u>
Finanzergebnis	<u>-327</u>	<u>-336</u>	<u>9</u>
Ergebnis nach Ertragsteuern	-2.315	-1.735	-580
<i>Erträge aus der Verlustübernahme</i>	<u>2.315</u>	<u>1.735</u>	<u>580</u>
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Die Veränderung der Gesamtleistung ist im Wesentlichen auf höhere Sollmieten in Verbindung mit geringeren Erlösschmälerungen, die im Saldo um 366 T€ gestiegen sind, zurückzuführen. Darüber hinaus sind die Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen um 100 T€ gestiegen. Dagegen sind die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit gegenüber der Muttergesellschaft 9 T€ gesunken. Weitere Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich im Bereich der Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen (+37 T€), bei den Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen (+53 T€) sowie bei den aktivierten Eigenleistungen (+148 T€).

Der Anstieg des Materialaufwandes resultiert insbesondere aus höheren bezogenen Leistungen für Betriebskosten (96 T€) sowie aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (399 T€).

Die geringeren betrieblichen Erträge ist insbesondere auf die im Vergleich zum Vorjahr nicht vorgenommene Objektverkäufe zurückzuführen. Die höheren betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich auf Kosten für EDV- und Digitalisierungsprojekte zurückzuführen.

4.2. Vermögenslage

Aktivseite	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	68.677	63.302	5.375
Umlaufvermögen	277	277	0
	<u>68.954</u>	<u>63.579</u>	<u>5.375</u>
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	<u>4.108</u>	<u>3.308</u>	<u>800</u>
Gesamtvermögen	<u>73.062</u>	<u>66.887</u>	<u>6.175</u>
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	10.868	10.868	0
Fremdkapital	16.509	16.110	399
	<u>27.377</u>	<u>26.978</u>	<u>399</u>
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	<u>45.685</u>	<u>39.909</u>	<u>5.776</u>
Fremdkapital insgesamt	<u>62.194</u>	<u>56.019</u>	<u>6.175</u>
Gesamtkapital	<u>73.062</u>	<u>66.887</u>	<u>6.175</u>

Die Veränderung des Anlagevermögens mit 5.375 T€ ist mit 1.578 T€ dem Aufbau des Mieterdarlehens für den angepachteten Bestand der Miet-KG sowie mit 3.797 T€ der Differenz aus Aktivierungen infolge von Objektsanierungen sowie Abschreibungen für das Anlagevermögen zuzuordnen.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert aus höheren flüssigen Mitteln (160 T€), höheren unfertigen Leistungen (142 T€) sowie mit 498 T€ aus den höheren übrigen Aktiva in Folge Hausgeldvorauszahlungen für Wohnungseigentümergeinschaften.

Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals um 399 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen um 383 T€ und gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 313 T€. Dem gegenüber stehen durch Tilgungsleistungen um 310 T€ gesunkene Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft gwg und steigt infolge des Finanzbedarfs der gwg-SPE, insbesondere aus dem Sale-and-lease-back-Geschäft und aufgrund von Investitionen in den Immobilienbestand.

4.3. Finanzlage

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis vor Ergebnisübernahme	-2.315	-1.735
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.251	1.284
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	478	125
4. + Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	73	7
5. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.725	-381
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.560	-261
7. -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	-156
8. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	326	336
9. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 8.)	1.648	-781
10. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-593	-118
11. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.455	-2.305
12. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.578	-1.578
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 10. bis 12.)	-6.626	-3.736
14. + Einzahlungen aus Verlustübernahme	1.734	1.363
15. +/- Ein- / Auszahlungen von/an GWG im Rahmen der Finanzmitteldisposition	4.013	3.523
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-310	-305
17. - Gezahlte Zinsen	-299	-306
18. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 14. bis 17.)	5.138	4.274
19. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 9., 13. und 18.)	160	-243
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	56	299
21. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 19. und 20.)	216	56

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit steigt in Summe um 2.429 T€. Dieses resultiert aus dem Rückgang des Jahresergebnisses, aus Erhöhungen der Rückstellungen (insbesondere Altersteilzeitrückstellungen), den Veränderungen aus unfertigen Leistungen sowie dem Cashpooling zwischen der Muttergesellschaft gwg.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit steigt insbesondere aufgrund von höheren Investitionen in das Sachanlagevermögen.

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

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2022 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der gwg-SPE war im Geschäftsjahr 2022 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2023-2032 über die Inanspruchnahme der Mittel der gwg gewährleistet.

4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählen bei der gwg-SPE 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. Diese werden mindestens auf der Ebene des Teilkonzerns (gwg und gwg-SPE) für die Steuerung verwendet, da die Verflechtungen zwischen den Gesellschaften umfangreich sind.

5 Risiko- und Chancenbericht

5.1. Risikomanagementsystem und Compliance

Zur Steuerung von Risiken ist im gwg-Konzern ein Risikomanagementsystem etabliert und wird stetig ausgebaut. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter. Wesentliche Grundlage hierfür stellt das im Jahr 2015 verabschiedete und zuletzt im Jahr 2018 fortgeschriebene Risikohandbuch dar, in dem alle Elemente des Risikomanagements bei der gwg-SPE beschrieben sind.

Ferner hat der Aufsichtsrat die aus der Geschäftsstrategie abgeleitete und überarbeitete Risikostrategie im Jahr 2018 gebilligt. Sie bildet den risikopolitischen Überbau der gwg-SPE ab und legt den allgemeinen Handlungsrahmen für das Risikomanagement fest. Grundlage für das Risikomanagement ist sodann die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar.

Durch die regelmäßige Berichterstattung risikobezogener Informationen an die jeweils zuständigen Adressaten wird sichergestellt, dass rechtzeitig geeignete Risikosteuerungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Risiken mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie bestandsgefährdende Risiken werden hierbei direkt an die Geschäftsleitung bzw. an das Aufsichtsgremium gemeldet.

Der letzte Jahresbericht wurde im Juni 2022 dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im zweiten Quartal 2023 vorgesehen.

Das interne Kontrollsystem und die Complianceregelungen der gwg-SPE beinhalten verschiedene Bausteine zur Information und Verhaltensbeeinflussung von Mitarbeitern/-innen im Wege der Steuerung und Überwachung von Prozessen. Die unterschiedlichen Elemente werden stetig den geänderten Anforderungen angepasst.

5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Für die Jahre ab 2022 gilt es, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und die Erfolge im Zuge der betriebswirtschaftlichen Optimierung auszubauen. Gleichzeitig verfolgt die gwg-SPE die Umsetzung verschiedener Großprojekte im Rahmen von Modernisierung und Neubau.

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

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

Nach wie vor erwartet die gwg-SPE mittelfristig, dass sich im Rahmen der Neuvermietung und auch bei Bestandsmietverhältnissen die Spielräume für Mieterhöhungen weiter leicht erweitern werden, was auch die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Geschosswohnungsbau verbessert. Darüber hinaus verfügt die gwg-SPE über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringen kann. Beides gilt allerdings aktuell etwas eingeschränkter als zuvor, da die Inflation sowie die Energiekrise die vorhandenen Spielräume teilweise in Anspruch genommen haben.

In Bezug auf die Risiken, was die Entwicklung der Mietnebenkosten angeht, verfolgen wir diese im Hinblick auf die steigenden Betriebskosten durch entsprechende Benchmarkanalysen.

Alle Marktrisiken sind nur gering ausgeprägt.

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

Die Portfoliorisiken schätzen wir als gering ein.

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

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

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-SPE hat in der Niedrigzinsphase umfangreiche Prolongationen vorgenommen und damit das Zinsänderungsrisiko hinsichtlich der bestehenden Kredite reduziert. 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 (gwg-Bestand)) ist durch die Gremien im Dezember 2022 beschlossen worden. Die Objekte der gwg-SPE sollen ab dem Jahr 2026 umgebaut werden.

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

Das Planergebnis für das Jahr 2023 für die gwg-SPE beträgt vor Ergebnisübernahme durch die gwg -2.257 T€.

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

	PLAN 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.384
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	732
Andere aktivierte Eigenleistungen	438
Instandhaltungsaufwendungen	2.125
Personalaufwendungen	5.600
Abschreibungen	1.293
Zinsaufwendungen	437

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

7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Der gwg-Konzern hat in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Abschirmung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

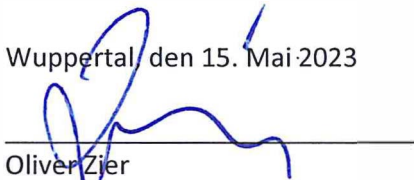
8 Ergänzungsbericht

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

Die gwg-SPE hat in 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-SPE hat sich dabei u. a. bei der Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum sowie bei der Stabilisierung von Quartieren mit soziodemografischen Herausforderungen aktiv engagiert.

Wuppertal, den 15. Mai 2023



Oliver Zier
Geschäftsführer