Anlage 1

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Bilanz GWG
zum
31. Dezember 2023

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		11.107,66		22.214,33
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	237.408.984,71			240.590.534,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.628.295,70			14.679.228,40
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	128.876,81			141.977,58
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.582,09			26.507,10
7. Anlagen im Bau	4.177.585,10			2.030.759,64
8. Bauvorbereitungskosten	77.814,21			75.314,21
9. geleistete Anzahlungen	0,00			0,00
		257.083.929,69		258.177.112,03
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30			10.867.903,30
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00			4.835.600,00
3. Beteiligungen	20.000,00			20.000,00
4. andere Finanzanlagen	80,23			80,23
		15.723.583,53	272.818.620,88	15.723.583,53
				273.922.909,89
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte ohne Bauten	781.064,01			781.064,01
2. Bauvorbereitungskosten	16.202,16			16.202,16
3. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.739.129,89			1.739.129,89
4. Unfertige Leistungen	9.861.111,29			9.434.616,40
5. Andere Vorräte	4.855,50			6.854,40
		12.402.362,85		11.977.866,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	220.961,28	914,61		373.220,89
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	187,55			0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.380,00			0,00
4. Forderung aus Lieferungen und Leistungen	298.301,60			0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	44.913.657,08			40.937.866,19
6. sonstige Vermögensgegenstände	652.844,76			201.943,99
		46.098.332,27		41.513.031,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.331.882,49	59.832.577,61	1.118.168,70
				54.609.066,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
andere Rechnungsabgrenzungsposten			0,00	3.926,13
			332.651.198,49	328.535.902,65

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		4.689.588,56		5.093.575,56
IV. Bilanzverlust		-26.339.042,08		-26.748.628,77
			98.160.811,76	98.155.212,07
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen		2.002.171,16		2.059.576,87
			2.002.171,16	2.059.576,87
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		174.898.717,19		170.573.571,32
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 43.921.107,76 (Vorjahr EUR 49.000.084,66)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		41.785.371,70		42.884.276,00
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)				
3. Erhaltene Anzahlungen		11.286.706,65		10.421.674,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.513.178,89		1.216.326,58
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 81,01)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.142.025,41		600.507,29
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 1.390,00 (Vorjahr EUR 0,00)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern EUR 110.164,73 (Vorjahr EUR 11.949,68)				
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)		111.161,73		12.946,68
			230.737.161,57	225.709.302,71
D. Rechnungsabgrenzungsposten			1.751.054,00	2.611.811,00
			332.651.198,49	328.535.902,65

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.856.285,18		29.369.185,75
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		137.420,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.982,84		79.501,08
	30.875.268,02	30.875.268,02	29.586.106,83
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		426.494,89	635.390,20
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.658.782,43	1.259.546,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.842.657,26		-17.444.071,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-69.682,21
c) Aufwendungen für andere L. u. L	-13.221,00		0,00
	-17.855.878,26	-17.855.878,26	-17.513.754,11
5. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.509.579,43	-6.256.072,76
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.296.698,97	-959.117,87
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		60.255,35	63.909,11
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 60.255,35 (Vorjahr EUR 63.905,78)			
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		71.288,25	92.822,83
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 71.286,51 (Vorjahr EUR 92.790,54)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.672.596,09	-3.500.399,35
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-3.382.594,74	-2.315.104,26
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-225,00	22.978,72
12. Ergebnis nach Steuern		374.516,45	1.116.306,25
13. Sonstige Steuern		35.070,24	-14.175,84
14. Jahresüberschuss		409.586,69	1.102.130,41
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-26.748.628,77	-27.850.759,18
16. Bilanzverlust		-26.339.042,08	-26.748.628,77

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt worden.

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 Formblatt für Wohnungsunternehmen.

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

Die gwg ist zu 100 % an der Tochtergesellschaft gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH beteiligt und darüber hinaus mittels Ergebnisabführungsvertrag verbunden. Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 sind unter Einbeziehung der Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG bei der gwg zu einem Konzernabschluss konsolidiert. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren linear abgeschrieben. Bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einer Betragsgrenze von 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben (Sammelposten).

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

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

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023 sind aus dem Anlagenspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

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

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
Es sind keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert.

Eigenkapital

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt ist der im Jahr 2022 gezahlte Baukostenzuschuss der Bergischen Universität Wuppertal in Höhe von T€ 1.900, welcher über einen Zeitraum von 25 Jahren aufgelöst wird.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2023 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB sind im Anlage- und Umlaufvermögen nicht aktiviert.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Das Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hinsichtlich der Steuerlatenzen wurde insoweit ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 9.861 (Vorjahr: T€ 9.435) ausgewiesen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen werden in der Bilanz saldiert ausgewiesen, da auch Verrechnungen im Zusammenhang mit Verbindlichkeiten aus Geschäftsbesorgungstätigkeiten sowie mit anderen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erfolgen.
Im Wesentlichen handelt es sich um Darlehen in Höhe von T€ 5.129 (Vorjahr: T€ 14.272) und sonstige Verrechnung in Höhe von T€ 38.543 (Vorjahr: T€ 26.667). Die vorgenannten Verrechnungen bestehen aus Geschäftsbesorgung, Ergebnisabführung und sonstige Verrechnungen.

Entwicklung der Rücklagen bei gwg:

	01.01.2023 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2023 T€
Kapitalrücklagen	109.625,1	0,0	0,0	109.625,1
andere Gewinnrücklagen	5.093,6	404,0	0,0	4.689,6
Summe	**114.718,7**	**404,0**	**0,0**	**114.314,7**

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2023 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 33 (Vorjahr: T€ 39) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 30.856 (Vorjahr: T€ 29.369) aus der Hausbewirtschaftung, T€ 19 (Vorjahr: T€ 80) aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie T€ 0 (Vorjahr T€ 137) aus dem Verkauf von Grundstücken.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 878 (Vorjahr: T€ 856) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen" (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst. Der auf unbebaute Grundstücke entfallende Anteil der Grundsteuer ist unter sonstige Steuern ausgewiesen.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 6.510 (Vorjahr: T€ 6.256) sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

Aus einem mit der gwg -SPE in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 3.383 (Vorjahr: T€ 2.315).

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:

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

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

- Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die gwg Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 299 (Vorjahr: T€ 327) für das Jahr 2023 zu leisten.

- Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 9.353 vorhanden.

Angaben zu den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2023 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete die Tochtergesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von T€ -3.383 (Vorjahr: T€ -2.315), das aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages von der gwg als Muttergesellschaft übernommen wurde.

Die gwg hat in 2005 sämtliche Kommanditanteile in Höhe von T€ 10 der Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, erworben. Der Jahresabschluss der Mietgesellschaft weist im Geschäftsjahr 2023 ein Jahresergebnis von T€ 262,0 (Vorjahr: T€ 235,9) aus. Das für die gwg geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 einen auf die gwg entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 5.545 (Vorjahr: T€ 5.807) aus. Nach den Planungsrechnungen der Kommanditgesellschaft wird das negative Kapitalkonto über die Laufzeit des Pachtvertrages von 30 Jahren ausgeglichen.

Weiter ist die gwg seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal (WMG), bei einem Stammkapital von T€ 220 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2022 T€ 518 (Vorjahr: T€ 599). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresfehlbetrag von T€ - 71,1 (Vorjahr: T€ - 34,7). Der Jahresabschluss 2023 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

Weitere sonstige Angaben

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

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

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

Die für die Jahresabschlussprüfung gebuchten Aufwendungen betragen T€ 42,4.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr kein eigenes Personal.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: T€ 22,2

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

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr weder Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, noch solche Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Paul Yves Ramette Ratsmitglied Sozialversicherungsfachangestellter (Bezüge 2023: € 3.974,52)	Vorsitzender
Klaus Jürgen Reese Ratsmitglied Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter (Bezüge 2023: 3.221,12 €)	stellvertretender Vorsitzender
Dr. Johannes Slawig Stadtdirektor und Kämmerer a.D. (Bezüge 2023: € 2.147,43)	
Manfred Todtenhausen Ratsmitglied Elektromeister (Bezüge 2023: € 2.147,43)	
Dr. Stefan Kühn Stadtdirektor (Bezüge 2023: € 2.147,43)	
Marcel Gabriel-Simon Ratsmitglied Dipl. Sozialpädagoge/Bildungsreferent (Bezüge 2023: € 2147,43)	
Barbara Becker Ratsmitglied Ruhestand (Bezüge 2023: € 2.147,43)	
Susanne Herhaus Ratsmitglied Industriekauffrau (Bezüge 2023: € 2.147,43)	
Heiko Meins Ratsmitglied Elektrotechniker (Bezüge 2023: € 2.147,43)	

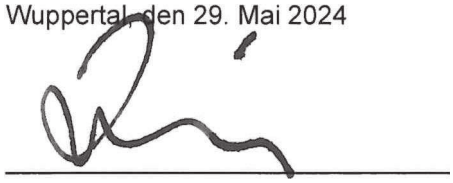
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die gwg erzielte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von € 409.586,69. Aus dem Vorjahr wurde ein Verlust (Verlustvortrag) in Höhe von € 26.748.628,77 auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vorgetragen. Solange ein Bilanzverlust ausgewiesen werden muss, ist der Jahresüberschuss in voller Höhe, bis zur vollständigen Tilgung des Verlustvortrages, zunächst mit dem Verlustvortrag zu verrechnen. Etwaige Dividenden sind aus „andere Gewinnrücklagen" zu bedienen.
Es ergibt sich somit ein Bilanzverlust von € 26.339.042,08.

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

> Der Bilanzverlust per 31.12.2023 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von € 409.586,69 € sowie des Verlustvortrages von € 26.748.628,77. Er beträgt per 31.12.2023 somit € 26.339.042,08. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Garantiedividende in Höhe von € 403.987,00, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschafterin vorgesehen ist, ist im Jahr 2024 aus „andere Gewinnrücklagen" zu entnehmen.

Wuppertal, den 29. Mai 2024



Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2023

	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023	Umbuchungen+ 2023	Umbuchungen /. 2023	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugänge 2023	Zuschreibungen 2023	Abgänge 2023	Umbuchungen 2023	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€		€	€	€		€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	33.321,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.321,00	11.106,67	11.106,67	0,00	0,00	0,00	22.213,34	22.214,33	11.107,66
II Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	380.164.999,09	2.849.964,30	0,00	0,00	0,00	383.014.963,39	139.574.465,06	6.031.513,62	0,00	0,00	0,00	145.605.978,68	240.590.534,03	237.408.984,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.258.095,07	380.829,56	0,00	0,00	0,00	16.638.924,63	1.578.866,67	431.762,26	0,00	0,00	0,00	2.010.628,93	14.679.228,40	14.628.295,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2.110.828,16	1.496.566,99	0,00	0,00	0,00	0,00	1.496.566,99	614.261,17	614.261,17
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	18.529,90
technische Anlagen und Maschinen	552.597,83	12.433,01	-15.217,15	0,00	0,00	549.813,69	410.620,25	23.619,73	0,00	-13.303,10	0,00	420.936,88	141.977,58	128.876,81
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.077,08	14.652,14	0,00	0,00	0,00	76.729,22	35.569,98	11.577,15	0,00	0,00	0,00	47.147,13	26.507,10	29.582,09
Anlagen im Bau	2.030.759,64	2.146.825,46	0,00	0,00	0,00	4.177.585,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.030.759,64	4.177.585,10
Bauvorbereitungskosten	75.314,21	2.500,00	0,00	0,00	0,00	77.814,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.314,21	77.814,21
Geleistete Anzahlungen	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
Summe Sachanlagen	401.273.200,98	5.407.204,47	-15.217,15	0,00	0,00	406.665.188,30	143.096.088,95	6.498.472,76	0,00	-13.303,10	0,00	149.581.258,61	258.177.112,03	257.083.929,69
III. Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	10.867.903,30
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	4.835.600,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
Summe Finanzanlagen	15.723.583,53	0,00	0,00	0,00	0,00	15.723.583,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.723.583,53	15.723.583,53
Summe Anlagevermögen	417.030.105,51	5.407.204,47	-15.217,15	0,00	0,00	422.422.092,83	143.107.195,62	6.509.579,43	0,00	-13.303,10	0,00	149.603.471,95	273.922.909,89	272.818.620,88

Entwicklung der Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2023

	SAP-Konto	Stand 01.01.2023	Inanspruchnahme 2023	Auflösung 2023	Zinsaufw./-ertr. Aufw.aus Aufzsg.(+)/Ertrag aus Abzsg.(-) 2023	Zuführung 2023	Stand 31.12.2023
		€	€	€	€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	36000000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Steuerrückstellungen							
a) Körperschaftsteuer	37000000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Solidaritätszuschlag		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Gewerbesteuer	37100000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	38000000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. sonstige Rückstellungen							
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	39800000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Instandhaltung	39000000	418.500,00	363.654,28	54.845,72	0,00	382.905,66	382.905,66
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	39600000	102.400,00	102.400,00	0,00	0,00	73.800,00	73.800,00
Gewährleistung	39400000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	39950000	1.247.816,87	423.677,20	7.955,63	0,00	298.377,96	1.114.562,00
Betriebskosten	39500000	63.240,00	63.240,00	0,00	0,00	99.502,50	99.502,50
Nicht umlagefähige Betriebskosten	39502000	27.620,00	27.620,00	0,00	0,00	31.401,00	31.401,00
Drohverluste	39300000	200.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	300.000,00
		2.059.576,87	980.591,48	62.801,35	0,00	985.987,12	2.002.171,16
		2.059.576,87	**980.591,48**	**62.801,35**	**0,00**	**985.987,12**	**2.002.171,16**

Verbindlichkeitenspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2023

		mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
	Höhe	bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
	€	€	€	€	€	
	Vorjahr	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	*174.898.717,19* *)	*8.281.962,07*	*24.312.066,27*	*142.304.688,85*	129.823.866,07	Grundpfandrechte
	170.573.571,32 *)	*10.205.413,79*	*19.567.137,13*	*140.801.020,40*	*122.462.735,63*	*Grundpfandrechte*
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41.785.371,70	1.371.651,22	6.544.760,85	*33.868.959,63*	41.785.371,70	Grundpfandrechte
	42.884.276,00	1.162.477,54	5.213.025,60	*36.508.772,86*	42.884.276,00	*Grundpfandrechte*
3. erhaltene Anzahlungen	11.286.706,65	11.286.706,65	0,00	0,00	0,00	
	10.421.674,84	10.421.674,84	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.513.178,89	1.513.178,89	0,00	0,00	0,00	
	1.216.326,58	1.216.326,58	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.142.025,41	1.142.025,41	0,00	*0,00*	0,00	
	600.507,29	554.250,09	46.257,20	*0,00*	*0,00*	
6. sonstige Verbindlichkeiten	111.161,73	111.161,73	0,00	0,00	0,00	
	12.946,68	12.946,68	0,00	0,00	0,00	
Summe	230.737.161,57 *)	23.706.685,97	30.856.827,12	176.173.648,48	171.609.237,77	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	*225.709.302,71* *)	*23.573.089,52*	*24.826.419,93*	*177.309.793,26*	*165.347.011,63*	*Grundpfandrechte*

*) modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von 45.074.851,12 € (Vorjahr 48.110.835,69 €) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 22.006.965 23.781.901,52 €) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von 67.081.816,49 € (Vorjahr 71.892.737,21 €).

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Inhalte

1 Geschäftsmodell 2
2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2
2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen 2
2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW 4
2.3 Wohnungsmarkt Wuppertal 5
3 Geschäftsverlauf 6
3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement 6
3.2 Neubautätigkeit / Modernisierung 7
4 Darstellung der Lage 8
4.1 Ertragslage 8
4.2 Vermögenslage 9
4.3 Finanzlage 10
4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren 11
5 Risiko- und Chancenbericht 12
5.1 Risikomanagementsystem und Compliance 12
5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung 12
6 Prognosebericht 14
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten 14
8 Ergänzungsbericht 15

1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (nachfolgend gwg) ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Wuppertal.

Gesellschaftsvertraglicher vorrangiger Zweck ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor kriegs- und krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus.

So ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Zudem leiteten die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank einen deutlichen Einbruch auf dem deutschen Immobilienmarkt ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.[1]

Weiterhin wirken die allgemeinen demografischen Trends (u. a. insgesamt älter werdende Bevölkerung und Zuwanderung) auf den Wohnungsmarkt. Wobei aufgrund rückläufiger Zuzüge (u.a. aus der Ukraine) ein leichter Rückgang der Zuwanderung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu verzeichnen ist. Im November des Jahres 2023 gab es in Deutschland einen Wanderungsüberschuss von rund 57 000 Personen (November 2022: 70 000). Dieser Wanderungsüberschuss ergibt sich aus insgesamt 159 000 Zuzügen und 101 000 Fortzügen über die Grenzen Deutschlands (November 2022: 171 000 Zuzüge und 102 000 Fortzüge).[2]

Die Entwicklung der Bevölkerung in Wuppertal wird von 365.958 Personen Ende 2022 auf 368.129 Personen Ende 2024 prognostiziert.[3] Die Studierendenzahl in Wuppertal bleibt mit rund 22.500 Studierenden (Stand Wintersemester 2022/23) auf einem hohen Niveau. Dieser besonderen Nachfragegruppe kommt ein entsprechendes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.[4]

---

[1] Vgl. GdW-Information 168 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024", 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/.

Die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal ist im Vergleich zum Vorjahresmonat gleichbleibend (Dezember 2022: 9,1 %; Dezember 2023: 9,1 %). 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 2022: 14,6 %; Dezember 2023: 14,2 %) um 0,4 %-Punkte leicht gesunken.[5] Auch die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften (Q3 2022: 23.417; Q3 2023: 22.998) ist im Vergleich zum Vorjahresquartal gesunken.[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 Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.[9]

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist jedoch nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden €.[10]

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum

---

[5] Vgl. https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Nordrhein-Westfalen/05124-Wuppertal-Stadt.html.
[6] Vgl. Stadt Wuppertal, Quartalsbericht III. 2023.
[7] Vgl. GdW-Branchenbericht 9 „Wohntrends 2040“, S. 58-59.
[8] Vgl. GdW-Branchenbericht 9 „Wohntrends 2040“, S. 12.
[9] Vgl. GdW-Information 168 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“, S. 11.
[10] Vgl. GdW-Information 168 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“, S. 4.

Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.[11]

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Besonders dramatisch fallen die Zielverfehlungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus, und dabei insbesondere im Bereich des öffentlichen geförderten Wohnbaus. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht weiter zu verfehlen, ist eine deutlich wirkungsvollere und zuverlässigere Förderpolitik seitens der Bundesregierung zwingend erforderlich. Nur so lässt sich der bezahlbare und soziale Wohnungsbau wieder aktivieren.[12]

2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW

Die Mieten im Bestand sind 2022 bundesweit um 1,8 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt und bremsen die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4 % auf durchschnittlich 9,66 Euro/m². Damit zogen die inserierten Mieten 2022 erstmals wieder stärker an. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2022 bei 6,25 Euro/m² und liegt damit gut 18 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,40 Euro/m². Von 2021 auf 2022 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,7 % gestiegen. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 127 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 35 % zunahmen.[13]

Während einige Regionen wie Steinfurt, Herford, Rhein-Erft-Kreis sowie Städte wie Leverkusen, Dortmund, Bochum und Herne eine leicht negative Tendenz aufwiesen, verzeichneten andere Regionen, darunter auch Köln sowie ländlichere Kreise wie Kleve und Höxter, eine dynamischere Preisentwicklung, in manchen Fällen sogar mit Steigerungsraten von über 7,5 %. Moderate Mieten unter 6,50 €/m² waren nur noch in ländlich geprägten Gemeinden und Kreisen der Region Ostwestfalen-Lippe, des Sauerlandes und der Eifel zu beobachten sowie in Teilen der Städte Gelsenkirchen, Duisburg, Remscheid, Herne und Hagen. 2022 gab ein Haushalt im Landesdurchschnitt 28,9 Prozent seines monatlichen Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus. Regional betrachtet lag die Mietbelastung im Durchschnitt in allen Kreisen und kreisfreien Städten unter einem Drittel des Einkommens. In der Rheinschiene, im Rheinland, in großen Teilen des Niederrheins und der Eifel, in Teilen des Ruhrgebiets, in Münster und Bielefeld sowie im Kreis Steinfurt lag die Mietbelastung für die Haushalte über 28 % (am höchsten im Rheinisch-Bergischen Kreis mit 32,1 %). Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt weiterhin hoch. Damit wird die öffentliche Wohnraumförderung zunehmend wichtiger. Gerade unter herausfordernden gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen ist sie ein verlässlicher Baustein in der Bereitstellung von langfristig gesichertem, erschwinglichem Wohnraum.[14]

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

---

[11] Vgl. GdW-Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024", S. 11.
[12] Vgl. GdW-Information 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024", S. 14.
[13] Vgl. GdW-Jahresstatistik Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, S. 9.
[14] Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2023, S. 44; 47; 48.

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 stieg die Basis-Nettokaltmiete für den aktuellen Mietspiegel Wuppertal gegenüber der Datenerhebung aus 2020 um 0,27 € je m² monatlich bzw. 4,2 %. Im Vergleich zu den Verbraucherpreisen haben sich die Mieten in Wuppertal nur moderat entwickelt. Der Verbraucherpreisindex stieg vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2023 um 17,6 %.

Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012 nahm die gesamtstädtische Leerstandsquote von 6,8 % auf 5,7 % ab. Im selben Zeitraum gewann die Stadt Wuppertal 17.944 Einwohner bzw. 5,2 % ihrer Bevölkerung. Ausgehend von rund 13.360 leer stehenden Wohnungen im Jahr 2012 nahm die Anzahl der leer stehenden Wohnungen bis zum Jahr 2022 um 1.923 auf 11.437 Wohneinheiten ab. Räumliche Schwerpunkte mit überdurchschnittlichen Leerstandsquoten finden sich entlang der Talachse und insbesondere im Osten Wuppertals. Besonders stark betroffen sind die Quartiere Barmen-Mitte (50), Wichlinghausen-Süd (61), Langerfeld-Mitte (80) und Herbringhausen (88) sowie die Quartiere Arrenberg (14) und Lüntenbeck (34). 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 2023 um 4,3 % gegenüber November 2022 gestiegen.[16] Zwar sind die Preise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (+16,9 %) deutlich langsamer angestiegen. Doch hat im Vergleich dazu kein Mietwachstum stattgefunden, da der Mietspiegel Wuppertal im Betrachtungszeitraum nicht fortgeschrieben wurde.

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 22.292 Objekten Ende 2022 auf 22.294 Mehrfamilienhäuser Ende 2023. Die Anzahl der Wohnungen ist indes rückläufig. Die Anzahl der Baugenehmigungen von Wohnungen in 2023 stieg im Vorjahresvergleich von 128 auf 135, ist jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.[17]

Neben dieser sichtbaren Unterversorgung im Bereich des neuwertigen Mietwohnungsbaus besteht zunehmend der Bedarf für öffentlich geförderten Wohnraum, da der Anteil des öffentlich geförderten

---

[15] Vgl. GdW-Jahresstatistik Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024, S. 8.

[16] Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2023.

[17] Vgl. Stadt Wuppertal, Quartalsbericht III. 2023.

Neubaus in den letzten Jahren gegen Null tendierte, während gleichzeitig Jahr für Jahr öffentlich geförderte Objekte aus der Preisbindung fielen.

3 Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2023 (253 T€) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2023 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 410 T€. Die Abweichungen ergeben sich aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (173 T€) aus Sollmieten und Erlösschmälerungen insbesondere infolge einer höheren Vermietungsquote, höheren Abschreibungen (32 T€) durch erhöhte Investitionstätigkeit. Weitere Planabweichungen ergeben sich aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-398 T€), niedrigeren Betriebskosten -29 T€- sowie -43 T€ aus geringeren Zinsaufwendungen. Weitere positive Abweichungen ergeben sich aus sonstigen betrieblichen Erträgen (724 T€) insbesondere aus Versicherungserstattungen sowie Mieterbelastungen. Dagegen fällt die Verlustübernahme der Tochtergesellschaft um 1.126 T€ höher aus.

3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2023 mit Werten von 1,51 % (Jan.) bis 1,39 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende noch einmal deutlich gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg plangemäß und positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 7,59% des Wohnungsbestandes.
Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit war ein erhöhter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße sowie der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim bzw. der Tod des Mieters.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg betrug zum 31. Dezember 2023 371,75 € (Vorjahr: 355,91 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,00 €/qm (Vorjahr: 5,75 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,61 €/qm (Vorjahr: 8,23 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.
Die Umsatzerlöse aus Mieten waren für das Jahr 2023 mit T€ 21.669 geplant und wurden mit T€ 21.947 übertroffen.

Die hohe Preissensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes der Vorjahre hat sich auch im Jahr 2023 weiter reduziert. Der Angebotsüberhang ist spürbar zurückgegangen, wodurch deutliche Steigerungspotentiale realisiert werden konnten.

Die aus dem Mietspiegel von Dezember 2022 resultierenden Mieterhöhungsspielräume konnten auch im Jahr 2023 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 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2022	**4116**	**1241**	**45**
Zugang 2023	0	8	0
Abgang 2023	0	0	0
Bestand am 31.12.2023	**4.166**	**1249**	**45**

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal. Per 31.12.2023 unterlagen 1.681 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

3.2 Neubautätigkeit / Modernisierung

Der gwg-Konzern hat auch im abgeschlossenen Jahr 2023 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:

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 machten. In diesem Zusammenhang wurde mit den Nutzern vereinbart, das Objekt vollständig freizuziehen, um so einen optimierten Bauablauf zu gewährleisten. Die Arbeiten wurden im August 2023 wieder aufgenommen und dauern voraussichtlich bis Ende 2025. Durch die vollständige Räumung des Gebäudes entstehen in den Jahren 2024 und 2025 höhere Erlösschmälerungen. Dies wird jedoch durch eine nennenswert kürzere Bauzeit kompensiert. Die Investitionen werden über entsprechende Anpassungen der Mieten amortisiert. 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 2023 sieben Bauabschnitte abgeschlossen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Ende 2024 geplant.

Im Objekt Greifswalder Straße 7 und 9 erfolgte im Jahre 2023 die Sanierung der Fassade. Darüber hinaus wurden in dem gesamten Quartier die Strangabsperrventile in der Heizungsanlage ausgetauscht. Im Zuge der Instandsetzung wurde gleichzeitig ein hydraulischer Abgleich an den neuen Strangregulierventilen durchgeführt.

Die Planung für die Quartiersentwicklung Wohnpark Schellenbeck (Agnes-Miegel-Straße) wurde im Jahr 2023 fortgesetzt. Es ist vorgesehen, in einem ersten Bauabschnitt die Häuser Agnes-Miegel-Straße 20 und 26 (gwg-Bestand) zu sanieren. Hierzu hat der Aufsichtsrat im Februar 2024 die erweiterte Durchführung beschlossen. Der Bauantrag wurde im Mai 2023 eingereicht. Die Beantragung der öffentlichen Mittel ist aufgrund der verbesserten Förderbedingungen in das Jahr 2024 verschoben. Der

Baubeginn ist nach Vorliegen des Bewilligungsbescheides und der Finanzierungszusage nach erfolgter Ausschreibung für das 3. Quartal 2024 vorgesehen. 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 2023 war gemäß Wirtschaftsplan die Modernisierung von 40 gwg-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt und abgeschlossen wurden, insbesondere wegen der niedrigen Fluktuation, 16 Wohnungen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 39 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Beauftragt und abgeschlossen wurden 44 Wohnungen.
Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

4 Darstellung der Lage

4.1 Ertragslage

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	31.302	30.221	1.081
Materialaufwand	-17.856	-17.514	-342
			0
Rohergebnis	13.446	12.707	739
			0
Betriebliche Erträge	1.659	1.260	399
Betriebliche Aufwendungen	-7.771	-7.229	-542
			0
Betriebsergebnis	7.334	6.738	596
			0
Finanzergebnis	-3.541	-3.344	-197
			0
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.793	3.394	399
			0
Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	0	23	-23
Aufwendungen aus der Verlustübernahme	-3.383	-2.315	-1.068
			0
Jahresüberschuss	410	1.102	-692

Die Gesamtleistung 2023 setzt sich aus den Umsatzerlösen (30.876 T€) sowie aus Bestandsveränderungen (426 T€) zusammen.
Die Veränderung der Gesamtleistung (1.081 T€) ist insbesondere durch höhere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge der Wiedervermietung modernisierungsbedingter Leerstände sowie einer höheren Vermietungsquote (insgesamt 906 T€), höheren Erlösen aus Betriebskostenabrechnung (258 T€), sowie niedrigeren Erlösschmälerungen (131 T€) begründet. Da im Gegensatz zum Jahr 2022 im Jahre 2023 keine Objektverkäufe stattfanden, resultieren hieraus geringere Umsatzerlöse i.H. von 137 T€.

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Verkaufsgrundstücken zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen (176 T€) sowie höheren Betriebskosten (590 T€). Da keine Objektverkäufe stattfanden, entfallen die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (69 T€ in 2022).

Hinsichtlich der betrieblichen Erträge ergibt sich die Veränderung im Wesentlichen aus erhaltenen Zuschüssen für Baukosten (150 T€) und Instandhaltung (233 T€) sowie höheren Versicherungserstattungen.

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (6.510 T€), sonstige betrieblichen Aufwendungen (1.297 T€) sowie sonstige Steuern (-35 T€) zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hautsächlich aus um 254 T€ höheren Abschreibungen aus der Investitionstätigkeit, um 338 T€ höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

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

4.2 Vermögenslage

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR	Veränderung TEUR
Aktivseite			
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	272.819	273.923	-1.104
Umlaufvermögen	2.536	2.536	0
	275.355	276.459	-1.104
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	57.296	52.077	5.219
Gesamtvermögen	332.651	328.536	4.115
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	98.161	98.155	6
Fremdkapital	215.912	211.310	4.602
	314.073	309.465	4.608
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	18.578	19.071	-493
Fremdkapital insgesamt	234.490	230.381	4.109
Gesamtkapital	332.651	328.536	4.115

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 1.104 T€ gesunken.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert die Erhöhung (5.219 T€) im Wesentlichen aus höheren Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (3.976 T€), höheren sonstigen Vermögensgegenständen (451 T€), einer Erhöhung der liquiden Mittel (214 T€) als auch Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (298T€) sowie der Zunahme der unfertigen Leistungen um 426 T€.

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

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

4.3 Finanzlage

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

			2023 TEUR	2022 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	410	1.102
2.	+	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	6.510	6.256
3.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-1.007	-158
4.	+/-	Zunahme / Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-57	720
5.	-/+	Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2	-16
6.	+/-	Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.314	3.108
7.	+/-	Aufwendungen / Erträge Verlustübernahme Gj	3.383	2.315
8.	-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-1.033	-851
9.	-/+	Abnahme / Zunahme sonstiger Passiva	-482	1.755
10.	**=**	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 9)**	**11.040**	**14.231**
11.		Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	46
12.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.408	-8.808
13.	+/-	Ein- / Auszahlungen im Rahmen der kurzfr. Finanzmitteldisposition	-5.044	-6.684
14.		Auszahlungen für Verlustübernahme	-2.315	-1.735
15.		Erhaltene Zinsen	60	64
16.	**=**	**Cash-Flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 11 bis 15)**	**-12.707**	**-17.117**
17.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	13.000	11.400
18.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-7.341	-6.562
19.	-	Gezahlte Dividenden	-404	-404
20.	-	Gezahlte Zinsen	-3.374	-3.172
21.	**=**	**Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17 bis 20)**	**1.881**	**1.262**
22.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 12, 18 und 23)	214	-1.624
23.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.118	2.742
24.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 22 und 23)**	**1.332**	**1.118**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sinkt um insgesamt 3.191 T€. Dieses resultiert insbesondere aus dem Rückgang des Jahresergebnisses in Verbindung mit den Veränderungen unter sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge sowie den sonstigen Passiva. Hinzu kommt die die höhere Verlustübernahme für die Tochtergesellschaft gwg-SPE.

Hinsichtlich der Veränderung des Cashflows aus Investitionstätigkeit (+4.410 T€) gegenüber dem Vorjahr liegt der wesentliche Grund darin, dass die Investitionen um 3.400 T€ sowie die Ein- und Auszahlungen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition um 1.640 T€ niedriger ausfallen. Gegenläufig wirkt sich die bereits genannte Verlustübernahme für die Tochtergesellschaft mit 580 T€ aus.

Der höhere Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zeichnet sich insbesondere durch höhere Darlehensneuaufnahme sowie höheren Tilgungsleistungen des Berichtsjahres aus.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2023 ist geordnet.
Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2023 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2024-2033 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	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	29,51	29,88
Eigenkapitalrentabilität *1 (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,86	3,46
Gesamtkapitalrentabilität *1 (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,24	2,10
Cashflow	TEUR	214	-1624
Umsatzrendite *1	%	12,28	11,55
EBITDA *1	TEUR	13.903	13.058
EBITDA-Rendite	%	45,03	44,14
EBITDA/Sollmieten	%	63,35	62,06
Nettoverschuldungsgrad	%	15,50	16,26
Zinsdeckung	x-fach	3,79	3,73

*1 - vor Ergebnisübernahme gwg-SPE

5 Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagementsystem und Compliance

Zur Steuerung von Risiken ist im gwg-Konzern ein Risikomanagementsystem etabliert und wird stetig ausgebaut. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter. Wesentliche Grundlage hierfür stellt das im Jahr 2015 verabschiedete und zuletzt im Jahr 2018 fortgeschriebene Risikohandbuch dar, in dem alle Elemente des Risikomanagements bei der gwg beschrieben sind.
Ferner hat der Aufsichtsrat die aus der Geschäftsstrategie abgeleitete und überarbeitete Risikostrategie im Jahr 2018 gebilligt. Sie bildet den risikopolitischen Überbau der gwg ab und legt den allgemeinen Handlungsrahmen für das Risikomanagement fest. Grundlage für das Risikomanagement ist sodann die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar.

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

Der letzte Jahresbericht wurde im Juni 2023 dem Aufsichtsrat vorgelegt Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im zweiten Quartal 2024 vorgesehen.

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

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 leicht erweitern werden, was auch die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Geschosswohnungsbau verbessert. Darüber hinaus verfügt die gwg über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete" mit sich bringen kann. Diese Handlungsoptionen werden allerdings in Anbetracht der Inflationsentwicklung und im Umfeld der Energiekrise sichtlich limitiert.
In Bezug auf die Risiken, was die Entwicklung der Mietnebenkosten angeht, verfolgen wir diese im Hinblick auf die steigenden Betriebskosten durch entsprechende Benchmarkanalysen.
Alle Marktrisiken sind nur gering ausgeprägt.

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

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

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

Die Kapitalmarktkonditionen verharrten im Jahre 2023 im Vergleich zu den Vorjahren der Niedrigzinsphase auf einem hohen Niveau. 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. Im Jahr 2024 stehen Prolongation in Höhe von ca. 9,0 Mio. € an, dies 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 Wohnpark Schellenbeck (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 und die erweiterte

Durchführung im Februar 2024 beschlossen worden. Im Jahre 2024 sollen die öffentlichen Baudarlehen des Landes NRW sowie die KfW-Mittel beantragt werden. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2024 vorgesehen.

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.

Das verschärfte Gebäudeenergiegesetz sowie weitere gesetzliche Rahmenbedingungen (z.B. Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie) machen eine deutlich ausgeprägtere und schwerpunktmäßig energetische Betrachtung des Bestandes erforderlich. Zukünftige Risiken könnten sich sowohl aus weiter steigenden Baukosten als auch von steigenden Zinsen ergeben. Zur Sicherung unserer Zukunftsfähigkeit durch nachhaltiges ökologisches, soziales und ökonomisches Handeln ist es daher unerlässlich, durch den Einsatz innovativer Produkte und Prozesse neue Wege zu beschreiten. Wir setzen daher – vor allem im Rahmen unseres Klimapfades auf dem Weg zur CO2-Neutralität bis 2045 – auf eine systematische Erprobung von neuen Technologien und Innovationen in Sanierung und Neubau.

6 Prognosebericht

Die im Rahmen der Mittelfristplanung ermittelten Sollmieten betragen für das Jahr 2024 bei der gwg 6,01 €/qm. Die planerische Leerstandsquote wird 1,1 % betragen.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Ergebnis von ca. -1.276 T€ abschließt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	22.138
Instandhaltungsaufwendungen	5.372
Abschreibungen	6.476
Zinsaufwendungen	4.125

7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

8 Ergänzungsbericht

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

Die gwg hat in 2023, den Gesellschaftsverträgen entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Hauptgesellschafterin – die Stadt Wuppertal – wahrgenommen.

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

Wuppertal, den 29. Mai 2024

Oliver Zier
Geschäftsführer