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

Konzernbilanz 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		883.283,11		666.865,91
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	320.098.901,42			323.193.982,06
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.148.280,95			20.373.206,35
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	148.835,07			164.896,96
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	362.442,04			367.186,97
7.	Anlagen im Bau	8.214.409,98			3.560.957,97
8.	Bauvorbereitungskosten	2.240.168,23			1.824.005,76
9.	geleistete Anzahlungen	0,00			0,00
			351.845.828,76		350.117.027,14
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Beteiligungen	10.000,00			10.000,00
2.	Andere Finanzanlagen	80,23	10.080,23		80,23
					10.080,23
				352.739.192,10	350.793.973,28
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte ohne Bauten	852.567,00			852.567,00
2.	Bauvorbereitungskosten	16.202,16			16.202,16
3.	Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.945.011,17			1.945.011,17
4.	Unfertige Leistungen	12.680.877,23			12.087.462,74
5.	andere Vorräte	4.855,50			6.854,40
			15.499.513,06		14.908.097,47
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung	276.635,72			385.475,04
2.	Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	187,55			0,00
3.	Forderung aus Betreuungstätigkeit	64.309,73			19.879,89
4.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	414.392,87			178,50
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.759.600,13			1.274.057,61
			2.515.126,00		1.679.591,04
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**				
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.454.403,19		1.343.630,94
				19.469.042,25	17.931.319,45
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			114.373,21	138.855,39
				372.322.607,56	368.864.148,12

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**		-31.884.124,01		-32.555.710,72
				92.615.729,83	92.348.130,12
B.	**Rückstellungen**				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.766.450,00		1.581.729,00
2.	Sonstige Rückstellungen		3.964.121,63		3.862.365,53
				5.730.571,63	5.444.094,53
C.	**Verbindlichkeiten**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschaftern EUR 43.921.107,76 (Vorjahr EUR 49.000.084,66)		211.717.311,71		209.953.703,23
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		41.785.482,53		42.884.276,00
3.	Erhaltene Anzahlungen		14.467.914,73		13.292.532,57
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.894.799,17		1.567.499,42
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Gesellschaftern EUR 3.252,00 (Vorjahr EUR 0,00)		2.152.066,16		675.516,63
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 210.153,61 (Vorjahr EUR 92.142,37)		207.677,80		86.584,62
				272.225.252,10	268.460.112,47
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			1.751.054,00	2.611.811,00
				372.322.607,56	368.864.148,12

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

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

			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.894.486,56 €		39.232.901,97 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 €		137.420,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	238.747,06 €		330.829,46 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.395,72 €		84.137,04 €
		41.157.629,34 €	39.785.288,47 €
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		593.414,49 €	777.733,45 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		407.974,85 €	362.054,83 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.886.624,23 €	1.384.507,11 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-21.113.779,91 €		-20.083.503,48 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.683,39 €		-66.334,30 €
c) Aufwendungen für andere L. u. L.	-16.180,00 €		0,00 €
		-21.131.643,30 €	-20.149.837,78 €
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.115.596,88 €		-4.085.838,66 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.284.112,81 €	-5.399.709,69 €	-1.266.976,44 € -5.352.815,10 €
davon für Altersversorgung EUR 478.864,18 (Vorjahr EUR 499.428,31)			
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.320.093,28 €	-7.880.786,60 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.256.218,94 €	-3.432.063,26 €
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00 €	3,33 €
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51,26 €	41,65 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.295.444,87 €	-4.158.802,09 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-225,00 €	0,00 €
13. Ergebnis nach Steuern		642.359,09 €	1.335.324,01 €
14. Sonstige Steuern		29.227,62 €	2.723,91 €
15. Jahresüberschuss		671.586,71 €	1.338.047,92 €
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-32.555.710,72 €	-33.893.758,64 €
17. Bilanzverlust		-31.884.124,01 €	-32.555.710,72 €

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzesaufgestellt worden.
Der Konzernabschluss umfasst die Konzern-Bilanz, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzerneigenkapitalspiegel, die Konzernkapitalflussrechnung und den Anhang, einschließlich Anlagenspiegel, Rückstellungsspiegel und Verbindlichkeitenspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

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

Konsolidierungskreis

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

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

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

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene gwg-Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2023 folgende Strukturbilanz:

	2023	2022
		T€
Anlagevermögen	48.685	49.137
Umlaufvermögen	243	241
Nicht gedeckter Fehlbetrag	5.535	5.797
Bilanzsumme/Aktiva	54.463	55.175
Rückstellungen	5	2
Verbindlichkeiten	54.458	55.173
Bilanzsumme/Passiva	54.463	55.175

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die ausgewiesene EDV-Software ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren vorgenommen.

Sachanlagen

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen werden bei den Grundstücken mit Wohnbauten in der Regel sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen mit Neubaustandard auf Basis einer neuen Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren vorgenommen. Für den von der Wohnbauverwaltung der Stadt Wuppertal (Eigenbetrieb WBW) erworbenen Bestand erfolgt die Abschreibung entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 2 % oder 2,5 % p. a. bzw. auf Basis einer kürzeren Restnutzungsdauer. Die Immobilie „Wuppertaler Hof" wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Sonstige Modernisierungen führen zu einer individuellen Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer. Die Abschreibungen bei dem Sale-and-Lease-back-Objektbestand sowie den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen für diese Objekte werden analog zur steuerlichen Gebäudeabschreibung einheitlich mit 2 % p.a. vorgenommen.

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren linear abgeschrieben, bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einer Betragsgrenze von 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen einem Wert von 250,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen für die jährliche Nutzungsgebühr der Finanzplanungs- und Analysesoftware sowie andere EDV- Kosten ausgewiesen.

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

Rückstellungen

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2023 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2023 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 1,82 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf T€ 25 (Vorjahr T€ 98). 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€ 3.715 (Vorjahr: T€ 3.600). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet. Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge zukünftig steigen werden.

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrags gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt 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 im Berichtsjahr ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 362 (Vorjahr T€ 367).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 12.681 (Vorjahr T€ 12.087) ausgewiesen.

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

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

	01.01.2023 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2023 T€
Kapitalrücklage	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 Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 46 (Vorjahr T€ 54) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Restlaufzeiten und ihre Sicherung sind aus dem Konzernverbindlichkeitenspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft, mit T€ 40.859 (Vorjahr T€ 39.233) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 0 (Vorjahr T€ 137) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit T€ 239 (Vorjahr T€ 331) aus Betreuungstätigkeit und T€ 24 (Vorjahr T€ 84) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

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

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 30 (Vorjahr T€ 27).

Die Abschreibungen beinhalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Sonstige Angaben

Angaben zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen

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

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2024 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 98. Für die Jahre 2025-2027 fallen noch weitere T€ 168 an.

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

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

Im Berichtsjahr und Vorjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen. Im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von 9.729 T€ vorhanden.

Angaben zu den Beteiligungsunternehmen

Die gwg ist seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal (WMG), bei einem Stammkapital von T€ 220 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2022 T€ 518 (Vorjahr: T€ 599). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2022 ein 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.

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

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

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Der unternehmensindividuelle Steuersatz beläuft sich auf 32,975 % (15,825 % Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag und 17,150 % für Gewerbesteuer).

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: T€ 22,2

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

	2023	**2022**
Kaufmännische Mitarbeiter	49,3	46,6
Technische Mitarbeiter	13,7	12,9
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	6,0	7,0
Auszubildende	5,3	6,5
Gesamt	**74,3**	**73,0**
davon befristet Beschäftigte	3,2	3,0

Zur Wahrnehmung von Hauswarttätigkeiten wurden in 2023 insgesamt fünf Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Hesterkamp für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	189.055,38 €
Sachbezüge	7.230,48 €
Gesamt	**196.285,86 €**

Außerdem hat der Geschäftsführer für das Jahr 2023 einen variablen Vergütungsanspruch von 56.999,99 €.

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

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2023	1.138.063,00 €
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	213.351,00 €

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: € 2.147,42)	
Dr. Stefan Kühn Stadtdirektor (Bezüge 2023: € 2.147,42)	
Marcel Gabriel-Simon Ratsmitglied Dipl. Sozialpädagoge/Bildungsreferent (Bezüge 2023: € 2.147,43)	
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 Ergebnisses des Mutterunternehmens

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

> Der Bilanzverlust per 31. Dezember 2023 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von € 409.586,69 sowie des Verlustvortrages von € 26.748.628,77. Er beträgt per 31. Dezember 2023 somit € 26.339.042,08. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Garantiedividende in Höhe von 403.987,00 € zur Ausschüttung an die Minderheitsgesellschafterin ist im Jahr 2024 aus „andere Gewinnrücklagen" zu entnehmen.

Wuppertal, den 29. Mai 2024

Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwicklung des Konzern-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	1.183.125,64	522.363,62	0,00	0,00	0,00	1.705.489,26	516.259,73	305.946,42	0,00	0,00	0,00	822.206,15	666.865,91	883.283,11
II. Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	482.031.616,80	4.181.078,15	-5.125,10	0,00	0,00	486.207.569,85	158.837.634,74	7.271.033,69	0,00	0,00	0,00	166.108.668,43	323.193.982,06	320.098.901,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.094.707,23	380.829,56	0,00	0,00	0,00	25.475.536,79	4.721.500,88	605.754,96	0,00	0,00	0,00	5.327.255,84	20.373.206,35	20.148.280,95
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	621.847,09	12.433,01	-15.217,15	0,00	0,00	619.062,95	456.950,13	26.580,85	0,00	-13.303,10	0,00	470.227,88	164.896,96	148.835,07
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.904.212,58	106.032,43	0,00	0,00	0,00	2.010.245,01	1.537.025,61	110.777,36	0,00	0,00	0,00	1.647.802,97	367.186,97	362.442,04
Anlagen im Bau	3.560.957,97	4.653.452,01	0,00	0,00	0,00	8.214.409,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.560.957,97	8.214.409,98
Bauvorbereitungskosten	1.824.005,76	416.162,47	0,00	0,00	0,00	2.240.168,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.824.005,76	2.240.168,23
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	517.166.705,49	9.749.987,63	-20.342,25	0,00	0,00	526.937.035,37	167.049.678,35	8.014.146,86	0,00	-13.303,10	0,00	175.077.128,31	350.117.027,14	351.845.828,76
III. Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
Summe Finanzanlagen	10.080,23	0,00	0,00	0,00	0,00	10.080,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.080,23	10.080,23
Summe Anlagevermögen	518.359.911,36	10.272.351,25	-20.342,25	0,00	0,00	528.652.604,86	167.565.938,08	8.320.093,28	0,00	-13.303,10	0,00	175.899.334,46	350.793.973,28	352.753.270,40

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2023

	Stand 01.01.2023	Inanspruchnahme 2023	Auflösung 2023	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2023	Zuführung Zinsaufwand Aufw.aus Aufzsg. 2023	Zuführung 2023	Stand 31.12.2023
	€	€	€		€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**1.581.729,00**	**29.456,88**	**0,00**		**29.865,00**	**184.312,88**	**1.766.450,00**
2. Steuerrückstellungen							
a) Körperschaftsteuer	0,00	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**	**0,00**	**0,00**
c) Gewerbesteuer	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
4. sonstige Rückstellungen							
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personalangelegenheiten	1.138.086,78	576.530,77	12.699,99	0,00	1.514,00	518.186,78	1.068.556,80
Betriebskosten	282.596,00	282.596,00	0,00	0,00	0,00	347.429,50	347.429,50
Nicht umlagefähige Betriebskosten	27.620,00	27.620,00	0,00	0,00	0,00	31.401,00	31.401,00
WEG-Abrechnungen	236.331,00	235.191,47	1.139,53	0,00	0,00	244.221,00	244.221,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	152.580,00	150.200,00	0,00	0,00	0,00	106.550,00	108.930,00
sonstige Rückstellungen	1.310.651,75	468.512,08	7.955,63	0,00	0,00	524.127,96	1.358.312,00
Instandhaltung	514.500,00	459.654,28	54.845,72	0,00	0,00	505.271,33	505.271,33
Drohverluste	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	300.000,00
	3.862.365,53	**2.200.304,60**	**76.640,87**	**0,00**	**1.514,00**	**2.377.187,57**	**3.964.121,63**
	5.444.094,53	**2.229.761,48**	**76.640,87**	**0,00**	**31.379,00**	**2.561.500,45**	**5.730.571,63**

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2023

		mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
	Höhe 1)	bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
	€	€	€	€	€	
	Vorjahr	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	211.717.311,71	10.881.292,95	32.521.097,36	168.314.921,40	150.899.658,96	Grundpfandrechte
	209.953.703,23 1)	*12.759.822,81*	*30.112.482,24*	*167.081.398,18*	*143.804.565,13*	*Grundpfandrechte*
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	*41.785.482,53*	1.371.762,05	6.544.760,85	33.868.959,63	*41.785.482,53*	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	14.467.914,73	14.467.914,73	0,00	0,00	0,00	
	13.292.532,57	*13.292.532,57*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.894.799,17	1.894.799,17	0,00	0,00	0,00	
	1.567.499,42	*1.567.499,42*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.152.066,16	2.152.066,16	0,00	0,00	0,00	
	675.516,63	*611.579,49*	*63.937,14*	0,00	*0,00*	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
7. sonstige Verbindlichkeiten	207.677,80	207.677,80	0,00	0,00	0,00	
	86.584,62	*86.584,62*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
Summe	272.225.252,10	30.975.512,86	39.065.858,21	202.183.881,03	192.685.141,49	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	*268.460.112,47 2)*	*29.480.496,45*	*35.389.444,98*	*203.590.171,04*	*186.688.841,13*	*Grundpfandrechte*

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

Kapitalflussrechnung nach DRS 21

			2023 TEUR	2022 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	672	1.338
2.	+	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	8.320	7.881
3.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-1.007	-138
4.	+/-	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	256	1.230
5.	-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-16
6.	+/-	Zinsaufwendungen / Zinserträge	4.295	4.159
7.	-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-1.404	-1.510
8.	-/+	Abnahme / Zunahme sonstiger Passiva	2.379	1.352
9.	-/+	Inanspruchnahme / Zuführung Steuerrückstellungen	0	-31
10.	**=**	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**13.511**	**14.265**
11.		Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	8	46
12.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.273	-13.858
13.	**=**	**Cash-Flow aus Investitionstätigkeit**	**-10.265**	**-13.812**
14.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	13.000	11.400
15.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-11.743	-9.052
16.	-	Gezahlte Dividenden	-404	-404
17.	-	Gezahlte Zinsen	-3.989	-3.858
18.	**=**	**Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit**	**-3.136**	**-1.914**
19.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 12, 18 und 23)	110	-1.461
20.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.344	2.805
21.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**1.454**	**1.344**

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2023

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-verlust	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar 2022	**10.185,20**	**109.625,10**	**5.497,60**	**-33.893,80**	**91.414,10**
Ausschüttung Garantiedividende 2021 in 2022	-	-	-404,00	-	-404,00
Konzernergebnis	-	-	-	1.338,00	1.338,00
Stand zum 31. Dezember 2022	**10.185,20**	**109.625,10**	**5.093,60**	**-32.555,80**	**92.348,10**
Ausschüttung Garantiedividende 2022 in 2023	-	-	-404,00	-	-404,00
Konzernergebnis	-	-	-	671,60	671,60
Stand zum 31. Dezember 2023	**10.185,20**	**109.625,10**	**4.689,60**	**-31.884,20**	**92.615,70**

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Inhalt

1 Geschäftsmodell 2
2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2
2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen 2
2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW 4
2.3 Wohnungsmarkt Wuppertal 5
3 Geschäftsverlauf 6
3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement 6
3.2 Neubautätigkeit / Modernisierung 7
4 Darstellung der Lage 9
4.1 Ertragslage 9
4.2 Vermögenslage 10
4.3 Finanzlage 11
4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren 11
5 Risiko- und Chancenbericht 12
5.1 Risikomanagementsystem und Compliance 12
5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung 13
6 Prognosebericht 14
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten 15
8 Ergänzungsbericht 15

1 Geschäftsmodell

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

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

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche 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 Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

---

[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.

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 am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien

---

[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.

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 leerstehenden Wohnungen im Jahr 2012 nahm die Anzahl der leerstehenden 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, Wichlinghausen-Süd, Langerfeld-Mitte und Herbringhausen sowie die Quartiere Arrenberg und Lüntenbeck. 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 leicht von 128 auf 135, bewegt sich damit 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 (516 T€) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2023 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 672 T€. Die Hauptursache für die Abweichung stellen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (896 T€) dar und hier insbesondere gestiegene Kosten aus laufenden Verträgen und unplanmäßige Kosten für Digitalisierungsprojekte. Weitere negative Abweichungen ergeben sich aus höheren Abschreibungen (176 T€), aus geringeren Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (493 T€) sowie aus dem Betriebskostenergebnis (303 T€). Positive Planabweichungen ergeben sich insbesondere aus sonstigen betrieblichen Erträgen (897 T€) aus Versicherungsentschädigungen sowie Kostenersatz für Investitionen etc., geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-238 T€) und geringeren sonstigen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (-380 T€), aus geringerem Personalaufwand (-201 T€), höheren Umsätzen aus Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen (196 T€) sowie aus 94 T€ geringeren Zinsaufwendungen.

3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2023 mit Werten von 1,80 % (Jan.) bis 1,54 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende noch einmal deutlich gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg plangemäß und positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,16 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit war ein veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße sowie der Tod des Mieters bzw. der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim. Die Fluktuation ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum (8,31 %) leicht zurückgegangen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg betrug zum 31. Dezember 2023 384,15 € (Vorjahr: 368,42 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,24 €/qm (Vorjahr: 5,98 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,82 €/qm (Vorjahr: 8,42 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.
Die Umsatzerlöse aus Mieten abzüglich Erlösschmälerungen waren für das Jahr 2023 mit 28.496 T€ geplant und wurden mit 28.692 T€ deutlich überschritten.

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	**5.597**	**1.696**	**58**
Zugang 2023	1	8	0
Abgang 2023	0	0	0
Bestand am 31.12.2023	**5.598**	**1.704**	**58**

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.

Bei der gwg-SPE wurden die Umbaumaßnahmen des selbstgenutzten Verwaltungsgebäudes Hoeftstraße 35 im Jahr 2022 begonnen. Ziel des Umbaus ist neben der Anpassung der Räumlichkeiten an die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden die Ausrichtung auf moderne Arbeitswelten. Weiterhin

soll die klimagerechte und ergonomische Ausstattung des Gebäudes sowie die Multifunktionalität der Räumlichkeiten erreicht werden. Das Erdgeschoss mit den Kundenbereichen wurde im August 2023 in Betrieb genommen. Die weiteren Etagen folgen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Ende 2024 geplant.

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 waren 60 Wohnungsmodernisierungen (Capex) vorgesehen. 48 Wohnungsmodernisierungen wurden tatsächlich beauftragt und abgeschlossen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 60 Wohnungsrenovierungen (Opex) vorgesehen. Beauftragt und abgeschlossen wurden 63 Wohnungen.

4 Darstellung der Lage

4.1 Ertragslage

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	42.159	40.925	1.234
Materialaufwand	-21.132	-20.150	-982
Rohergebnis	21.027	20.775	252
Betriebliche Erträge	1.887	1.385	502
Betriebliche Aufwendungen	-17.947	-16.663	-1.284
Betriebsergebnis	4.967	5.497	-530
Finanzergebnis	-4.295	-4.159	-136
Ergebnis vor Ertragsteuern	672	1.338	-666
Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	672	1.338	-666

Die Gesamtleistung 2023 (42.159 T€) setzt sich aus den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (40.895 T€), aus Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (239 T€), aus Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (24 T€), aus Bestandsveränderungen (593 T€) sowie aus aktivierten Eigenleistungen (408 T€) zusammen.
Die Veränderung der Gesamtleistung (1.234 T€) ist insbesondere auf höhere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge der Wiedervermietung modernisierungsbedingter Leerstände, einer höheren Vermietungsquote sowie geringeren Erlösschmälerungen (insgesamt 1.662 T€) zurückzuführen. Dementgegen stehen niedrigere Erlöse unter anderem aus Objektverkäufen, Betreuungstätigkeit sowie anderen Lieferungen und Leistungen (Insgesamt 289 T€) und niedrigere Bestandsveränderungen (184 T€).

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (483T€), höheren Betriebskosten (806 T€) sowie höheren sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (16 T€). Die sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung fielen um 259 T€ und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 65 T€ geringer aus.

Hinsichtlich der betrieblichen Erträge ergibt sich die Veränderung im Wesentlichen aus erhaltenen Zuschüssen für Baukosten (150 T€) und Instandhaltung (312 T€). Zudem wirkte sich die Auflösung von Rückstellungen auf Mietforderungen positiv aus.

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (8.320 T€), sonstige betrieblichen Aufwendungen (4.256 T€), Personalaufwendungen (5.400 T€) und sonstige Steuern (-29 T€)

zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (824 T€) aufgrund höherer Kosten, z.B. für EDV- und Digitalisierungsprojekte sowie Beratungskosten. Die Investitionen lösen zusätzliche Aufwendungen für Abschreibungen i.H. von 439 T€ aus. Die Personalkosten stiegen aufgrund von Tarifsteigerungen um 47 T€ und die Steuerrückerstattungen um 26 T€.

Das Finanzergebnis verschlechtert sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund 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	352.739	350.794	1.945
Umlaufvermögen	2.814	2.814	0
	355.553	353.608	1.945
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	16.770	15.256	1.514
Gesamtvermögen	372.323	368.864	3.459
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	92.616	92.348	268
Fremdkapital	254.744	252.579	2.165
	347.360	344.927	2.433
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	24.963	23.937	1.026
Fremdkapital insgesamt	279.707	276.516	3.191
Gesamtkapital	372.323	368.864	3.459

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 1.945 T€ gestiegen.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert die Erhöhung (1.514 T€) aus einer Zunahme der unfertigen Leistungen (593 T€), aus höheren sonstigen Vermögensgegenständen (486 T€), erhöhten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (414 T€), einer Erhöhung der liquiden Mittel (111 T€) sowie höheren Forderungen aus der Betreuungstätigkeit (44 T€) . Die Forderungen aus Vermietung hingegen gingen im Vorjahresvergleich um 109 T€ und die Rechnungsabgrenzungsposten um 25 T€ zurück.

Das Eigenkapital erhöht sich in Folge des Jahresüberschusses abzüglich Gewinnausschüttung. Die Eigenkapitalquote liegt per 31. Dezember 2023 bei 24,88 % (Vorjahr 25,04 %).

Im höheren Fremdkapital wird die Aufnahme neuer Objektfinanzierungsmittel sichtbar.

4.3 Finanzlage

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

	2023 TEUR	2022 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**13.511**	**14.265**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-10.265**	**-13.812**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-3.136**	**-1.914**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**110**	**-1.461**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	**1.344**	**2.805**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**1.454**	**1.344**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sinkt um 754 T€, was sich insbesondere auf einen geringeren Jahresüberschuss (-666 T€) zurückführen lässt.

Die Abweichung des Cashflows aus Investitionstätigkeit (+ 3.547 T€) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Investitionen in das Anlagevermögen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit sinkt im Saldo aus Fremdmittelaufnahme (1.600 T€) und höherer Tilgungsleistungen (2.691 T€). Weitere Gründe für die Abweichung sind höhere Zinsaufwendungen (131 T€).

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	%	24,88	25,04
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	0,73	1,45
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,33	1,49
Cashflow	TEUR	110	-1.461
Umsatzrendite	%	1,63	3,36
EBITDA	TEUR	13.287	13.378
EBITDA-Rendite	%	32,28	33,62
EBITDA/Sollmieten	%	45,04	47,01
Nettoverschuldungsgrad	%	18,97	18,80
Zinsdeckung	x-fach	3,09	3,22

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.

Durch ein aktives und flächendeckendes Quartiers- und Sozialmanagement begegnet die gwg eventuellen Missständen einzelner Mietverhältnisse präventiv. Zusätzlich können hierüber aber auch die besonderen Bedürfnisse bestimmter Mietergruppen aufgegriffen werden, was für die gwg ein Alleinstellungsmerkmal am Wuppertaler Markt bedeutet.
Die Portfoliorisiken schätzen wir als gering ein.

Die 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 bei der gwg Prolongation in Höhe von ca. 9,0 Mio. € an. Darüber hinaus endet in 2024 die Zinsfestschreibung der Darlehen der Sale-and-lease-back-Transaktion. Insgesamt beträgt das Prolongationsvolumen im betreffenden Jahr ca. 34,0 Mio. € und birgt das Risiko einer deutlichen Erhöhung der

Zinsaufwendungen bzw. der Pachtaufwendungen. 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. 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.

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 im gwg-Konzern 6,25 €/qm. Die planerische Leerstandsquote beträgt 1,3 %.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Ergebnis von ca. -977 T€ abschließt.

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

	PLAN 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	29.859
Instandhaltungsaufwendungen	7.334
Personalaufwendungen	6.209
Abschreibungen	8.177
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	3.585
Zinsaufwendungen	4.901

7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

8 Ergänzungsbericht

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

Der gwg-Konzern hat in 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.

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

Wuppertal, den 29. Mai 2024

Oliver Zier
Geschäftsführer