Anlage 1

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Wuppertal

Bilanz
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		872.175,45		644.651,58
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.348.138,92			10.535.737,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.519.985,25			5.693.977,95
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.677.227,94			24.029.894,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	19.958,26			22.919,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.859,95			340.679,87
6. Anlagen im Bau	4.036.824,88			1.530.198,33
7. Bauvorbereitungskosten	2.162.354,02			1.748.691,55
		47.097.349,22		43.902.099,03
III. Finanzanlagen				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	25.707.923,14			24.129.489,10
		25.707.923,14	73.677.447,81	68.676.239,71
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte ohne Bauten	71.502,99			71.502,99
3. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	205.881,28			205.881,28
4. Unfertige Leistungen	2.819.765,94			2.652.846,34
		3.097.150,21		2.930.230,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	55.674,44			12.254,15
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	51.929,73			19.879,89
3. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.091,27			178,50
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.104.079,46			1.072.113,62
		1.327.774,90		1.104.426,16
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		110.521,89	4.535.447,00	215.819,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
andere Rechnungsabgrenzungsposten			114.373,21	134.929,26
			78.327.268,02	73.061.645,44

PASSIVSEITE	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		255.700,00		255.700,00
II. Kapitalrücklage		10.612.203,30		10.612.203,30
				10.867.903,30
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		0,00	10.867.903,30	0,00
B. Rückstellungen				
1. Rückstellung für Pensionen u.ä. Verpfl.		1.766.450,00		1.581.729,00
2. Sonstige Rückstellungen		1.956.570,47		1.800.408,66
			3.723.020,47	3.382.137,66
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.075.792,89		8.341.829,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.019.349,77		1.098.141,62
3. Erhaltene Anzahlungen		3.181.208,08		2.870.857,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		381.620,28		351.172,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.004.239,50		302.498,66
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 1.862,00 (Vorjahr 0,00 EUR)				
6. Verbindlichkeiten ggü. Verbundenen Unternehmen		49.977.617,66		45.773.466,19
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 49.749.257,08 (Vorjahr 45.773.466,19 EUR)				
7. sonstige Verbindlichkeiten		96.516,07		73.637,94
davon aus Steuern EUR 99.988,88 (Vorjahr EUR 80.192,69)				
			63.736.344,25	58.811.604,48
			78.327.268,02	73.061.645,44

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

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

			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.038.201,38		9.760.941,20
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	238.747,06		330.829,46
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.359.020,72		2.212.932,21
		12.635.969,16	12.304.702,87
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		166.919,60	142.343,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		407.974,85	362.054,83
4. Sonstige betriebliche Erträge		227.841,80	119.705,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.822.208,23		-6.001.701,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.683,39		-3.474,48
c) Aufwendungen für andere L. u. L	-2.959,00		0,00
		-6.826.850,62	-6.005.175,60
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		-1.266.976,44
davon für Altersversorgung EUR 478.864,18 (Vorjahr EUR 499.428,31)		-5.399.709,69	-5.352.815,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.437.247,62		-1.251.447,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.851.393,78		-2.301.994,95
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51,26		9,34
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-300.307,08		-326.407,69
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		0,00
		-4.588.897,22	-3.879.840,91
12. Ergebnis nach Steuern		-3.376.752,12	-2.309.025,29
13. Sonstige Steuern		-5.842,62	-6.078,97
14. Erträge aus Verlustübernahme		3.382.594,74	2.315.104,26
Jahresüberschuss		0,00	0,00

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Allgemeine Angaben

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

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

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Die Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023 ist aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit ihren Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken auf Forderungen wurden durch Wertberichtigungen 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.

Rückstellungen

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

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

Verbindlichkeiten

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

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

<u>Bilanzierungswahlrechte</u>

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

Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit im Anlage- und Umlaufvermögen im Sinne von §255 Abs.3 HGB sind nicht aktiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" mit T€ 333 (Vorjahr T€ 341) sind Mietereinbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 2.820 (Vorjahr: T€ 2.653) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Position beeinhaltet Zahlungen für Instandhaltungsrücklagen für Wohnungseigentümergemeinschaften von T€ 22, deren Restlaufzeiten mehr als ein Jahr betragen. Die restlichen ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr. Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert und beträgt T€ 10.612.

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.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2023 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 13 (Vorjahr: T€ 15) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen im Berichtsjahr T€ 1.019 (Vorjahr: T€ 1.098) lediglich Verbindlichkeiten gegenüber der Mietgesellschaft. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 49.978 (Vorjahr: T€ 45.773) entfallen komplett auf die alleinige Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal. Diese setzen sich zusammen aus der Saldierung von Forderungen und Verbindlichkeiten für Verlustübernahmen, Geschäftsbesorgung und Begebung von Darlehen.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 10.038 (Vorjahr T€ 9.761) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 239 (Vorjahr T€ 331) aus der Betreuungstätigkeit und mit T€ 2.359 (Vorjahr T€ 2.213) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Aus einem mit der Muttergesellschaft gwg in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Erträge aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 3.383 (Vorjahr T€ 2.315).

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von T€ 30 (Vorjahr: T€ 27). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen T€ 154 (Vorjahr: T€ 181).

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 290 (Vorjahr: T€ 295) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 1.437 (Vorjahr T€ 1.251).

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für

Pensionen. Es besteht eine steuerliche Organschaft mit der Muttergesellschaft gwg. Insofern wird auf den Anhang der gwg verwiesen.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal" (gwg). Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 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.
Der Konzernabschluss, in den der Jahresabschluss der Gesellschaft einbezogen ist, wird von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellt und unter HRB 2174 im Unternehmensregister veröffentlicht.

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

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

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.162 p.a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 11.895 (abgezinst mit 1,57 % über die restliche Vertragslaufzeit von 11,25 Jahren)
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 1.578 p.a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 16.160 (abgezinst mit 1,57 % über die restliche Vertragslaufzeit von 12,25 Jahren).

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

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

Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 375 vorhanden.

Die für die Jahresabschlussprüfung gebuchten Aufwendungen betragen T€ 25.

Die Zahl der 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 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 die Geschäftsführung sowie an Mitglieder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates eingegangen.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: T€ 22,2

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		
	Yves Paul 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: € 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)	

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

Wuppertal, den 29. Mai 2024

Oliver Zier

Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH 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	1.149.804,64	522.363,62	0,00	0,00	0,00	1.672.168,26	505.153,06	294.839,75	0,00	0,00	0,00	799.992,81	644.651,58	872.175,45
II. Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.743.185,36	48.934,15	-5.125,10	0,00	0,00	16.786.994,41	6.207.447,69	231.407,80	0,00	0,00	0,00	6.438.855,49	10.535.737,67	10.348.138,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.836.612,16	0,00	0,00	0,00	0,00	8.836.612,16	3.142.634,21	173.992,70	0,00	0,00	0,00	3.316.626,91	5.693.977,95	5.519.985,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	30.460.120,71	1.282.179,70	0,00	0,00	0,00	31.742.300,41	6.430.226,43	634.846,04	0,00	0,00	0,00	7.065.072,47	24.029.894,28	24.677.227,94
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschinen	69.249,26	0,00	0,00	0,00	0,00	69.249,26	46.329,88	2.961,12	0,00	0,00	0,00	49.291,00	22.919,38	19.958,26
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.842.135,50	91.380,29	0,00	0,00	0,00	1.933.515,79	1.501.455,63	99.200,21	0,00	0,00	0,00	1.600.655,84	340.679,87	332.859,95
Anlagen im Bau	1.530.198,33	2.506.626,55	0,00	0,00	0,00	4.036.824,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.530.198,33	4.036.824,88
Bauvorbereitungskosten	1.748.691,55	413.662,47	0,00	0,00	0,00	2.162.354,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.748.691,55	2.162.354,02
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	61.230.192,87	4.342.783,16	-5.125,10	0,00	0,00	65.567.850,93	17.328.093,84	1.142.407,87	0,00	0,00	0,00	18.470.501,71	43.902.099,03	47.097.349,22
II. 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
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	24.129.489,10	1.578.434,04	0,00	0,00		25.707.923,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.129.489,10	25.707.923,14
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	24.129.489,10	1.578.434,04	0,00	0,00		25.707.923,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.129.489,10	25.707.923,14
Summe Anlagevermögen	86.509.486,61	6.443.580,82	-5.125,10	0,00		92.947.942,33	17.833.246,90	1.437.247,62	0,00	0,00	0,00	19.270.494,52	68.676.239,71	73.677.447,81

Entwicklung der Rückstellungen der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2023

	SAP-Konto	Stand 01.01.2023	Inanspruchnahme 2023	Auflösung 2023	Zuführung: Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2023	Zuführung: Zinsaufwand Aufw.aus Aufzsg. 2023	Zuführung 2023	Stand 31.12.2023
		€	€	€			€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	36000000	1.581.729,00	29.456,88	0,00	0,00	29.865,00	184.312,88	1.766.450,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	38000000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. sonstige Rückstellungen								
Instandhaltung	39000000	96.000,00	96.000,00	0,00	0,00	0,00	122.365,67	122.365,67
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	39600000	47.800,00	47.800,00	0,00	0,00	0,00	29.750,00	29.750,00
WEG-Abrechnungen	39502000	236.331,00	235.191,47	1.139,53	0,00	0,00	244.221,00	244.221,00
noch anfallende Kosten verkaufter Projekte	39800000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personalangelegenheiten	siehe unten	1.138.086,78	576.530,77	12.699,99	0,00	1.514,00	518.186,78	1.068.556,80
sonstige Rückstellung	39950000	62.834,88	44.834,88	0,00	0,00	0,00	225.750,00	243.750,00
Gewährleistung	39400000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebskosten	39500000	219.356,00	219.356,00	0,00	0,00	0,00	247.927,00	247.927,00
		1.800.408,66	1.219.713,12	13.839,52	0,00	1.514,00	1.388.200,45	1.956.570,47
		3.382.137,66	1.249.170,00	13.839,52	0,00	31.379,00	1.572.513,33	3.723.020,47

Verbindlichkeitenspiegel der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH 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	8.075.792,89	240.399,66	992.160,68	6.843.232,55	8.075.792,89	*Grundpfandrechte*
	8.341.829,50	263.670,49	964.781,23	7.113.377,78	8.341.829,50	*Grundpfandrechte*
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.019.349,77	80.470,54	339.395,77	*599.483,46*	1.019.349,77	*Grundpfandrechte*
	1.098.141,62	77.148,19	152.266,23	*868.727,20*	1.098.141,62	*Grundpfandrechte*
3. erhaltene Anzahlungen	3.181.208,08	3.181.208,08	0,00	0,00	0,00	
	2.870.857,73	2.870.857,73	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	381.620,28	381.620,28	*0,00*	*0,00*	0,00	
	351.172,84	351.172,84	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.004.239,50	1.004.239,50	0,00	*0,00*	0,00	
	302.498,66	284.818,72	17.679,94	*0,00*	*0,00*	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.977.617,66	45.604.041,01	0,00	4.373.576,65	0,00	
	45.773.466,19	40.624.947,15	*0,00*	*5.148.519,04*	*0,00*	
7. sonstige Verbindlichkeiten	96.516,07	96.516,07	0,00	0,00	0,00	
	73.637,94	73.637,94	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
Summe	63.736.344,25	50.588.495,14	1.331.556,45	11.816.292,66	9.095.142,66	*Grundpfandrechte*
Summe Vorjahr	*58.811.604,48*	*44.546.253,06*	*1.134.727,40*	*13.130.624,02*	*9.439.971,12*	*Grundpfandrechte*

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

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

1 Geschäftsmodell

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

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

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche 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 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 2021 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 Neubaus in den letzten Jahren gegen Null tendierte, während gleichzeitig Jahr für Jahr öffentlich geförderte Objekte aus der Preisbindung fielen.

---

[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.

3 Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2023 (-2,257 Mio. €) wurde deutlich verfehlt. Das Geschäftsjahr 2023 endete mit einem Jahresergebnis in Höhe von rd. -3,383 Mio. €. Die Hauptursache für die Abweichung stellen die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen (863 T€) dar und hier insbesondere auf gestiegene Kosten aus laufenden Verträgen und unplanmäßige Kosten für Digitalisierungsprojekte zurückzuführen. Weitere negative Abweichungen ergeben sich aus höheren Abschreibungen (144 T€), geringeren aktivierten Eigenleistungen (30 T€), geringen Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit gegenüber der Muttergesellschaft (493 T€), den höheren Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (inkl. Instandhaltung) (118 T€), geringeren Mieterlösen (68 T€), dem Betriebskostenergebnis (112 T€) sowie sonstigen Steuern (3 T€). Positive Abweichungen ergeben sich aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen (173 T€), den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen (insbesondere gegenüber der Muttergesellschaft) (195 T€), den geringeren Zinsen (137 T€) sowie geringeren Personalaufwendungen (201 T€).

3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg-SPE bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2023 mit Werten von 2,66 % (Jan.) bis 1,96 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg-SPE positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,85 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße, Tod des Mieters/Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg SPE betrug zum 31. Dezember 2023 420,23 € (Vorjahr: 404,85 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,95 €/qm (Vorjahr: 6,68 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 9,44 €/qm (Vorjahr: 9,01 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.
Die Umsatzerlöse aus Mieten waren für das Jahr 2023 mit T€ 7.563 geplant und wurden mit T€ 7.555 geringfügig 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	**1.431**	**455**	**13**
Zugang 2023	1	0	0
Abgang 2023	0	0	0
Bestand am 31.12.2023	**1.432**	**455**	**13**

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

3.2 Neubautätigkeit / Modernisierung

Die gwg-SPE 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-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 Baubeginn ist 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 20 gwg-SPE-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt und fertiggestellt wurden 32 Wohnungen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 21 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Beauftragt und abgeschlossen wurden 19 Wohnungen.

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

Darstellung der Lage

4.1 Ertragslage

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

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	13.211	12.809	402
Materialaufwand	-6.827	-6.005	-822
Rohergebnis	6.384	6.804	-420
Betriebliche Erträge	228	120	108
Betriebliche Aufwendungen	-9.694	-8.912	-782
Betriebsergebnis	-3.082	-1.988	-1.094
Finanzergebnis	-301	-327	26
Ergebnis nach Ertragsteuern	-3.383	-2.315	-1.068
Erträge aus der Verlustübernahme	3.383	2.315	1.068
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0

Die Veränderung der Gesamtleistung ist im Wesentlichen auf höhere Sollmieten in Verbindung mit geringeren Erlösschmälerungen, die im Saldo um 146 T€ gestiegen sind, zurückzuführen. Darüber hinaus sind die Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen um 131 T€ gestiegen. Dagegen sind die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit gegenüber der Muttergesellschaft um 46 T€ gesunken. Weitere Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich im Bereich der Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen (+146 T€), bei den Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen (+25 T€) sowie bei den aktivierten Eigenleistungen (+46 T€).

Der Anstieg des Materialaufwandes resultiert insbesondere aus höheren bezogenen Leistungen für Betriebskosten (215 T€) sowie aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (659 T€).

Die höheren betrieblichen Erträge sind insbesondere auf Instandhaltungszuschüsse (80 T€) sowie der Auflösung von Rückstellungen auf Mietforderungen (41 T€) zurückzuführen.
Die höheren betrieblichen Aufwendungen sind auf Personalaufwendungen (47 T€) aufgrund von Tarifsteigerungen, Abschreibungen (186 T€) nach Investitionen sowie sonstigem betrieblichen Aufwand (549 T€) wegen höherer Kosten, z. B. für EDV- und Digitalisierungsprojekte sowie Beratungskosten zurückzuführen.

4.2 Vermögenslage

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR	Veränderung TEUR
Aktivseite			
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	73.677	68.677	5.000
Umlaufvermögen	277	277	0
	73.954	68.954	5.000
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	4.373	4.108	265
Gesamtvermögen	78.327	73.062	5.265
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	10.868	10.868	0
Fremdkapital	15.482	16.509	-1.027
	26.350	27.377	-1.027
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	51.977	45.685	6.292
Fremdkapital insgesamt	67.459	62.194	5.265
Gesamtkapital	78.327	73.062	5.265

Die Veränderung des Anlagevermögens mit 5.000 T€ ist mit 2.507 T€ den Anlagen im Bau (Umbau des Verwaltungsgebäudes Hoeftstraße), mit 1.578 T€ dem Aufbau des Mieterdarlehens für den angepachteten Bestand der Miet-KG sowie mit 400 T€ den Bauvorbereitungskosten für den Wohnpark Schellenbeck zuzuordnen.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert aus niedrigeren flüssigen Mitteln (-105 T€), höheren unfertigen Leistungen (167 T€) sowie mit 32 T€ aus den höheren übrigen Aktiva in Folge Hausgeldvorauszahlungen für Wohnungseigentümergemeinschaften. Weitere Abweichungen ergeben sich aus höheren Forderungen aus der Vermietung (43 T€), höheren Forderungen aus der Betreuungstätigkeit (32 T€) sowie aus sonstigen Lieferungen und Leistungen (116 T€). Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind um 20 T€ niedriger.

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um 1.027 T€ resultiert einerseits aus der Erhöhung der Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen um 81 T. Andererseits nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 237 T€, gegenüber anderen Kreditgebern um 79 T€ und gegenüber verbundenen Unternehmen um 774 T€ ab. Darüber hinaus reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen um 18 T€.

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

4.3 Finanzlage

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

			2023 TEUR	2022 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag)	-3.383	-2.315
2.	+	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.437	1.251
3.	+/-	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	311	478
4.	-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2	0
5.	+/-	Zinsaufwendungen / Zinserträge	229	233
6.	-/+	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-370	-640
7.	+/-	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	1.263	-123
8.	=	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 7.)**	**-515**	**-1.116**
9.		Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	8	0
10.		Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.864	-5.048
11.		Einzahlungen auf Finanzanlagen	-1.579	-1.578
12.	=	**Cash-Flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 9. bis 11.)**	**-6.435**	**-6.626**
13.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	5.045	6.683
14.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-316	-310
15.	+	Einzahlungen aus Verlustübernahme	2.315	1.735
16.	-	Gezahlte Zinsen	-199	-206
17.	=	**Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 13. bis 16.)**	**6.845**	**7.902**
18.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe der Zeilen 8., 12., 17.)	-105	160
19.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	216	56
20.	=	**Finanzmittelbestand am 31.12.**	**111**	**216**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit steigt in Summe um 601 T€. Dieses resultiert hauptsächlich aus den Veränderungen der sonstigen Passiva sowie der sonstigen Aktiva. Gegenläufig wirken sich der Rückgang des Jahresergebnisses sowie, die Veränderungen der Rückstellungen aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verändert sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund der um 184 T€ geringeren Investitionen in das Sachanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der Finanzmitteldisposition der Muttergesellschaft sowie der Verlustübernahme durch die Muttergesellschaft, während die Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (- 6 T€) sowie die gezahlten Zinsen (+ 7 T€) kaum nennenswerte Veränderungen aufweisen.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2023 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der gwg-SPE war im Geschäftsjahr 2023 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2024-2033 über die Inanspruchnahme der Mittel der gwg gewährleistet.

4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Daneben gibt es eine Reihe von weiteren Indikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens herangezogen werden. Diese werden mindestens auf der Ebene des Teilkonzerns (gwg und gwg-SPE) für die Steuerung verwendet, da die Verflechtungen zwischen den Gesellschaften umfangreich sind.

5 Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagementsystem und Compliance

Zur Steuerung von Risiken ist im gwg-Konzern ein Risikomanagementsystem etabliert und wird stetig ausgebaut. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter. Wesentliche Grundlage hierfür stellt das im Jahr 2015 verabschiedete und zuletzt im Jahr 2018 fortgeschriebene Risikohandbuch dar, in dem alle Elemente des Risikomanagements bei der gwg 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-SPE andere Möglichkeiten zum Umgang mit diesen Risiken. So bewirkt das umfangreiche und professionelle Versicherungsmanagement eine Überwälzung weiterer Teile dieser Risiken auf Dritte. Darüber hinaus zielt die gwg-SPE durch die regelmäßige Überwachung des Bestandes darauf ab, mit einer gezielten Investitionstätigkeit unvorhergesehenen Schäden im Bestand vorzubeugen. Schließlich hält die gwg-SPE durch geeignete Fachkräfte entsprechendes Knowhow vor, um den Immobilienbestand technisch zu optimieren. Hinzu kommt der Einsatz einer integrierten Budgetplanung, eines detaillierten Projektcontrollings sowie von Soll-Ist-Analysen zur Minimierung dieser Risiken.
Die Portfoliorisiken schätzen wir als gering ein.

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

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

Die 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-SPE. Neben den Effekten auf die GuV mit langfristig höheren Zinsaufwendungen bedeutet dies auch eine Reduzierung der Umsetzungsgeschwindigkeit notwendiger Investitionen durch einen höheren Kapitaldienst.

Die gwg-SPE hat in der Niedrigzinsphase umfangreiche Prolongationen vorgenommen und damit das Zinsänderungsrisiko hinsichtlich der bestehenden Kredite reduziert. Im Jahr 2024 steht die Prolongation der Darlehen der Sale-and-lease-back-Transaktion an. Dies birgt das Risiko einer deutlichen Erhöhung der Pachtaufwendungen der gwg-SPE. 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 der gwg (112 Wohneinheiten) ist durch die Gremien im Dezember 2022 und die erweiterte Durchführung im Februar 2024 beschlossen worden. 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 bei der gwg-SPE 6,97 €/qm. Die planerische Leerstandsquote beträgt 1,9 %.

Das Planergebnis für das Jahr 2024 für die gwg-SPE beträgt vor Ergebnisübernahme durch die gwg -3.245 T€.

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

	PLAN 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.721
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	569
Andere aktivierte Eigenleistungen	500
Instandhaltungsaufwendungen	1.962
Personalaufwendungen	6.209
Abschreibungen	1.327
Zinsaufwendungen	481

7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

8 Ergänzungsbericht

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

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

Wuppertal, den 29. Mai 2024

Oliver Zier
Geschäftsführer