

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	31.970.755,82		30.856.285,18
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		18.982,84
	<u>31.970.755,82</u>	31.970.755,82	<u>30.875.268,02</u>
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-17.064,42	426.494,89
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		48.656,56	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.473.002,64	1.658.782,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-22.731.158,63		-17.842.657,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere L. u. L	-15.716,00		-13.221,00
	<u>-22.746.874,63</u>	-22.746.874,63	<u>-17.855.878,26</u>
6. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.629.192,52	-6.509.579,43
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.584.627,18	-1.296.698,97
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 130.368,40 (Vorjahr EUR 60.255,35)		218.966,56	60.255,35
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 240.685,17 (Vorjahr EUR 71.286,51)		240.685,17	71.288,25
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.226.840,64	-3.672.596,09
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträge		489.817,75	0,00
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	-3.382.594,74
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-106.551,59	-225,00
14. Ergebnis nach Steuern		<u>130.733,52</u>	<u>374.516,45</u>
15. Sonstige Steuern		-102.011,32	35.070,24
16. Jahresüberschuss		<u>28.722,20</u>	<u>409.586,69</u>
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-26.339.042,08	-26.748.628,77
18. Bilanzverlust		<u>-26.310.319,88</u>	<u>-26.339.042,08</u>

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal**Anhang für das Geschäftsjahr 2024**Allgemeine Angaben

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

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

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWuV).

Im Berichtsjahr wurden Anpassungen hinsichtlich der Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsmethoden im Bereich des Sachanlagevermögens vorgenommen, die der vereinfachten Handhabung bei der Ermittlung der Wertansätze und der besseren Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes dienen sollen. Die aus den Sachanlagenzugängen resultierende Abschreibung für Großmodernisierungsmaßnahmen wird ab diesem Berichtsjahr in zwei Zyklen zum 01.01. und 01.07. des Berichtsjahres ermittelt. Darüber hinaus werden ab diesem Berichtsjahr Bauzeitinsen für Großmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von 48.656,56 € unter dem Bilanzposten Anlagen im Bau gem. §253 Abs. 3 HGB gebildet.

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

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

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

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

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren linear abgeschrieben. Bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Ab dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einer Betragsgrenze von 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben (Sammelposten).

Anlagen im Bau sind zu Herstellungskosten bewertet. Soweit angefallen, enthalten diese auch Zinsen für Fremdkapital während der Herstellungszeit.

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

Finanzanlagen

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

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024 sind aus dem Anlagenspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es sind keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert.

Eigenkapital

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt ist der im Jahr 2022 gezahlte Baukostenzuschuss der Bergischen Universität Wuppertal in Höhe von T€ 1.900, welcher über einen Zeitraum von 25 Jahren aufgelöst wird sowie ein im Dezember 2024 erhaltener Zuschuss (DAWI) in Höhe von T€ 800 für das Jahr 2025.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2024 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB werden erstmals im Jahr 2024 (49 T€) wieder aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Das Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hinsichtlich der Steuerlatenzen wurde insoweit ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

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

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 9.844 (Vorjahr: T€ 9.861) ausgewiesen.

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

Im Wesentlichen handelt es sich um Darlehen gegenüber der SPE in Höhe von T€ 3.179 (Vorjahr: T€ 5.129) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen (Miet-KG) in Höhe von T€ 26.668 und sonstige Verrechnung in Höhe von T€ 47.136 (Vorjahr: T€ 38.543). Die vorgenannten Verrechnungen bestehen aus Geschäftsbesorgung, Ergebnisabführung und sonstige Verrechnungen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" ist die Erhöhung des Betrauungszuschusses der Stadt Wuppertal in Höhe von T€ 400 € enthalten.

Entwicklung der Rücklagen bei gwg:

	01.01.2024 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2024 T€
Kapitalrücklagen	109.625,1	0,0	0,0	109.625,1
andere Gewinnrücklagen	4.689,6	404,0	0,0	4.285,6
Summe	114.314,7	404,0	0,0	113.910,7

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2024 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 28 (Vorjahr: T€ 33) 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 Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 31.971 (Vorjahr: T€ 30.856) aus der Bewirtschaftungstätigkeit sowie T€ 0 (Vorjahr: T€ 19) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

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

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 6.629 (Vorjahr: T€ 6.510) sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

Aus einem mit der gwg-SPE in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Erträge aus der Gewinnabführung in Höhe von T€ 490 (Vorjahr: Aufwendungen aus der Verlustübernahme T€ 3.383).

Sonstige Angaben

Angaben zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen

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

- Das Verwaltungsgebäude wurde in 2013 durch die Tochtergesellschaft käuflich erworben, wodurch für die Zukunft die Mietaufwendungen entfallen. Die Aufwendungen (Abschreibung, Zinsaufwand etc.) die anteilig auf die Muttergesellschaft gwg entfallen, werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Rahmenvereinbarung über Geschäftsbesorgungsleistungen nach Inanspruchnahme weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen fallen keine Zahlungsverpflichtungen an.
- Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die gwg Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 266 (Vorjahr: T€ 299) für das Jahr 2024 zu leisten.
- Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 9.580 vorhanden.

Angaben zu den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2024 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2024 erwirtschaftete die Tochtergesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von T€ 490 (Vorjahr: T€ -3.383), das aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages von der gwg als Muttergesellschaft übernommen wurde.

Die gwg hat in 2005 sämtliche Kommanditanteile in Höhe von T€ 10 der Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, erworben. Der Jahresabschluss der Mietgesellschaft weist im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresergebnis von T€ 185,6 (Vorjahr: T€ 262,0) aus. Das für die gwg geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 einen auf die gwg entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 5.360 (Vorjahr: T€ 5.545) aus. Per 01.01.2025 werden die Objekte von der gwg erworben und die Mietgesellschaft der gwg Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, im Rahmen einer Anwachsung aufgelöst.

Weiter ist die gwg seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal (WMG), bei einem Stammkapital von T€ 1.030 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2023 T€ 1.240 (Vorjahr: T€ 518). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von T€ - 87,8 (Vorjahr: T€ - 71,1). Der Jahresabschluss 2024 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

Weitere sonstige Angaben

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

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

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

Barbara Becker
Ratsmitglied
Ruhestand
(Bezüge 2024: € 2.173,71)

Susanne Herhaus
Ratsmitglied
Industriekauffrau
(Bezüge 2024: € 2.173,71)

Heiko Meins
Ratsmitglied
Elektrotechniker
(Bezüge 2024: € 2.173,71)

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 hat die Gesellschaft den an die Miet-KG verkauften und durch die Tochtergesellschaft angemieteten Bestand im Rahmen einer Anwachsung zurückerworben. Eine Bewertung des Sachanlagevermögens wird mit Wirkung zum 1.01.2025 in die Bilanz einfließen. Die vollständige Kaufpreiszahlung über 26,5 Mio. € erfolgte bereits im Berichtsjahr. Der Bestand bleibt weiterhin an die Tochtergesellschaft vermietet und erzeugt aktuell eine jährliche Pacht in Höhe von T€ 3.129.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die gwg erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von € 28.722,20. Aus dem Vorjahr wurde ein Verlust (Verlustvortrag) in Höhe von € 26.339.042,08 auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vorgetragen. Solange ein Bilanzverlust ausgewiesen werden muss, ist der Jahresüberschuss in voller Höhe, bis zur vollständigen Tilgung des Verlustvortrages, zunächst mit dem Verlustvortrag zu verrechnen. Etwaige Dividenden sind aus „andere Gewinnrücklagen“ zu bedienen. Es ergibt sich somit ein Bilanzverlust von € 26.310.319,88.

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31.12.2024 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von € 28.722,20 sowie des Verlustvortrages von € 26.339.042,08. Er beträgt per 31.12.2024 somit € 26.310.319,88. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Garantiedividende in Höhe von € 403.987,00, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschafterin vorgesehen ist, ist im Jahr 2025 aus „andere Gewinnrücklagen“ zu entnehmen.

Wuppertal, den 20. Mai 2025



Oliver Zier

Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand 01.01.2024 €	Zugänge 2024 €	Abgänge / 2024 €	Stand 01.01.2024 €	Zugänge 2024 €	Zuschreibungen 2024 €	Abgänge / 2024 €	Stand 01.01.2024 €	Stand 31.12.2024 €
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	33.321,00	0,00	0,00	33.321,00	11.106,66	0,00	0,00	11.107,66	1,00
II. <u>Sachanlagen</u>									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und anderen Bauten	383.014.963,39	2.525.173,94	0,00	387.192.656,43	6.150.856,98	0,00	0,00	237.408.984,71	235.436.820,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.638.924,63	57.879,29	0,00	16.696.803,92	433.498,63	0,00	0,00	14.628.295,70	14.252.876,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	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
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90	0,00	0,00	18.529,90	0,00	0,00	0,00	18.529,90	18.529,90
technische Anlagen und Maschinen	549.813,69	0,00	0,00	549.813,69	23.689,73	0,00	0,00	128.876,81	105.207,08
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.729,22	7.060,32	0,00	83.789,54	10.060,52	0,00	0,00	29.582,09	26.581,89
Anlagen im Bau	4.177.585,10	3.832.452,00	0,00	6.357.518,00	0,00	0,00	0,00	4.177.585,10	6.357.518,00
Bauvorbereitungskosten	77.814,21	72.616,74	0,00	150.430,95	0,00	0,00	0,00	77.814,21	150.430,95
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Summe Sachanlagen</u>	406.665.188,30	6.495.182,29	0,00	413.160.370,59	6.618.085,86	0,00	0,00	257.083.929,69	256.961.026,12
III. <u>Finanzanlagen</u>									
Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30	0,00	0,00	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	10.867.903,30
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00	0,00	0,00	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	4.835.600,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
<u>Summe Finanzanlagen</u>	15.723.583,53	0,00	0,00	15.723.583,53	0,00	0,00	0,00	15.723.583,53	15.723.583,53
<u>Summe Anlagevermögen</u>	422.422.092,83	6.495.182,29	0,00	428.917.275,12	6.629.192,52	0,00	0,00	272.818.620,88	272.684.610,65

Entwicklung der Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2024

SAP-Konto	Zuführung						Stand 31.12.2024 €
	Stand 01.01.2024 €	Inanspruchnahme 2024 €	Auflösung 2024 €	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2024 €	Zinsaufwand Aufw.aus Aufzsg. 2024 €	Zuführung 2024 €	
1. <u>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. <u>Steuerrückstellungen</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
c) Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. <u>Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. <u>sonstige Rückstellungen</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	382.905,66	210.215,46	172.690,20	0,00	0,00	498.544,12	498.544,12
Instandhaltung	73.800,00	72.547,18	1.252,82	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewährleistung	1.114.562,00	296.993,53	813.566,61	0,00	0,00	265.723,83	269.725,69
Sonstige Rückstellungen	99.502,50	68.145,96	21.227,29	0,00	0,00	103.149,00	113.278,25
Betriebskosten	31.401,00	27.324,60	4.076,40	0,00	0,00	28.691,00	28.691,00
Nicht umlagerfähige Betriebskosten	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	400.000,00
Drohverluste	2.002.171,16	675.226,73	1.012.813,32	0,00	0,00	1.071.107,95	1.385.239,06
	2.002.171,16	675.226,73	1.012.813,32	0,00	0,00	1.071.107,95	1.385.239,06

Verbindlichkeitspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2024

	Höhe € Vorjahr	mit einer Restlaufzeit				Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art	
		€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	180.713.202,01 *) 174.898.717,19 *)	10.450.782,66 8.281.962,07	32.459.205,84 24.312.066,27	137.803.213,51 142.304.688,85	138.433.547,20 129.823.866,07	Grundpfandrechte Grundpfandrechte	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.341.445,30 41.785.371,70	28.466.954,98 1.371.651,22	7.754.069,99 6.544.760,85	31.120.420,33 33.868.959,63	67.341.445,30 41.785.371,70	Grundpfandrechte Grundpfandrechte	
erhaltene Anzahlungen	11.858.714,68 11.286.706,65	11.858.714,68 11.286.706,65	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.230.201,51 1.513.178,89	2.230.201,51 1.513.178,89	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.162.036,06 1.142.025,41	2.162.036,06 1.142.025,41	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
sonstige Verbindlichkeiten	201.735,05 111.161,73	201.735,05 111.161,73	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Summe	264.507.334,61 *)	55.370.424,94	40.213.275,83	168.923.633,84	205.774.992,50	Grundpfandrechte	
Summe Vorjahr	230.737.161,57 *)	23.706.685,97	30.856.827,12	176.173.648,48	171.609.237,77	Grundpfandrechte	

*) modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von 42.279.654,81€ (Vorjahr 45.074.851,12 €) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von 62.637.002,71 € (Vorjahr 67.081.816,49 €).

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Inhalte

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

1 Geschäftsmodell

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

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

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten, da die Investitionsbereitschaft in den meisten Sektoren deutlich zurückgegangen ist. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu. Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %.¹

Weiterhin wirkten die allgemeinen demografischen Trends auf den Wohnungsmarkt. Zum Jahresende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) wuchs die Bevölkerung Deutschlands damit um knapp 100 000 Menschen gegenüber dem Jahresende 2023. Auch im Jahr 2024 war die Nettozuwanderung die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle 2024 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. Im Jahr 2023 war die Bevölkerung aufgrund der deutlich höheren Nettozuwanderung noch um knapp 340 000 Personen gewachsen.²

Die Bevölkerung in Wuppertal entwickelte sich hingegen mit 366.051 Personen Ende 2023 auf 365.655 Personen Ende 2024 rückläufig.³ Die Studierendenzahl in Wuppertal bleibt mit rund 21.038 Studierenden (Stand Wintersemester 2024/25) auf einem hohen Niveau. Dieser besonderen Nachfragegruppe kommt ein entsprechendes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.⁴

Die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal ist im Vergleich zum Vorjahresmonat leicht gestiegen (Dezember 2023: 9,1 %; Dezember 2024: 9,3 %). Die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen

¹ Vgl. GdW-Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“, S. 1.

² Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilungen Nr. 030 vom 31.01.2025.

³ Vgl. Statistik-Datenbank der Stadt Wuppertal, Bevölkerung: Stand 31.12.2023 / 31.12.2024.

⁴ Vgl. <https://www.uni-wuppertal.de/de/universitaet/informationen/zahlen-daten-fakten/>.

berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, ist im Vergleich zum Vorjahresmonat (Dezember 2023: 14,2 %; Dezember 2024: 13,8 %) um 0,4 %-Punkte leicht gesunken.⁵ Auch die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften (November: 22.843; November 2024: 22.621) ist im Vergleich zum Vorjahresquartal gesunken.⁶

Eine Befragung aus 2023 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 weiterhin 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 stark gestiegenen Zinsen und Baupreise der vergangenen Jahre haben die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich erschwert. Dies führte zu einem deutlichen Rückgang der Auftrags- und Genehmigungszahlen, besonders im Wohnungsbau. Erstmals seit 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 auch nominal, preisbereinigt bereits seit 2021. Mit -5,0 % fiel der Rückgang hier stärker aus als bei den Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %), obwohl der Wohnungsbau zuvor jahrelang als Wachstumstreiber der Branche galt.⁹

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer problematischen Lage, wie eine GdW-Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht. Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen. Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die Umfrage zeigt, dass 2024 von

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

⁶ Vgl. Jobcenter Wuppertal, Trenddiagramm Februar 2025.

⁷ Vgl. GdW-Branchenbericht 9 „Wohntrends 2040“, S. 58-59.

⁸ Vgl. GdW-Branchenbericht 9 „Wohntrends 2040“, S. 12.

⁹ Vgl. GdW-Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“, S. 10.

ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden.¹⁰

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobilienunternehmen für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer schlechten Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden €. ¹¹

2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW

Die Nettokaltmieten im Bestand sind 2023 bundesweit um 2,1 % gestiegen.¹² Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt und bremsen die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Bundesweit über alle Wohnungsbestände ergibt sich damit eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,43 €/m². Bei den GdW-Unternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,39 €/m². Damit lagen die Mieten bei den GdW-Vermietern 1,04 €/m² unterhalb der bundesweiten Bestandsmieten.¹³ In Nordrhein-Westfalen lagen im Jahr 2023 die mittleren Angebotsmieten (netto, kalt) in der Wiedervermietung in bei 8,92 €/m²,¹⁴ was einem Anstieg von 4,8 Prozent beziehungsweise 0,41 €/m² gegenüber dem Vorjahr entspricht.¹⁵

Im Unterschied zur moderaten Entwicklung der Nettokaltmieten, schlugen sich die Betriebskosten mit deutlichen Preissteigerungen im Budget der Mieter nieder. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 212 % gestiegen, haben sich also mehr als verdreifacht. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis August 2024 um 133 % und Gas um 252 %.¹⁶

Die anhaltend hohen Mieten und das begrenzte Wohnungsangebot in urbanen Ballungszentren zwingen viele Wohnungssuchende, in das Umland auszuweichen oder den Traum vom Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland zu verwirklichen. Besonders Familien mit Kindern legen zunehmend Wert auf Wohnmöglichkeiten außerhalb der großen Metropolen. Die Zahl der Binnenwanderungen nahm im Jahr 2023 erneut von 600.200 auf 622.700 Personen zu. Hierbei setzte sich der Trend großstädtischer Wanderungsverluste ins Umland im Rheinland und in Teilen des Ruhrgebiets fort. Hiervon profitierten nicht nur die direkt angrenzenden Gebiete, sondern auch der ländliche Raum verzeichnete wie bereits in den Vorjahren einen Attraktivitätszuwachs als Wohnstandort.¹⁷

¹⁰ Vgl. GdW-Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“, S. 12 u. 13.

¹¹ Vgl. GdW-Information 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“, S. 4.

¹² Bestandsdaten lagen zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung noch nicht vor.

¹³ Vgl. GdW-Jahresstatistik Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9.

¹⁴ Bestandsdaten lagen zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung noch nicht vor.

¹⁵ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2024, S. 49

¹⁶ Vgl. GdW-Jahresstatistik Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025, S. 9.

¹⁷ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2024, S. 25.

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 6,92 € je m² monatlich. Damit stieg die Basis-Nettokaltmiete für den aktuellen Mietspiegel Wuppertal gegenüber der Datenerhebung aus 2022 um 0,17 € je m² monatlich bzw. 2,5 %.¹⁸ Im Vergleich zu den Verbraucherpreisen haben sich die Mieten in Wuppertal nur moderat entwickelt. Der Verbraucherpreisindex stieg vom 1.01.2022 bis zum 31.12.2024 um 14,54 %.¹⁹

Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2014 nahm die gesamtstädtische Leerstandsquote von 6,9% auf 5,4 % im Jahr 2024 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 2024 um 3,1 % gegenüber November 2023 gestiegen.²⁰ Der allgemeinen Baupreisentwicklung steht insgesamt ein deutlich zu geringer Mietenzuwachs entgegen.

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 22.294 Objekten in Q2 2023 auf 22.303 Mehrfamilienhäuser in Q2 2024. Die Anzahl der Wohnungen stieg in diesem Zeitraum um 370 Wohnungen auf insgesamt 200.327 Wohnungen. Die Anzahl der Baugenehmigungen ist indes überproportional rückläufig und bewegt sich damit auf niedrigstem Niveau.²¹

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.

¹⁸ Vgl. FUB IGES Wohnen Immobilien Umwelt Präsentation „Mietspiegel Stadt Wuppertal 2024“, S. 18

¹⁹ Vgl. <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/61111/table/61111-0002>

²⁰ Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2025.

²¹ Vgl. Stadt Wuppertal, Quartalsbericht II. 2024.

3 Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2024 (-1.275 T€) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 29 T€. Die Abweichungen ergeben sich aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (420 T€) aus Sollmieten und Erlösschmälerungen insbesondere infolge einer höheren Vermietungsquote, höheren Abschreibungen (153 T€) durch Investitionstätigkeit. Weitere Planabweichungen, die sich negativ auf das Jahresergebnis auswirken ergeben sich aus niedrigerem Betriebskostenergebnis -238 T€, höheren betrieblichen Aufwendungen 348 T€ sowie 102 T€ aus höheren Zinsaufwendungen. Dem gegenüber ergeben sich positiv auf das Jahresergebnis auswirkende Abweichungen aus sonstigen betrieblichen Erträgen (1.438 T€) insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-849 T€). Im Zusammenhang mit der veränderten Abrechnung der Geschäftsbesorgungsleistungen der SPE gegenüber der gwg resultieren 4.377 höhere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung. Dagegen fällt die Übernahme des Ergebnisses der Tochtergesellschaft um 3.735 T€ höher aus.

3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg lag die um den strategischen Leerstand (Wohnpark Schellenbeck) bereinigte Leerstandsquote in 2024 mit einem Wert von 0,9 % (per Dezember) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende auf Vorjahresniveau gehalten werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der gwg plangemäß und stetig entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 8,4 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit war ein veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße, der Tod des Mieters bzw. der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim sowie der gezielte Leerzug eines Gebäudes im Wohnpark Schellenbeck. Die um die strategischen Leerzüge bereinigte Fluktuationsquote lag mit 7,6 % auf Vorjahresniveau (7,6 %).

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg betrug zum 31. Dezember 2024 376,07 € (Vorjahr: 371,75 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,07 €/qm (Vorjahr: 6,00 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,71 €/qm (Vorjahr: 8,61 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsflächen nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Die Umsatzerlöse aus Mieten abzüglich Erlösschmälerungen waren für das Jahr 2024 mit 21.266 T€ geplant und wurden mit 21.686 T€ deutlich überschritten.

Die hohe Preissensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes der Vorjahre hat sich auch im Jahr 2024 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 2024 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 2024 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2023	4.166	1.249	45
Zugang 2024	0	0	0
Abgang 2024	0	0	1
Bestand am 31.12.2024	4.166	1.249	44

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal. Per 31.12.2024 unterlagen 1.617 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

3.2 Neubautätigkeit / Modernisierung

Der gwg-Konzern hat auch im abgeschlossenen Jahr 2024 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 Jahr 2024 ordnungsgemäß weitergeführt. Hier erfolgten insbesondere die Schadstoffsanierung, die Erneuerung nicht tragfähiger Decken sowie die brandschutztechnische Sanierung der übrigen Bestandsdecken. Im zweiten Quartal wurde mit den Innenausbauarbeiten sowie der Rohinstallation der technischen Gewerke begonnen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für Ende 2025 geplant. 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 im Jahre 2021 begonnenen Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung des Alten- und Pflegeheimes Hardtstraße 55 wurden im Dezember 2024 plangemäß innerhalb der zeitlichen und budgetmäßigen Vorgaben abgeschlossen. Im Nachgang erfolgen im Jahr 2025 die Maßnahmen zur Sicherung des sich hinter dem Objekt befindlichen Hanges.

Im Objekt Greifswalder Straße/Bremer Straße wurde im Jahr 2024 in 5 Häusern eine umfassende Zählerplatzbereinigung bzw. -zentralisierung einschließlich Vorbereitung für die perspektivische Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgenommen. Dies wird im Jahre 2025 fortgesetzt.

Der Baubeginn der Quartiersentwicklung Wohnpark Schellenbeck (Agnes-Miegel-Straße) erfolgte am 1.08.2024 mit der Baustelleneinrichtung und den vorbereitenden Maßnahmen. Im Anschluss wurde mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten begonnen. Im Jahr 2025 erfolgen zunächst das Absägen der Balkone und die statische Ertüchtigung der Decken. Im Anschluss werden die Generalunternehmerleistungen durchgeführt. Der Umbau des zweiten Hauses des ersten Bauabschnittes ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Die Sanierung der übrigen Häuser soll im Anschluss in den Folgejahren erfolgen. Ziel der Quartiersentwicklung ist die modellhafte Transformation einer Siedlung aus den 60er/70er Jahren hin zu einem klimaneutralen Quartier.

Für das Jahr 2024 war gemäß Wirtschaftsplan die Modernisierung von 40 gwg-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt und abgeschlossen wurden 37 Wohnungen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 39 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Aufgrund eines unerwartet hohen Aufkommens von Wohnungswechsel im unrenovierten Zustand wurden 56 Wohnungen beauftragt und abgerechnet.

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

4 Darstellung der Lage

4.1 Ertragslage

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	32.002	31.302	700
<i>Materialaufwand</i>	<u>-22.747</u>	<u>-17.856</u>	<u>-4.891</u>
			0
Rohergebnis	<u>9.255</u>	<u>13.446</u>	<u>-4.191</u>
			0
<i>Betriebliche Erträge</i>	2.473	1.659	814
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>	-8.315	-7.771	-544
			0
Betriebsergebnis	<u>3.413</u>	<u>7.334</u>	<u>-3.921</u>
			0
Finanzergebnis	<u>-3.767</u>	<u>-3.541</u>	<u>-226</u>
			0
Ergebnis vor Ertragsteuern	<u>-354</u>	<u>3.793</u>	<u>-4.147</u>
			0
<i>Steuer vom Einkommen und vom Ertrag</i>	-107	0	-107
<i>Erträge aus der Gewinnabführung</i>	490	0	490
<i>Aufwendungen aus der Verlustübernahme</i>	<u>0</u>	<u>-3.383</u>	<u>3.383</u>
			0
Jahresüberschuss	<u>29</u>	<u>410</u>	<u>-381</u>

Die Gesamtleistung 2024 setzt sich aus den Umsatzerlösen (31.970 T€), den Bestandsveränderungen (-17 T€) sowie den aktivierten Bauzeitinsen (49 T€) zusammen.

Die Veränderung der Gesamtleistung um 700 T€ ist insbesondere durch höhere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge der Wiedervermietung modernisierungsbedingter Leerstände sowie einer höheren Vermietungsquote (mit insgesamt 290 T€), höheren Erlösen aus den Betriebskostenabrechnungen (805 T€), niedrigeren Bestandsveränderungen aus Betriebskosten (- 443 T€) sowie den aktivierten Bauzeitinsen (49 T€) begründet.

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sowie für Verkaufsgrundstücken zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus den höheren sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (4.335 T€), worunter unter anderem die

konzerninterne Abrechnung der Geschäftsbesorgung fällt. Die Instandhaltungsaufwendungen fallen zudem um 55 T€ niedriger und die Betriebskosten um 609 T€ höher aus.

Hinsichtlich der betrieblichen Erträge ergibt sich die Veränderung im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (1.001 T€), den im Rahmen der Betrauung von der Stadt Wuppertal erhaltenen Zuschüssen für die DAWI-Leistungen (400 T€) sowie aus Mieterbelastungen (7 T€). Dagegen fallen Zuschüsse aus 2023 für Baukosten (150 T€) und Instandhaltung (233 T€) weg. Ebenso fallen Versicherungserstattungen (106 T€) geringer aus. Der Rest ist einer Vielzahl von Einzelpositionen zuzuordnen.

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (6.629 T€), sonstige betrieblichen Aufwendungen (1.585 T€) sowie sonstige Steuern (102 T€) zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus um 120 T€ höheren Abschreibungen aus der Investitionstätigkeit, um 288 T€ höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus allgemein gestiegenen Kosten sowie höherem Beratungsaufwand im Zusammenhang mit der SALB-Transaktion sowie um 137 T€ höheren Steuern.

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

4.2 Vermögenslage

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktivseite			
<i>Lang- und mittelfristiges Vermögen</i>			
Anlagevermögen	272.686	272.819	-133
Umlaufvermögen	2.536	2.536	0
	<u>275.222</u>	<u>275.355</u>	<u>-133</u>
<i>Kurzfristiges Vermögen</i>			
Umlaufvermögen	90.945	57.296	33.649
	<u>90.945</u>	<u>57.296</u>	<u>33.649</u>
Gesamtvermögen	<u>366.167</u>	<u>332.651</u>	<u>33.516</u>
Passivseite			
<i>Lang- und mittelfristiges Kapital</i>			
Eigenkapital	97.786	98.161	-375
Fremdkapital	219.320	215.912	3.408
	<u>317.106</u>	<u>314.073</u>	<u>3.033</u>
<i>Kurzfristiges Kapital</i>			
Fremdkapital	49.061	18.578	30.483
Fremdkapital insgesamt	<u>268.381</u>	<u>234.490</u>	<u>33.891</u>
Gesamtkapital	<u>366.167</u>	<u>332.651</u>	<u>33.516</u>

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 133 T€ gesunken.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert die Erhöhung (33.649 T€) im Wesentlichen aus höheren Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (32.069 T€), höheren liquiden Mittel (1.009 T€) sowie einer Erhöhung der übrigen Aktiva (588 T€). Gleichzeitig sinken die unfertigen Leistungen um 17 T€.

Das Eigenkapital verringerte sich leicht gegenüber dem Vorjahr trotz des Jahresüberschusses aufgrund der Gewinnausschüttung an die Sparkasse Wuppertal.

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

4.3 Finanzlage

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

	2024 TEUR	2023 TEUR	Differenz T€
1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	29	410	-381
2. + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	6.629	6.510	119
3. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-119	-1.007	888
4. +/- Zunahme / Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-617	-57	-560
5. +/- Anlagevermögens	0	2	-2
6. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.831	3.314	517
7. +/- Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	3.309	-1.033	4.342
8. +/- Abnahme / Zunahme sonstiger Passiva	5.318	-1.550	6.868
9. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 8.)	18.380	6.589	11.791
10. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.446	-5.408	-1.038
11. + Erhaltene Zinsen	130	60	70
12. = Cash-Flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 10. bis 11.)	-6.316	-5.348	-968
13. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	10.000	13.000	-3.000
14. - Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-7.328	-7.341	13
15. +/- Ein- / Auszahlungen im Rahmen der kurzfr. Finanzmitteldisposition	-9.362	-2.908	-6.454
16. - Gezahlte Dividenden	-404	-404	0
17. - Gezahlte Zinsen	-3.961	-3.374	-587
18. = Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 13. bis 17.)	-11.055	-1.027	-10.028
19. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 9., 12. und 18.)	1.009	214	795
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.332	1.118	214
21. = Finanzmittelfonds am 31.12.	2.341	1.332	1.009

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit steigt um insgesamt 11.791 T€. Dieses resultiert insbesondere aus der Abnahme der sonstigen Aktiva und Zunahme der sonstigen Passiva. Hinzu kommen höhere Zinsaufwendungen aufgrund erhöhter Investitionstätigkeit. Für einen gegenteiligen Effekt sorgt die Reduzierung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen in Folge der Auflösung nicht mehr benötigter Mietrückstellungen sowie dem Rückgang des Jahresüberschusses.

Hinsichtlich der Veränderung des Cashflows aus Investitionstätigkeit (-968 T€) gegenüber dem Vorjahr liegt der wesentliche Grund darin, dass die Investitionen in das Anlagevermögen um 1.038 T€ höher ausfallen. Gegenläufig wirkt sich die Erhöhung der erhaltenen Zinserträge von der gwg-SPE um 70 T€ aus.

Der erhöhte negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zeichnet sich insbesondere durch niedrigere Darlehensneuaufnahme sowie einem höheren Auszahlungssaldo im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition aus.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2024 ist geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2024 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2025-2034 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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	26,71	29,51
Eigenkapitalrentabilität * ¹ (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	0,24	0,42
Gesamtkapitalrentabilität * ¹ (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,22	1,23
Cashflow	TEUR	1.009	214
Umsatzrendite * ¹	%	0,74	1,33
EBITDA * ¹	TEUR	11.093	10.521
EBITDA-Rendite	%	34,70	34,07
EBITDA/Sollmieten	%	49,32	47,94
Nettoverschuldungsgrad	%	22,15	20,49
Zinsdeckung	x-fach	2,62	2,86

*¹ - nach Ergebnisübernahme gwg-SPE

5 Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagementsystem und Compliance

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

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

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

Der letzte Jahresbericht wurde im Juni 2024 dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im zweiten Quartal 2025 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 Modernisierungsmaßnahmen.

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 zu sichern. Insgesamt zeigt sich, dass bei entsprechendem Investitionsverhalten für die gwg gute Marktchancen bestehen.

Nach wie vor erwartet die gwg mittelfristig, dass sich im Rahmen der Neuvermietung und auch bei Bestandsmietverhältnissen die Spielräume für Mieterhöhungen weiter leicht erweitern werden, was auch die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Geschosswohnungsbau verbessert. Darüber hinaus verfügt die gwg über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringen kann. Diese Handlungsoptionen werden allerdings in Anbetracht der Inflationsentwicklung und im Umfeld der Energiekrise sichtlich limitiert.

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

Alle Marktrisiken sind nur gering ausgeprägt.

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

Die Portfoliorisiken schätzen wir als gering ein.

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

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

Die Kapitalmarktkonditionen verharrten im Jahre 2024 im Vergleich zu den Vorjahren der Niedrigzinsphase weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies hat spürbare 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 2025 steht die Prolongation der ursprünglich für die SALB-Transaktion aufgenommenen Mittel in Höhe von ca. 26,6 Mio. € an. Die SALB-Transaktion wurde vorzeitig zum 1.01.2025 beendet. Durch die Anwachsung der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG (Miet-KG) auf die gwg ist diese mit sämtlichen Aktiva und Passiva auf die gwg übergegangen. Im Zuge der Beendigung der SALB-Transaktion erfolgte zunächst eine Zwischenfinanzierung dieser Kreditmittel und birgt das Risiko einer deutlichen Erhöhung der Zinsaufwendungen, sobald die endgültige Finanzierung feststeht. Die Festzinsquote des gesamten Portfolios beläuft sich auf rund 97,5 %.

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. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes erfolgte zum 1.08.2024.

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 der Zukunftsfähigkeit durch nachhaltiges ökologisches, soziales und ökonomisches Handeln ist es daher unerlässlich, durch den Einsatz innovativer Produkte und Prozesse neue Wege zu beschreiten. Die gwg setzt 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 der vermieteten Wohnungen betragen per 31.12.2025 bei der gwg 6,34 €/qm. Die planerische Leerstandsquote wird 1 % betragen.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Ergebnis von ca. 311 T€ abschließt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	23.142
Instandhaltungsaufwendungen	5.008
Abschreibungen	7.306
Zinsaufwendungen	5.109

7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

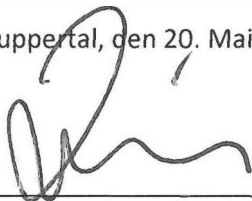
8 Ergänzungsbericht

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

Die gwg hat in 2024, den Gesellschaftsverträgen entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Hauptgesellschafterin – die Stadt Wuppertal – wahrgenommen.

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

Wuppertal, den 20. Mai 2025



Oliver Zier
Geschäftsführer