

Konzernbilanz
zum
31. Dezember 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
Englisch erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		645.592,42		883.283,11				
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	317.947.068,52		320.098.901,42		320.098.901,42			
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbau- und anderen Bauten	25.896.354,54		20.148.280,95		20.148.280,95			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.261,17		614.261,17		614.261,17			
4. Grundstücke mit Erbanrechten Dritter	18.529,90		18.529,90		18.529,90			
5. Technische Anlagen und Maschinen	122.204,20		148.835,07		148.835,07			
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	491.447,37		362.442,04		362.442,04			
7. Anlagen im Bau	9.752.239,35		8.214.409,98		8.214.409,98			
8. Bauvorbereitungskosten	196.259,47		2.240.168,23		2.240.168,23			
9. geleistete Anzahlungen	0,00		0,00		0,00			
	355.038.564,52		351.848.828,76		351.848.828,76			
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	10.000,00		10.000,00		10.000,00			
2. Andere Finanzanlagen	80,23		80,23		80,23			
	10.080,23		10.080,23		10.080,23			
B. Umlaufvermögen								
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	852.567,00		852.567,00		852.567,00			
2. Bauvorbereitungskosten	16.202,16		16.202,16		16.202,16			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.945.011,17		1.945.011,17		1.945.011,17			
4. Unterliegende Leistungen	12.013.143,00		12.680.877,23		12.680.877,23			
5. andere Vorräte	4.814,15		4.855,50		4.855,50			
	15.431.737,48		15.499.513,06		15.499.513,06			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
1. Forderungen aus Vermietung	724.400,37		276.635,72		276.635,72			
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		187,55		187,55			
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	76.095,95		64.309,73		64.309,73			
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	967.520,87		414.392,87		414.392,87			
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.491.747,12		1.759.600,13		1.759.600,13			
	3.227.369,01		2.515.126,00		2.515.126,00			
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben								
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.227.369,01		1.454.403,19		1.454.403,19			
	21.918.870,80		19.469.042,25		19.469.042,25			
C. Rechnungsabgrenzungsposten								
	25.522,75		114.373,21		114.373,21			
	377.638.630,72		372.322.607,56		372.322.607,56			
A. Eigenkapital								
I. Gezeichnetes Kapital								
Eigene Anteile	12.332.669,00		12.332.669,00		12.332.669,00			
	-2.147.460,00		-2.147.460,00		-2.147.460,00			
	10.185.209,00		10.185.209,00		10.185.209,00			
II. Kapitalrücklage								
	109.625.056,28		109.625.056,28		109.625.056,28			
III. Gewinnrücklagen								
Andere Gewinnrücklagen	4.285.601,56		4.285.601,56		4.285.601,56			
	-31.884.124,01		-31.884.124,01		-31.884.124,01			
	92.615.729,83		92.426.038,17		92.615.729,83			
IV. Bilanzverlust								
	1.950.929,00		1.950.929,00		1.950.929,00			
	3.267.825,27		3.267.825,27		3.267.825,27			
	5.218.754,27		5.218.754,27		5.218.754,27			
B. Rückstellungen								
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen								
2. Sonstige Rückstellungen								
	188.547.965,66		188.547.965,66		188.547.965,66			
C. Verbindlichkeiten								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
davon gegenüber Gesellschaftern								
EUR 53.391.727,78 (Vorjahr EUR 43.921.107,76)								
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern								
davon gegenüber Gesellschaftern								
EUR 26.580.000,00 (Vorjahr EUR 0,00)								
3. Erhaltene Anzahlungen								
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen								
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung								
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen								
davon gegenüber Gesellschaftern								
EUR 0,00 (Vorjahr EUR 3.252,00)								
5. Sonstige Verbindlichkeiten								
davon aus Steuern EUR 131.704,39 (Vorjahr EUR 210.153,61)								
	277.505.089,28		277.505.089,28		277.505.089,28			
C. Rechnungsabgrenzungsposten								
	2.488.779,00		2.488.779,00		2.488.779,00			
	377.638.630,72		377.638.630,72		377.638.630,72			
	372.322.607,56		372.322.607,56		372.322.607,56			

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

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

	Vorjahr	
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	42.480.631,67 €	40.894.486,56 €
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00 €	0,00 €
c) aus Betreuungstätigkeit	250.334,92 €	238.747,06 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.483,54 €	24.395,72 €
	<u>42.763.450,13 €</u>	<u>41.157.629,34 €</u>
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-67.734,23 €	593.414,49 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	489.953,65 €	407.974,85 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.867.438,51 €	1.886.624,23 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-21.949.771,55 €	-21.113.779,91 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-49.343,48 €	-1.683,39 €
c) Aufwendungen für andere L. u. L.	-19.764,00 €	-16.180,00 €
	<u>-22.018.879,03 €</u>	<u>-21.131.643,30 €</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.368.561,23 €	-4.115.596,88 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.404.013,18 €	-1.284.112,81 €
davon für Altersversorgung EUR 518.409,19 (Vorjahr EUR 478.864,18)	-5.772.574,41 €	-5.399.709,69 €
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.609.339,47 €	-8.320.093,28 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.471.404,33 €	-4.256.218,94 €
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00 €	0,00 €
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,52 €	51,26 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.752.729,04 €	-4.295.444,87 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-106.551,59 €	-225,00 €
	<u>-17.940.011,91 €</u>	<u>321.642,71 €</u>
13. Ergebnis nach Steuern	321.642,71 €	642.359,09 €
14. Sonstige Steuern	-107.347,37 €	29.227,62 €
15. Jahresüberschuss	214.295,34 €	671.586,71 €
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-31.884.124,01 €	-32.555.710,72 €
17. Bilanzverlust	<u>-31.669.828,67 €</u>	<u>-31.884.124,01 €</u>

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

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

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

Der Konzernabschluss umfasst die Konzern-Bilanz, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzerneigenkapitalspiegel, die Konzernkapitalflussrechnung und den Anhang, einschließlich Anlagenspiegel, Rückstellungsspiegel und Verbindlichkeitspiegel. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

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

Konsolidierungskreis

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

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

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

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene gwg-Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2024 folgende Strukturbilanz:

	2024	2023
Anlagevermögen	48.230	48.685
Umlaufvermögen	243	243
Nicht gedeckter Fehlbetrag	5.350	5.535
Bilanzsumme/Aktiva	53.823	54.463
Rückstellungen	0	5
Verbindlichkeiten	53.823	54.458
Bilanzsumme/Passiva	53.823	54.463

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

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

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

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

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

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

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

Finanzanlagen

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

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

Umlaufvermögen

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

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eigenkapital

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

Rückstellungen

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2024 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2024 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 1,90 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf T€ - 20 (Vorjahr T€ 25). Dieser Unterschiedsbetrag würde grundsätzlich in die Berechnung des im Anhang oder unter der Bilanz darzustellenden Betrages einfließen, der gemäß § 253 Abs. 6 HGB bei Kapitalgesellschaften einer Ausschüttungssperre unterliegt. Die Verrechnung eines negativen Unterschiedsbetrages mit aus anderen Gründen ausschüttungsgesperren Beträgen (§ 268 Abs. 8 HGB) ist jedoch nicht zulässig. Der im Anhang oder unter der Bilanz darzustellende Betrag bleibt in Bezug auf den vorgenannten Unterschiedsbetrag daher unverändert.

Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2,00 % sowie einem Rententrend von 2,00 % gerechnet. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018G.

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€ 4.008 (Vorjahr: T€ 3.715). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet. Es wird erwartet, dass die derzeitigen Beiträge zukünftig steigen werden.

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt ist der im Jahr 2022 gezahlte Baukostenzuschuss der Bergischen Universität Wuppertal in Höhe von T€ 1.900, welcher über einen Zeitraum von 25 Jahren aufgelöst wird 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€) unter dem Bilanzposten Anlagen im Bau gebildet.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Das Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hinsichtlich der Steuerlatenzen wurde insoweit im Berichtsjahr ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 491 (Vorjahr T€ 362).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 12.613 (Vorjahr T€ 12.681) ausgewiesen.

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

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

	01.01.2024 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2024 T€
Kapitalrücklage	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 Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 40 (Vorjahr T€ 46) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft, mit T€ 42.481 (Vorjahr T€ 40.859) aus der Bewirtschaftungstätigkeit, mit T€ 250 (Vorjahr T€ 239) aus Betreuungstätigkeit und T€ 32 (Vorjahr T€ 24) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

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

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 34 (Vorjahr T€ 30).

Die Abschreibungen beinhalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Sonstige Angaben**Angaben zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen**

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

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2025 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 106. Für die Jahre 2026-2028 fallen noch weitere T€ 194 an.

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

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die gwg Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 266 (Vorjahr: T€ 299) für das Jahr 2024 zu leisten.

Im Berichtsjahr und Vorjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen. Im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von 9.580 T€ vorhanden.

Angaben zu den Beteiligungsunternehmen

Die gwg ist seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal (WMG), bei einem Stammkapital von T€ 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.

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

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

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

Die für die Jahres- und Konzernabschlussprüfung gebuchten Aufwendungen betragen T€ 75,6 (netto).

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: T€ 21,7

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	50,06	49,3
Technische Mitarbeiter	13,44	13,7
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	6,19	6,0
Auszubildende	<u>6,50</u>	<u>5,3</u>
Gesamt	76,19	74,3
davon befristet Beschäftigte	2,66	3,2

Zur Wahrnehmung von Hauswarttätigkeiten wurden in 2024 insgesamt fünf Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Hesterkamp für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	206.622,22 €
Sachbezüge	<u>7.223,16 €</u>
Gesamt	213.845,38 €

Außerdem hat der Geschäftsführer für das Jahr 2024 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 31.12.2024	1.353.423,00 €
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	215.360,00 €

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

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Yves Paul Ramette
Ratsmitglied
Sozialversicherungsfachangestellter
(Bezüge 2024: € 4.347,43) Vorsitzender

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter
(Bezüge 2024: € 3.260,56) stellvertretender
Vorsitzender

Dr. Johannes Slawig
Stadtdirektor und Kämmerer a.D.
(Bezüge 2024: € 2.173,71)

Manfred Todtenhausen
Ratsmitglied
Elektromeister
(Bezüge 2024: € 2.173,71)

Dr. Stefan Kühn bis 16.07.2024
Stadtdirektor
(Bezüge 2024: € 1.169,36)

Prof. Dr. Uwe Schneidewind ab 17.07.2024
Oberbürgermeister
(Bezüge 2024: € 0,00)

Marcel Gabriel-Simon
Ratsmitglied
Dipl. Sozialpädagoge/Bildungsreferent
(Bezüge 2024: € 2.173,71)

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

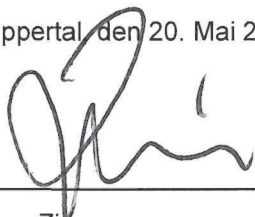
Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 hat die Gesellschaft den an die Miet-KG verkauften und durch die Tochtergesellschaft angemieteten Bestand im Rahmen einer Anwachsung zurückerworben. Eine Bewertung des Sachanlagevermögens wird mit Wirkung zum 1.01.2025 in die Bilanz einfließen. Die vollständige Kaufpreiszahlung 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 Ergebnisses des Mutterunternehmens

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 Konzern-Anlagevermögens der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2024

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand	Zu-/	Abgänge /	Umbuchungen /	Stand	Zu-/	Abgänge /	Umbuchungen	Stand	Stand
	01.01.2024	2024	2024	2024	01.01.2024	2024	2024	2024	01.01.2024	31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
II. Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.705.489,26	71.485,54	0,00	0,00	822.206,15	309.176,23	0,00	0,00	883.283,11	645.592,42
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und										
anderen Bauten	486.207.569,95	3.607.675,07	0,00	0,00	166.108.668,43	7.412.027,07	0,00	0,00	320.098.901,42	317.947.068,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.475.536,79	2.448.833,53	0,00	0,00	5.327.255,84	737.384,82	0,00	0,00	20.148.280,95	25.896.554,54
Bauten auf fremden Grundstücken	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	1.496.566,99	0,00	0,00	0,00	614.261,17	614.261,17
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	18.529,90
technische Anlagen und Maschinen	619.062,95	0,00	0,00	0,00	470.227,88	26.630,87	0,00	0,00	148.835,07	122.204,20
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.010.245,01	254.609,62	0,00	0,00	1.647.802,97	124.120,48	0,00	26.214,78	362.442,04	491.447,37
Anlagen im Bau	8.214.409,98	5.094.939,85	0,00	5.689.343,98	0,00	0,00	0,00	0,00	8.214.409,98	9.152.239,35
Bauvorbereitungskosten	2.240.168,23	86.324,74	0,00	2.132.233,50	0,00	0,00	0,00	0,00	2.240.168,23	196.259,47
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	526.896.350,87	11.494.382,81	27.698,59	7.821.577,48	175.050.522,11	8.300.163,24	0,00	26.214,78	351.845.828,76	355.038.564,52
III. Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
Summe Finanzanlagen	10.080,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.080,23	10.080,23
Summe Anlagevermögen	528.611.920,36	11.565.888,35	27.698,59	7.821.577,48	175.872.728,26	8.609.339,47	0,00	26.214,78	362.739.192,10	355.694.237,17

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2024

	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. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.766.450,00	29.456,88	0,00	0,00	34.263,00	179.672,88	1.950.929,00
2. Steuerrückstellungen							
a) Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. sonstige Rückstellungen							
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personalanlagenheiten	1.068.556,80	485.461,12	79.416,66	0,00	2.460,00	430.118,49	936.257,51
Betriebskosten	347.429,50	304.072,93	29.875,33	0,00	0,00	363.283,50	376.764,74
Nicht umlagefähige Betriebskosten	31.401,00	27.324,60	4.076,40	0,00	0,00	28.691,00	28.691,00
WEG-Abrechnungen	244.221,00	244.221,00	0,00	0,00	0,00	330.339,00	330.339,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	108.930,00	107.072,68	1.857,32	0,00	0,00	105.000,00	105.000,00
sonstige Rückstellungen	1.358.312,00	346.993,53	989.316,61	0,00	0,00	362.723,83	384.725,69
Instandhaltung	505.271,33	295.129,34	210.141,99	0,00	0,00	706.047,33	706.047,33
Drohverluste	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	400.000,00
	3.964.121,63	1.810.275,20	1.314.684,31	0,00	2.460,00	2.426.203,15	3.267.825,27
	5.730.571,63	1.839.732,08	1.314.684,31	0,00	36.723,00	2.605.876,03	5.218.754,27

Konzern-Verbindlichkeitspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2024

	Höhe € Vorjahr	mit einer Restlaufzeit				Sicherheiten	
		1)		mehr als 5 Jahre		Höhe	Art
		€	Vorjahr	€	Vorjahr	€	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	188.547.965,66 211.717.311,71 1)	10.693.011,97 10.881.292,95	33.725.803,77 32.521.097,36	144.129.149,92 168.314.921,40	146.269.855,57 150.899.658,96	Grundpfandrechte Grundpfandrechte	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.342.990,29 41.785.482,53	28.468.499,70 1.371.762,05	7.754.069,99 6.544.760,85	31.120.420,60 33.868.959,63	67.342.990,29 41.785.482,53	Grundpfandrechte Grundpfandrechte	
erhaltene Anzahlungen	15.332.624,44 14.467.914,73	15.332.624,44 14.467.914,73	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.671.791,86 1.894.799,17	2.671.791,86 1.894.799,17	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.274.445,61 2.152.066,16	3.274.445,61 2.152.066,16	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
sonstige Verbindlichkeiten	335.241,42 207.677,80	335.241,42 207.677,80	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Summe	277.505.059,28	60.775.615,00	41.479.873,76	175.249.570,52	213.612.845,86	Grundpfandrechte	
Summe Vorjahr	272.225.252,10 2)	30.975.512,86	39.065.858,21	202.183.881,03	192.685.141,49	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 €).

Geneinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2024

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Andere Gewinnrücklagen TEUR	Konzernbilanz- verlust TEUR	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz TEUR
Stand zum 1. Januar 2023	10.185,20	109.625,10	5.093,60	-32.555,80	92.348,10
Ausschüttung Garantiedividende 2022 in 2023	-	-	-404,00	-	-404,00
Konzernergebnis	-	-	-	671,60	671,60
Stand zum 31. Dezember 2023	10.185,20	109.625,10	4.689,60	-31.884,20	92.615,70
Ausschüttung Garantiedividende 2023 in 2024	-	-	-404,00	-	-404,00
Konzernergebnis	-	-	-	214,30	214,30
Stand zum 31. Dezember 2024	10.185,20	109.625,10	4.285,60	-31.669,90	92.426,00

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Inhalt

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

1 Geschäftsmodell

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

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

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung 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

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/>.

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 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 %.

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.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die Umfrage zeigt, dass 2024 von 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 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 (-977 T€) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 214 T€. Die Hauptursache für die Abweichung stellen sonstigen betrieblichen Erträge (1.779 T€) dar. Hierin sind neben der Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen (1.209 T€) auch der erhöhte DAWI-Zuschuss durch die Stadt Wuppertal (400 T€) enthalten. Daneben wirken geringere Instandhaltungsaufwendungen (-765 T€), höhere Umsatzerlöse aus Mieten in Verbindung mit höheren Erlösschmälerungen (366 T€), geringere Personalaufwendungen (-436 T€), geringere Zinsaufwendungen (-149 T€) sowie höhere Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (32 T€) positiv auf das Jahresergebnis. Wiederum negativ wirken sich höhere Abschreibungen (433 T€), die Abweichung des Betriebskostenergebnisses (-433 T€), geringere Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (-318 T€) sowie höhere Steuern (196 T€) aus. Daneben gibt es eine Vielzahl kleinerer Abweichungen aus den restlichen Positionen in Höhe von 150 T€.

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 rund 1,0 % (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 8,9 % 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 8,2 % auf Vorjahresniveau.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg betrug zum 31. Dezember 2024 388,68 € (Vorjahr: 384,15 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,31 €/qm (Vorjahr: 6,24 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,91 €/qm (Vorjahr: 8,82 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Die Umsatzerlöse aus Mieten abzüglich Erlösschmälerungen waren für das Jahr 2024 mit 28.819 T€ geplant und wurden mit 29.218 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	5.598	1706	58
Zugang 2024	0	0	0
Abgang 2024	4	0	1
Bestand am 31.12.2024	5.594	1706	57

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal. Per 31.12.2024 unterlagen 1617 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 die Maßnahmen zur Sicherung des sich hinter dem Objekt befindlichen Hanges.

Im Objekt Greifswalder Straße/Bremer Straße wurde im Jahr 2024 in fünf 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.

Bei der gwg-SPE wurden die Umbaumaßnahmen des selbstgenutzten Verwaltungsgebäudes Hoefstraße 35 im September 2024 abgeschlossen. Durch den Umbau erfolgte eine Anpassung der Räumlichkeiten an die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden sowie die Ausrichtung auf moderne Arbeitswelten. Weiterhin konnten die klimagerechte und ergonomische Ausstattung des Gebäudes sowie die Multifunktionalität der Räumlichkeiten erreicht werden.

Für das Jahr 2024 waren 60 Wohnungsmodernisierungen vorgesehen. 63 Wohnungsmodernisierungen wurden tatsächlich beauftragt und abgeschlossen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 60 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Aufgrund eines unerwartet hohen Aufkommens von Wohnungswechseln im unrenovierten Zustand, wurden 96 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	43.186	42.159	1.027
<i>Materialaufwand</i>	<u>-22.019</u>	<u>-21.132</u>	<u>-887</u>
Rohergebnis	<u>21.167</u>	<u>21.027</u>	<u>140</u>
<i>Betriebliche Erträge</i>	2.867	1.887	980
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>	-18.960	-17.947	-1.013
Betriebsergebnis	<u>5.074</u>	<u>4.967</u>	<u>107</u>
Finanzergebnis	<u>-4.753</u>	<u>-4.295</u>	<u>-458</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	<u>321</u>	<u>672</u>	<u>-351</u>
<i>Steuer vom Einkommen und vom Ertrag</i>	-107	0	-107
Jahresüberschuss	<u>214</u>	<u>672</u>	<u>-458</u>

Die Gesamtleistung 2024 (43.186 T€) setzt sich aus den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (42.481 T€), aus Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (250 T€), aus Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (32 T€), aus Bestandsveränderungen (-68 T€) sowie aus aktivierten Eigenleistungen (490 T€) zusammen.

Die Veränderung der Gesamtleistung (1.027 T€) ist insbesondere auf höhere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge der Wiedervermietung modernisierungsbedingter Leerstände, einer höheren Vermietungsquote, höheren Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung (insgesamt 1.586 T€) und anderen aktivierten Eigenleistungen (82 T€) zurückzuführen. Dementgegen stehen niedrigere Bestandsveränderungen (-661 T€).

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (185 T€) und höheren Betriebskosten (730 T€).

Hinsichtlich der betrieblichen Erträge ergibt sich die Veränderung im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (1.253 T€) und den im Rahmen der Betrauung von der Stadt Wuppertal erhaltenen Zuschüssen für die DAWI-Leistungen (400 T€). Zuschüsse aus 2023 für Baukosten (150 T€) und Instandhaltung (311 T€) fallen hingegen weg.

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (8.609 T€), sonstige betrieblichen Aufwendungen (4.471 T€), Personalaufwendungen (5.773 T€) und sonstige Steuern (106 T€) zugeordnet. Die gestiegenen betrieblichen Aufwendungen sind auf Personalaufwendungen (373 T€) aufgrund von Tarifsteigerungen und auf zusätzliche Stellen sowie auf gestiegene sonstige betriebliche

Aufwendungen (215 T€) zurückzuführen. Die Investitionen lösen zusätzliche Aufwendungen für Abschreibungen i.H. von 289 T€ aus.

Das Finanzergebnis verschlechtert sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von planmäßig höheren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen.

4.2 Vermögenslage

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktivseite			
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	355.694	352.739	2.955
Umlaufvermögen	2.814	2.814	0
	<u>358.508</u>	<u>355.553</u>	<u>2.955</u>
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	<u>19.131</u>	<u>16.770</u>	<u>2.361</u>
Gesamtvermögen	<u>377.639</u>	<u>372.323</u>	<u>5.316</u>
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	92.426	92.616	-190
Fremdkapital	<u>229.272</u>	<u>254.744</u>	<u>-25.472</u>
	321.698	347.360	-25.662
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	<u>55.941</u>	<u>24.963</u>	<u>30.978</u>
Fremdkapital insgesamt	285.213	279.707	5.506
Gesamtkapital	<u>377.639</u>	<u>372.323</u>	<u>5.316</u>

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 2.955 T€ gestiegen.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert die Erhöhung (2.361 T€) insbesondere aus der Erhöhung der liquiden Mittel (1.772 T€). Weitere Veränderungen ergeben sich aus der Abnahme der unfertigen Leistungen (-68 T€) sowie der Zunahme der übrigen Aktiva (657 T€)

Das Eigenkapital verringerte sich leicht gegenüber dem Vorjahr trotz des Jahresüberschusses aufgrund der Gewinnausschüttung. Die Eigenkapitalquote liegt per 31. Dezember 2024 bei 24,5 % (Vorjahr 24,9 %).

Im höheren Fremdkapital wird die Aufnahme neuer Objektfinanzierungsmittel, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ankauf des Sale-and-lease-back-Bestandes sichtbar.

4.3 Finanzlage

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

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.141	13.511
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.564	-10.265
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.804	-3.136
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.773	110
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.454	1.344
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.227	1.454

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit steigt um 2.630 T€, was sich insbesondere auf die Abnahme der sonstigen Aktiva (+816 T€) und Zunahme der sonstigen Passiva (+1.071 T€) zurückführen lässt. Hinzu kommen höhere Zinsaufwendungen aufgrund erhöhter Investitionstätigkeit (+457 T€) und ein gestiegener Abschreibungsaufwand (+595 T€). Ein geringerer Jahresüberschuss (-457 T€) sorgt für einen gegenteiligen Effekt

Die Abweichung des Cashflows aus Investitionstätigkeit (-1.299 T€) resultiert im Wesentlichen aus höheren Investitionen in das Sachanlagevermögen (1.227 T€).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit steigt geringfügig im Saldo aufgrund geringerer Tilgungsleistung im Vergleich zu 2023.

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	2022
Eigenkapitalquote	%	24,47	24,88	25,04
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuer/Eigenkapital)	%	0,35	0,73	1,45
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuer + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,34	1,33	1,49
Cashflow	TEUR	1.773	110	-1.461
Umsatzrendite	%	0,75	1,63	3,36
EBITDA	TEUR	13.790	13.287	13.378
EBITDA-Rendite	%	32,25	32,28	33,62
EBITDA/Solllmieten	%	45,65	45,04	47,01
Nettoverschuldungsgrad	%	18,32	18,97	18,80
Zinsdeckung	x-fach	2,90	3,09	3,22

5 Risiko- und Chancenbericht

5.1 Risikomanagementsystem und Compliance

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

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

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

Der letzte Jahresbericht wurde im Juni 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.

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

Die Portfoliorisiken schätzen wir als gering ein.

Die Kapitalmarktkonditionen verharrten im Jahre 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. Dies birgt das Risiko einer deutlichen Erhöhung der Zinsaufwendungen. Die Festzinsquote beläuft sich auf rund 97,5 %.

Bei der gwg-SPE wurden die im Rahmen der SALB-Transaktion von der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG (Miet-KG) aufgenommenen Darlehen, deren Kapitaldienst im Rahmen des Pachtvertrages an die gwg-SPE weitergereicht wurde, im Vorfeld zur vorzeitigen Beendigung der SALB-Transaktion umfinanziert. Die Zwischenfinanzierung der Mittel in Höhe von ca. 26,6 Mio. € erfolgte durch die gwg, auf die die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG (Miet-KG) mit sämtlichen Aktiva und Passiva übergegangen ist. Der Pachtvertrag zwischen der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG (Miet-KG) und der gwg-SPE wird zwischen der gwg und der gwg-SPE weitergeführt und entsprechend zum 1.01.2025 angepasst. Die Festzinsquote der Darlehen der gwg-SPE beläuft sich auf 100 %.

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 im gwg-Konzern 6,60 €/qm. Die planerische Leerstandsquote beträgt 1,2 %.

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Jahresüberschuss 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	31.141
Instandhaltungsaufwendungen	6.864
Personalaufwendungen	5.919
Abschreibungen	9.074
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	3.578
Zinsaufwendungen	5.270

7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

8 Ergänzungsbericht

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

Der gwg-Konzern hat in 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.

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

Wuppertal, den 20. Mai 2025



Oliver Zier
Geschäftsführer