

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Wuppertal

**Bilanz  
zum  
31. Dezember 2024**

A K T I V S E I T E	EUR	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		645.591,42			872.175,45
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.116.731,12				10.348.138,92
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsfis- und anderen Bauten	11.643.878,18				5.519.985,25
3. Bauten auf fremden Grundstücken	25.103.233,01				24.677.227,94
4. Technische Anlagen und Maschinen	16.997,12				19.958,26
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	464.865,48				332.859,95
6. Anlagen im Bau	3.394.721,35				4.036.824,88
7. Bauvorbereitungskosten	45.828,52				2.162.354,02
		50.786.254,78			47.969.524,67
<b>III. Finanzanlagen</b>					
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	27.154.821,01				25.707.923,14
		27.154.821,01	78.586.667,21		73.677.447,81
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	71.502,99				71.502,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	205.881,28				205.881,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	2.769.096,13				2.819.765,94
4. Unfertige Leistungen		3.046.480,40			3.097.150,21
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	79.250,98				55.674,44
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	41.741,74				51.929,73
3. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.071,68				116.091,27
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.326.706,32				1.104.079,46
		1.494.770,72			1.327.774,90
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>					
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		882.165,05	5.423.416,17		110.521,89
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
andere Rechnungsabgrenzungsposten			17.228,74		114.373,21
			84.027.312,12		78.327.268,02
<b>P A S S I V S E I T E</b>					
<b>A. Eigenkapital</b>					
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>					
		255.700,00			255.700,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>					
		10.612.203,30			10.612.203,30
<b>III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>					
		0,00			0,00
			10.867.903,30		10.867.903,30
<b>B. Rückstellungen</b>					
1. Rückstellung für Pensionen u.ä. Verpfl.	1.950.929,00				1.766.450,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.882.586,21				1.956.570,47
			3.833.515,21		3.723.020,47
<b>C. Verbindlichkeiten</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.836.308,37				8.075.792,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	938.879,50				1.019.349,77
3. Erhaltene Anzahlungen	3.473.909,76				3.181.208,08
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		441.590,35			381.620,28
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.120.525,35			1.004.239,50
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen					
davon gegenüber Gesellschaftern					
EUR 0,00 (Vorjahr 1.862,00 EUR)					
5. Verbindlichkeiten ggü. Verbundenen Unternehmen		55.378.617,73			49.977.617,66
davon gegenüber Gesellschaftern					
EUR 55.150.257,15 (Vorjahr 49.749.257,08 EUR)					
6. sonstige Verbindlichkeiten		136.062,55			96.516,07
davon aus Steuern EUR 135.231,05 (Vorjahr EUR 99.988,88)					
			69.325.893,61		63.736.344,25

gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

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

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	10.509.875,85		10.038.201,38
b) aus Betreuungstätigkeit	250.334,92		238.747,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.428.678,78		2.359.020,72
		17.188.889,55	12.635.969,16
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-50.669,81	166.919,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		441.297,09	407.974,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		394.435,87	227.841,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-6.798.291,49		-6.822.208,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-49.343,48		-1.683,39
c) Aufwendungen für andere L. u. L	-4.048,00		-2.959,00
		-6.851.682,97	-6.826.850,62
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.368.561,23		-4.115.596,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 518.409,19 (Vorjahr EUR 478.864,18)	-1.404.013,18		-1.284.112,81
		-5.772.574,41	-5.399.709,69
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.606.880,72		-1.437.247,62
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.781.261,73		-2.851.393,78
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,52		51,26
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-466.411,59		-300.307,08
		-4.854.541,52	-4.588.897,22
11. Ergebnis nach Steuern		495.153,80	-3.376.752,12
12. Sonstige Steuern		-5.336,05	-5.842,62
13. Erträge aus Verlustübernahme		0,00	3.382.594,74
14. Aufwendungen aus Gewinnabführung		-489.817,75	0,00
Jahresüberschuss		0,00	0,00

**gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal****Anhang für das Geschäftsjahr 2024**Allgemeine Angaben

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

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

*Immaterielle Vermögensgegenstände*

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

*Sachanlagen*

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

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten und eigene Architekten-, Ingenieur-, Regiebetriebs- sowie Verwaltungsleistungen angesetzt worden.

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

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

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

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

#### *Finanzanlagevermögen*

Aufgrund der im Jahr 2005 durchgeführten Sale-and-Lease-back-Transaktion und der Darlehensvereinbarung zwischen der gwg-SPE und der Mietgesellschaft weist die gwg-SPE ein nicht verzinsliches, kontinuierlich aufzubauendes Mieterdarlehen an die Mietgesellschaft aus. Per 1. Januar 2025 wird die Kaufoption von der gwg ausgeübt, sodass das Darlehen zum Stichtag verrechnet wird.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024 ist aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

#### *Umlaufvermögen*

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

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

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

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

#### *Aktive Rechnungsabgrenzungsposten*

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen für die Nutzungsgebühr anderer EDV- Kosten ausgewiesen.

#### *Rückstellungen*

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

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

#### *Verbindlichkeiten*

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

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

#### 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 im Jahr 2024 nicht aktiviert.

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

In „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit T€ 465 (Vorjahr T€ 333) sind Mietereinbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 2.769 (Vorjahr: T€ 2.820) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Position beinhaltet Zahlungen für Instandhaltungsrücklagen für Wohnungseigentümergeinschaften von T€ 26, deren Restlaufzeiten mehr als ein Jahr betragen. Die restlichen ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert und beträgt T€ 10.612.

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 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 Durchschnittszinssatzes 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.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2024 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 12 (Vorjahr: T€ 13) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen im Berichtsjahr T€ 939 (Vorjahr: T€ 1.019) lediglich Verbindlichkeiten gegenüber der Mietgesellschaft. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 55.379 (Vorjahr: T€ 49.978) entfallen auf die Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal und auf die Mietgesellschaft. Diese setzen sich zusammen aus der Saldierung von Forderungen und Verbindlichkeiten für Verlustübernahmen, Geschäftsbesorgung und Begebung von Darlehen.

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

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

### ***Gewinn- und Verlustrechnung***

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 10.510 (Vorjahr T€ 10.038) aus der Bewirtschaftungstätigkeit, mit T€ 250 (Vorjahr T€ 239) aus der Betreuungstätigkeit und mit T€ 6.429 (Vorjahr T€ 2.359) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von T€ 34 (Vorjahr: T€ 30). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen T€ 317 (Vorjahr: T€ 154).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 1.607 (Vorjahr T€ 1.437).

Die im Rahmen der Bewirtschaftungstätigkeit angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 291 (Vorjahr: T€ 290) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit) erfasst.

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

#### Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen. Es besteht eine steuerliche Organschaft mit der Muttergesellschaft gwg. Insofern wird auf den Anhang der gwg verwiesen.

#### Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal“ (gwg). Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 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 Gesamtabchluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Der Konzernabschluss, in den der Jahresabschluss der Gesellschaft einbezogen ist, wird von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellt und unter HRB 2174 im Unternehmensregister veröffentlicht.

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

Aus der Anpachtung von Wohnungsbeständen der ehemaligen SALB-Wohnungen von der Muttergesellschaft gwg resultieren folgende finanzielle Verpflichtungen:

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 3.129/jährlich bzw. T€ 71.561 (abgezinst mit 1,85 % über eine Vertragslaufzeit von 30 Jahren).

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

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

Im Berichtsjahr sind keine Bestellobligo für Baumaßnahmen im Anlagevermögen und Umlaufvermögen zu verzeichnen.

Die für die Jahresabschlussprüfung gebuchten Aufwendungen betragen T€ 25,2 (netto).

Die Zahl der 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>
<b>Gesamt</b>	<b>76,19</b>	<b>74,3</b>
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 erhielt nachstehende Vergütung:

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

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: T€ 21,8

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  
Stadtdirektor  
(Bezüge 2024: € 1.169,36) bis 16.07.2024

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

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

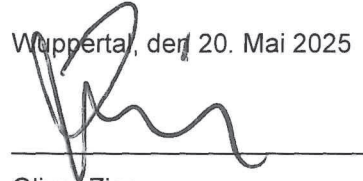
Barbara Becker  
Ratsmitglied  
Ruhestand  
(Bezüge 2024: € 2.173,71)

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

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

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

Wuppertal, den 20. Mai 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Oliver Zier', written over a horizontal line.

Oliver Zier

Geschäftsführer

**Entwicklung des Anlagevermögens der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2024**

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2024	Zugänge 2024	Abgänge /. 2024	Umbuchungen /. 2024	Stand 01.01.2024	Zugänge 2024	Zuschreibungen 2024	Abgänge /. 2024	Umbuchungen 2024	Stand 01.01.2024	Stand 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.672.168,26	71.485,54	0,00	0,00	799.992,81	298.069,57	0,00	0,00	0,00	872.175,45	645.591,42
II. Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.786.994,41	0,00	0,00	0,00	6.438.855,49	231.407,80	0,00	0,00	0,00	10.348.138,92	10.116.731,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.836.612,16	2.390.954,24	0,00	4.036.824,88	3.316.626,91	303.886,19	0,00	0,00	0,00	5.519.985,25	11.643.878,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	31.742.300,41	1.082.501,73	0,00	0,00	7.065.072,47	656.496,06	0,00	0,00	0,00	24.677.227,94	25.103.233,01
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	69.249,26	0,00	0,00	0,00	49.291,00	2.961,14	0,00	0,00	0,00	19.958,26	16.997,12
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.933.515,79	247.549,30	27.698,59	0,00	1.600.655,84	114.059,96	0,00	26.214,78	0,00	332.859,95	464.865,48
Anlagen im Bau	4.036.824,88	1.262.487,85	0,00	2.132.233,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.036.824,88	3.394.721,35
Bauvorbereitungskosten	2.162.354,02	15.708,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.162.354,02	45.828,52
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>65.567.850,93</b>	<b>4.999.200,52</b>	<b>27.698,59</b>	<b>6.169.058,38</b>	<b>18.470.501,71</b>	<b>1.308.811,15</b>	<b>0,00</b>	<b>26.214,78</b>	<b>0,00</b>	<b>47.097.349,22</b>	<b>50.786.254,76</b>
II. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	25.707.923,14	1.446.897,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.707.923,14	27.154.821,01
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>25.707.923,14</b>	<b>1.446.897,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.707.923,14</b>	<b>27.154.821,01</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>92.947.942,33</b>	<b>6.517.583,93</b>	<b>27.698,59</b>	<b>6.169.058,38</b>	<b>19.270.494,52</b>	<b>1.606.880,72</b>	<b>0,00</b>	<b>26.214,78</b>	<b>0,00</b>	<b>73.677.447,81</b>	<b>78.586.667,21</b>

Entwicklung der Rückstellungen der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH 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 €	
<u>1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>							
36000000	1.766.450,00	29.456,88	0,00	0,00	34.263,00	179.672,88	1.950.929,00
<u>2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>							
38000000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>3. sonstige Rückstellungen</u>							
Instandhaltung	122.365,67	84.913,88	37.451,79	0,00	0,00	207.503,21	207.503,21
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	29.750,00	29.145,50	604,50	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
WEG-Abrechnungen	244.221,00	244.221,00	0,00	0,00	0,00	330.339,00	330.339,00
noch anfallende Kosten verkaufter Projekte	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
sonstige Rückstellung	243.750,00	50.000,00	175.750,00	0,00	0,00	97.000,00	115.000,00
Gewährleistung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebskosten	247.927,00	235.926,97	8.648,04	0,00	0,00	260.134,50	263.486,49
	1.956.570,47	1.129.668,47	301.870,99	0,00	2.460,00	1.355.095,20	1.882.586,21
	3.723.020,47	1.159.125,35	301.870,99	0,00	36.723,00	1.534.768,08	3.833.515,21

Verbindlichkeitspiegel der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2024

	mit einer Restlaufzeit				Sicherheiten	
	Höhe € Vorjahr	bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
		€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.836.308,37 8.075.792,89	243.774,03 240.399,66	1.266.597,93 992.160,68	6.325.936,41 6.843.232,55	7.836.308,37 8.075.792,89	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	938.879,50 1.019.349,77	82.184,98 80.470,54	437.947,60 339.395,77	418.746,65 599.483,46	938.879,23 1.019.349,77	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
erhaltene Anzahlungen	3.473.909,76 3.181.208,08	3.473.909,76 3.181.208,08	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	441.590,35 381.620,28	441.590,35 381.620,28	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.120.525,35 1.004.239,50	1.120.525,35 1.004.239,50	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	55.378.617,73 49.977.617,66	52.049.203,43 45.604.041,01	0,00 0,00	3.329.414,30 4.373.576,65	0,00 0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	136.062,55 96.516,07	136.062,55 96.516,07	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	69.325.893,61	57.547.250,45	1.704.545,53	10.074.097,36	8.775.187,60	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	63.736.344,25	50.588.495,14	1.331.556,45	11.816.292,66	9.095.142,66	Grundpfandrechte

**gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal**

## Lagebericht 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
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 .....	11
5.1 Risikomanagementsystem und Compliance .....	11
5.2 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung .....	12
6 Prognosebericht .....	13
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten .....	14
8 Ergänzungsbericht .....	14

# 1 Geschäftsmodell

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

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

## 2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung 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 %.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

Die Bevölkerung in Wuppertal entwickelte sich hingegen mit 366.051 Personen Ende 2023 auf 365.655 Personen Ende 2024 rückläufig.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

---

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

<sup>2</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilungen Nr. 030 vom 31.01.2025.

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

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> Auch die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften (November: 22.843; November 2024: 22.621) ist im Vergleich zum Vorjahresquartal gesunken.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup>

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 %.

---

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

<sup>6</sup> Vgl. Jobcenter Wuppertal, Trenddiagramm Februar 2025.

<sup>7</sup> Vgl. GdW-Branchenbericht 9 „Wohntrends 2040“, S. 58-59.

<sup>8</sup> Vgl. GdW-Branchenbericht 9 „Wohntrends 2040“, S. 12.

<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup>

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 €.<sup>11</sup>

## 2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW

Die Nettokaltmieten im Bestand sind 2023 bundesweit um 2,1 % gestiegen.<sup>12</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. Bei den GdW-Unternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,39 €/m<sup>2</sup>. Damit lagen die Mieten bei den GdW-Vermietern 1,04 €/m<sup>2</sup> unterhalb der bundesweiten Bestandsmieten.<sup>13</sup> In Nordrhein-Westfalen lagen im Jahr 2023 die mittleren Angebotsmieten (netto, kalt) in der Wiedervermietung bei 8,92 €/m<sup>2</sup>,<sup>14</sup> was einem Anstieg von 4,8 Prozent beziehungsweise 0,41 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr entspricht.<sup>15</sup>

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 %.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

---

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

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

<sup>12</sup> Bestandsdaten lagen zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung noch nicht vor.

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

<sup>14</sup> Bestandsdaten lagen zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung noch nicht vor.

<sup>15</sup> Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2024, S. 49

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

<sup>17</sup> 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 m<sup>2</sup> monatlich. Damit stieg die Basis-Nettokaltmiete für den aktuellen Mietspiegel Wuppertal gegenüber der Datenerhebung aus 2022 um 0,17 € je m<sup>2</sup> monatlich bzw. 2,5 %.<sup>18</sup> 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 %.<sup>19</sup>

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.<sup>20</sup> 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.<sup>21</sup>

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.

---

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

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

<sup>20</sup> Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 011 vom 10. Januar 2025.

<sup>21</sup> Vgl. Stadt Wuppertal, Quartalsbericht II. 2024.

## 3 Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2024 (-3,245 Mio. €) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2024 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 490 T€. Die Hauptursache für die Abweichung stellt die veränderte Abrechnung der Geschäftsbesorgung gegenüber der Muttergesellschaft mit einer Abweichung von knapp 4,3 Mio. € dar. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen lagen um rund 22 T€ unter dem Plan. Das Betriebskostenergebnis (-195 T€) sowie die aktivierten Eigenleistungen (-59 T€) lagen unter dem Planergebnis. Auch die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit fallen Infolge von Verzögerungen in der Durchführung von Baumaßnahmen um rd. 318 T€ niedriger aus. Weitere Abweichungen ergeben sich aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (84 T€), höheren sonstigen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (14 T€) sowie höheren Abschreibungen (280 T€). Positive Abweichungen ergeben sich aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen (339 T€) insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen, geringeren Zinsaufwendungen (14 T€) sowie geringeren Personalaufwendungen (436 T€).

### 3.1 Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der gwg-SPE lag die Leerstandsquote in 2024 mit einem Wert von rund 1,3 % (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 10,2 % 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.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der gwg-SPE betrug zum 31. Dezember 2024 425,48 € (Vorjahr: 420,23 €). Die Nettokaltmiete (Sollmiete) je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 7,01 €/qm (Vorjahr: 6,95 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 9,51 €/qm (Vorjahr: 9,44 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Die Umsatzerlöse aus Mieten abzüglich Erlösschmälerungen waren für das Jahr 2024 mit 7.553 T€ geplant und wurden mit 7.531 T€ knapp verfehlt.

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.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2024 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe
<b>Bestand am 31.12.2023</b>	<b>1.432</b>	<b>457</b>	<b>13</b>
Zugang 2024	0	0	0
Abgang 2024	4	0	0
<b>Bestand am 31.12.2024</b>	<b>1.428</b>	<b>457</b>	<b>13</b>

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

### 3.2 Neubautätigkeit / Modernisierung

Die gwg-SPE 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-SPE wurden die Umbaumaßnahmen des selbstgenutzten Verwaltungsgebäudes Hoefstraße 35 im September 2024 abgeschlossen. Durch den Umbau erfolgte eine notwendige 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 war gemäß Wirtschaftsplan die Modernisierung von 20 gwg-SPE-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt und fertiggestellt wurden 26 Wohnungen. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 21 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Aufgrund eines unerwartet hohen Aufkommens von Wohnungswechsel im unrenovierten Zustand wurden 40 Wohnungen beauftragt und abgerechnet.

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

## Darstellung der Lage

### 4.1 Ertragslage

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Gesamtleistung</b>	17.579	13.211	4.368
<i>Materialaufwand</i>	-6.851	-6.827	-24
<b>Rohergebnis</b>	10.728	6.384	4.344
<i>Betriebliche Erträge</i>	394	228	166
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>	-10.166	-9.694	-472
<b>Betriebsergebnis</b>	<u>956</u>	<u>-3.082</u>	<u>4.038</u>
<b>Finanzergebnis</b>	<u>-466</u>	<u>-301</u>	<u>-165</u>
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	490	-3.383	3.873
<i>Erträge aus der Verlustübernahme</i>	0	3.383	-3.383
<i>Aufwendungen aus Gewinnabführung</i>	-490	0	-490
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Die Veränderung der Gesamtleistung ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Muttergesellschaft mit rd. 4,3 Mio. € zurückzuführen. Ebenso sind höhere Sollmieten in Verbindung mit geringeren Erlösschmälerungen, die im Saldo um 216 T€ gestiegen sind, zu verzeichnen. Darüber hinaus sind die Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen um 258 T€ gestiegen. Weitere Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich bei den Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen (-218 T€) sowie bei den aktivierten Eigenleistungen (+33 T€).

Der Anstieg des Materialaufwandes resultiert insbesondere aus höheren bezogenen Leistungen für Betriebskosten (+121 T€) und höheren Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (+48 T€). Dem Gegenüber führen geringere Instandhaltungsaufwendungen (-240 T€) zu einer Reduzierung im Saldo.

Die höheren betrieblichen Erträge sind insbesondere auf die Auflösung von Rückstellungen (+286 T€) zurückzuführen.

Die gestiegenen betrieblichen Aufwendungen sind auf Personalaufwendungen (+373 T€) aufgrund von Tarifsteigerungen und auf zusätzliche Stellen sowie Abschreibungen nach Investitionen (+170 T€) zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (-70 T€) sind hingegen leicht rückläufig.

## 4.2 Vermögenslage

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aktivseite</b>			
<b>Lang- und mittelfristiges Vermögen</b>			
Anlagevermögen	78.588	73.677	4.911
Umlaufvermögen	<u>277</u>	<u>277</u>	<u>0</u>
	78.865	73.954	4.911
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Umlaufvermögen	<u>5.162</u>	<u>4.373</u>	<u>789</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<u>84.027</u>	<u>78.327</u>	<u>5.700</u>
<b>Passivseite</b>			
<b>Lang- und mittelfristiges Kapital</b>			
Eigenkapital	10.868	10.868	0
Fremdkapital	<u>14.218</u>	<u>15.482</u>	<u>-1.264</u>
	25.086	26.350	-1.264
<b>Kurzfristiges Kapital</b>			
Fremdkapital	<u>58.941</u>	<u>51.977</u>	<u>6.964</u>
<b>Fremdkapital insgesamt</b>	<u>73.159</u>	<u>67.459</u>	<u>5.700</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<u>84.027</u>	<u>78.327</u>	<u>5.700</u>

Die Veränderung des Anlagevermögens mit 4.911 T€ ist mit einer Reduzierung des immateriellen Anlagevermögens um 226 T€ Infolge von Abschreibungen, der Zunahme der Sachanlagen auf Grund von Abschreibungen bei gleichzeitigen Investitionen von rd. 3.690 T€ und mit 1.447 T€ dem Aufbau des Mieterdarlehens für den angepachteten Bestand der Miet-KG zuzuordnen.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert aus höheren flüssigen Mitteln (771 T€), geringeren unfertigen Leistungen (-51 T€) sowie mit 69 T€ aus den höheren übrigen Aktiva in Folge Hausgeldvorauszahlungen für Wohnungseigentümergeinschaften.

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um 1.264 T€ resultiert einerseits aus der Erhöhung der Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen um 101 T. Andererseits nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie gegenüber verbundenen Unternehmen um 1.365 T€ ab.

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

### 4.3 Finanzlage

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Differenz</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss)	490	-3.383	3.873
2. + Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.607	1.437	170
3. +/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	76	311	-235
4. +/- Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	-2	3
5. +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	226	229	-3
6. +/- Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-18	-370	352
7. +/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-3.136	2.331	-5.467
<b>8. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 7.)</b>	<b>-754</b>	<b>553</b>	<b>-1.307</b>
9. Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	0	8	-8
10. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.072	-4.864	-208
11. Einzahlungen auf Finanzanlagen	-1.447	-1.579	132
<b>12. = Cash-Flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 9. bis 11.)</b>	<b>-6.519</b>	<b>-6.435</b>	<b>-84</b>
13. +/- Ein-/ Auszahlungen im Rahmen der kurzfr. Finanzmitteldisposition	5.173	3.977	1.196
14. - Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-320	-316	-4
15. + Einzahlungen aus Verlustübernahme	3.383	2.315	1.068
16. - Gezahlte Zinsen	-192	-199	7
<b>17. = Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 13. bis 16.)</b>	<b>8.044</b>	<b>5.777</b>	<b>2.267</b>
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (Summe der Zeilen 8., 12., 17.)	771	-105	876
19. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	111	216	-105
<b>20. = Finanzmittelfonds am 31.12.</b>	<b>882</b>	<b>111</b>	<b>771</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sinkt in Summe um 1.307 T€. Dieses resultiert hauptsächlich aus der Abnahme der sonstigen Passiva sowie einer geringeren Zunahme der Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr. Gegenläufig wirkt sich die deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses sowie die Veränderungen der sonstigen Aktiva aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verändert sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund der um 208 T€ höheren Investitionen in das Sachanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der Finanzmitteldisposition der Muttergesellschaft sowie der Verlustübernahme durch die Muttergesellschaft, während die Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (-4 T€) sowie die gezahlten Zinsen (+7 T€) kaum nennenswerte Veränderungen aufweisen.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2024 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der gwg-SPE war im Geschäftsjahr 2024 und ist auch für den Zeitraum der Mittelfristplanung 2025-2034 über die Inanspruchnahme der Mittel der gwg gewährleistet.

## 4.4 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

## 5 Risiko- und Chancenbericht

### 5.1 Risikomanagementsystem und Compliance

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

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

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

Der letzte Jahresbericht wurde im Juni 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-SPE andere Möglichkeiten zum Umgang mit diesen Risiken. So bewirkt das umfangreiche und professionelle Versicherungsmanagement eine Überwälzung weiterer Teile dieser Risiken auf Dritte. Darüber hinaus zielt die gwg-SPE durch die regelmäßige Überwachung des Bestandes darauf ab, mit einer gezielten Investitionstätigkeit unvorhergesehenen Schäden im Bestand vorzubeugen. Schließlich hält die gwg-SPE durch geeignete Fachkräfte entsprechendes Knowhow vor, um den Immobilienbestand technisch zu optimieren. Hinzu kommt der Einsatz einer integrierten Budgetplanung, eines detaillierten Projektcontrollings sowie von Soll-Ist-Analysen zur Minimierung dieser Risiken.

Die Portfoliorisiken schätzen wir als gering ein.

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

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

Die Kapitalmarktkonditionen verharrten im Jahre 2024 im Vergleich zu den Vorjahren der Niedrigzinsphase weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies hat spürbare Konsequenzen für die Handlungsfähigkeit der gwg-SPE. Neben den Effekten auf die GuV mit langfristig höheren Zinsaufwendungen bedeutet dies auch eine Reduzierung der Umsetzungsgeschwindigkeit notwendiger Investitionen durch einen höheren Kapitaldienst.

Die gwg-SPE hat in der Niedrigzinsphase umfangreiche Prolongationen vorgenommen und damit das Zinsänderungsrisiko hinsichtlich der bestehenden Kredite reduziert. 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, wurden 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.

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-SPE setzt daher – vor allem im Rahmen unseres Klimapfades auf dem Weg zur CO<sub>2</sub>-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-SPE 7,39 €/qm. Die planerische Leerstandsquote beträgt 1,8 %.

Das Planergebnis für das Jahr 2025 für die gwg-SPE beträgt vor Ergebnisübernahme durch die gwg 200 T€.

Das geplante Jahresergebnis vor Ergebnisübernahme für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.999
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	859
Andere aktivierte Eigenleistungen	158
Instandhaltungsaufwendungen	1.856
Personalaufwendungen	5.919
Abschreibungen	1.768
Zinsaufwendungen	381

## 7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

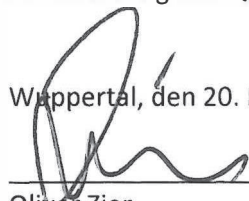
## 8 Ergänzungsbericht

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

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

Wuppertal, den 20. Mai 2025



Oliver Zier  
Geschäftsführer