

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.232.125,29		10.432.505,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.969.999,00		873.160,00
c) aus Betreuungstätigkeit	261.777,89		239.170,57
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.937.583,05	14.401.485,23	2.785.140,99
			14.329.976,79
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-1.749.745,87	-136.071,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		113.563,53	198.342,83
4. Sonstige betriebliche Erträge		271.946,15	1.688.884,92
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.310.535,15		-8.178.193,47
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-44.559,93	-5.355.095,08	-1.203.754,69
			-9.381.948,16
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.773.962,89		-4.061.223,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung EUR 359.093,23			
(Vorjahr EUR 285.105,82)			
	-1.032.190,02	-4.806.152,91	-966.669,03
			-5.027.892,24
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
	-1.143.618,98		-1.162.535,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
	-1.493.845,45		-1.392.267,89
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		85,00	73,12
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	-1.320.677,19		-1.600.879,53
12. Ergebnis nach Steuern		-1.082.055,57	-2.484.317,29
13. Sonstige Steuern		-8.324,64	-7.977,02
14. Erträge aus Verlustübernahme		1.090.380,21	2.492.294,31
15. Jahresfehlbetrag		0,00	0,00

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2018 der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (GWG-SPE)

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 des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. für Kapitalgesellschaften der Wohnungswirtschaft.

Die Bilanzierungsgrundsätze werden gegenüber dem Vorjahr bis auf die nachstehende Ausnahme unverändert angewandt. Im Berichtsjahr werden die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung erstmalig einheitlich innerhalb der sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Um die Vergleichbarkeit der Rückstellungen zu gewährleisten, wurden die Vorjahreszahlen angepasst. Die im Vorjahr mit 155 T€ bilanzierten Bauinstandhaltungsrückstellungen, die ebenfalls die unterlassene Instandhaltung betreffen, werden innerhalb der sonstigen Rückstellungen ausgewiesen und erhöhen somit die sonstigen Rückstellungen um 155 T€ auf 1.367 T€.

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 in 2018 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen (eigene Architekten-, Ingenieur-, Regiebetriebs- sowie Verwaltungsleistungen) angesetzt. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 3 HGB wurden nicht aktiviert. Im Berichtsjahr sind keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

Bei den unter Grundstücken, 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.

Beim Bestand der Sale-and-Lease-back-Objekte wird seit 2010 die Abschreibung analog zur steuerlichen Gebäudeabschreibung mit 2 % p.a. vorgenommen, nachdem zuvor die Restlaufzeit des Pachtvertrages maßgeblich war.

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. Seit dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einer Betragsgrenze von 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben (Sammelposten).

Finanzanlagevermögen

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018 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 Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen werden 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 2018 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

Zinsen während der Bauzeit bei Bau- und Großmodernisierungsvorhaben im Anlagevermögen sind bis zum Geschäftsjahr 2010 grundsätzlich gemäß § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden. Seit 2011 wird auf die Zinsaktivierung im Anlagevermögen, bei den ab 2002 begonnenen Baumaßnahmen im Umlaufvermögen, verzichtet.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit 216 T€ (Vorjahr 258 T€) sind Mieter-einbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit 2.474 T€ (Vorjahr: 2.546 T€) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes werden seit 2010 hier die Instandhaltungsrücklagen an Wohnungseigentümer-gemeinschaften bilanziert.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

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

Den Pensionsrückstellungen per 31. Dezember 2018 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2018 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 3,21 % 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 186 T€ (Vorjahr 159 T€). Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018G. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens bei 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 3.328 T€ (Vorjahr: 3.320 T€). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2018 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind 20 T€ (Vorjahr: 21 T€) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen im Berichtsjahr mit 1.399 T€ (Vorjahr: 1.468 T€) lediglich Verbindlichkeiten gegenüber der Mietgesellschaft. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen i. w. S. in Höhe von 40.423 T€ (Vorjahr: 40.017 T€) entfallen komplett auf die alleinige Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit 9.232 T€ (Vorjahr 10.433 T€) aus der Hausbewirtschaftung, mit 1.970 T€ (Vorjahr 873 T€) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit 262 T€ (Vorjahr 239 T€) aus der Betreuungstätigkeit und mit 2.938 T€ (Vorjahr 2.785 T€) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Aus einem mit der Muttergesellschaft GWG in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Erträge aus Verlustübernahme in Höhe von 1.090 T€ (Vorjahr 2.492 T€).

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von 37 T€ (Vorjahr: 40 T€). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundene Unternehmen betragen 1.116 T€ (Vorjahr: 1.270 T€).

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

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen 1.144 T€ (Vorjahr 1.163 T€).

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeit. 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 2018 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 Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von 1.149 p. a. T€ mit einer Gesamtverpflichtung von 15.360 T€ (abgezinst mit 2,36 % über die restliche Vertragslaufzeit von 16,25 Jahren).
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit 1.578 T€ p. a. und einer Gesamtverpflichtung von 21.098 T€ (abgezinst mit 2,36 % über die restliche Vertragslaufzeit von 16,25 Jahren).

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

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2019 eine finanzielle Verpflichtung von 87 T€. Für die Jahre 2020-2022 fallen noch weitere 118 T€ an.

Im Geschäftsjahr 2018 bestand kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen und Anlagevermögen sowie für Bauten auf fremden Grundstücken.

Die an die Abschlussprüfer gezahlten Honorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit 25 T€.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	36,7	38,4
Technische Mitarbeiter	9,7	9,2
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	20,5	22,6
Auszubildende	<u>5,5</u>	<u>5,8</u>
Gesamt	72,4	76,0
davon befristet Beschäftigte	2,0	4,6

Es wurden zur Unterstützung bei Modernisierungsmaßnahmen in 2018 insgesamt zwei Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Hesterkamp für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

Der Geschäftsführer erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	156.542,98 €
Sachbezüge	<u>11.404,92 €</u>
Gesamt	167.947,90 €

Außerdem hat der Geschäftsführer für das Jahr 2018 einen variablen Vergütungsanspruch von 37.485,00 €.

Manfred Todtenhausen
Ratsmitglied
Elektromeister
(Bezüge 2018: 2.147,42 €)

Gabriele Mahnert
Ratsmitglied
Diplom-Sozialpädagogin
(Bezüge 2018: 2.147,42 €)

Servet Köksal
Ratsmitglied
Kommunalbeamter
(Bezüge 2018: 2.147,42 €)

Dr. Stefan Kühn
Ratsmitglied
Geschäftsbereichsleiter (Geschäftsbereich
Soziales, Jugend und Integration)
(Bezüge 2018: 2.147,42 €)

Wuppertal, den 31.03.2019

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	Anschaffungs- / Herstellungskosten		Abschreibungen		Bilanzwerte	
	Wert 01.01.2018 €	Wert 31.12.2018 €	Wert 01.01.2018 €	Wert 31.12.2018 €	Wert 31.12.2018 €	Wert 31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	790.316,64	702.084,98	367.153,91	402.401,81	299.683,17	423.162,73
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.350.950,21	16.414.453,04	5.140.272,40	5.358.023,97	11.056.429,07	11.210.677,81
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.575.631,74	8.575.631,74	2.075.393,77	2.304.456,69	6.271.175,05	6.500.237,97
3. Bauten auf fremden Grundstücken	23.578.948,42	24.413.697,87	3.740.990,02	4.172.741,40	20.240.956,47	19.837.958,40
4. Technische Anlagen und Maschinen	106.362,15	106.362,15	100.949,39	103.077,54	3.284,61	5.412,76
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.122.580,98	2.139.339,88	1.864.749,37	1.923.238,92	216.100,96	257.831,69
	50.734.473,50	51.649.484,68	12.922.354,95	13.861.538,52	37.787.946,16	37.812.118,55
III. Finanzanlagen						
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	16.237.318,90	17.815.752,94	0,00	0,00	17.815.752,94	16.237.318,90
	67.762.109,04	70.167.322,60	13.289.508,86	14.263.940,33	55.903.382,27	54.472.600,18

Entwicklung der Rückstellungen der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2018

SAP-Konto	Zuführung						Stand 31.12.2018 €
	Stand 01.01.2018 €	Inanspruchnahme 2018 €	Auflösung 2018 €	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2018	Zinsaufwand Aufw. aus Aufzsg. 2018	Zuführung 2018 €	
360000	1.022.041,00	0,00	0,00	0,00	36.524,00	80.837,00	1.139.402,00
390000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	233.723,79	233.723,79
380000	155.000,00	144.930,86	10.069,14	0,00	0,00	0,00	0,00
396000	25.000,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
399500	18.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00
395020	125.850,00	99.144,37	26.705,63	0,00	0,00	105.228,00	105.228,00
397100	724.200,36	448.646,63	6.353,73	0,00	0,00	452.801,81	722.001,81
399500	56.907,59	56.907,59	0,00	0,00	0,00	59.380,98	59.380,98
395000	261.615,00	256.482,30	5.132,70	0,00	0,00	208.805,00	208.805,00
	1.366.572,95	1.031.111,75	48.261,20	0,00	0,00	1.084.939,58	1.372.139,58
	2.388.613,95	1.031.111,75	48.261,20	0,00	36.524,00	1.165.776,58	2.511.541,58

* Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit

Verbindlichkeitspiegel der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2018

	Höhe		mit einer Restlaufzeit				Sicherheiten	
	€		1 bis zu 5		mehr als 5 Jahre		Höhe	
	Vorjahr		bis zu 1 Jahr	Jahren	€	Vorjahr	Art	€
			Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr		Vorjahr
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	524.524,33		32.175,89	492.348,44	0,00		524.524,33	Grundpfandrechte
	5.461.098,06		4.947.439,19	24.838,28	488.820,59		5.461.098,06	Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.399.276,90		74.485,25	305.441,88	1.019.349,77		1.399.276,90	Grundpfandrechte
	1.468.121,09		70.909,35	299.070,12	1.098.141,62		1.468.121,09	Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen	2.698.350,28		2.698.350,28	0,00	0,00		0,00	
	2.954.557,88		2.954.557,88	0,00	0,00		0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	183.750,94		183.750,94	0,00	0,00		0,00	
	191.706,70		191.706,70	0,00	0,00		0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.251,53		652.456,23	23.795,30	0,00		0,00	
	677.318,38		677.318,38	0,00	0,00		0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.423.297,93		35.587.697,93	0,00	4.835.600,00		0,00	
	40.017.395,98		35.181.795,98	0,00	4.835.600,00		0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	76.868,91		76.868,91	0,00	0,00		0,00	
	68.576,23		68.576,23	0,00	0,00		0,00	
Summe	45.982.320,82		39.305.785,43	821.585,62	5.854.949,77		1.923.801,23	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	50.838.774,32		44.092.303,71	323.908,40	6.422.562,21		6.929.219,15	Grundpfandrechte

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2018	2
1.1.1 Allgemeine Entwicklung.....	2
1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt	4
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs	7
1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2018	7
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf.....	8
1.2.2.1 Immobilienmanagement.....	8
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	9
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung	10
2 Bericht zur Lage der GWG-SPE.....	11
2.1 Ertragslage	11
2.2 Vermögenslage	13
2.3 Finanzlage.....	14
3 Prognose- und Risikobericht.....	15
3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre.....	15
3.1.1 Globale Aspekte	15
3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	16
3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken.....	18
3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick.....	18
3.2.2 Immobilienmanagement.....	19
3.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung	20
3.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung	20
3.3 Risikomanagement.....	21
3.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems.....	21
3.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems.....	22
3.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	23
4 Ergänzungsbericht.....	23

1 Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2018

1.1.1 Allgemeine Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % liegt.¹

Die allgemeinen demografischen Trends (Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang, zunehmende Überalterung, Bevölkerungszuwachs durch Personen mit Migrationshintergrund) wirken sich unverändert auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt aus. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist dabei erneut gewachsen. Zwar ist der Zuzug aus den Bürgerkriegsländern des Nahen und Mittleren Ostens stark zurückgegangen, doch die Wanderungsgewinne aus dem Süden, Osten und Südosten der EU waren auch im Jahr 2018 groß genug, um das Geburtendefizit im Land mehr als auszugleichen. Auch die neue Bevölkerungsprognose von IT.NRW geht für die nächsten Jahre von einem anhaltend hohen Bevölkerungswachstum durch Zuzug aus dem Ausland aus.² So entwickelte sich auch die Bevölkerung in Wuppertal von 360.434 Einwohnern Ende 2017 auf 361.264 Ende 2018. Bei den Privathaushalten zeichnete sich ebenfalls eine leicht ansteigende Entwicklung ab. Die Anzahl der Haushalte stieg von rund 177.000 Anfang 2017 auf rund 183.000 Ende 2017.³ Die Studierendenzahl in Wuppertal erreichte das sechste Jahr in Folge einen weiteren Höchststand – rund 22.000 Studierende meldeten sich zum Wintersemester 2017/2018 an. Dieser besonderen Nachfragegruppe kommt ein entsprechendes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.⁴

Die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal ist in 2018 weiter rückläufig. So hat sich die Arbeitslosenquote von Dezember 2017 (8,7 %) bis Dezember 2018 (7,7 %) um 1,0 %-Punkte verbessert. Sie kann jedoch bei Weitem noch nicht an den nordrhein-westfälischen Durchschnitt mit 6,4 % Stand Dezember 2018 anknüpfen. Auch die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, hat sich von 16,3 % im Dezember 2017 auf 15,0 % im Dezember 2018 verbessert. Ebenfalls ist die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit 23.866 im vierten Quartal 2018 im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres (24.478) gesunken.⁵

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt.

² Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2018.

³ Quelle: https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/daten_fakten/stat_db.php.

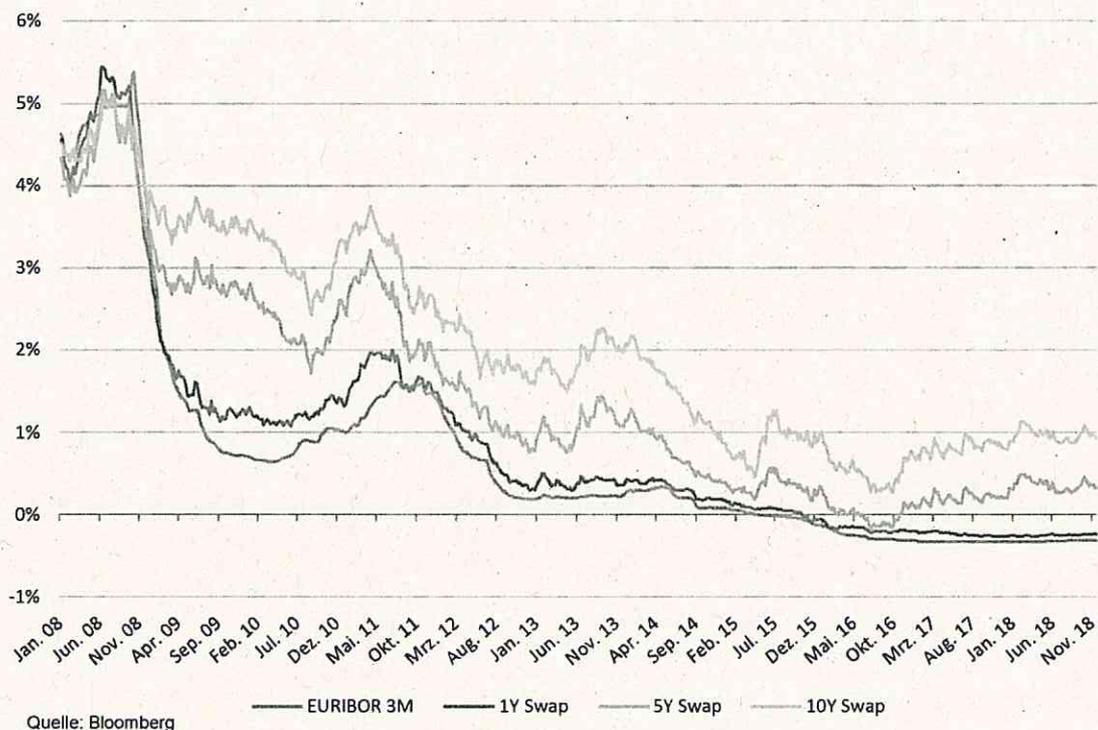
⁴ Vgl. Rektoratsbericht 2017 der Bergische Universität Wuppertal.

⁵ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>.

Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der noch immer sehr hohe Anteil überschuldeter Haushalte. Der ‚SchuldnerAtlas‘ der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen in Wuppertal seit 2014 kontinuierlich ansteigt. Von 17,77 % in 2014 auf 18,42 % in 2018. Insgesamt nimmt Wuppertal mit Platz 400 von 401 im Ranking der Schuldnerquote einen noch immer unbefriedigenden Platz ein.⁶

Von besonderer Relevanz für die Unternehmensentwicklung der GWG-SPE ist schließlich die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält den Leitzins noch immer auf null Prozent. Wie in der nachfolgenden Grafik zu erkennen, sind die langfristigen Zinsen seit dem Herbst 2016 zwar wieder leicht angestiegen, bewegten sich aber im Jahresverlauf 2018 auf etwa einem gleichbleibenden, niedrigen Niveau.

EUR Swaps und EURIBOR 3M
(Stand: 21.11.2018)



⁶ Vgl. Creditreform, SchuldnerAtlas Deutschland 2018, S. 11.

1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hat auch im Zeitraum 2017/2018 weiter zugenommen. Das zeigen sowohl die Entwicklung der Mieten als auch die Preise für Wohneigentum. Die preisgünstigen Mietsegmente wurden in fast allen Landesteilen als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ eingestuft. Die aktuelle Marktsituation wird am besten durch die Wiedervermietungsmieten für Bestandswohnungen abgebildet. Diese sind erneut stärker gestiegen als die Inflationsrate und die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte. Am deutlichsten erhöhte sich das Mietenniveau in der Rheinschiene und den Universitätsstädten Aachen, Münster, Dortmund und Siegen, aber auch in zahlreichen Gemeinden im Münsterland und in der Region zwischen Bielefeld, Paderborn und Lippstadt.⁷

In 2018 wurde der qualifizierte Mietspiegel für Wuppertal fortgeschrieben. Er weist nach, dass sich das Preisniveau insgesamt auch in Wuppertal mit einer steigenden Tendenz entwickelt hat. Allgemein herrscht zwar immer noch ein moderates Mietniveau; es ist jedoch zuletzt ein spürbarer Anstieg zu beobachten – insbesondere im hochpreisigen Segment und bei Wohnimmobilien mit innenstädtischen Lagen, aber auch bei Wohnungen mit mittlerem bzw. großem Zuschnitt (vgl. Abbildung „Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Wuppertal“, Quelle: www.wohnungsboerse.net).

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Wuppertal



Gleichwohl lagen die Mietpreise im kommunalen Vergleich auf dem Wuppertaler Markt noch bis 2014 auf einem eher moderaten Niveau, sodass hier ein sichtbares Potenzial für die kommenden Jahre besteht (vgl. Abbildung „Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Wuppertal“, Quelle: www.wohnungsboerse.net).

Der Wohnungsleerstand in Nordrhein-Westfalen liegt mit 4,9 % im bundesweiten Vergleich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Deutschland: 5,9 %), weist aber auf Kreisebene unterschiedliche Ausprägungen auf und reicht von 1,1 % in Köln bis 8,1 % in Remscheid.⁸ Außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere an der Rheinschiene – ist die Marktsituation hinsichtlich der Wohnungsvermietung von z. T. deutlichen Angebotsüberhängen geprägt.

⁷ Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2018.

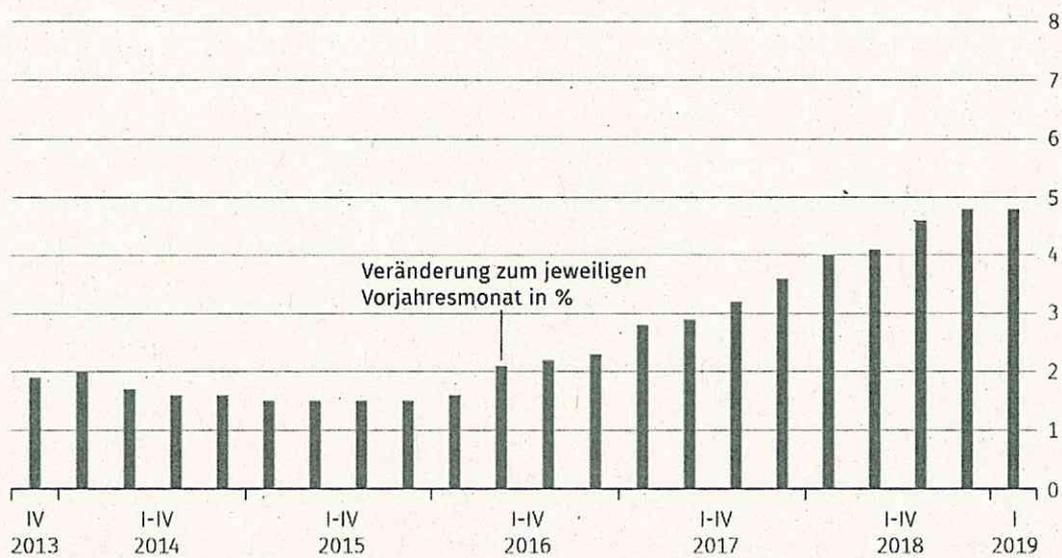
⁸ Vgl. Bundeslandmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2017/2018.

In Wuppertal lag die Leerstandsquote auf Basis der bereinigten Stromzähler-Methode 2017 bei 5,6 %. Ausgehend von 195.199 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2017 ergibt dies eine Anzahl von 10.880 leerstehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012/13 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote damit von 6,8 % um 1,2 %-Punkte ab.⁹

Problematisch wirken in diesem Zusammenhang weiterhin die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Mietwohnungsbau. Die Baupreissteigerungsraten für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart sind im Jahresdurchschnitt 2018 (4,4 %) gegenüber 2017 (3,1 %) um 1,3 %-Punkte gestiegen (vgl. Abbildung Preisindex für Wohngebäude).

Preisindex für Wohngebäude

Neubau einschl. Umsatzsteuer; 2015=100

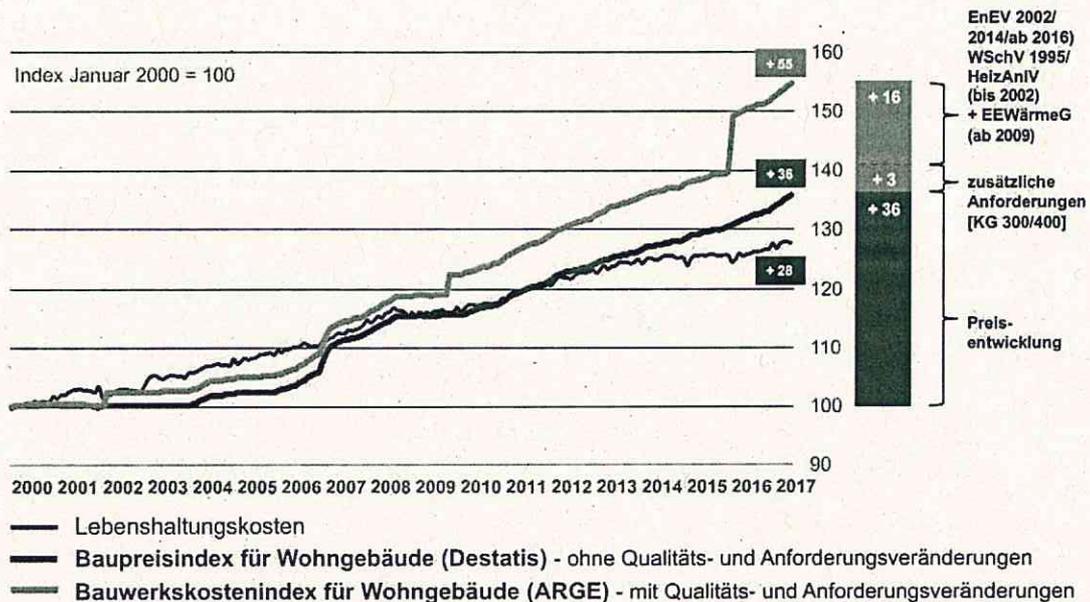


Konventionelle Bauart;
I = Feb., II = Mai, III = Aug., IV = Nov.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

⁹ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, Quartal I-2018.

Die zusätzlichen Anforderungen an Neubauimmobilien durch das Inkrafttreten der letzten Stufe der Energieeinsparverordnung führten in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Bauwerkskosten (+55 % von 2000 bis 2017), der gegenüber den Lebenshaltungskosten mehr als doppelt so hoch ausfiel. Die Wirkung dieser Einflüsse ist der nachfolgenden Grafik (Quelle: GdW) zu entnehmen:



Dadurch sinken die Renditen für Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern auf denjenigen Märkten, wo die überproportional hohen Kosten nicht 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 Potenziale des neuen Mietpreisspiegels für Wuppertal (teilweise) aufgelöst werden kann, ist in der nächsten Zeit zu prüfen. Allerdings läuft die extreme Dynamik bei der Steigerung der Baukosten der Herstellung eines Gleichgewichts zwischen Kosten- und Ertragsentwicklung aktuell entgegen.

Demgemäß entwickelte sich auch der Wohnungsbestand in Wuppertal in den letzten Jahren sehr zurückhaltend. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern stieg der Bestand kaum wahrnehmbar: von 22.209 Objekten in 2017 (Q II) auf 22.216 Mehrfamilienhäuser in 2018 (Q II) und damit um lediglich 0,03 %. Dabei wies die Neubautätigkeit in 2018 gegenüber dem Vorjahr trotz des geringfügigen Niveaus ein deutliches Absinken der Fertigstellungen (rd. -40 %) auf. Auch die Anzahl der Baugenehmigungen in 2018 sank im Vorjahresvergleich (rd. 65 %).¹⁰

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 gen Null tendiert, während gleichzeitig Jahr für Jahr öffentlich geförderte Objekte aus der Preisbindung fielen.

¹⁰ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, Quartal II-2018.

Bei den Eigentumsmaßnahmen hat sich die Preissteigerung der letzten Jahre deutlich fortgesetzt. Dabei orientiert sich das Angebot in Wuppertal weiterhin an der Nachfrage. In 2017 wurden 27 Kaufverträge über neugebaute Reihenhäuser abgeschlossen, wobei alle Kaufverträge im Baugebiet eines Anbieters lagen. Die Anzahl der Kaufverträge über neugebaute Eigentumswohnungen ging leicht zurück (94 Kaufverträge gegenüber 101 im Vorjahr). In diesem Segment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Das für Wuppertal bedeutsame Baugebiet am Bahnhof Heubruch befindet sich in der Entwicklung. Hier sollen nach Angaben des Eigentümers ca. 33.000 m² Nettobaulandfläche für Wohnungsbau entstehen.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2018

Das Planergebnis für das Jahr 2018 lag bei -1.473 T€ vor Verlustübernahme. Das Jahr 2018 schließt mit einem Ergebnis von -1.090 T€ ab. Der Jahresabschluss 2018 enthält diverse Sondereffekte, die sich im Jahresverlauf ergeben haben.

Analog zur GWG lagen die Mieterlöse inklusive Erlösschmälerungen mit rd. 427 T€ über Plan. Ursächlich war die gute Situation rund um den Immobilienmarkt aber auch die möglichen Mieterhöhungen auf Grundlage des neuen Mietspiegels.

Bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und Wohnbauten inklusive entsprechend zuzuordnender Bestandsveränderungen sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke machten sich die im Rahmen der Konsolidierung beschlossenen Verkäufe, die im Jahr 2018 abgewickelt wurden, unter dem Strich mit einem Gewinn von 247 T€ bemerkbar.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bewirkten ebenfalls einen positiven Ergebniseffekt in Höhe von 217 T€. Wesentlicher Treiber waren mit einem Anteil von 143 T€ die Auflösung von Rückstellungen. Der zweitgrößte Posten entfällt auf Erträge auf bereits in Vorjahren abgeschriebene Forderungen mit rd. 26 T€, gefolgt von Skontoerträgen mit 13 T€. Die restlichen 35 T€ verteilen sich auf verschiedene kleine Einzelpositionen.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und aus Lieferungen und Leistungen fielen in der Summe um 972 T€ geringer als geplant aus. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Leistungen der GWG-SPE gegenüber ihrer Muttergesellschaft, die aktiviert und in den Folgejahren über Abschreibungen als Aufwand zu verbuchen gewesen wären.

Ebenso unter Plan liegt der Wert der zu aktivierenden Eigenleistungen. Hier ist ein um 95 T€ geringerer Ansatz zu melden.

Im Bereich der Aufwendungen der Hausbewirtschaftung war insbesondere der Instandhaltungsaufwand im Vergleich zur Planung um rd. 64 T€ geringer. Die übrigen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung lagen um 308 T€ niedriger als der Planwert. Das saldierte Betriebskostenergebnis fiel um 287 T€ besser aus als geplant.

Die Personalkosten sind aufgrund langfristiger Erkrankungen einzelner Mitarbeiter um 185 T€ geringer ausgefallen als ursprünglich geplant. Dagegen wurden aus Risikovorsorgegründen weitere Personalrückstellungen in Höhe von 101 T€ gebildet.

Durch die Neubewertung von bebauten Grundstücken sind Sonderabschreibungen in Höhe von insgesamt 75 T€ vorgenommen worden.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich höhere Kosten in Höhe von 176 T€, insbesondere durch höhere Rechtsberatungskosten sowie Risikovorsorge für ggfs. vorzunehmende Mietrückerstattungen.

Das Zinsergebnis hat sich zum einen durch die günstigere Zinsentwicklung und zum anderen durch die spätere Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln gegenüber dem Wirtschaftsplan um rd. 40 T€ verbessert.

Der Steueraufwand fällt rd. 5 T€ höher aus.

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Der Bestand der GWG-SPE umfasste ohne Seniorenwohnanlagen am Jahresanfang 71 Wohnungen. Durch den Verkauf von Immobilien im Rahmen der Konsolidierung wurde die Anzahl auf lediglich 27 Wohneinheiten reduziert. Die Leerstandsentwicklung weist in 2018 mit Werten von 22,53 % (Jan.) bis 7,41 % (Dez.) einen sinkenden Leerstand auf. Neben dem Verkauf der Objekte in der Hordenbachstraße wurden weitere leerstehende Wohnungen instandgesetzt und vermietet. Außerdem ist der in die Mietgesellschaft ausgelagerte Bestand (1.284 Wohneinheiten) zu betrachten. Hier schwankten die Leerstandsquoten zwischen 6,31 % (Jan.) bis 5,84 % (Dez.). Der Anstieg zum Jahresende ist einerseits auf die Kündigung von Langzeitmietverhältnissen mit Modernisierungsbedarf in den Wohnbereichen „Monhofsfeld, Agnes-Miegel-Str. und Domagkweg“ zurückzuführen. Andererseits befinden sich die Leerstände in noch konzeptionell zu bearbeitenden Gebietszusammenhängen, deren Sanierung noch strukturiert geplant werden muss, um eine Aufwertung des gesamten Wohnbereiches zu erreichen.

Die Leerstandsentwicklung in der Servicewohnanlage ist besonders durch den Auszug von Mietern im Pflege- oder Sterbefall geprägt und unterliegt dadurch höheren Schwankungen. So ist es bei der Anlage zum Jahresende zu einem Anstieg des Leerstandes gekommen. Die beendeten Mietverhältnisse konnten teilweise nicht wieder unmittelbar anschlussvermietet werden, da die Wohnungen meist zunächst einer Renovierung unterzogen werden mussten. Lag der Leerstand der Servicewohnanlage zum Jahresbeginn noch bei 8,3 %, sank er im Jahresverlauf auf einen Tiefststand von 5,0 % im November 2018, um zum Jahresende wieder auf 10 % anzusteigen, was in absoluten Zahlen einem Anstieg um 6 WE entspricht.

Die bisher vorherrschende Preissensitivität des Wuppertaler Marktes hat sich im Jahr 2018 geringfügig verändert. Der Angebotsüberhang ist leicht zurückgegangen. Somit konnten Steigerungspotentiale realisiert werden. Daher ist die Entwicklung des Marktes aufmerksam zu beobachten.

Erfolgreich umgesetzt wurde die Anpassung der Mieten im öffentlich geförderten Preissegment, die alle drei Jahre durch Fortschreibung der Kostenansätze möglich ist. Durch den Mietspiegel aus Dezember 2016 konnten auch in 2018 Mieterhöhungen im freifinanzierten Bereich realisiert werden. Im Zusammenhang mit der Neuvermietung konnten die jeweiligen Wohnungsmieten an das Marktniveau herangeführt werden.

Für das Jahr 2018 war die Modernisierung von 65 Wohnungen in der GWG-SPE vorgesehen. Beauftragt wurden 70 Wohnungen, wovon 66 im selben Jahr abgeschlossen wurden. Vier Wohnungen aus diesem Modernisierungsprogramm wurden bis Mitte Februar 2019 fertiggestellt. Das für 2018 vorgesehene Investitionsbudget von 1,6 Mio. € wurde aufgrund geringerer Stückkosten mit rd. 69 % deutlich unterschritten. Die modernisierten Wohnungen könnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Zum Jahreswechsel 2018/2019 ist die Umstellung des Portfoliomanagementsystems (PMS) auf die neue Programmversion IGLSix erfolgt. Die Mitarbeiter der jeweiligen Bereiche sind entsprechend geschult worden und können nun z. B. die ggf. mobile Erfassung von Objekten selbstständig vornehmen. Die entwickelten Quartierssteckbriefe sind in diesem Zusammenhang ebenfalls integriert worden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen als Grundlage für die künftige Erarbeitung von Quartierskonzepten. Im Jahr 2018 wurde darüber hinaus das Quartierinformationssystem „QUIS“ installiert, welches neben umfangreichen Auswertungsmöglichkeiten, z. B. Marktmieten, Bevölkerungsstruktur, Kaufkraft etc., künftig auch eine Schnittstelle zum Portfoliomanagementsystem (PMS) bieten wird. Über diese Schnittstelle kann z. B. die Standortbewertung in das PMS überspielt werden und auch eine Zielmietenlogik hinterlegt werden.

Die im Dezember 2017 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat entwickelten strategischen Leitlinien legen den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände. Verkäufe werden demnach lediglich in Einzelfällen bei solchen Objekten durchgeführt, die als Ergebnis der Analyse des PMS aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft als unattraktiv identifiziert werden. Eine Ausnahme bilden die Verkaufsmaßnahmen, die im Rahmen des Konsolidierungskonzeptes aus dem Jahr 2017 festgelegt wurden. Dieses Teilportfolio konnte in 2018 bis auf zwei kleinere Objekte vollständig verkauft werden. Aus dem Bestand der GWG-SPE wurden insgesamt 44 Wohneinheiten mit einem Verkaufsvolumen in Höhe von ca. 1,96 Mio. € veräußert. Bei letzterem handelt es sich um Restbestände von Eigentumswohnungen, die im Umlaufvermögen der Gesellschaft bilanziert waren.

Im Bereich der Großinstandsetzung wurde die im Jahr 2017 begonnene Sanierung der Giebel im Domagkweg sowie die Instandsetzung von Laubengängen zur Vermeidung von größeren Schäden wurde in 2018 fortgesetzt.

Als weiteres Großprojekt der nächsten Jahre ist die Quartiersentwicklung der Siedlung Agnes-Miegel-Straße für die GWG-SPE von großer Bedeutung. Zur Erarbeitung der Grundlagen wurde über das Büro für Quartierentwicklung (WQG) eine Quartiersstudie angefertigt, die eine Quartiersanalyse, eine Mieterbefragung und einen hieraus resultierenden Maßnahmenkatalog beinhaltet. Im Rahmen der zukünftigen Umsetzung der Quartiersentwicklung ist vorgesehen, einen Planungswettbewerb durchzuführen.

Im Finanzierungsbereich konnten die gemäß Entschuldungskonzept vorgesehenen Darlehensrückführungen plangemäß umgesetzt werden. Bei der GWG-SPE betraf dies ein Darlehen mit einem Rückführungsbetrag in Höhe von ca. 4,9 Mio. €.

Für die Darlehen, deren Zinsfestschreibung in 2018 endete, konnten problemlos Anschlussfinanzierungen mit den Kreditgebern vereinbart werden:

Die in die „Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG“ im Wege einer Sale-and-lease-back-Transaktion (SLB) im Jahr 2005 ausgelagerten Wohnungsbestände haben sich analog zum sonstigen Bestand entwickelt. Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um ein sogenanntes Auto-Pilot-Modell, das ausschließlich zur Aufnahme und späteren Rückübertragung der vom SLB umfassten Bestände dient. Die Ergebnisse der Mietgesellschaft entwickeln sich gemäß der ursprünglich dem Geschäft zugrundeliegenden Planung. Demnach gingen die anfänglichen Verluste im Jahr 2015 planmäßig in einen Gewinn über. In den Folgejahren werden die Ergebnisse bis zum Ende des Vertrages im Jahr 2035 stetig ansteigen.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Die GWG-SPE beschäftigte in 2018 im Jahresdurchschnitt auf Vollzeitbasis 46,35 (Vorjahr: 47,6) kaufmännische / technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 20,54 (Vorjahr: 22,65) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befinden sich 1,98 (Vorjahr: 4,59) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag (31.12.18) wurden 2 Hausmeister des externen Dienstleisters Hesterkamp beschäftigt. Leiharbeitnehmer gab es keine.

Hinsichtlich des Personalabbaus im Zuge des Konsolidierungskonzeptes wurde die Mitarbeiterzahl im Jahr 2018 um weitere drei Personen reduziert.

Im Rahmen der gesellschaftlichen Verantwortung nimmt die GWG-SPE ihre Funktion als Ausbildungsbetrieb wahr. Zum Stichtag unterhielt der Konzern sechs (Vorjahr: sechs) Ausbildungsverhältnisse im kaufmännischen Bereich.

2 Bericht zur Lage der GWG-SPE

2.1 Ertragslage

	2018		2017		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.232	72,3	10.433	72,5	-1.201	-11,5
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.970	15,4	873	6,1	1.097	>100,0
c) aus Betreuungstätigkeit	262	2,1	239	1,7	23	9,6
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.938	23,0	2.785	19,3	153	5,5
	<u>14.402</u>	<u>112,8</u>	<u>14.330</u>	<u>99,6</u>	<u>72</u>	<u>0,5</u>
Bestandsveränderungen	-1.750	-13,7	-136	-0,9	-1.614	<-100,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	114	0,9	199	1,3	-85	-42,7
Gesamtleistung	<u>12.766</u>	<u>100,0</u>	<u>14.393</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.627</u>	<u>-11,3</u>
Sonstige betriebliche Erträge	272	2,1	1.689	11,7	-1.417	-83,9
Betriebsleistung	<u>13.038</u>	<u>102,1</u>	<u>16.082</u>	<u>111,7</u>	<u>-3.044</u>	<u>-18,9</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Hausbewirtschaftung	-5.311	-41,6	-8.178	-56,8	2.867	35,1
b) Verkaufsgrundstücke	-44	-0,3	-1.204	-8,4	1.160	96,3
Personalaufwand	-4.806	-37,6	-5.028	-34,9	222	4,4
Abschreibungen	-1.144	-9,0	-1.163	-8,1	19	1,6
Betriebsaufwand	-1.494	-11,7	-1.392	-9,7	-102	-7,3
Ertragsunabhängige Steuern	-8	-0,1	-8	-0,1	0	0,0
Aufwendungen für Betriebsleistungen	<u>-12.807</u>	<u>-100,3</u>	<u>-16.973</u>	<u>-118,0</u>	<u>4.166</u>	<u>24,5</u>
Betriebsergebnis	<u>231</u>	<u>1,8</u>	<u>-891</u>	<u>-6,3</u>	<u>1.122</u>	<u>>100,0</u>
Zinsaufwendungen	-1.321	-10,3	-1.601	-11,1	280	17,5
Finanzergebnis	<u>-1.321</u>	<u>-10,3</u>	<u>-1.601</u>	<u>-11,1</u>	<u>280</u>	<u>17,5</u>
Vergleichbares Ergebnis	<u>-1.090</u>	<u>-8,5</u>	<u>-2.492</u>	<u>-17,3</u>	<u>1.402</u>	<u>56,3</u>
= Ergebnis vor Ertragssteuern	<u>-1.090</u>	<u>-8,5</u>	<u>-2.492</u>	<u>-17,3</u>	<u>1.402</u>	<u>56,3</u>
Erträge aus der Verlustübernahme	1.090	8,5	2.492	17,3	-1.402	-56,3
= Jahresfehlbetrag	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>-</u>

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (1.201 T€) ist insbesondere auf den Wegfall der Sollmietenerlöse für die Servicewohnanlage „Am Springer Bach“ zurückzuführen.

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Verkäufen (1.097 T€) ergibt sich aus dem Verkauf der Objekte aus den Konsolidierungsmaßnahmen.

Im Vergleich zum Vorjahr nehmen die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit geringfügig um 23 T€ zu.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen steigen insbesondere aufgrund der konzerninternen Verrechnung der Verwaltungskosten um 153 T€.

Die Erhöhung der Bestandsminderungen um 1.614 T€ ist im Wesentlichen auf Verkäufe (1.679 T€) sowie niedrigere Betriebskosten (71 T€) im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Die wesentlich niedrigeren Aufwendungen aus Hausbewirtschaftungen (2.867 T€) sind insbesondere auf niedrigere Aufwendungen aus Mietgarantien (2.155 T€), niedrigere Betriebskosten infolge eines geringeren Wohnungsbestandes (561 T€), höheren Instandhaltungsaufwendungen (18 T€) sowie den gestiegenen übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung (169 T€) zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind im Vergleich zum Vorjahr um 1.160 T€ gesunken, da im Gegensatz zum Vorjahr deutlich geringere Buchwertabgänge in diesem Bereich zu verzeichnen sind.

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr infolge der Konsolidierungsmaßnahmen um 222 T€ gesunken.

Die Zinsaufwendungen sanken insgesamt um 280 T€, wobei sich dieser Betrag insbesondere aus der geringeren Verzinsung der Verbindlichkeiten an die GWG (196 T€) sowie rückläufigen sonstigen Zinsaufwendungen (84 T€) zusammensetzt.

2.2 Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktivseite						
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	300	0,5	423	0,7	-123	-29,1
Sachanlagen	37.788	63,7	37.812	59,0	-24	-0,1
Finanzanlagen	<u>17.816</u>	<u>30,0</u>	<u>16.237</u>	<u>25,3</u>	<u>1.579</u>	9,7
	<u>55.904</u>	<u>94,2</u>	<u>54.472</u>	<u>85,0</u>	<u>1.432</u>	2,6
<u>Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung</u>						
Mittelfristig						
Verkaufsgrundstücke	255	0,4	1.950	3,0	-1.695	-86,9
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen	2.474	4,2	2.546	4,0	-72	-2,8
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	381	0,6	505	0,8	-124	-24,6
Flüssige Mittel	<u>348</u>	<u>0,6</u>	<u>4.622</u>	<u>7,2</u>	<u>-4.274</u>	-92,5
	<u>3.458</u>	<u>5,8</u>	<u>9.623</u>	<u>15,0</u>	<u>-6.165</u>	-64,1
	<u>59.362</u>	<u>100,0</u>	<u>64.095</u>	<u>100,0</u>	<u>-4.733</u>	-7,4
Passivseite						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	256	0,4	256	0,4	0	0,0
Kapitalrücklage	10.612	17,9	10.612	16,6	0	0,0
Jahresfehlbetrag	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	-
	<u>10.868</u>	<u>18,3</u>	<u>10.868</u>	<u>17,0</u>	<u>0</u>	0,0
Langfristig						
Pensionsrückstellungen	1.140	1,9	1.022	1,6	118	11,5
Langfristige Darlehen	1.019	1,7	1.587	2,5	-568	-35,8
Verbundene Unternehmen	<u>4.836</u>	<u>8,1</u>	<u>4.836</u>	<u>7,5</u>	<u>0</u>	0,0
	<u>6.995</u>	<u>11,7</u>	<u>7.445</u>	<u>11,6</u>	<u>-450</u>	-6,0
Mittelfristig						
Kreditinstitute und andere	<u>798</u>	<u>1,3</u>	<u>324</u>	<u>0,5</u>	<u>474</u>	>100,0
Kurzfristig						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	107	0,2	5.018	7,8	-4.911	-97,9
Erhaltene Anzahlungen	2.698	4,6	2.954	4,6	-256	-8,7
Rückstellungen	1.372	2,3	1.367	2,1	5	0,4
Lieferanten	676	1,2	677	1,1	-1	-0,1
Verbundene Unternehmen	35.587	60,0	35.181	54,9	406	1,2
Vermietung	184	0,3	192	0,3	-8	-4,2
Sonstige kurzfristige Passiva	<u>77</u>	<u>0,1</u>	<u>69</u>	<u>0,1</u>	<u>8</u>	11,6
	<u>40.701</u>	<u>68,7</u>	<u>45.458</u>	<u>70,9</u>	<u>-4.757</u>	-10,5
	<u>59.362</u>	<u>100,0</u>	<u>64.095</u>	<u>100,0</u>	<u>-4.733</u>	-7,4

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 4.733 T€ (7,4 %) gesunken.

Der Bestand an Verkaufsgrundstücken fällt in Folge der Verkäufe um 1.695 T€ geringer aus.

Die flüssigen Mittel verringern sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.274 T€ durch Sondertilgungen und Darlehensrückzahlungen.

Auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens haben sich die Pensionsrückstellungen um 118 T€ erhöht.

Die kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen sind durch planmäßige sowie eine außerplanmäßige Rückzahlung um 5.005 T€ gesunken.

Aufgrund des bereits oben erwähnten geringeren Wohnungsbestandes (Abgang des Leasingobjektes „Am Springer Bach“) fallen die erhaltenen Anzahlungen um 256 T€ geringer aus als im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen steigen um 406 T€.

2.3 Finanzlage

Einen Überblick über die Herkunft und Verwendung finanzieller Mittel gibt die folgende Kapitalflussrechnung, die die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und an die Grundsätze des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) angelehnt ist.

	2018	2017
	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag) vor Ergebnisabführung	-1.090	-2.492
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.144	1.163
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	123	-820
4. + Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	100	46
5. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.854	2.469
6. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.239	7.676
7. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>1.284</u>	<u>1.561</u>
8. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 7.)	<u>4.654</u>	<u>9.603</u>
9. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	7
10. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-52	-155
11. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	27
12. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.008	-1.404
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<u>-1.578</u>	<u>-1.578</u>
14. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 9. bis 13.)	<u>-2.638</u>	<u>-3.103</u>
15. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-5.006	-357
16. - Gezahlte Zinsen	<u>-1.284</u>	<u>-1.601</u>
17. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 15. und 16.)	<u>-6.290</u>	<u>-1.958</u>
18. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 8., 14. und 17.)	-4.274	4.542
19. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>4.622</u>	<u>80</u>
20. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 18. und 19.)	<u>348</u>	<u>4.622</u>
Zusammensetzung des Fonds am Ende der Periode		
- Zahlungsmittel	<u>348</u>	<u>4.622</u>

Die Zahlungsfähigkeit der GWG-SPE war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit über die Inanspruchnahme der Mittel der GWG gegeben.

3 Prognose- und Risikobericht

3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

3.1.1 Globale Aspekte

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit den weiterhin bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung verursacht in Deutschland noch immer einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 20 % bis 25 % gestiegen.¹¹

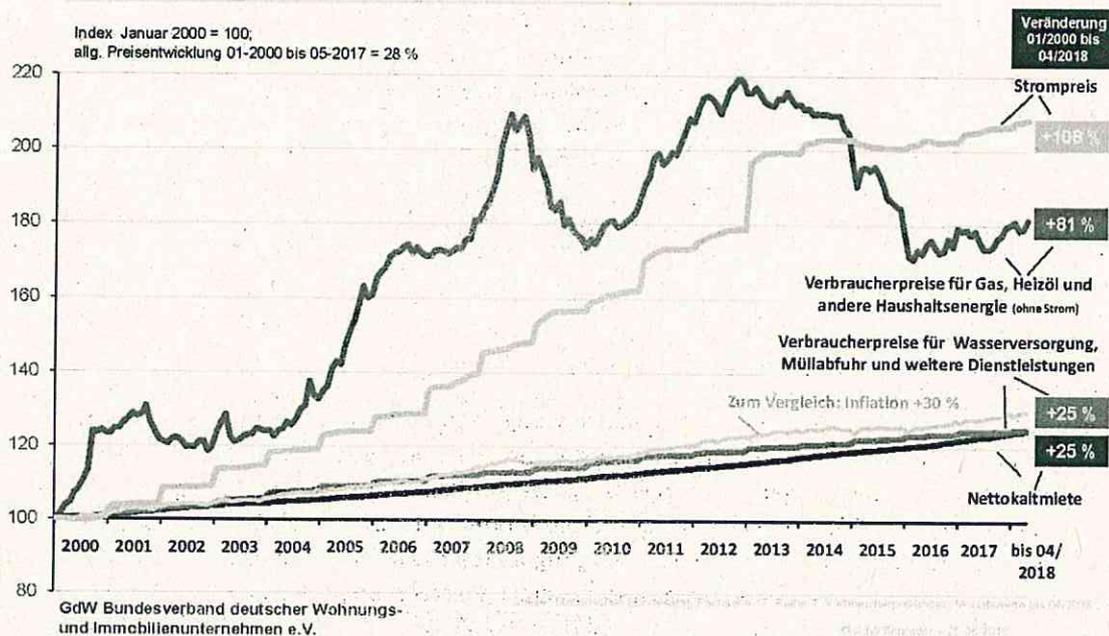
Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB beeinflusst weiterhin die Entwicklung an den Kapitalmärkten. So haben zuletzt auch die langfristigen Zinssätze spürbar nachgegeben und liegen damit immer noch auf einem sehr moderaten Niveau. Auch in 2018 zeigte sich ein Anstieg der Kapitalwerte in Europa, wenn auch mit abgeschwächter Dynamik. Die Wohnungsmärkte in Deutschland waren dabei insgesamt von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt, was nach wie vor zu einem sichtbaren, in Teilmärkten erheblichen, Preisanstieg sowohl bei den Kaufpreisen als auch bei den Mieten führte.¹² Für die Finanzierung der GWG-SPE bleiben darüber hinaus die Margenpolitik der Banken sowie die allgemeine Kreditverfügbarkeit von besonderer Bedeutung. Hier lässt sich kein einheitliches Bild für die nähere Zukunft beschreiben. Einzig ist festzustellen, dass eine allgemeine Kreditklemme weiterhin nicht in Sicht ist. Im Gegenteil; durch den Auftritt weiterer Fremdkapitalgeber (wie z. B. Versicherungen) sind die Möglichkeiten zur Kreditbeschaffung vielfältiger geworden. Gleichwohl ist weiter davon auszugehen, dass die Erzielung einer angemessenen Preisstellung für Fremdkapital erhöhte Anforderungen im Hinblick auf die Darstellung der jeweiligen Projekte mit sich bringen wird.

Die Ausrichtung der Förderkulissen für den Wohnungs- und Städtebau in NRW auf das Stichwort „Quartiersförderung“ bringt für Wuppertal nach wie vor entsprechende Perspektiven mit sich. Gleichwohl haben die Investitionsvorhaben in den letzten Jahren die zur Verfügung stehenden Fördermittel nicht genutzt. Damit einher geht eine rückläufige Entwicklung der öffentlich geförderten Bestände in Wuppertal. Die GWG-SPE wird künftig verstärkt prüfen, ob und inwieweit die Nutzung von Fördermitteln im Bereich Neubau und Modernisierung sinnvoll eingesetzt werden können, auch um die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auf Dauer sicherzustellen.

¹¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2018.

¹² Vgl. Deka Immobilien Monitor, Ausgabe 2019, S. 8 u. 24.

Die Entwicklung der Energiepreise stellt nach wie vor eine schwer zu kalkulierende Einflussgröße für die Wohnungswirtschaft dar, insbesondere unter Berücksichtigung des dramatischen Unterschieds in der Entwicklung gegenüber den Nettokaltmieten. So stiegen die Energiepreise in Deutschland von 2000 bis 2018 um 81 % (Strom +108 %), während die Mieten lediglich um 25 % zunahmen (siehe Grafik¹³). Die Kostenentwicklung für die Wärmeerzeugung ist seit einigen Jahren gebremst bzw. rückläufig. Inwieweit sich dies als dauerhaft herausstellt, ist kaum einzuschätzen.



Die GWG-SPE verfügt bereits heute über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere im Falle deutlich ansteigender Heizkosten entsprechende Potenziale für eine angemessene Anhebung bei der „ersten Miete“ mit sich bringt. Künftige Projekte im Neubau wie auch in der Großmodernisierung werden dazu beitragen, die GWG-SPE vor negativen Einflüssen dieser Art weiter zu schützen.

3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

Die neuesten Prognosen für die reine demografische Entwicklung sehen für die Zukunft eine weitere Entspannung gegenüber dem quantitativen Negativtrend der vergangenen Jahre voraus. Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist jedoch nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägt. So zeigt die Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal für die Zeit von 2018 bis 2025 einen Anstieg des Anteils ausländischer Bürger von 19 % auf 22 %. Der Anteil des Segments der Über-65jährigen soll dagegen auf konstantem – wenn auch relativ hohem – Niveau (rd. 21 %) verharren.¹⁴ Dies bestätigt auch das Wohnungsmarkt-Monitoring des Instituts IRI im Auftrag der WQG. Sowohl die zunehmende Überalterung als auch der Zuzug ausländischer Bevölkerung bringen einen weiteren Strukturwandel auch für die Wohnungswirtschaft mit sich. Hinzu kommt eine sichtbare Abwanderung kaufkraftstarker Haushalte in höheren Alterskohorten in das Umland von Wuppertal, was für ein nicht ausreichendes

¹³ Quelle: GdW 2018.

¹⁴ Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

Angebot an adäquatem Wohnraum für das Wohnen im Alter spricht. Andererseits stellt das Wohnungsmarkt-Monitoring eine positive Entwicklung durch den Zuzug von Leit- und Kreativmilieus fest, welche Chancen für die Stadtentwicklung bieten.¹⁵ Insgesamt lässt sich gleichwohl festhalten, dass die Negativprognosen früherer Szenarien nicht eingetroffen sind und dass Wuppertal quantitativ über eine durchaus positive und stabile Perspektive verfügt.

Zudem ist erkennbar, dass der bereits seit längerer Zeit zu beobachtende Trend unter dem Stichwort „Reurbanisierung“ merklich auch Städten wie Wuppertal zu Gute kommt. Bereits jetzt sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen, die die negativen Effekte aus der Demografie überkompensieren. Allerdings wird die Qualität der Zuzüge maßgeblich von der Entwicklung der Arbeitsplatzangebote, der kommunalen Infrastruktur sowie der Verfügbarkeit adäquater, qualitativer Wohnangebote abhängen. Hier ist insbesondere der politische Gestaltungswille gefragt, um die notwendigen Rahmenbedingungen zu setzen.

Deutlich positive Signale ergeben sich für die Zukunft im Hinblick auf die stetig ansteigende Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Hier wird mit Abschluss der Gesamtmaßnahme zur Modernisierung des Stadtzentrums „Döppersberg“ ein sichtbares Signal für den positiven Wandel gesetzt werden. Nach der termingerechten Freigabe der Hauptverkehrsader B7 Mitte 2017 und dem Abschluss der Baumaßnahmen zur Mall, dem Investorenkubus sowie dem zentralen Busbahnhof sollen in 2019 die Arbeiten im Umfeld des Döppersberg abgeschlossen werden. Mit der erfolgreichen Umsetzung dieses Leuchtturmprojektes sind für Wuppertal wesentliche Impulse in den Bereichen städtebauliche Qualität, Verkehrsplanung und Wirtschaftsentwicklung verbunden. Deren Sogwirkung lässt sich schon jetzt an den erfolgreichen Investitionsprojekten im Bereich von Gewerbe- und Hotelimmobilien (z. B. im Umfeld „Wall“) ablesen.

Im Bereich der vermieteten Wohnimmobilien führt das Spannungsfeld zwischen steigenden Baukosten, die auf dem Niveau prosperierender Großstädte liegen, einerseits und den nur allmählich gestiegenen Mietpreisen andererseits noch immer zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen. In diesem Zusammenhang brachte die neue Auflage des qualifizierten Mietspiegels in 2018 eine moderate Steigerung der Mieten in Wuppertal, die jedoch nicht mit der drastischen Teuerungsrate bei den Baukosten schritthalten konnte. Insofern ist weiterhin davon auszugehen, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Mietwohnungsbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Gleiches gilt für den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Eine zusätzliche Perspektive bei der Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes bietet die Initiative des Wuppertaler Stadtrates, die Menge der nutzbaren Wohnbauflächen deutlich auszuweiten. Hierzu wurde die Verwaltung beauftragt, 110 Hektar für die wohnwirtschaftliche Erschließung zu entwickeln. Der Zugewinn entsprechender Flächen ist Grundvoraussetzung für die Schaffung der dringend benötigten Angebote im Bereich des Wohnens.

Mittel- bis langfristig betrachtet ist nach wie vor zu erwarten, dass die drastisch gestiegenen Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher ist für Großstädte wie Wuppertal seit geraumer Zeit eine entsprechende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. Die Merkmale einer gut ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den preislich überhitzten Oberzentren der Rheinschiene legen den Schluss nahe, dass Wuppertal künftig noch stärker zu den Profiteuren mittelfristiger Entwicklungen zählen wird. Denn Wuppertal verbindet im Gegensatz zu konkurrierenden Nachbarstädten die Vorteile einer hervorragenden Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und attraktiver Angebote für ein Wohnen in dieser Stadt. Sowohl die kulturellen als

¹⁵ Vgl. Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal, Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft, 11/2017.

auch die freizeitbezogenen Angebote sind gut bis sehr gut. Hinzu kommt ein besonderer Wert durch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten.

Insgesamt besteht daher aus Sicht der GWG-SPE durchaus die realistische Chance, dass die teilweise negativen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen der Vergangenheit kurzfristig kompensiert und mittelfristig im Wege einer klugen politischen und gesellschaftlichen Gestaltung gar ins Positive gewandelt werden können.

Aufgrund der Heterogenität der zukunftsrelevanten Parameter kommt es entscheidend darauf an, als Wohnungsunternehmen im jeweiligen Marktsegment Erfolg versprechende Nischen zu besetzen und gleichzeitig stetig an der Verbesserung von Produktivität und Servicequalität zu arbeiten. Insofern wird die GWG-SPE ihre Planungen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen wie auch der Optimierungen der Serviceangebote künftig im Rahmen der Geschäftsstrategie weiter an den Markttrends ausrichten. Hierzu gehört auch die Nutzung der vielfältigen Chancen im Zuge der Digitalisierung – sowohl bezogen auf die interne Prozessoptimierung als auch auf die Erweiterung der Servicequalität. Für die GWG-SPE als Vermieterin spricht außerdem, dass sie aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage sein wird, den Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die GWG-SPE weiter davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können.

3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken

3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können, sind derzeit nicht erkennbar, da der gemeinsame Konsolidierungsansatz von Gesellschaftern und Unternehmen aus dem Jahr 2017 sichtbar, erfolgreich ist und sich die GWG-SPE zuletzt alle gesetzten Ziele mehr als erfüllt. So hat sich beispielsweise die Eigenkapitalausstattung durch die deutliche Entschuldung erheblich verbessert und liegt über den Zielwerten und auf einem in Bezug auf Vergleichsunternehmen überdurchschnittlichen Niveau. Die Ergebnisse der Jahre 2018 und 2019 (Hochrechnung) entwickeln sich ebenfalls positiver als erwartet.

Für die Jahre ab 2019 gilt es nun, den eingeschlagenen Weg weiterzuerfolgen und die betriebswirtschaftlichen Erfolge auszubauen. Gleichzeitig verfolgt die GWG-SPE die Umsetzung verschiedener Großprojekte im Rahmen von Modernisierung, deren wirtschaftlicher Erfolg wesentlich zur weiteren Entwicklung beitragen wird, jedoch auch einer sehr engen und professionellen Steuerung bedarf.

Das Planergebnis für das Jahr 2019 für die GWG-SPE beträgt vor Ergebnisübernahme durch die GWG -1.143 T€.

3.2.2 Immobilienmanagement

Das Umfeld für das Vermietungsgeschäft bietet weiterhin gute Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung. Der verstetigte Trend zur Reurbanisierung aber auch die verbesserten Standortfaktoren (Bergische Universität, Gewerbeansiedlungen, Junior-Uni, Nordbahntrasse etc.) haben positive Rahmenbedingungen für einen Aufschwung am Wuppertaler Wohnungsmarkt geschaffen. Dieser Eindruck wird nicht zuletzt durch die gestiegenen Werte im neuen Mietspiegel, der am 22.12.2018 in Kraft getreten ist, bestätigt. Die Preisentwicklung beim Verkauf von Wohnimmobilien unterstreicht dies bereits seit längerem.

Die hervorragende Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege, die kulturellen sowie die freizeitbezogenen Angebote aber auch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten sind als begünstigende Standortvorteile zu werten. Vor dem Hintergrund des extrem hohen Niveaus der Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf rückt der Wohnstandort Wuppertal immer mehr in den Fokus. So attestiert das Unternehmen Engel & Völkers in seinem Marktbericht 2018/2019 dem Standort Wuppertal eine ungebrochen hohe Nachfrage und zunehmende Aufwertungsmaßnahmen.

Aktuell ergeben sich für die GWG-SPE 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-SPE mit ihrem Angebot passende Nischen besetzen.

Gleichzeitig sind jedoch weiterhin die Risiken im Zusammenhang mit der allgemeinen Leerstandsentwicklung zu beachten. Es zeigt sich jedoch insbesondere durch die Marktentwicklung in den letzten beiden Jahren, dass der Angebotsüberhang sichtbar kleiner geworden ist. Gleichwohl besteht für die GWG-SPE weiterhin die Notwendigkeit, den Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des Angebots marktgerecht zu gestalten und damit den Leerstandsabbau fortzusetzen. Insgesamt zeigt sich, dass bei entsprechendem Investitionsverhalten gute Marktchancen zur Verbesserung der Leerstandssituation der GWG-SPE bestehen.

Das Konzept für Einzelmodernisierungen wird auch in 2019 fortgeführt. Für das laufende Jahr sind 60 Wohnungsmodernisierungen und 13 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Sie sollen einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Leerstandssituation und der Ertragslage leisten.

Im Jahr 2018 lag die Fluktuation deutlich unter dem Wert aus dem Jahr 2017. Im Schnitt wechselten 10,2 % (11,6 % in 2017) unserer Kunden die Wohnung. Die damit verbundenen Mieterwechselkosten sind leicht gesunken. Für die Zukunft ist vorgesehen, die Fluktuation nach Möglichkeit weiter zu senken. Das Potenzial hierfür ist allerdings eher überschaubar.

Nach wie vor erwartet die GWG-SPE mittelfristig, dass sich im Rahmen der Neuvermietung und auch bei Bestandsmietverhältnissen die Spielräume für Mieterhöhungen leicht erweitern werden, was auch die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Geschosswohnungsbau verbessert. Darüber hinaus verfügt die GWG-SPE über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringen kann.

Durch eine stärkere Einbindung des Sozialmanagements in die Quartiersentwicklung begegnet die GWG-SPE eventuellen Schieflagen einzelner Mietverhältnisse präventiv. Zusätzlich können hierüber aber auch die besonderen Bedürfnisse bestimmter Mietergruppen aufgegriffen werden. So ergibt sich z. B. hierdurch die Möglichkeit, durch entsprechende Unterstützung bis ins hohe Alter im gewohnten Umfeld respektive in der eigenen Wohnung leben zu können.

Die Prozessoptimierung sowie verschiedene Strukturveränderungen mit dem Ziel eines effizienten und kundenorientierten Service konnte fortgesetzt werden. Dabei steht die Fokussierung auf eine explizite Bestands- und Kundenverantwortung auf Mitarbeiterebene im Vordergrund. Für die GWG-SPE ist damit die Chance verbunden, schnellere Durchlaufzeiten und damit eine Verkürzung der Leerstandsdauer zu erreichen. Darüber hinaus soll die erlebte Servicequalität – wie z. B. im Hinblick auf die Erreichbarkeit – hierüber weiter gesteigert werden.

3.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung

Auf der operativen Ebene verfolgt die GWG-SPE für die kommenden Jahre das Ziel, ihr Investitionsprogramm weiter auszubauen und hierbei einen besonderen Schwerpunkt auf die Verbesserung der Wohnungsstandards zu setzen. Dies ist nicht zuletzt eine Folge der Erkenntnisse aus den bisherigen Portfolioanalysen.

Nach der erfolgreichen Umsetzung der Entschuldungsmaßnahmen gilt es im Funktionsbereich *Finanzierung*, die Struktur des Kreditportfolios nachhaltig zu optimieren. Hier ist mit externer Unterstützung ein Konzept zur Etablierung einer belastbaren Finanzierungsstruktur erarbeitet worden. Hierzu gehört auch z. B. die Konzentration auf eine Kernbankengruppe. Hierdurch können größere Volumina bei den Banken aufgenommen werden, was eine günstigere Konditionengestaltung zur Folge hat. Die Aufnahme von entsprechenden Bankengesprächen erfolgt im II. Quartal 2019.

Neben dieser strukturellen Optimierung soll in 2019 die Optimierung der Zinskonditionen weiter fortgesetzt werden. In Anbetracht des seit Ende des Jahres 2017 zu verzeichnenden, moderaten Zinsanstiegs gilt es, im Wege der vorzeitigen Prolongation die Chancen einer weiteren Reduzierung des Zinsaufwands zu nutzen. Bei den im laufenden Jahr aufzunehmenden Verhandlungen mit den Banken gilt es, die erkennbar positiven Entwicklungen des Konzerns im Zuge der Konsolidierungsmaßnahmen für die Bonitätsbeurteilung der Banken sichtbar zu machen und hieraus Finanzierungsvorteile für die GWG-SPE zu generieren.

Die zuvor beschriebenen Aussichten auf den Kapitalmärkten bringen für die GWG-SPE das Risiko von mittelfristig steigenden Kreditkosten mit sich. Allerdings ist die GWG-SPE mit einer Festzinsquote von 100 % gegen unmittelbare Zinsänderungsrisiken abgesichert.

3.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung

Die Fortentwicklung der für das Controlling eingesetzten Systeme steht weiterhin im Fokus. Nachdem die Migration des SAP-Systems auf eine aktuelle Version zum 01.01.2017 sowie die nachgelagerten umfassenden Erweiterungen erfolgreich umgesetzt werden konnten, wurde nunmehr die Zeitplanung für weitere Optimierungsprojekte auf die Phase ab 2018 ausgerichtet. Durch die Vielzahl der notwendigen Maßnahmen kommen bestimmte Verbesserungen bezüglich der Qualität und Effizienz der Systeme erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung zum Tragen.

Im dritten Quartal 2018 wurde ein Projekt für die Umstellung der Unternehmensplanung von „Innosys“ auf das neue Tool „Prevero“ gestartet, was für die GWG-SPE von herausgehobener Bedeutung ist. Die Projektlaufzeit beträgt rund ein Jahr, beinhaltet eine zweimonatige Testphase. Aktuell befindet sich das Projekt im Zeit- und Budgetplan und wird dazu beitragen, die modernen Controlling-Anforderungen an die GWG-SPE zu erfüllen. Es ist außerdem vorgesehen, die Datenbeschaffung für das Berichtswesen zu

automatisieren. Hierzu sind der Aufbau und die Unterhaltung eines Data-Warehouse unabdingbar. Entsprechende Schritte wurden parallel zum obigen Projekt „Prevero“ eingeleitet.

Weitere Produktivitätssteigerungen werden im Zusammenhang mit der Digitalisierung einzelner Prozesse erwartet. Ab Ende 2019 wird der Workflow zur Rechnungsbearbeitung weitgehend papierlos erfolgen. Daran anschließen werden sich weitere Projekte für systemgestützte Arbeits- und Dokumentationsprozesse (Dokumentenmanagementsystem, Vergabedokumentation etc.). Zur bestmöglichen Vorbereitung und strukturierten Herangehensweise für den digitalen Wandel hat die Gesellschaft ein umfassendes Projekt mit externer Unterstützung durch die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte ins Leben gerufen. Hierüber werden die Digitalisierungsinitiativen im Haus systematisiert und priorisiert sowie ein digitales Zielbild für die GWG-SPE entwickelt.

Die für die Zukunft angedachten Investitionen in die IT-Infrastruktur umfassen neben der Ersatzbeschaffung diverser Hardware-Komponenten auch eine Umrüstung in Form einer Thin-client-Lösung. Hierdurch wird die Chance genutzt, die technische Performance der derzeit genutzten EDV erneut deutlich zu steigern. Das Projekt wurde intensiv vorangetrieben und die Konzeptstudie für diesen umfassenden Eingriff in die Systemumgebung finalisiert. Die Umsetzung der angedachten Lösung erfolgt, aufgrund der Bedeutung dieser Systemumgebung, erst nach einer umfangreichen Testphase.

Darüber hinaus wird das etablierte Führungskräfteentwicklungsprogramm ab Ende 2019 weiter ausgebaut, da die Gestaltung einer Vielzahl von Change-Prozessen eine hohe Professionalität in der Führungsarbeit voraussetzt. Dieses wird somit wesentlich zur Bewältigung der besonderen Herausforderungen sowie zur Verbesserung des Unternehmenserfolgs beitragen. Der Ausbau des Personalmanagements wird zunächst mit der Aufnahme und Visualisierung der Kernprozesse und der anschließenden Einführung eines effizienten Bewerbermanagements sowie eines modernen Azubiauswahlverfahrens fortgesetzt.

Schließlich werden die bisherigen Bemühungen hinsichtlich der Reduzierung von Kosten konsequent fortgesetzt mit dem Ziel, die Effizienz und Produktivität des Unternehmens weiter zu steigern. Hierbei werden zunehmend auch Kooperationen innerhalb des Stadtkonzerns sowie in den Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft genutzt (Revision, Zeiterfassung, Zentraldruck, IT etc.), um Verwaltungskosten weiter zu reduzieren.

3.3 Risikomanagement

3.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems

Zur Steuerung von Risiken wurde in 2014 im GWG-Konzern ein Risikomanagementsystem etabliert und in den Folgejahren ausgebaut. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter. Wesentliche Grundlage hierfür stellt das in 2015 verabschiedete und zuletzt in 2018 fortgeschriebene Risikohandbuch dar, in dem alle Elemente des Risikomanagements bei der GWG-SPE beschrieben sind. Als Konsequenz aus den Erfahrungen der ersten Risikobewertung wurden verschiedene Anpassungen am Risikohandbuch vorgenommen. Zum einen wurde eine Detaillierung von organisatorischen Maßnahmen (Ablauf der Risikoinventur sowie Archivierung) vorgenommen. Zum anderen wurde die Ausgestaltung des Risikomanagementprozesses ergänzt. Hierbei sollen künftig Einzelrisiken in bestimmten Ausprägungen innerhalb der Risikomatrix unterjährig enger überwacht werden. Als wichtigste Änderung wurden die Schwellenwerte für die Risikobewertung im Sinne einer höheren Sensitivität angepasst. Sowohl die Grenzen für die Eintrittswahrscheinlichkeit als auch die Einstufungen der möglichen Schadenhöhe wurden demgemäß adjustiert.

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

Grundlage ist weiterhin die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar. Die Systemumgebung „Innosys“ wurde nicht weiter betrieben, da in 2018 die Entscheidung getroffen wurde, diese Planungsanwendung, die auch für das Risikomanagement eingesetzt wurde, durch ein leistungsfähigeres Instrument abzulösen (vgl. Kapitel 3.2.4).

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 zweite Jahresbericht wurde im September 2018 dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im dritten Quartal 2019 vorgesehen.

3.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems

Das interne Kontrollsystem der GWG-SPE beinhaltet 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.

Im Bereich der prozessintegrierten Überwachungsmaßnahmen umfasst das Instrumentarium u. a. die Festlegung von Wertgrenzen, die Einrichtung IT-gestützter Berechtigungskonzepte, den Einsatz des Vier-Augen-Prinzips oder der Funktionstrennung für bestimmte Aufgabenbereiche (wie z. B. im Vergabeprozess). Die Einzelheiten sind im Rahmen von Betriebsrichtlinien und Kompetenztableaus dokumentiert und für jeden Mitarbeiter verfügbar.

Im Hinblick auf prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen hat die GWG-SPE seit Jahresmitte 2018 die Zwischenlösung der Kooperation mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) durch die Beauftragung von Deloitte abgelöst. Da Deloitte verschiedene Wohnungsgesellschaften betreut, erwartet die GWG-SPE von dieser Beauftragung weitere sinnvolle Impulse zur Fortentwicklung der Gesellschaft. Hinzu kommt, dass die bisherigen Spezialprüfungen (z. B. Finanzierungsmanagement) ebenfalls von Deloitte geleistet werden kann und somit keine weitere Trennung der Auftragsverhältnisse notwendig ist. Zur Jahresmitte verabschiedet der Aufsichtsrat jeweils die jährliche, rollierende Prüfungsplanung. Auf Basis dieser abgestimmten Prüfungsinhalte und -umfänge erfolgte im Berichtsjahr die Umsetzung dieser wesentlichen Aufgabe.

Daneben findet eine angemessene Überwachung durch Vorgesetzte, Sonderbeauftragte (z. B. für Datenschutz) sowie im Zuge des Risikomanagements im engeren Sinne statt.

3.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Der GWG-SPE hat in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Abschirmung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

4 Ergänzungsbericht

Ergänzende Angaben nach § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW sowie nach § 8 (5) des Gesellschaftsvertrages der GWG-SPE:

Die GWG-SPE hat in 2018, 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 31.03.2019

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer