

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

| | EUR | EUR | Vorjahr EUR |
|---|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 36.546.426,31 | | 36.297.163,52 |
| b) aus dem Verkauf von Grundstücken | 281.208,26 | | 1.969.999,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 238.723,76 | | 261.777,89 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>130.473,82</u> | | <u>122.779,25</u> |
| | | 37.196.832,15 | 38.651.719,66 |
| 2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen | | 178.133,81 | -1.442.772,40 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 125.542,76 | 113.563,53 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 1.685.949,95 | 4.178.904,08 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -17.471.563,07 | | -17.317.845,22 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | <u>-64.218,65</u> | | -219.093,83 |
| | | -17.535.781,72 | -17.536.939,05 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -3.487.780,16 | | -3.773.962,89 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung | <u>-1.042.696,23</u> | | -1.032.190,02 |
| | | -4.530.476,39 | -4.806.152,91 |
| EUR 387.404,25 (Vorjahr EUR 359.093,23) | | | |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -7.594.868,64 | -7.857.497,10 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -2.828.968,71 | -2.878.270,74 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen | | 2,28 | 2,28 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 355,40 | 546,72 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -5.042.318,32 | -5.570.925,87 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | <u>-12.501,63</u> | <u>-158.862,85</u> |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | 1.641.900,94 | 2.693.315,35 |
| 14. Sonstige Steuern | | <u>4.375,75</u> | <u>-24.772,46</u> |
| 15. Jahresüberschuss | | 1.646.276,69 | 2.668.542,89 |
| 16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr | | <u>-38.739.548,32</u> | <u>-41.408.091,21</u> |
| 17. Bilanzverlust | | <u><u>-37.093.271,63</u></u> | <u><u>-38.739.548,32</u></u> |

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt worden. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Die Bilanzierungsgrundsätze werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Konsolidierungskreis

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

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene GWG-Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2019 folgende Strukturbilanz:

| | 2019 | 2018 |
|-------------------|--------|--------|
| | T€ | T€ |
| Anlagevermögen | 50.484 | 50.930 |
| Umlaufvermögen | 233 | 233 |
| Kommanditkapital | 10 | 10 |
| Verlustanteile | -6.393 | -6.523 |
| Jahresüberschuss | 130 | 98 |
| Rückstellungen | 0 | 0 |
| Verbindlichkeiten | 57.111 | 57.686 |

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

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

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

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

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

Beim Bestand der sale and lease back-Objekte wurde die Abschreibung von Restnutzungsdauer auf 2 % in 2010 geändert und somit die Nutzungsdauer verlängert.

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. Ab dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einer Betragsgrenze von 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen einem Wert von 250,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

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

Finanzanlagen

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

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019 sind aus dem Konzernanlagenspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Hier werden insbesondere die Umsatzsteuer für Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht ausgewiesen und bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit (Juni 2025) zeitanteilig aufgelöst, sowie sonstige vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

Eigenkapital

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

Rückstellungen

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2019 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2019 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 2,71 % 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€ 177 (Vorjahr T€ 186). Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018G. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2,00 % sowie einem Rententrend von 2,00 % gerechnet.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens an der Rheinischen Zusatzversorgungskasse resultierenden Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern sind branchenüblich keine Rückstellungen gebildet worden. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt unverändert 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beläuft sich auf T€ 3.078 (Vorjahr: T€ 3.238). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind erhaltene Ertragszuschüsse aus einem Vermarktungsrecht für den Zeitraum bis Juni 2025 sowie der für das Jahr 2020 erhaltene Betrauungszuschuss in Höhe von T€ 800.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2019 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird bereits seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.

- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit einer 3%igen Abzinsung gezahlt.
- Das Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hinsichtlich der Steuerlatenzen wurde insoweit in ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 244 (Vorjahr T€ 232).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 11.014 (Vorjahr T€ 10.646) ausgewiesen.

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

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

| | 01.01.2019 T€ | Entnahme T€ | Einstellung T€ | 31.12.2019 T€ |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Kapitalrücklage | 109.625,1 | 0,0 | 0,0 | 109.625,1 |
| Andere Gewinnrücklagen | 7.441,4 | 73,4 | 0,0 | 7.368,0 |
| Summe | 117.066,5 | 73,4 | 0,0 | 116.993,1 |

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2019 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 63 (Vorjahr T€ 67) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft, mit T€ 36.546 (Vorjahr T€ 36.297) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 281 (Vorjahr T€ 1.970) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit T€ 239 (Vorjahr T€ 262) aus Betreuungstätigkeit und T€ 130 (Vorjahr T€ 123) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

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

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 35 (Vorjahr T€ 37).

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betragen T€ 298 (Vorjahr T€ 577). Davon entfallen T€ 169,8 auf zwei Wirtschaftseinheiten, die den Grundstücken mit Wohnbauten zuzuordnen sind. Weitere T€ 128,3 betreffen das Objekt Mastweg, das den Grundstücken ohne Bauten zuzuordnen ist.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen Aufwendungen für Gewerbesteuer (T€ 0, Vorjahr: T€ 147), Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (T€ 33, Vorjahr: T€ 34) sowie Steuererstattungen für die Vorjahre (T€ 21).

Sonstige Angaben

Angaben zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen

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

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2020 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 83. Für die Jahre 2021-2023 fallen noch weitere T€ 115 an.

Für 16 Wohnungen in einer Seniorenwohnanlage war ursprünglich ein Vertrag über eine Mietgarantie mit einer 20-jährigen Laufzeit eingegangen worden. Dieser Vertrag ist zum 31. Dezember 2017 ausgelaufen und wird seit dem 1. Januar 2018 stillschweigend, mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit verlängert. Der Jahresbetrag der Mietgarantie beläuft sich auf T€ 76.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 376 (Vorjahr: T€ 399) für das Jahr 2019 zu leisten.

Im Berichtsjahr und Vorjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen. Im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 715 vorhanden.

Angaben zu den Beteiligungsunternehmen

Weiter ist die GWG seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal (WMG), bei einem Stammkapital von T€ 220 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2017 T€ 209 (Vorjahr: T€ 300). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2017 ein Jahresergebnis von T€ -96,4 (Vorjahr: T€ 44,2). Die Jahresabschlüsse 2018 und 2019 lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor, insofern keine Änderungen zu den Angaben aus dem Vorjahr.

2006 hat die GWG eine Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der am 25. Oktober 2006 gegründeten Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (WQG), mit einem Stammkapital von T€ 25 übernommen. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresergebnis von T€ 4 (Vorjahr: T€ -75,9) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2017 T€ 12,0 (Vorjahr: T€ 8,0). Die Jahresabschlüsse 2018 und 2019 lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor, insofern keine Änderungen zu den Angaben aus dem Vorjahr.

Die WQG befindet sich seit dem Jahr 2019 in Liquidation, welche voraussichtlich spätestens im Jahr 2020 vollständig abgeschlossen sein wird. Zur Gewährleistung einer Zahlungsfähigkeit bis zur endgültigen Auflösung der WQG leistete die GWG vertragsgemäß im Jahr 2019 einen Zuschuss von T€ 50.

Weitere sonstige Angaben

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

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

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

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274

Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt. Der unternehmensindividuelle Steuersatz beläuft sich auf 32,975 % (15,825 % Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag und 17,150 % für Gewerbesteuer).

Die für Abschlussprüfer gebuchten Aufwendungen betragen T€ 112. Die Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf: T€ 91 für Jahres- und Konzernabschlussprüfung (davon T€ 11 für das Vorjahr), T€ 12 für andere Bestätigungsleistungen sowie T€ 9 für sonstige Leistungen.

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

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------|-------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 34,2 | 36,7 |
| Technische Mitarbeiter | 7,7 | 9,7 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.) | 17,0 | 20,5 |
| Auszubildende | <u>5,5</u> | <u>5,5</u> |
| Gesamt | 64,4 | 72,4 |
| davon befristet Beschäftigte | 0,0 | 2,0 |

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 23 T€

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

| | |
|----------------|---------------------|
| Grundvergütung | 160.927,61 € |
| Sachbezüge | <u>12.559,26 €</u> |
| Gesamt | 173.486,87 € |

Außerdem hat der Geschäftsführer für das Jahr 2019 einen variablen Vergütungsanspruch von 38.680,77 €.

Für den Fall der Beendigung der regulären Tätigkeit wurden Herrn Zier folgende Leistungen zugesagt:

| | |
|---|--------------|
| Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2019 | 515.691,00 € |
| Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag | 129.038,00 € |

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier, Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Johannes Slawig
Stadtdirektor und Kämmerer
(Bezüge 2019: 4.294,86 €)

Vorsitzender

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied
Diplom-Ingenieur und
Ergebniscenterleiter
(Bezüge 2019: 3.221,12 €)

stellvertretender
Vorsitzender

Barbara Dudda-Dillbohner
Ratsmitglied
Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin
(Bezüge 2019: 2.147,42 €)

Eckhard Klesser
Ratsmitglied
Kriminalbeamter
(Bezüge 2019: 2.147,42 €)

Gunhild Böth
Ratsmitglied
Lehrerin
(Bezüge 2019: 2.147,42 €)

Manfred Todtenhausen
Ratsmitglied
Elektromeister
(Bezüge 2019: 2.147,42 €)

Gabriele Mahnert
Ratsmitglied
Diplom-Sozialpädagogin
(Bezüge 2019: 2.147,42 €)

Servet Köksal
Ratsmitglied
Kommunalbeamter
(Bezüge 2019: 2.147,42 €)

Dr. Stefan Kühn
Ratsmitglied
Geschäftsbereichsleiter
(Geschäftsbereich
Soziales, Jugend und Integration)
(Bezüge 2019: 2.147,42 €)

Nachtragsbericht

Da die Auswirkungen der Corona-Krise auf das Geschäftsmodell der GWG zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses nicht hinreichend verlässlich prognostizierbar waren, wurde der Wirtschaftsplan dahingehend nicht angepasst. Im Rahmen der Konzernabschlussaufstellung war nicht von signifikanten Abweichungen auf das Konzernergebnis auszugehen.

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses des Mutterunternehmens

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31. Dezember 2019 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von 1.516.098,51 € sowie des Verlustvortrages von 32.206.495,74 €. Er beträgt per 31. Dezember 2019 somit 30.690.397,23 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Garantiedividende in Höhe von 1.466.452,13 €, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschafterin – einschließlich gestundeter Beträge seit 2012 – dienen, sind im Jahr 2020 aus „andere Gewinnrücklagen“ zu entnehmen.

Wuppertal, den 20. Mai 2020

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | Wert 31.12.2019 EUR | Abschreibungen | | | | Wert 31.12.2019 EUR | Bilanzwerte | | |
|---|----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| | Wert 01.01.2019 EUR | Zugang EUR | Abgang EUR | Umbuchungen EUR | | Wert 01.01.2019 EUR | Zugang EUR | Zuschreibung EUR | Abgang EUR | | 31.12.2019 EUR | 31.12.2018 EUR | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 815.437,75 | 76.368,25 | 93.121,77 | 0,00 | 798.684,23 | 515.753,58 | 107.430,12 | 0,00 | 93.121,77 | 530.061,93 | 268.622,30 | 299.684,17 | |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 428.181.504,88 | 3.907.542,97 | 0,00 | 98.139,55 | 432.187.187,40 | 127.342.070,85 | 6.251.513,56 | 0,00 | 0,00 | 133.593.584,41 | 298.593.602,99 | 300.839.434,03 | |
| 2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 19.964.184,71 | 150.809,83 | 1.693.081,21 | 0,00 | 18.421.913,33 | 5.164.924,90 | 484.604,74 | 0,00 | 1.564.192,15 | 4.085.337,49 | 14.336.575,84 | 14.799.259,81 | |
| 3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 2.110.828,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.110.828,16 | 1.458.262,48 | 128.304,00 | 89.999,49 | 0,00 | 1.496.566,99 | 614.261,17 | 652.565,68 | |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 24.432.227,77 | 1.001.569,41 | 0,00 | 0,00 | 25.433.797,18 | 4.172.741,40 | 508.305,38 | 0,00 | 0,00 | 4.681.046,78 | 20.752.750,40 | 20.259.486,37 | |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 588.443,73 | 52.780,01 | 25.618,79 | 0,00 | 615.604,95 | 529.052,00 | 15.179,80 | 0,00 | 25.618,79 | 518.613,01 | 96.991,94 | 59.391,73 | |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.162.840,92 | 110.639,65 | 59.793,60 | 0,00 | 2.213.686,97 | 1.930.445,13 | 99.531,04 | 0,00 | 59.793,60 | 1.970.182,57 | 243.504,40 | 232.395,79 | |
| 7. Anlagen im Bau | 98.139,55 | 0,00 | 0,00 | -98.139,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 98.139,55 | |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 380.839,72 | 584.583,71 | 0,00 | 0,00 | 965.423,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 965.423,43 | 380.839,72 | |
| | <u>477.919.009,44</u> | <u>5.807.925,58</u> | <u>1.778.493,60</u> | <u>0,00</u> | <u>481.948.441,42</u> | <u>140.597.496,76</u> | <u>7.487.438,52</u> | <u>89.999,49</u> | <u>1.649.604,54</u> | <u>146.345.331,25</u> | <u>335.603.110,17</u> | <u>337.321.512,68</u> | |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.000,00 | 10.000,00 | |
| 2. Andere Finanzanlagen | 80,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 80,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 80,23 | 80,23 | |
| | <u>10.080,23</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>10.080,23</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>10.080,23</u> | <u>10.080,23</u> | |
| | <u>478.744.527,42</u> | <u>5.884.293,83</u> | <u>1.871.615,37</u> | <u>0,00</u> | <u>482.757.205,88</u> | <u>141.113.250,34</u> | <u>7.594.868,64</u> | <u>89.999,49</u> | <u>1.742.726,31</u> | <u>146.875.393,18</u> | <u>335.881.812,70</u> | <u>337.631.277,08</u> | |

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen im Geschäftsjahr 2019

| | Zuführung | | | | | |
|---|---------------------|-------------------------|-------------------|--|---------------------|---------------------|
| | Stand 01.01.2019 | Inanspruchnahme 2019 | Auflösung 2019 | Zinsaufwand Aufw. aus Aufzsg. 2019 | Zuführung 2019 | Stand 31.12.2019 |
| | € | € | € | € | € | € |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.139.402,00 | 24.717,00 | 0,00 | 35.373,00 | 145.061,00 | 1.295.119,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | | | | | | |
| a) Gewerbesteuer | 146.855,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 146.855,00 |
| b) Körperschaftsteuer | 95.205,00 | 43.306,00 | 19.547,81 | 0,00 | 31.457,00 | 63.808,19 |
| c) Solidaritätszuschlag | 5.236,00 | 2.382,49 | 1.137,70 | 0,00 | 1.730,14 | 3.445,95 |
| | 247.296,00 | 45.688,49 | 20.685,51 | 0,00 | 33.187,14 | 214.109,14 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | | | | | | |
| Noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke | 121.385,57 | 121.385,57 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prozesskosten | 165.216,16 | 165.216,16 | 0,00 | 0,00 | 375.900,00 | 375.900,00 |
| Personalangelegenheiten* | 722.001,81 | 326.585,81 | 26.000,00 | 0,00 | 328.840,21 | 698.256,21 |
| Betriebskosten | 268.438,00 | 252.974,58 | 15.463,42 | 0,00 | 267.392,00 | 267.392,00 |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 18.962,00 | 18.962,00 | 0,00 | 0,00 | 25.466,00 | 25.466,00 |
| WEG-Abrechnungen | 105.228,00 | 104.573,11 | 654,89 | 0,00 | 148.286,00 | 148.286,00 |
| Jahresabschluss- und Prüfungskosten | 85.500,00 | 82.824,18 | 2.675,82 | 0,00 | 85.500,00 | 85.500,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 748.767,13 | 59.380,98 | 0,00 | 0,00 | 74.361,00 | 763.747,15 |
| Drohverlustrückstellung Hofaue 67 | 99.600,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 99.600,00 |
| Instandhaltung | 1.482.652,30 | 1.482.652,30 | 0,00 | 0,00 | 670.000,00 | 670.000,00 |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Schadenersatzverpflichtungen | 10.000,00 | 0,00 | 10.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 3.827.750,97 | 2.614.554,69 | 54.794,13 | 0,00 | 1.975.745,21 | 3.134.147,36 |
| | 5.214.448,97 | 2.684.960,18 | 75.479,64 | 35.373,00 | 2.153.993,35 | 4.643.375,50 |
| * Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit | | | | | | |

Konzern-Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2019

| | Höhe € Vorjahr | mit einer Restlaufzeit | | | Sicherheiten | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| | | bis zu 1 Jahr | 1 bis zu 5 Jahren | mehr als 5 Jahre | Höhe | Art |
| | | € Vorjahr | € Vorjahr | € Vorjahr | € Vorjahr | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 213.737.943,51 * 213.614.345,06 * | 21.320.821,32 26.567.992,74 | 31.749.852,69 30.701.529,45 | 160.667.269,50 156.344.822,87 | 133.010.409,32 125.731.695,99 | Grundpfandrechte Grundpfandrechte |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 28.839.638,37 30.546.218,48 | 1.142.996,41 1.197.214,60 | 4.746.114,81 5.009.648,73 | 22.950.527,15 24.339.355,15 | 28.839.638,37 31.945.395,62 | Grundpfandrechte Grundpfandrechte |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 11.977.846,98 11.650.060,66 | 11.977.846,98 11.650.060,66 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.048.310,00 1.112.854,29 | 1.048.310,00 1.112.854,29 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.067.522,77 1.871.682,56 | 1.964.157,34 1.783.784,00 | 103.365,43 87.898,56 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00 93,46 | 0,00 93,46 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | 77.970,32 88.496,62 | 77.970,32 88.496,62 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | |
| Summe | 257.749.231,95 | 37.532.102,37 | 36.599.332,93 | 183.617.796,65 | 161.850.047,69 | Grundpfandrechte |
| Summe Vorjahr | 258.883.751,13 | 42.400.496,37 | 35.799.076,74 | 180.684.178,02 | 157.677.091,61 | Grundpfandrechte |

*) davon durch modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von €56.016.345,67 (Vorjahr €58.544.168,58) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von €28.815.260,54 (Vorjahr €30.631.635,68) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von €84.831.606,21 (Vorjahr €89.175.804,26).

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019

| | 2019 | 2018 |
|--|---------------|----------------|
| | TEUR | TEUR |
| 1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag) | 1.646 | 2.669 |
| 2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 7.505 | 7.857 |
| 3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | -538 | 1.371 |
| 4. +/- Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge | 91 | 160 |
| 5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -468 | 1.464 |
| 6. -/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 448 | -121 |
| 7. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -246 | -2.068 |
| 8. + Zinsaufwendungen | 4.628 | 5.129 |
| 9. + Ertragsteueraufwand | 12 | 159 |
| 10. - Ertragsteuerzahlungen | -45 | 22 |
| 11. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.) | 13.033 | 16.642 |
| 12. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -76 | -52 |
| 13. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 375 | 2.742 |
| 14. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -5.808 | -4.472 |
| 15. + Erhaltene Zinsen | 0 | 1 |
| 16. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 15.) | -5.509 | -1.781 |
| 17. - Gezahlte Dividenden | -73 | -73 |
| 18. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten | 16.341 | 4.870 |
| 19. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten | -17.924 | -25.539 |
| 20. - Gezahlte Zinsen | -4.628 | -5.130 |
| 21. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17. bis 20.) | -6.284 | -25.872 |
| 22. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 16. und 21.) | 1.240 | -11.011 |
| 23. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 2.029 | 13.040 |
| 24. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 22. und 23.) | 3.269 | 2.029 |

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2019

| | Gezeichnetes Kapital TEUR | Kapitalrücklage TEUR | Andere Gewinnrücklagen TEUR | Konzernbilanz- verlust TEUR | Eigenkapital gemäß Konzernbilanz TEUR |
|---|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Stand zum 1. Januar 2018 | 10.185,2 | 109.625,0 | 7.514,8 | -41.408,1 | 85.916,9 |
| Kapitalerhöhung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ausschüttung Garantiedividende 2017 in 2018 | 0,0 | 0,0 | -73,4 | 0,0 | -73,4 |
| Entnahmen aus Gewinnrücklagen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Konzernergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2.668,5 | 2.668,5 |
| Stand zum 31. Dezember 2018 | 10.185,2 | 109.625,0 | 7.441,4 | -38.739,6 | 88.512,0 |
| Kapitalerhöhung | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ausschüttung Garantiedividende 2018 in 2019 | 0,0 | 0,0 | -73,4 | 0,0 | -73,4 |
| Konzernergebnis | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1.646,3 | 1.646,3 |
| Stand zum 31. Dezember 2019 | 10.185,2 | 109.625,0 | 7.368,0 | -37.093,3 | 90.084,9 |

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1 Geschäftsmodell | 2 |
| 2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen..... | 2 |
| 2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen..... | 2 |
| 2.2. Wohnungsmarkt Deutschland und NRW..... | 3 |
| 2.3. Wohnungsmarkt Wuppertal..... | 4 |
| 3 Geschäftsverlauf..... | 5 |
| 3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement..... | 5 |
| 3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung | 6 |
| 4 Darstellung der Lage | 7 |
| 4.1. Ertragslage | 7 |
| 4.2. Vermögenslage | 8 |
| 4.3. Finanzlage..... | 9 |
| 4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren..... | 10 |
| 5 Risiko- und Chancenbericht..... | 11 |
| 5.1. Risiken der künftigen Entwicklung..... | 11 |
| 5.1.1. Risikomanagementsystem und Compliance..... | 11 |
| 5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung..... | 11 |
| 6 Prognosebericht..... | 12 |
| 7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten | 13 |
| 8 Ergänzungsbericht..... | 13 |

1 Geschäftsmodell

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

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

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die allgemeinen demografischen Trends (Einwohner- und Haushaltssteigerung, insgesamt älter werdende Bevölkerung, zunehmend multikulturell geprägte Gesellschaft) wirken sich unverändert auch auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt aus. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist demzufolge 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 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.¹ So entwickelte sich auch die Bevölkerung in Wuppertal von 361.264 Einwohnern Ende 2018 auf 362.463 Ende 2019. Bei den Privathaushalten zeichnete sich ebenfalls eine leicht ansteigende Entwicklung ab. Die Anzahl der Haushalte stieg von 183.850 Ende 2018 auf 184.451 Ende 2019.² Die Studierendenzahl in Wuppertal erreichte das siebte Jahr in Folge einen weiteren Höchststand – rund 23.000 Studierende meldeten sich zum Wintersemester 2018/2019 an. Dieser besonderen Nachfragegruppe kommt ein entsprechendes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.³

Die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal ist im Jahr 2019 leicht gestiegen. So hat sich die Arbeitslosenquote von Dezember 2018 (7,7 %) bis Dezember 2019 (8,0 %) um 0,3 %-Punkte leicht verschlechtert. Die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, hat sich dagegen von 15,0 % im Dezember 2018 auf 14,8 % im Dezember 2019 geringfügig verbessert. Ebenfalls ist die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit 23.232 im vierten Quartal 2019 im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres (23.866) gesunken.⁴

¹ Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2019.

² Quelle: https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/daten_fakten/stat_db.php.

³ Vgl. Rektoratsbericht 2018 der Bergische Universität Wuppertal.

⁴ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>.

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau verursachte in Deutschland auch im Jahr 2019 einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon war auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 30 % bis 40 % gestiegen.⁵

Der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung betrug im Jahr 2018 rd. 326 Mrd. €. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1 %. Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil an der Gesamtwertschöpfung von 11 % übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört.⁶

Mit einem Volumen von 213 Mrd. € repräsentiert der Wohnungsbau den Großteil aller Bauinvestitionen in Deutschland (61 %). Der Zuwachs war mit 2,8 % leicht geringer als im Vorjahr.⁷

Die GdW-Unternehmen (GdW; Abkürzung für Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4 %. Darunter knapp 7,5 Mrd. € Neubauiinvestitionen. Für das Jahr 2019 gehen die GdW-Unternehmen von einem Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt etwa 18,8 Mrd. € aus.⁸

2.2. Wohnungsmarkt Deutschland und NRW

Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsrenten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 €/qm.⁹

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ballen sich die Problemlagen. Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen.¹⁰

Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 360.000 benötigten Wohnungen, wurden allerdings nur 80 % aus Sicht des GdW auch errichtet. Damit trägt die derzeitige Bautätigkeit nicht in ausreichendem Maße dazu bei, den jährlichen Neubaubedarf zu decken.¹¹

Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten nahm nach Meinung der Experten, die die NRW.BANK im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2019 befragt hat, für Mieter bzw. Käufer im Betrachtungszeitraum 2018-2019 weiter zu. Von dieser Entwicklung sind alle betrachteten Marktsegmente betroffen. Seit nunmehr zehn Jahren nimmt die Marktanspannung deutlich zu. Barrierefreie/-arme Wohnungen und Wohnungen unter 60 qm Wohnfläche bilden gemeinsam mit dem unteren und dem öffentlich geförderten Wohnen die von der Marktanspannung am stärksten betroffenen Marktsegmente.

⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2018.

⁶ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

⁷ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

⁸ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

⁹ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

¹⁰ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

¹¹ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

Es wird davon ausgegangen, dass die Lage auf dem Mietmarkt auch in den nächsten ein bis zwei Jahren auf einem ähnlich hohen Anspannungsniveau wie bisher bleibt. Das gilt vor allem für kleine und barrierefreie/-arme Wohnungen. In einer mittelfristigen Perspektive wird eine leichte Entspannung in allen Mietpreissegmenten erwartet. Beim Wohneigentum ist bereits kurzfristig von einer etwas günstigeren Marktlage für potenzielle Käufer auszugehen, die sich mittelfristig weiter entspannt. Die Suchräume der Nachfrager werden größer und dehnen sich stärker in die Region aus. Zudem wird ein hoher Anteil des zunehmenden Geschosswohnungsbaus als Eigentumswohnungen vermarktet.

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung deutlich gewachsen. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es dort entsprechend schwierig geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der bestehende Nachfragedruck in diesem Segment ist in vielen Ballungsräumen auch eine Folge der unzureichenden Neubautätigkeit im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.¹²

2.3. Wohnungsmarkt Wuppertal

Der in 2018 fortgeschriebene und bis Ende 2020 gültige qualifizierte Mietspiegel für Wuppertal zeigt für den Wohnungsbestand der GWG weiterhin Möglichkeiten einer Mietanpassung auf. 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.

Der Wohnungsleerstand in Nordrhein-Westfalen weist auf Kreisebene unterschiedliche Ausprägungen auf und reicht von rd. 1 % in Köln bis zu 8 % in Remscheid.¹³ Außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere an der Rheinschiene – ist die Marktsituation hinsichtlich der Wohnungsvermietung von z. T. deutlichen Angebotsüberhängen geprägt.

In Wuppertal lag die Leerstandsquote auf Basis der bereinigten Stromzähler-Methode 2018 bei 5,5 %. Ausgehend von 202.078 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2018 ergibt dies eine Anzahl von 11.114 leerstehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012/13 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote damit von 6,8 % um 1,3 %-Punkte ab.¹⁴

Problematisch wirken in diesem Zusammenhang weiterhin die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Mietwohnungsbau. Die Baupreissteigerungsraten für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart liegen im Jahresdurchschnitt 2019 (4,4 %) gegenüber 2018 (4,4 %) weiterhin auf hohem Niveau.¹⁵

Die zusätzlichen Anforderungen an Neubauimmobilien durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung führten in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Bauwerkskosten (+15,7 % von 2015 bis 2019)¹⁶, der gegenüber der Steigerung der Lebenshaltungskosten (+5,8 % im gleichen Zeitraum)¹⁷ mehr als doppelt so hoch ausfiel.

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

¹² Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2019

¹³ Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2019

¹⁴ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, Quartal I-2018.

¹⁵ Vgl. Destatis: Baupreise für Wohngebäude

¹⁶ Vgl. Destatis: Baupreise für Wohngebäude

¹⁷ Vgl. Destatis: Verbraucherpreisindizes für Deutschland

hochpreisige Segment ausgenommen – über eine lange Zeit stagnierten, während die Kosten, die mit der Bereitstellung des ‚Produktes‘ Wohnen verbunden sind, stetig stiegen. Die Potenziale des Mietpreisspiegels 2018 für Wuppertal lassen den Schluss zu, dass die Seitwärtsbewegung der Mietpreisentwicklung über die letzten Jahre zwar nicht mehr besteht. Allerdings läuft die extreme Dynamik bei der Steigerung der Baukosten der Herstellung eines Gleichgewichts zwischen Kosten- und Ertragsentwicklung weiter 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 22.234 Objekten am 31.12.2018 auf 22.243 Mehrfamilienhäuser am 31.12.2019. Entgegen früherer Jahre wies die Neubautätigkeit im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr eine leichte Steigerung der Fertigstellungen von 25 auf 28 (rd. 12 %) auf. Die Anzahl der Baugenehmigungen in 2019 sank wiederholt im Vorjahresvergleich von 51 auf 29 (rd. -43 %).¹⁸

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.

3 Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2019 (1,06 Mio. €) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2019 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,65 Mio. €. Hauptursache für die positive Planabweichung sind höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (rd. 448 T€) durch die Wahrnehmung von Mieterhöhungsspielräumen sowie höhere Neuvermietungsrenten nach Wohnungsmodernisierungen, niedrigere „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ (rd. 200 T€) wegen günstigerer Finanzierungsbedingungen sowie niedrigere Instandhaltungsaufwendungen (rd. 112 T€) wegen fehlender interner und externer Kapazitäten. Gegenläufig wirken sich die Buchwertkorrekturen durch außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen (rd. 305 T€) aus. Die Personalaufwendungen fallen insbesondere wegen nichtbesetzter Stellen mit rd. 277 T€ geringer aus. Dagegen fallen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 325 T€ höher aus.

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der GWG bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2019 mit Werten von 3,91 % (Jan.) bis 3,30 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende noch einmal deutlich gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der GWG plangemäß und positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,5 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit war ein veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße sowie der Tod des Mieters bzw. der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWG betrug zum 31. Dezember 2019 343,95 € (Vorjahr: 340,15 €). Die Nettokaltmiete je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,59 €/qm (Vorjahr: 5,53 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,33 €/qm (Vorjahr:

¹⁸ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, 2018 vs. 2019.

8,23 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Die bisher vorherrschende hohe Preissensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes hat sich im Jahr 2019 geringfügig reduziert. Der Angebotsüberhang ist leicht zurückgegangen, wodurch gewisse Steigerungspotentiale realisiert werden konnten.

Die aus dem Mietspiegel von Dezember 2018 resultierenden Mieterhöhungsspielräume konnten auch im Jahr 2019 im freifinanzierten Bereich realisiert werden. Bei der Neuvermietung konnte das Marktniveau erreicht werden. Im öffentlich geförderten Preissegment wurde die Fortschreibung der Kostenansätze umgesetzt.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:

| | Wohnungen | Garagen Einstellplätze | Gewerbe |
|------------------------------|--------------|---------------------------|-----------|
| Bestand am 31.12.2018 | 5.555 | 1.621 | 67 |
| Zugang 2019 | 2 | 9 | 0 |
| Abgang 2019 | -11 | 0 | -2 |
| Bestand am 31.12.2019 | 5.546 | 1.630 | 65 |

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal. Per 31.12.2019 unterlagen 1.885 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung

Die seit dem Jahr 2016 laufende Sanierung der Häuserzeile Sedanstraße 75 - 89 wurde im Geschäftsjahr 2019 mit dem III. Bauabschnitt beendet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der letzte Bauabschnitt auf dem Grundstück Sedanstraße 75 - 79 begonnen und bis auf Restarbeiten sowie die Arbeiten an den Außenanlagen abgeschlossen. Die Wohnungen wurden durch die Hinzunahme der alten Loggien zum Wohnbereich sowie durch die Anständerung neuer Balkone erweitert. Neben der Durchführung energetischer Maßnahmen, wie Kellerdecken- und Dachbodendämmung wurden sämtliche Wohnungen an die neu errichtete Heizzentrale angeschlossen. Die Leitungsstränge für die Be- und Entwässerung sowie die Elektrosteigleitungen bis zur Wohnungsunterverteilung wurden ebenfalls erneuert. Eine Besonderheit stellt die aufwendige Neugestaltung der Außenanlagen dar, die in 2020 abgeschlossen sein wird.

Für das Jahr 2019 war die Modernisierung von 180 GWG-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt wurden 111 Wohnungen, wovon 96 im selben Jahr abgeschlossen wurden. Zehn Wohnungen aus diesem Modernisierungsprogramm wurden im Januar 2020 fertiggestellt. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 40 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Hier wurde die Anzahl mit 94 Beauftragungen und abgeschlossenen Wohneinheiten deutlich übertroffen. Das für 2019 vorgesehene Investitionsbudget von 5,2 Mio. € wurde aufgrund geringerer Stückkosten mit rd. 77 % deutlich unterschritten. Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

4 Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>Veränderung</u> |
|---|-------------|-------------|--------------------|
| | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> | <u>TEUR</u> |
| Gesamtleistung | 37.501 | 37.323 | 178 |
| <i>Materialaufwand</i> | -17.536 | -17.537 | 1 |
| Rohergebnis | 19.965 | 19.786 | 179 |
| <i>betriebliche Erträge</i> | 1.686 | 4.179 | -2.493 |
| <i>betriebliche Aufwendungen</i> | -14.950 | -15.567 | 617 |
| Betriebsergebnis | 6.701 | 8.398 | -1.697 |
| Finanzergebnis | -5.042 | -5.570 | 528 |
| Ergebnis nach Ertragssteuern | 1.659 | 2.828 | -1.169 |
| <i>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i> | -13 | -159 | 146 |
| Jahresüberschuss | 1.646 | 2.669 | -1.023 |

Die Gesamtleistung 2019 setzt sich aus den Umsatzerlösen (37.197 T€), aus Bestandsveränderungen (178 T€) sowie aus aktivierten Eigenleistungen (126 T€) zusammen.

Die Veränderung der Gesamtleistung (178 T€) ist auf höhere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge besserer Vermietungssituation und höherer Mieten sowie Betriebskosten (249 T€), planmäßig geringeren Umsatzerlösen aus Verkäufen (-1.689 T€), geringeren Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (-23 T€), geringeren Bestandsveränderungen (-1.879 T€) in Folge des planmäßigen Wegfalls der Verkäufe sowie mit 20 T€ anderen Positionen zuzuordnen.

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (17.472 T€) sowie die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (64 T€) zugeordnet.

Hinsichtlich der betrieblichen Erträge ergibt sich die Veränderung im Wesentlichen aus um 1.885 T€ reduzierten Erträgen aus Anlagenabgängen sowie reduzierten Erträgen aus dem Betreuungszuschuss (400 T€).

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (7.595 T€), sonstige betrieblichen Aufwendungen (2.829 T€), Personalaufwendungen (4.531 T€) sowie sonstige Steuern (-4 T€) zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus um 278 T€ geringeren Abschreibungen – wegen geringerer außerplanmäßiger Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr – sowie um 232 T€ geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen – insbesondere wegen geringerer periodenfremder Aufwendungen.

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

4.2.Vermögenslage

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> | <u>Veränderung</u> |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Aktivseite | | | |
| Lang- und mittelfristiges Vermögen | | | |
| Anlagevermögen | 335.882 | 337.632 | -1.750 |
| Umlaufvermögen | 2.612 | 2.802 | -190 |
| | <u>338.494</u> | <u>340.434</u> | <u>-1.940</u> |
| Kurzfristiges Vermögen | | | |
| Umlaufvermögen | 15.096 | 13.404 | 1.692 |
| | <u>353.590</u> | <u>353.838</u> | <u>-248</u> |
| Passivseite | | | |
| Lang- und mittelfristiges Kapital | | | |
| Eigenkapital | 90.085 | 88.512 | 1.573 |
| Fremdkapital | 221.809 | 218.035 | 3.774 |
| | <u>311.894</u> | <u>306.547</u> | <u>5.347</u> |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| | <u>41.696</u> | <u>47.291</u> | <u>-5.595</u> |
| | <u>353.590</u> | <u>353.838</u> | <u>-248</u> |

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 1.750 T€ gesunken.

Das langfristige Umlaufvermögen ist durch einen Verkaufsvorgang um 190 T€ gesunken.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert die Erhöhung (1.692 T€) im Wesentlichen aus höheren unfertigen Leistungen (368 T€), höheren Forderungen aus der Vermietung (45 T€), höheren flüssigen Mitteln (1.239 T€) sowie mit -40 T€ aus anderen Positionen.

Das Eigenkapital erhöht sich in Folge des Jahresüberschusses abzüglich Garantiedividende. Im reduzierten Fremdkapital macht sich die Tilgungsleistung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie die Rückführung kurzfristiger Fremdmittel bemerkbar.

4.3. Finanzlage

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

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | TEUR | TEUR |
| 1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag) | 1.646 | 2.669 |
| 2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 7.505 | 7.857 |
| 3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | -538 | 1.371 |
| 4. +/- Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge | 91 | 160 |
| 5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -468 | 1.464 |
| 6. -/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 448 | -121 |
| 7. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -246 | -2.068 |
| 8. + Zinsaufwendungen | 4.628 | 5.129 |
| 9. + Ertragsteueraufwand | 12 | 159 |
| 10. - Ertragsteuerzahlungen | -45 | 22 |
| 11. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.) | <u>13.033</u> | <u>16.642</u> |
| 12. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -76 | -52 |
| 13. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 375 | 2.742 |
| 14. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -5.808 | -4.472 |
| 15. + Erhaltene Zinsen | 0 | 1 |
| 16. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 15.) | <u>-5.509</u> | <u>-1.781</u> |
| 17. - Gezahlte Dividenden | -73 | -73 |
| 18. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten | 16.341 | 4.870 |
| 19. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten | -17.924 | -25.539 |
| 20. - Gezahlte Zinsen | -4.628 | -5.130 |
| 21. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17. bis 20.) | <u>-6.284</u> | <u>-25.872</u> |
| 22. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 16. und 21.) | 1.240 | -11.011 |
| 23. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | <u>2.029</u> | <u>13.040</u> |
| 24. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 22. und 23.) | <u><u>3.269</u></u> | <u><u>2.029</u></u> |

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sinkt in Summe um 3.609 T€ in Folge planmäßig geringerer Abschreibungen sowie dem Saldo aus der Veränderung der Rückstellungen.

Die Abweichung des Cashflows aus Investitionstätigkeit (-3.728 T€) resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Verkäufe aus dem Anlagevermögen planmäßig um 2.367 T€ geringer als im Vorjahr ausgefallen sind. Zudem wurden 1.336 T€ zusätzlich in das Anlagevermögen investiert.

Der höhere Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zeichnet sich insbesondere durch geringere Tilgungsleistungen (im Vorjahr waren höhere Sondertilgungen enthalten) sowie geringere Zinszahlungen bei gleichzeitiger Valutierung neuer Darlehen aus.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2019 ist geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2019 und ist auch zukünftig gewährleistet.

4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zählen bei der GWG die Entwicklung der Sollmieten und Leerstände. Hierzu wird auf das Kapitel 3.1. verwiesen.

Daneben gibt es eine Reihe von weiteren Indikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens herangezogen werden:

| Kennzahl | Dimension | 2019 | 2018 | Veränderung |
|--|------------------|-------------|-------------|--------------------|
| Eigenkapitalquote | % | 25,48 | 25,01 | 0,46 |
| Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital) | % | 1,84 | 3,19 | -1,35 |
| Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme) | % | 1,90 | 2,37 | -0,48 |
| Cashflow | TEUR | 1.240 | -11.011 | 12.251 |
| Umsatzrendite | % | 4,43 | 6,90 | -2,48 |
| EBITDA | TEUR | 14.296 | 16.255 | -1.960 |
| EBITDA-Rendite | % | 38,12 | 43,55 | -5,43 |
| EBITDA/Sollmieten | % | 53,74 | 61,12 | -7,38 |
| Nettoverschuldungsgrad | x-fach | 15,17 | 13,19 | 1,98 |
| Zinsdeckung | x-fach | 2,84 | 2,92 | -0,08 |

5 Risiko- und Chancenbericht

5.1. Risiken der künftigen Entwicklung

5.1.1. 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 September 2019 dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im dritten Quartal 2020 vorgesehen.

Das interne Kontrollsystem und die Complianceregelungen 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.

Für die Jahre ab 2020 gilt es, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und die Erfolge im Zuge der betriebswirtschaftlichen Optimierung auszubauen. Gleichzeitig verfolgt die GWG die Umsetzung verschiedener Großprojekte im Rahmen von Modernisierung und Neubau.

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Niveaus der Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf rückt der Wohnstandort Wuppertal immer mehr in den Fokus. Aktuell ergeben sich für die GWG trotz des weiterhin schwierigen Marktumfeldes besondere Perspektiven. So wird insbesondere für das untere bis mittlere Preissegment aufgrund der Prognosen für den Arbeitsmarkt bzw. für die Studentenzahlen mit einer steigenden Nachfrage gerechnet. Hier kann die GWG mit ihrem Angebot passende Nischen besetzen.

Gleichzeitig sind weiterhin die Risiken im Zusammenhang mit der allgemeinen Leerstandsentwicklung auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt zu beachten. Es zeigt sich jedoch insbesondere durch die Marktentwicklung in den letzten beiden Jahren, dass der Angebotsüberhang sichtbar kleiner geworden

ist. Gleichwohl besteht für die GWG weiterhin die Notwendigkeit, den verbliebenen Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des Angebots marktgerecht zu gestalten und damit den erfolgreichen Leerstandsabbau fortzusetzen. Insgesamt zeigt sich, dass bei entsprechendem Investitionsverhalten für die GWG gute Marktchancen zur weiteren Reduzierung des Leerstands bestehen.

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

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

Nach der erfolgreichen Umsetzung der Entschuldungsmaßnahmen sowie der daran anschließenden umfassenden Optimierungen des Kreditportfolios besteht die Herausforderung nun darin, einerseits eine optimale Nutzung der Beleihungsreserven zu gewährleisten und andererseits die Senkung der Kreditkosten erfolgreich fortzusetzen. Dabei gilt es, die erkennbar positive wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns für die Bonitätsbeurteilung der Banken sichtbar zu machen und hieraus Finanzierungsvorteile für die GWG zu generieren.

Die GWG ist mit einer Festzinsquote von rund 99 % weitgehend gegen unmittelbare Zinsänderungsrisiken abgesichert.

Als weiteres Großprojekt der nächsten Jahre ist die Quartiersentwicklung der Siedlung Agnes-Miegel-Straße für die GWG 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.

6 Prognosebericht

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Ergebnis von ca. 1.012 T€ abschließt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

| | PLAN 2020 T€ |
|-------------------------------------|-----------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 25.130 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 4.804 |
| Personalaufwendungen | 4.683 |
| Abschreibungen | 6.819 |
| Sonstige betrieblichen Aufwendungen | 2.418 |
| Zinsaufwendungen | 4.793 |

Der Wirtschaftsplan berücksichtigt nicht die Auswirkungen der Corona-Pandemie, da dieser zum Jahresende 2019 verabschiedet wurde. Da die Auswirkungen der Krise auf das Geschäftsmodell der GWG zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht hinreichend verlässlich prognostizierbar waren, wurde der Wirtschaftsplan dahingehend auch nicht angepasst. Im Zuge der Lageberichterstattung war nicht von signifikanten Abweichungen des Jahresergebnisses auszugehen.

7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

8 Ergänzungsbericht

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

Der GWG-Konzern hat in 2019, den Gesellschaftsverträgen entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Hauptgesellschafterin – die Stadt Wuppertal – wahrgenommen.

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

Wuppertal, den 20. Mai 2020

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer