Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal
(Amtsgericht Wuppertal/HRB 2174)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE

		EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**				
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		248.996,39		268.622,30
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	317.555.825,84			319.327.823,49
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.925.170,28			14.336.575,84
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.261,17			614.261,17
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	18.529,90			18.529,90
5.	Technische Anlagen und Maschinen	121.431,63			96.991,94
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	324.942,75			243.504,40
7.	Anlagen im Bau	6.197.301,39			0,00
8.	Bauvorbereitungskosten	0,00			965.423,43
			338.757.462,96		335.603.110,17
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Beteiligungen	10.000,00			10.000,00
2.	Andere Finanzanlagen	80,23			80,23
			10.080,23		10.080,23
				339.016.539,58	335.881.812,70
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte ohne Bauten	852.567,00			852.567,00
2.	Bauvorbereitungskosten	9.253,75			0,00
3.	Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.818.089,40			1.759.691,44
4.	Unfertige Leistungen	10.756.687,22			11.013.789,56
5.	Andere Vorräte	1.731,45			3.433,15
			13.438.328,82		13.629.481,15
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung	124.031,26			208.770,30
2.	Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00			1.639,46
3.	Forderung aus Betreuungstätigkeit	14.745,32			36.636,84
4.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178,50			0,00
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	549.741,68			508.153,94
			688.696,76		755.200,54
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**				
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.319.702,02		3.268.708,48
				16.446.727,60	17.653.390,17
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			67.284,19	54.875,76
				355.530.551,37	353.590.078,63

PASSIVSEITE

		EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A.	**Eigenkapital**				
I.	**Gezeichnetes Kapital**	12.332.669,00			12.332.669,00
	Eigene Anteile	-2.147.460,00			-2.147.460,00
			10.185.209,00		10.185.209,00
II.	**Kapitalrücklage**		109.625.056,28		109.625.056,28
III.	**Gewinnrücklagen**				
	Andere Gewinnrücklagen		5.901.549,56		7.368.001,69
IV.	**Bilanzverlust**		-35.227.754,40		-37.093.271,63
				90.484.060,44	90.084.995,34
B.	**Rückstellungen**				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.439.335,00		1.295.119,00
2.	Steuerrückstellungen		213.229,28		214.109,14
3.	Sonstige Rückstellungen		2.747.124,20		3.134.147,36
				4.399.688,48	4.643.375,50
C.	**Verbindlichkeiten**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschaftern EUR 61.861.832,68 (Vorjahr EUR 51.122.673,25)		216.711.041,62		213.737.943,51
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 1.949,40)		27.695.547,83		28.839.638,37
3.	Erhaltene Anzahlungen		11.965.205,00		11.977.846,98
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung davon gegenüber Gesellschaftern EUR 2.587,22 (Vorjahr EUR 3.328,33)		1.272.509,10		1.048.310,00
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Gesellschaftern EUR 65,10 (Vorjahr EUR 61.244,60)		1.926.958,85		2.067.522,77
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 74.597,49 (Vorjahr EUR 76.349,59) davon gegenüber Gesellschaftern EUR 74.597,49 (Vorjahr EUR 76.349,59)		78.043,89		77.970,32
				259.649.306,29	257.749.231,95
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			997.496,16	1.112.475,84
				355.530.551,37	353.590.078,63

Entwurf

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.615.028,12		36.546.426,31
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	105.000,00		281.208,26
c) aus Betreuungstätigkeit	249.530,01		238.723,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.581,93		130.473,82
		37.078.140,06	37.196.832,15
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-189.450,63	178.133,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		301.442,23	125.542,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.610.798,52	1.685.949,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.757.277,53		-17.471.563,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-126.458,95		-64.218,65
		-16.883.736,48	-17.535.781,72
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.583.331,11		-3.487.780,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.043.955,32		-1.042.696,23
davon für Altersversorgung EUR 373.337,86 (Vorjahr EUR 359.093,23)		-4.627.286,43	-4.530.476,39
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-7.445.319,12	-7.594.868,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.220.353,07	-2.828.968,71
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	2,28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		347,58	355,40
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.723.596,59	-5.042.318,32
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-33.187,14	-12.501,63
13. Ergebnis nach Steuern		1.867.798,93	1.641.900,94
14. Sonstige Steuern		-2.281,70	4.375,75
15. Jahresüberschuss		1.865.517,23	1.646.276,69
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-37.093.271,63	-38.739.548,32
17. Bilanzverlust		-35.227.754,40	-37.093.271,63

Entwurf

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

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 31.12.2020 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2020 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 16. Oktober 2020, gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Die Bilanzierungsgrundsätze und die Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.
In Bezug auf die Gliederung der Bilanz werden im Berichtsjahr die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen bei den Wohnbauten des GWG-Konzerns erstmalig einheitlich innerhalb der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten ausgewiesen. Um die Vergleichbarkeit der Posten des Sachanlagevermögens zu gewährleisten, wurden die Vorjahreszahlen in der Bilanz und dem Anlagenspiegel angepasst. Von den im Vorjahr mit T€ 20.753 bilanzierten Bauten auf fremden Grundstücken, die aus Konzernsicht die aktivierten Modernisierungsmaßnahmen an Bauten im eigenen Bestand betreffen, werden T€ 20.734 innerhalb der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesen und erhöhen somit die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten um T€ 20.734 auf T€ 319.328.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben dem Mutterunternehmen die GWG Stadt- und Projekt-entwicklungsgesellschaft 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.

Entwurf

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene GWG-Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2020 folgende Strukturbilanz:

	2020 T€	2019 T€
Anlagevermögen	50.037	50.484
Umlaufvermögen	234	233
Kommanditkapital	10	10
Verlustanteile	-6.230	-6.393
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	163	130
Rückstellungen	0	0
Verbindlichkeiten	56.501	57.111

Entwurf

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. langfristiger Ausleihungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften gegeneinander aufgerechnet worden.

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die Fremdkosten und eigene Architekten-, Ingenieur- sowie Regiebetriebsleistungen angesetzt. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB sind nicht aktiviert. Die aktivierten Kosten für die Modernisierung entsprechen § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB. Im Berichtsjahr sind 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. Die Abschreibungen bei dem Sale-and-Lease-back-Objektbestand sowie den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen für diese Objekte werden analog zur steuerlichen Gebäudeabschreibung einheitlich mit 2 % p.a. vorgenommen.

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen 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.

Entwurf

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten" werden Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen 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 2020 sind aus dem Konzernanlagenspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

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

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

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

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

Entwurf

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 2020 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2020 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 2,30 % 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€ 189 (Vorjahr T€ 177). 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€ 3.076 (Vorjahr: T€ 3.078). 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 2021 erhaltene Betrauungszuschuss in Höhe von T€ 800.

Entwurf

<u>Bilanzierungswahlrechte</u>

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2020 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 Insolvenzsicherung 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€ 325 (Vorjahr T€ 244).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 10.757 (Vorjahr T€ 11.014) 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:

	01.01.2020 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2020 T€
Kapitalrücklage	109.625,1	0,0	0,0	109.625,1
Andere Gewinnrücklagen	7.368,0	1.466,5	0,0	5.901,5
Summe	**116.993,1**	1.466,5	0,0	**115.526,6**

Entwurf

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2020 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 60 (Vorjahr T€ 63) 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€ 36.615 (Vorjahr T€ 36.546) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 105 (Vorjahr T€ 281) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit T€ 250 (Vorjahr T€ 239) aus Betreuungstätigkeit und T€ 109 (Vorjahr T€ 130) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

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

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 34 (Vorjahr T€ 35).

Die Abschreibungen des Vorjahres beinhalten T€ 298 außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (T€ 33, Vorjahr: T€ 33).

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 2021 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 71. Für die Jahre 2022-2025 fallen noch weitere T€ 69 an.

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

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 357 (Vorjahr: T€ 376) für das Jahr 2020 zu leisten.

Im Berichtsjahr und Vorjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen. Im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von 4.899 T€ vorhanden.

Entwurf

Angaben zu den Beteiligungsunternehmen

Die GWG ist seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal (WMG), bei einem Stammkapital von T€ 220 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2019 T€ 495 (Vorjahr: T€ 226). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2019 ein Jahresergebnis von T€ 274 (Vorjahr: T€ 22). Der Jahresabschluss 2020 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

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 2019 mit einem Jahresergebnis von T€ -68 (Vorjahr: T€ -55) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2019 T€ 0 (Vorjahr: T€ 0). Der Jahresabschluss 2020 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

Die WQG befindet sich in Liquidation, welche voraussichtlich im Jahr 2021 vollständig abgeschlossen sein wird.

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€ 121. Die Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf: T€ 92 für Jahres- und Konzernabschlussprüfung (davon T€ 8 für das Vorjahr), T€ 3 für andere Bestätigungsleistungen sowie T€ 26 für sonstige Leistungen.

Entwurf

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

	2020	2019
Kaufmännische Mitarbeiter	35,8	34,2
Technische Mitarbeiter	8,2	7,7
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	13,3	17,0
Auszubildende	6,5	5,5
Gesamt	**63,8**	**64,4**
davon befristet Beschäftigte	1,0	0,0

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 23 T€

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	162.585,95 €
Sachbezüge	12.944,04 €
Gesamt	**175.529,99 €**

Außerdem hat der Geschäftsführer für das Jahr 2020 einen variablen Vergütungsanspruch von 29.918,97 €.

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

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2020	644.589,00 Euro
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	128.898,00 Euro

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

Yazgülü Zeybek — Vorsitzende
Politikwissenschaftlerin
(Bezüge 2020: 455,16 €)
ab 23.11.2020

Entwurf

Klaus Jürgen Reese Ratsmitglied Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter (Bezüge 2020: 3.221,12 €)	stellvertretender Vorsitzender
Dr. Johannes Slawig Stadtdirektor und Kämmerer (Bezüge 2020: 4.067,28 €)	
Manfred Todtenhausen Ratsmitglied Elektromeister (Bezüge 2020: 2.147,42 €)	
Dr. Stefan Kühn Ratsmitglied Geschäftsbereichsleiter (Geschäftsbereich Soziales, Jugend und Integration) (Bezüge 2020: 2.147,42 €)	
Marta Ulusoy Ratsmitglied Leitende Psychologin, KJP i. A. (Bezüge 2020: 227,58 €) ab 23.11.2020	
Barbara Becker Ratsmitglied Ruhestand (Bezüge 2020: 227,58 €) ab 23.11.2020	
Susanne Herhaus Ratsmitglied Industriekauffrau (Bezüge 2020: 227,58 €) ab 23.11.2020	
Heiko Meins Ratsmitglied Elektrotechniker (Bezüge 2020: 227,58 €) ab 23.11.2020	
Barbara Dudda-Dillbohner Ratsmitglied Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin (Bezüge 2020: 1.919,84 €) bis 22.11.2020	
Eckhard Klesser Ratsmitglied Kriminalbeamter (Bezüge 2020: 1.919,84 €) bis 22.11.2020	
Gunhild Böth Ratsmitglied Lehrerin (Bezüge 2020: 1.919,84 €) bis 22.11.2020	

Entwurf

Servet Köksal
Ratsmitglied
Kommunalbeamter
(Bezüge 2020: 1.919,84 €)
bis 22.11.2020

Gabriele Mahnert
Ratsmitglied
Diplom-Sozialpädagogin
(Bezüge 2020: 1.919,84 €)
bis 22.11.2020

Nachtragsbericht

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf das Geschäftsmodell der GWG sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses derart hinreichend verlässlich prognostizierbar, als dass im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt nur wenige Anfragen zu Mietstundungen bzw. -aussetzungen aufgetreten sind. Die Auswirkungen auf der Ertragsseite mussten daher nicht in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden. Die Aufwendungen im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind – wegen der zusätzlichen Aufwendungen im Bereich Hygiene – marginal angepasst worden.

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses des Mutterunternehmens

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

> Der Bilanzverlust per 31. Dezember 2020 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von 1.702.392,23 € sowie des Verlustvortrages von 30.690.397,23 €. Er beträgt per 31. Dezember 2020 somit 28.988.005,00 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die Garantiedividende in Höhe von 403.987,00 € zur Ausschüttung an die Minderheitsgesellschafterin ist im Jahr 2021 aus „andere Gewinnrücklagen“ zu entnehmen.

Wuppertal, den 25. Mai 2021

_____

(Zier)
Geschäftsführer

Entwurf

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Bilanzwerte	
	Wert 01.01.2020	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Wert 31.12.2020	Wert 01.01.2020	Zugang	Abgang	Wert 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	798.684,23	137.708,33	6.435,53	0,00	929.957,03	530.061,93	157.334,24	6.435,53	680.960,64	248.996,39	268.622,30
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	457.602.454,68	4.968.144,00	0,00	0,00	462.570.598,68	138.274.631,19	6.740.141,65	0,00	145.014.772,84	317.555.825,84	319.327.823,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.421.913,33	214.618,19	1.115.862,15	0,00	17.520.669,37	4.085.337,49	431.858,32	921.696,72	3.595.499,09	13.925.170,28	14.336.575,84
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	2.110.828,16	1.496.566,99	0,00	0,00	1.496.566,99	614.261,17	614.261,17
4. Bauten auf fremden Grundstücken	18.529,90	0,00	0,00	0,00	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	18.529,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	615.604,95	43.602,58	41.112,73	0,00	618.094,80	518.613,01	18.479,32	40.429,16	496.663,17	121.431,63	96.991,94
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.213.686,97	194.714,98	124.351,78	0,00	2.284.050,17	1.970.182,57	97.505,59	108.580,74	1.959.107,42	324.942,75	243.504,40
7. Anlagen im Bau	0,00	5.231.877,96	0,00	965.423,43	6.197.301,39	0,00	0,00	0,00	0,00	6.197.301,39	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	965.423,43	0,00	0,00	-965.423,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	965.423,43
	477.919.009,44	10.652.957,71	1.281.326,66	0,00	491.320.072,47	140.597.496,76	7.287.984,88	1.070.706,62	152.562.609,51	338.757.462,96	335.603.110,17
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	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	80,23	80,23
	10.080,23	0,00	0,00	0,00	10.080,23	0,00	0,00	0,00	0,00	10.080,23	10.080,23
	478.744.527,42	10.790.666,04	1.287.762,19	0,00	492.260.109,73	141.113.250,34	7.445.319,12	1.077.142,15	153.243.570,15	339.016.539,58	335.881.812,70

Entwurf

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen im Geschäftsjahr 2019

	Stand 01.01.2020	Inanspruchnahme 2020	Auflösung 2020	Zuführung Zinsaufwand Aufw.aus Aufzsg. 2020	Zuführung 2020	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**1.295.119,00**	**24.717,00**	**0,00**	**33.729,00**	**135.204,00**	**1.439.335,00**
2. Steuerrückstellungen						
a) Gewerbesteuer	146.855,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146.855,00
b) Körperschaftsteuer	63.808,19	31.456,00	880,90	0,00	31.457,00	62.928,29
c) Solidaritätszuschlag	3.445,95	1.730,10	0,00	0,00	1.730,14	3.445,99
	214.109,14	**33.186,10**	**880,90**	**0,00**	**33.187,14**	**213.229,28**
3. Sonstige Rückstellungen						
Sonstige Rückstellungen	763.747,15	0,00	0,00	0,00	104.535,13	868.282,28
Personalangelegenheiten*	698.256,21	320.640,21	88.200,00	0,00	414.049,92	703.465,92
Instandhaltung	670.000,00	656.812,16	13.187,84	0,00	605.000,00	605.000,00
Betriebskosten	267.392,00	249.457,47	17.934,53	0,00	269.536,00	269.536,00
WEG-Abrechnungen	148.286,00	146.836,08	1.449,92	0,00	190.222,00	190.222,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	85.500,00	81.849,25	3.650,75	0,00	85.500,00	85.500,00
Nicht umlagefähige Betriebskosten	25.466,00	23.922,03	1.543,97	0,00	25.118,00	25.118,00
Prozesskosten	375.900,00	375.270,55	629,45	0,00	0,00	0,00
Drohverlustrückstellung Hofaue 67	99.600,00	0,00	99.600,00	0,00	0,00	0,00
	3.134.147,36	**1.854.787,75**	**226.196,46**	**0,00**	**1.693.961,05**	**2.747.124,20**
	4.643.375,50	**1.912.690,85**	**227.077,36**	**33.729,00**	**1.862.352,19**	**4.399.688,48**

* Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit

Entwurf

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2020

	Höhe	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
	€	€	€	€	€	
	Vorjahr	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	216.711.041,62 *	19.435.871,00	29.468.063,26	167.807.107,36	133.010.409,32	Grundpfandrechte
	*213.737.943,51 **	*21.320.821,32*	*31.749.852,69*	*160.667.269,50*	*133.010.409,32*	*Grundpfandrechte*
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.695.547,83	1.150.553,77	4.144.369,74	22.400.624,32	27.695.547,83	Grundpfandrechte
	28.839.638,37	*1.142.996,41*	*4.746.114,81*	*22.950.527,15*	*28.839.638,37*	*Grundpfandrechte*
3. Erhaltene Anzahlungen	11.965.205,00	11.965.205,00	0,00	0,00	0,00	
	11.977.846,98	*11.977.846,98*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.272.509,10	1.272.509,10	0,00	0,00	0,00	
	1.048.310,00	*1.048.310,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.926.958,85	1.870.647,05	56.311,80	0,00	0,00	
	2.067.522,77	*1.964.157,34*	*103.365,43*	*0,00*	*0,00*	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	78.043,89	78.043,89	0,00	0,00	0,00	
	77.970,32	*77.970,32*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
Summe	259.649.306,29	35.772.829,81	33.668.744,80	190.207.731,68	160.705.957,15	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	*257.749.231,95*	*37.532.102,37*	*36.599.332,93*	*183.617.796,65*	*161.850.047,69*	*Grundpfandrechte*

*) *davon durch modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 53.438.420,30 (Vorjahr € 56.016.345,67) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 27.256.053,73 (Vorjahr € 28.815.260,54) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von € 80.694.474,03 (Vorjahr € 84.831.606,21).*

Entwurf

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020

			2020 TEUR	2019 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	1.866	1.646
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.445	7.505
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-243	-538
4.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	66	91
5.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	63	-468
6.	-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	72	448
7.	-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-264	-246
8.	+	Zinsaufwendungen	4.333	4.628
9.	+	Ertragsteueraufwand	33	12
10.	-	Ertragsteuerzahlungen	-34	-45
11.	**=**	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.)**	13.337	13.033
12.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-138	-76
13.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	475	375
14.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.653	-5.808
15.	+	Erhaltene Zinsen	0	0
16.	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 15.)**	-10.316	-5.509
17.	-	Gezahlte Dividenden	-1.466	-73
18.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	29.668	16.341
19.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-27.839	-17.924
20.	-	Gezahlte Zinsen	-4.333	-4.628
21.	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17. bis 20.)**	-3.970	-6.284
22.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 16. und 21.)	-949	1.240
23.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.269	2.029
24.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 22. und 23.)**	2.320	3.269

Entwurf

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2020

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-verlust	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar 2019	10.185,2	109.625,1	7.441,4	-38.739,6	88.512,1
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	109.625,1	7.368,0	-37.093,3	90.085,0
Ausschüttung Garantiedividende 2019 in 2020	0,0	0,0	-1.466,5	0,0	-1.466,5
Konzernergebnis	0,0	0,0	0,0	1.865,5	1.865,5
Stand zum 31. Dezember 2020	10.185,2	109.625,1	5.901,5	-35.227,8	90.484,0

Entwurf

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Inhalt

1 Geschäftsmodell 2
2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2
2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen 2
2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW 4
2.3. Wohnungsmarkt Wuppertal 5
3 Geschäftsverlauf 6
3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement 6
3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung 7
4 Darstellung der Lage 8
4.1. Ertragslage 8
4.2.Vermögenslage 9
4.3. Finanzlage 10
4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren 11
5 Risiko- und Chancenbericht 11
5.1. Risiken der künftigen Entwicklung 11
5.1.1. Risikomanagementsystem und Compliance 11
5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung 12
6 Prognosebericht 13
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten 13
8 Ergänzungsbericht 14

Entwurf

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 (insgesamt älter werdende Bevölkerung, zunehmend multikulturell geprägte Gesellschaft etc.) wirken sich weiterhin auch auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt aus. Hinzu kommen die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie deren mögliche Folgen für die Zeit danach.

So werden beispielsweise deutlichere Veränderungen bei den Wanderungen erwartet bzw. sind zum Teil schon statistisch ablesbar. So wurden infolge des Lockdowns viele Umzüge innerhalb des Landes zunächst verschoben, sodass eine rückläufige Fluktuation erkennbar ist. Auch der in den vergangenen Jahren prägende Zuzug aus dem Ausland kam aufgrund der Grenzschließungen in den Monaten März und April fast völlig zum Erliegen. Insgesamt hat sich das Wanderungsvolumen über Kreisgrenzen hinaus in den ersten Monaten 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 20 bis 30 % verringert.[1]

Hinzu kommt, dass der hohe Homeoffice-Anteil während der Pandemie sich sowohl quantitativ (Fläche) als auch qualitativ (Ausstattung) auf die künftige Wohnungsnachfrage auswirken kann. Für viele Arbeitgeber zeigt sich, dass das Homeoffice eine tragfähige und damit dauerhafte Ergänzung zum Arbeitsplatz am Standort des Unternehmens sein kann, insbesondere im Dienstleistungssektor. Daher zählt zu den möglichen Effekten die sinkende Nachfrage nach arbeitsplatznahen Wohnangeboten, da mit höheren Homeoffice-Anteilen die Bereitschaft zu längeren Arbeitswegen steigen könnte und in den weniger verdichteten Außenbereichen ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis für das Produkt Wohnen besteht. Zudem besteht die Möglichkeit, dass in den Innenstädten Arbeitsplätze wegfallen und somit Leerstände in den entsprechende Marktsegmenten entstehen.[2]

Insgesamt ist aufgrund dieses diffusen Bildes in Bezug auf die obigen Sonderfaktoren nicht eindeutig zu erkennen, welchen Einfluss sich daraus auf die lokale Nachfrage bzw. das Angebot und damit auf die künftigen Marktbedingungen ergeben wird.

Hinsichtlich der allgemeinen Nachfragefaktoren ist davon auszugehen, dass sich die Binnenwanderung mittelfristig wieder auf dem Vor-Pandemie-Niveau einpendeln dürfte. Dagegen hängt die weitere Entwicklung des Auslandszuzugs auch von der Arbeitsmarktentwicklung im In- und Ausland ab.[3]

Entwurf

[1] Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht NRW 2020, S. 8.
[2] Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht NRW 2020, S. 8.
[3] Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht NRW 2020, S. 8.

Trotz der o. g. Sondereffekte prägt weiterhin die Anspannung auf vereinzelten nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten die Rahmenbedingungen für die Branche. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es dort nach wie vor schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aus den zuvor genannten Gründen werden die Suchräume der Nachfrager größer und dehnen sich stärker in andere Regionen, wie z. B. Wuppertal, aus. So wird eine Entwicklung der Bevölkerung in Wuppertal von 362.350 Personen Ende 2020 auf 365.735 Personen Ende 2021 prognostiziert.[4] Die Studierendenzahl in Wuppertal bleibt mit rund 23.000 Studierenden (Stand Wintersemester 2020/2021) auf einem hohen Niveau. Dieser besonderen Nachfragegruppe kommt ein entsprechendes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.[5]

Die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal ist im Jahr 2021 gestiegen. So hat sich die Arbeitslosenquote von März 2020 (8,7 %) bis März 2021 (10,2 %) um 1,5 %-Punkte deutlich verschlechtert. Ebenfalls ist die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit 23.634 im vierten Quartal 2020 im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres (23.232) gestiegen. Die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, ist im Vorjahresvergleich (Dezember 2019: 14,8 %; Dezember 2020: 15,8 %) um 1,0 %-Punkt gestiegen.[6]

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau verursachte in Deutschland auch im Jahr 2020 einen spürbaren Anlagedruck 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 35% bis 45% gestiegen.[7]

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 % (davor 3 %). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 % (Vorjahr + 1 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. € (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).[8]

Auch das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. € bzw. + 4 %). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. € (+ 4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. € entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72). Der öffentliche Bau legt um 6,5 % und der Wirtschaftsbau um 1,1 % zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. €). Der Zuwachs war mit 1,5 % leicht geringer als im Vorjahr (+ 3,8 %).[9]

Die im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2019 rund 17,9 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 1 Mrd. € und damit 6 % mehr als im Vorjahr. Damit sind die Investitionsvolumina allerdings bereits im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2019 mit

Entwurf

[4] Vgl. https://www.wuppertal.de/dbstatistik/.
[5] Vgl. https://www.uni-wuppertal.de/de/universitaet/unsere-universitaet/informationen-publikationen/zahlen-daten-fakten/.
[6] Vgl. https://statistik.arbeitsagentur.de und https://www.jobcenter.wuppertal.de/jobcenter/content/zahlen.php.
[7] Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2020.
[8] Vgl. https://vdw-online.de/textbausteine-fuer-den-geschaeftsbericht-wirtschaft-und-staatshaushalt-in-zeiten-der-pandemie/.
[9] Vgl. https://vdw-online.de/textbausteine-fuer-den-geschaeftsbericht-wirtschaft-und-staatshaushalt-in-zeiten-der-pandemie/.

einem Anstieg von über 11 % und einem deutlichen Überspringen der 18-Mrd.-€-Marke gerechnet. Das zeigt, dass die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau und -erhalt in Deutschland sich nicht so entwickelt haben, wie sie eigentlich sollten. Insbesondere langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, hohe Baukosten und zu geringe Baukapazitäten hindern die Wohnungswirtschaft an einem noch größeren Engagement als Investoren für die Zukunft des Wohnens. Dabei kommen die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise in diesem Jahr noch deutlich erschwerend hinzu.[10]

2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW

Die Neu- und Wiedervermietungsmieten stiegen bundesweit um 4,2 % auf durchschnittlich 8,76 €/qm nettokalt.[11] Die Mieten im Bestand haben im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,4 % zugelegt – ungefähr auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung.[12]

Die Entwicklung der Leerstände zeigte mit Blick auf die Bundesländer ein heterogenes Bild. Mit einem Anstieg von 1,1 %-Punkten auf einen Wert von 2,3 % verzeichnete Niedersachsen von 2018 auf 2019 – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – den höchsten Anstieg im Vergleich der Leerstandsquoten der Bundesländer. Dicht gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit einem Anstieg um 1 %-Punkte auf eine Leerstandsquote, die mit 2,5 % etwas höher liegt als in Niedersachsen. Ursache der steigenden Leerstände in den beiden westdeutschen Ländern ist, dass sich die Wohnungsmärkte infolge des verstärkten Wohnungsneubaus beginnen zu entspannen. Sachsen-Anhalt weist mit 10,5 % bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 1,1 % die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer.[13]

Während in Summe 320.000 neue Wohnungen pro Jahr für eine adäquate Versorgung mit Wohnraum benötigt würden, wurden 2019 insgesamt nur 293.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das sind 92 Prozent des eigentlichen Bedarfs. Deutlich schlechter sieht es dabei bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen am Ende weniger als 78.000 und damit nur 56 Prozent des eigentlichen Bedarfs fertig gestellt worden. Betrachtet man nur die Bautätigkeit im geförderten sozialen Wohnungsbau, so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad sogar auf 32 Prozent. Nur 25.600 neue Sozialwohnungen wurden 2019 gebaut – und damit rund 1.500 weniger als im Jahr 2018. Der Bedarf liegt bei jährlich 80.000 neuen geförderten Mietwohnungen.[14]

Nach Einschätzung der Experten hat sich die Anspannung der Marktlage im Zeitraum 2018/2019 weiter verschärft. Besonders hoch ist der Grad der Anspannung in den Marktsegmenten der öffentlich geförderten und der günstigen frei finanzierten Mietwohnungen. Als ähnlich kritisch beurteilt wird das Segment der kleinen (unter 60 m²) und der altersgerechten bzw. barrierearmen Wohnungen. Auch die Situation im mittleren Mietpreissegment und in den Eigentumssegmenten sahen die Befragten im Landesdurchschnitt zuletzt als eher angespannt. Dagegen galt die Lage im oberen Mietsegment als ausgewogen.

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. [15]

---

[10] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 1.7.2020.
[11] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 1.7.2020.
[12] Vgl. https://vdw-online.de/textbausteine-fuer-den-geschaeftsbericht-wirtschaft-und-staatshaushalt-in-zeiten-der-pandemie/.
[13] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 1.7.2020.
[14] Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 1.7.2020.
[15] Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht 2020.

Entwurf

2.3. Wohnungsmarkt Wuppertal

Der in 2020 fortgeschriebene und bis Ende 2022 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 unter 1 % in Köln bis zu 8 % in Remscheid.[16] 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 2019 bei 5,3 %. Ausgehend von 198.805 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2019 ergibt dies eine Anzahl von 10.592 leerstehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012/13 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote damit von 6,8 % um 1,5 %-Punkte ab.[17]

Problematisch wirken in diesem Zusammenhang weiterhin die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Mietwohnungsbau. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Februar 2021 um 3,1 % gegenüber Februar 2020 gestiegen.[18] Seitdem wird dieser Trend noch zusätzlich angeheizt, da die internationale Nachfrage nach Rohstoffen und Komponenten im Bausektor (insbesondere aus China) drastisch gestiegen ist und es hierdurch aktuell zu diversen Lieferengpässen kommt.

Die zusätzlichen Anforderungen an Neubauimmobilien durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung führten in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Bauwerkskosten (+15,1 % von 2016 bis 2020)[19], der gegenüber der Steigerung der Lebenshaltungskosten (+5,8 % im gleichen Zeitraum)[20] 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 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 2020 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 nur sehr gering an; von 22.243 Objekten Ende 2019 auf 22.249 Mehrfamilienhäuser im dritten Quartal 2020. Die Neubautätigkeit im Jahr 2020 ist gegenüber dem Vorjahr zwar von vier auf sieben Fertigstellungen

Entwurf

[16] Vgl. https://de.statista.com.
[17] Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, Quartal I-2018.
[18] Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 179 vom 9. April 2021.
[19] Vgl. Destatis, Baupreise für Wohngebäude.
[20] Vgl. Destatis, Verbraucherpreisindizes für Deutschland.

gestiegen, liegt jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Anzahl der Baugenehmigungen in 2020 sank wiederholt im Vorjahresvergleich von 31 auf 26 (rd. -19 %).[21]

Neben dieser sichtbaren Unterversorgung im Bereich des neuwertigen Mietwohnungsbaus besteht zunehmend der Bedarf für öffentlich geförderten Wohnraum, da der Anteil des öffentlich geförderten Neubaus in den letzten Jahren gegen Null tendierte, während gleichzeitig Jahr für Jahr öffentlich geförderte Objekte aus der Preisbindung fielen.

3 Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2020 (1,01 Mio. €) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2020 endete mit einem Konzernjahresüberschuss in Höhe von rd. 1,87 Mio. €. Die positive Planabweichung rührt insbesondere aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (rd. 796 T€), die aus der Wahrnehmung von Mieterhöhungsspielräumen sowie höhere Neuvermietungsmieten nach Wohnungsmodernisierungen resultieren. Mit einem Betrag von 635 T€ tragen sonstige betriebliche Erträge (281 T€ aus Anlagenabgängen) sowie mit 354 T€ andere Erträge (Skonti, Auflösung von Rückstellungen etc.) zu dem besseren Ergebnis bei. Die Zinsaufwendungen sinken gegenüber dem Plan um 69 T€. Gegenläufig wirken sich die höheren planmäßigen Abschreibungen durch höhere Investitionen ins Anlagevermögen (rd. 252 T€) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (801 T€), z.B. aus EDV- und Digitalisierungsprojekten aus.

Entwurf

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der GWG bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2020 mit Werten von 3,52 % (Jan.) bis 2,89 % (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 9,38 % 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 2020 353,19 € (Vorjahr: 343,95 €). Die Nettokaltmiete je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,74 €/qm (Vorjahr: 5,59 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 7,87 €/qm (Vorjahr: 8,33 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Die bisher vorherrschende hohe Preissensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes hat sich im Jahr 2020 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 2020 im freifinanzierten Bereich realisiert werden. Bei der Neuvermietung konnte das Marktniveau erreicht werden. Im öffentlich geförderten Preissegment wurde die Fortschreibung der Kostenansätze umgesetzt.

[21] Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, Q3 2019 vs. Q3 2020.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2019	**5.546**	**1.630**	**65**
Zugang 2020	2	11	0
Abgang 2020	-4	0	-1
Bestand am 31.12.2020	**5.544**	**1.641**	**64**

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal. Per 31.12.2020 unterlagen 1.655 öffentlich geförderte Wohneinheiten der Belegungsbindung.

3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung

Zum Jahreswechsel 2019/2020 fand der Baubeginn für das Bauvorhaben „heidter carré“, Neubau von 30 Wohnungen nebst Kindertagesstätte statt. Nach der Durchführung der Erd- und Gründungsarbeiten wurden die Arbeiten zur Errichtung des Rohbaus im September 2020 begonnen. Die Bauarbeiten verlaufen plangemäß.

Ebenfalls im Jahr 2020 startete die Großmodernisierung der Lise-Meitner-Straße, Block 1 - 3. Hier werden zeitgemäße Büros zur Anmietung durch das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal sowie durch die Universität Wuppertal hergerichtet. Die Übergaben an die Mieter sind für das zweite Quartal 2021 vorgesehen.

In der Heckinghauser Straße 225 wurde im Jahre 2020 die vorhandene Gewerbeeinheit mit einer Wohnung zusammengelegt und diese Fläche zu einer Pflegeeinrichtung umgebaut.

Für die Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung des Alten- und Pflegeheimes Hardtstraße 55 wurde im Juli 2020 der Bauantrag gestellt. Parallel wurde die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und der Ausführungsplanung begonnen. Die Baugenehmigung wurde im April 2021 erteilt.

In der Siedlung Domagkweg/Westfalenweg wurde das Programm zur Giebelsanierung mit der Erneuerung des Giebels am Objekt Westfalenweg 160 fortgesetzt.

Für das Jahr 2020 war die Modernisierung von 100 Wohnungen vorgesehen. Beauftragt wurden 101 Wohnungen, wovon 93 im selben Jahr abgeschlossen wurden. Acht Wohnungen aus diesem Modernisierungsprogramm wurden Anfang 2021 fertiggestellt. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 70 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Es wurden genau 70 Renovierungen beauftragt, wovon 67 im selben Jahr abgeschlossen wurden, drei Wohnungen aus diesem Renovierungsprogramm wurden im Januar bzw. Februar 2021 fertiggestellt.

Die Abweichungen zwischen Planung und Ist-Zustand bei den jeweiligen Einzelgesellschaften GWG und GWG-SPE entstand aufgrund der bedarfsorientierten Modernisierung und Renovierung. In der Konzernbetrachtung gleichen sich diese Abweichungen weitestgehend aus.

Das für 2020 vorgesehene Investitionsbudget von 3,7 Mio. € wurde mit einer Auslastung von rd. 97 % leicht unterschritten. Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

Entwurf

4 Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung TEUR
Gesamtleistung	37.190	37.500	-310
Materialaufwand	-16.884	-17.536	652
Rohergebnis	20.306	19.964	342
betriebliche Erträge	1.611	1.686	-75
betriebliche Aufwendungen	-15.294	-14.950	-344
Betriebsergebnis	6.623	6.700	-77
Finanzergebnis	-4.724	-5.042	318
Ergebnis nach Ertragssteuern	1.899	1.658	241
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-33	-12	-21
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.866	1.646	220

Die Gesamtleistung 2020 setzt sich aus den Umsatzerlösen (37.078 T€), aus Bestandsveränderungen (-189 T€) sowie aus aktivierten Eigenleistungen (301 T€) zusammen.
Die Veränderung der Gesamtleistung (-310 T€) ist insbesondere auf geringere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge geplanter modernisierungsbedingter Leerstände (-259 T€), höhere abrechenbare Betriebskosten (256 T€), geringeren Umsatzerlösen aus Verkäufen abzüglich Bestandsveränderungen aus Verkäufen (-32 T€), übrigen Bestandsveränderungen (-460 T€), mit weiteren 176 T€ aktivierten Eigenleistungen sowie mit 9 T€ Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit zuzuordnen.

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (16.757 T€) sowie die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (126 T€) zugeordnet.

Hinsichtlich der betrieblichen Erträge ergibt sich die Veränderung im Wesentlichen aus den gegenüber dem Vorjahr geringeren periodenfremden Erträgen (-20 T€) sowie der im Vorjahr enthaltenen Zuschreibungen auf Sachanlagen (90 T€). Gegenläufig haben sich die Erträge aus Anlagenabgängen entwickelt, diese fallen um 35 T€ höher aus.

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (7.445 T€), sonstige betrieblichen Aufwendungen (3.220 T€), Personalaufwendungen (4.627 T€) sowie sonstige Steuern (2 T€) zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hautsächlich aus um 150 T€ geringeren Abschreibungen – die hauptsächlich auf außerplanmäßige Abschreibungen des Vorjahres zurückzuführen sind – sowie um 391 T€ höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen – insbesondere wegen geringerer periodenfremder Aufwendungen. Die Personalaufwendungen steigen im Vergleich zum Vorjahr um 97 T€.

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

Entwurf

4.2.Vermögenslage

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Aktivseite	TEUR	TEUR	TEUR
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	339.016	335.882	3.134
Umlaufvermögen	2.680	2.612	68
	341.696	338.494	3.202
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	13.835	15.096	-1.261
	355.531	353.590	1.941
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	90.484	90.085	399
Fremdkapital	225.399	221.810	3.589
Kurzfristiges Kapital			
Fremdkapital	39.648	41.695	-2.047
	355.531	353.590	1.941

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 3.134 T€ gestiegen.
Das langfristige Umlaufvermögen ist durch einen Verkaufsvorgang sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 68 T€ gestiegen.

Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert der Rückgang (1.261 T€) im Wesentlichen aus geringeren unfertigen Leistungen und Vorräten (259 T€), geringeren Forderungen aus der Vermietung (67 T€), geringeren flüssigen Mitteln (949 T€) sowie mit 14 T€ aus anderen Positionen.

Das Eigenkapital erhöht sich in Folge des Jahresüberschusses abzüglich Garantiedividende.
Im höheren Fremdkapital ist die Tilgungsleistung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie Aufnahme neuer Objektfinanzierungsmittel bei gleichzeitiger Tilgung von Fremdmitteln bemerkbar.

Entwurf

4.3. Finanzlage

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

			2020 TEUR	2019 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	1.866	1.646
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.445	7.505
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-243	-538
4.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	66	91
5.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	63	-468
6.	-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	72	448
7.	-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-264	-246
8.	+	Zinsaufwendungen	4.333	4.628
9.	+	Ertragsteueraufwand	33	12
10.	-	Ertragsteuerzahlungen	-34	-45
11.	**=**	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.)**	13.337	13.033
12.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-138	-76
13.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	475	375
14.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.653	-5.808
15.	+	Erhaltene Zinsen	0	0
16.	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 15.)**	-10.316	-5.509
17.	-	Gezahlte Dividenden	-1.466	-73
18.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	29.668	16.341
19.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-27.839	-17.924
20.	-	Gezahlte Zinsen	-4.333	-4.628
21.	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17. bis 20.)**	-3.970	-6.284
22.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 16. und 21.)	-949	1.240
23.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.269	2.029
24.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 22. und 23.)**	2.320	3.269

Entwurf

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit steigt in Summe um 304 T€ (+2,33%) hauptsächlich in Folge des höheren Periodenergebnisses.

Die Abweichung des Cashflows aus Investitionstätigkeit (-4.807 T€) resultiert im Wesentlichen aus höheren Investitionen in das Anlagevermögen.

Der um insgesamt 2.314 T€ geringere Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zeichnet sich insbesondere durch den Saldo zwischen der Aufnahme von Finanzierungsmitteln (13.327 T€) und den Tilgungsleistungen (9.915 T€), höheren Dividenden (1.393 T€) sowie geringeren Zinszahlungen (- 295 T€) aus.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2020 ist geordnet.
Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2020 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	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	25,45	25,48
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	2,10	1,84
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	1,86	1,90
Cashflow	TEUR	-949	1.240
Umsatzrendite	%	5,03	4,43
EBITDA	TEUR	14.068	14.296
EBITDA-Rendite	%	37,94	38,12
EBITDA/Sollmieten	%	52,21	53,74
Nettoverschuldungsgrad	%	17,21	15,17
Zinsdeckung	x-fach	2,98	2,84

Entwurf

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 August 2020 dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im zweien Quartal 2021 vorgesehen. Vorbereitend wird im zweiten Quartal 2021 das IT-System „Prevero“ über die Funktion der reinen Risikoerfassung erweitert und ein vollumfängliches Risikomanagement ermöglichen.

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 2021 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

Entwurf

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 ein in diesem Segment erfahrenes Architekturbüro zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Ergebnisse dieser Studie werden im zweiten Quartal 2021 vorliegen. Im Rahmen der zukünftigen Umsetzung der Quartiersentwicklung ist vorgesehen, einen Planungswettbewerb durchzuführen.

6 Prognosebericht

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher mit einem Ergebnis von ca. 1.036 T€ abschließt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Positionen zusammen:

	PLAN 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	26.511
Instandhaltungsaufwendungen	6.413
Personalaufwendungen	4.894
Abschreibungen	7.256
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	2.980
Zinsaufwendungen	4.261

Entwurf

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf das Geschäftsmodell der GWG sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses derart hinreichend verlässlich prognostizierbar, als dass im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt nur wenige Anfragen zu Mietstundungen bzw. -aussetzungen aufgetreten sind. Die Auswirkungen auf der Ertragsseite mussten daher nicht in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden. Die Aufwendungen im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind – wegen der zusätzlichen Aufwendungen im Bereich Hygiene – marginal angepasst worden.

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 2020, 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 25. Mai 2021

_____

Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwurf