

Lagebericht

der

Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH, Wuppertal

für das Geschäftsjahr 2013

1. Grundlage der Geschäftstätigkeit

Die Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH wurde 2006 mit dem Ziel gegründet, der rezessiven Entwicklung in den gründerzeitlichen Quartieren in der Talachse entgegenzuwirken. Dies soll mit den Mitteln der Direktansprache zur Beratung der überwiegend privaten Gebäudeeigentümer in allen Fragen rund um Modernisierung, energetischer Sanierung und Herstellung von Barrierefreiheit, durch Akquise zielgerichteter Förderprogramme, Zusammenführen relevanter Akteure im Quartier und gezieltes Stadtteilmarketing geschehen. Grundlage des Ganzen ist die Satzung der Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH (WQG). Danach ist Unternehmensgegenstand die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung rezessiver Stadtquartiere in Wuppertal unter Einbeziehung der diesbezüglichen Zielsetzungen der Stadt durch Vernetzung der unterschiedlichen wirtschaftlichen Interessen (-gruppen), Projektentwicklung und Projektmanagement.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Viele Wuppertaler Stadtviertel leiden unter den Folgen des Strukturwandels, der zu Abwanderung und verminderter Investitionstätigkeit führt. Die Folge sind Leerstände, Substanzverfall und Wertverlust. Die WQG unterstützt Immobilienbesitzer bei der nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaften, um diesem Wertverlust entgegenzutreten und die Qualität des öffentlichen Raums wieder zu stärken. Insgesamt wurde in 2013 deutlich, dass die Nachfrage nach Leistungen der WQG hoch, im Gegenzug aber die Zahlungsbereitschaft bzw. die Investitionstätigkeit der Eigentümer, wie auch in 2012, verhalten ist.

Im Jahr 2013 wurde die Neuaufstellung der WQG konsequent umgesetzt und die operative Arbeit gemäß den Zielen und Aufgaben vertieft. Dies betrifft zum einen die

Beratung von Eigentümern in den gründerzeitlichen Quartieren und nachbarschaftliche Kooperationen sowie die Suche nach einem geeigneten Gebäude für das Projekt ‚Modellhaus‘, was mit der Deweerthstraße 5 im Frühsommer 2013 gefunden wurde. Zum anderen wurde der Dienstleistungsbereich mit Architektenleistungen weiter aufgebaut, um alle Leistungen gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) der Stufen 1-9 sowie Energiegutachten anbieten zu können. Das Jahr 2013 war das erste Jahr seit Gründung der WQG in 2006, in dem die Gesellschaft weitestgehend ohne öffentliche Zuschüsse auskommen musste.

Neben der intensiven Kommunikation der Angebote und Zielsetzungen der WQG bspw. über die Medien wurde ein breites Veranstaltungsprogramm mit zahlreichen Informationsabenden für Eigentümer mit den Schwerpunkten in Unterbarmen, Wichlinghausen und Oberbarmen initiiert. Neue Projekte wie das „Modellhaus“ und die „SchwarzbachAbende“ wurden angestoßen. Darüber hinaus wurde in 2013 seitens der Stadt ein Antrag an die KfW für das Programm „Energetische Stadtsanierung“ gestellt, der Ende 2013 bewilligt wurde. Hieraus resultiert der Auftrag der Stadt an die WQG, ein Integriertes Quartierkonzept für Wichlinghausen Süd zu erstellen. Gemäß der Zielsetzung, dass die WQG auch Planungsaufträge zur Erzielung von Ergebnissen akquirieren soll, wurden Angebote für z.B. die Planung und Baubegleitung von (energetischen) Sanierungsmaßnahmen gelegt. Einige Projekte konnten bereits erfolgreich abgeschlossen werden, andere sind noch in Arbeit bzw. werden in 2014 begonnen.

2.2 Geschäftsverlauf

Ursprünglich war ein negatives Ergebnis von T€ 38,5 erwartet worden. Das operative Geschäft lief in 2013 auch zunächst planmäßig an. Jedoch gab es durch die verspätete Antragstellung an die KfW durch die Stadt eine Verzögerung des Projektbeginns bei der WQG, was zu Verschiebungen von geplanten Erlösen von 2013 nach 2014 geführt hat. Ebenso gilt dies für einen großen Planungsauftrag für ein Neubauvorhaben, der zwischenzeitlich vom Auftraggeber angehalten wurde und nunmehr größtenteils in 2014 fakturiert wird. Im Ergebnis ist der Jahresfehlbetrag wesentlich höher ausgefallen.

Die Nachfrage nach Leistungen der WQG ist im Verlauf des Berichtszeitraumes deutlich gestiegen. Zum einen resultiert dies aus der verstärkten Wahrnehmung in Folge der Öffentlichkeitsarbeit und durch Multiplikatoren. Zum anderen sind durch die zahlreichen Veranstaltungen mit Eigentümern diese auf die Angebote der WQG aufmerksam geworden. Seit Januar 2013 bekommt die WQG keine institutionellen Zuschüsse mehr. Jedoch konnte im Rahmen eines bundesweiten Modellprojekts des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gemeinsam mit Job-Center und Winzig-Stiftung in Kooperation mit der Stadtverwaltung das Projekt, Unternehmen und Stiftungen in der sozialen Quartierentwicklung‘ (vergleichbar mit dem Ansatz des von der WQG initiierten ‚Aufbruch am Arrenberg‘) für Oberbarmen/Wichlinghausen gewonnen werden. Hierdurch wird seit Juli 2013 eine 16h-Stelle bei der WQG finanziert, die zum 30.04.2015 ausläuft. Die im Zuge der Neuaufstellung angestrebte wirtschaftliche Betätigung der WQG wurde in 2013 erfolgreich ausgebaut. So wurde im Auftrag der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) für das Bauprojekt Nathrather Straße die Bauleitung durch die WQG erfolgreich erbracht, wodurch nennenswerte Erlöse erzielt werden konnten. Des Weiteren wurden zusätzlich größere Projekte für energetische Sanierungen angebahnt, wovon eines bereits Anfang 2014 vertraglich fixiert wurde. Ebenso wurde das Neubauvorhaben der Diakonie vertraglich für die Leistungsphasen 1-4 fixiert.

Der Beirat der WQG unter Leitung von Prof. Dr. Hüttenhölcher tagte in 2013 turnusmäßig viermal und hat mit zwei Ortsterminen zusätzlich bei der Auswahl des Modellhausstandortes unterstützt.

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 144,1 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 21,8). Der Jahresfehlbetrag erklärt sich dadurch, dass von den laut Wirtschaftsplan anstehenden Vorhaben mit einem Umsatzvolumen von T€ 199,5 nur T€ 103,2 inklusive in Arbeit befindlicher Aufträge und von den geplanten

Zuschüssen, eingerechnet Zuschüsse von Gesellschaftern und von der Bundesagentur für Arbeit für neu eingestellte Mitarbeiter, von T€ 71,5 nur T€ 18,2 im Geschäftsjahr 2013 realisiert werden konnten.

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr von T€ 56,6 auf T€ 69,6 gestiegen.

Die Erhöhung des Bestands der zum 31.12.2013 in Arbeit befindlichen Aufträge beträgt T€ 33,6.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind hauptsächlich aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr geringer ausgefallenen Zuschüsse der Gesellschafter und der Stadt Wuppertal um T€ 78,3 auf T€ 25,9 gesunken.

Die Personalkosten haben sich durch die Aufstockung des Personals auf T€ 142,8 erhöht (Vorjahr: T€ 32,2).

Die übrigen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr leicht rückläufig.

2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz weist bei Vermögensposten von T€ 132,2 (Vorjahr: T€ 181,3) Rückstellungen und Verbindlichkeiten von T€ 112,7 (Vorjahr: T€ 17,4) aus. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des Sonderpostens eine Eigenkapitalquote von 14,8 % (Vorjahr 90,4 %).

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultiert in erster Linie aus ausstehenden Zahlungen an die WSW Energie & Wasser AG für die Gestellung des Geschäftsführers, Büroflächen und sonstige Infrastruktur über insgesamt T€ 86 Euro.

Die liquiden Mittel sind um T€ 92,5 gesunken. Der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs beträgt T€ 73,3 (Vorjahr: T€ 165,9) und setzt sich wie folgt zusammen: Bestand auf dem laufenden Geschäftskonto: T€ 6,9, Bestand auf dem Termingeldkonto: T€ 66,4. Kurzfristige Bankverbindlichkeiten existieren nicht.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres 2013 haben sich nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

Für das Jahr 2014 wird laut Wirtschafts- und Erfolgsplan mit einem Jahresüberschuss von T€ 133,6 gerechnet. Grundlage hierfür sind geplante Umsatzerlöse in Höhe von T€ 384,5 in 2014 bei lediglich moderat ansteigenden Aufwendungen. Entsprechend wird sich der Finanzmittelbestand gemäß Planung auf T€ 127 erhöhen. Aktuell wird aufgrund einer nicht planmäßigen Auftragslage jedoch nur noch mit einem ausgeglichenen Ergebnis für 2014 gerechnet. Wesentliche Veränderungen der Vermögenslage sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

4.2 Chancen und Risikobericht

Die Geschäftsführung behält die Risiken im Blick. Bestandsgefährdende Risiken sind aus Sicht der Geschäftsführung nicht zu erkennen.

Die im Rahmen der Neuaufstellung beschlossene Geschäftsplanung sieht mittelfristig gemäß fünfjähriger Finanzplanung keinen Zuschussbedarf mehr vor, obwohl sich die Kernziele der WQG, die dem Grunde nach eine öffentliche Aufgabe darstellen, im Prinzip nicht auskömmlich gegenfinanzieren lassen. Mittels verstärkter Akquisition von Planungsaufträgen auf der einen Seite und der Beantragung von Förderprogrammen auf der anderen Seite soll diese Finanzierungslücke langfristig geschlossen werden. Jedoch wird es auf Dauer Leistungen in den Quartieren geben, die nicht auskömmlich sind, gleichwohl aber dem Gemeinwohl und vor allem der Stadtentwicklung dienen.

Durch die in 2013 gewonnenen, über mehrere Jahre laufenden Förderprogramme und Aufträge kann die WQG einen Großteil der Aktivitäten im Wuppertaler Osten bis Ende 2017 finanzieren. Darüber hinaus wurden mehrere Angebote für Planungsleistungen abgegeben. Bei einigen zeichnet sich eine mögliche Beauftragung ab. Hierin und in der Generierung neuer Aufträge auf Grundlage des neuen Geschäftsmodells sind die größten Chancen der WQG zu sehen, um Erlöse zu erzielen und die Abhängigkeit von Förderprogrammen und den Gesellschaftern zu reduzieren.

Das Hauptrisiko für die WQG bestünde darin, dass die Gesellschafter der WQG ihre Unterstützung entziehen. In diesem Fall würden ein Großteil der Aufträge und die Gesellschafterzuschüsse entfallen. Hierauf deutet bisher aber nichts hin.

Unterschrift der Geschäftsleitung

Wuppertal, 10. Juni 2014

Geschäftsführer Andreas Mucke