

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal
Bilanz
zum
31. Dezember 2019

AKTIVSEITE				Vorjahr	PASSIVSEITE				Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	12.332.669,00			12.332.669,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00		1,00	Eigene Anteile	<u>-2.147.460,00</u>			<u>-2.147.460,00</u>
							10.185.209,00		10.185.209,00
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage		109.625.056,28		109.625.056,28
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	238.425.086,70			240.252.123,96	III. Gewinnrücklagen				
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.281.384,08			8.528.084,76	Andere Gewinnrücklagen		7.368.001,69		7.441.401,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	614.261,17			652.565,68	IV. Bilanzverlust	<u>-30.690.397,23</u>		96.487.869,74	<u>-32.206.495,74</u>
4. Bauten auf fremden Grundstücken	18.529,90			18.529,90					95.045.171,23
5. Technische Anlagen und Maschinen	92.148,42			56.107,12	B. Rückstellungen				
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.166,03			16.294,83	1. Steuerrückstellungen		214.109,14		247.296,00
7. Anlagen im Bau	0,00			98.139,55	2. Sonstige Rückstellungen		<u>1.943.917,15</u>		<u>2.455.611,39</u>
8. Bauvorbereitungskosten	<u>965.423,43</u>			380.839,72				2.158.026,29	<u>2.702.907,39</u>
		248.417.999,73		250.002.685,52	C. Verbindlichkeiten				
III. Finanzanlagen					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		166.521.677,55		173.224.637,37
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30			10.867.903,30	davon gegenüber Gesellschaftern EUR 51.122.673,25 (Vorjahr EUR 51.582.764,69)				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00			4.835.600,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		28.841.501,90		30.546.118,72
3. Beteiligungen	20.000,00			20.000,00	davon gegenüber Gesellschaftern EUR 1.949,40 (Vorjahr EUR 7.512,55)				
4. Andere Finanzanlagen	<u>80,23</u>			80,23	3. Erhaltene Anzahlungen		9.252.411,88		8.951.710,38
		15.723.583,53		15.723.583,53	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		855.166,74		929.103,35
			264.141.584,26	265.726.270,05	davon gegenüber Gesellschaftern EUR 3.328,33 (Vorjahr EUR 81,01)				
B. Umlaufvermögen					5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.380.936,53		1.418.593,08
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					davon gegenüber Gesellschaftern EUR 61.244,60 (Vorjahr EUR 75.954,32)				
1. Grundstücke noch nicht erschlossen	781.064,01			781.064,01	6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>8.403,50</u>		<u>11.627,71</u>
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.576.362,10			1.766.302,50	davon aus Steuern EUR 7.406,50 (Vorjahr EUR 10.630,71)			206.860.098,10	215.081.790,61
3. Unfertige Leistungen	8.528.693,34			8.171.290,93	davon gegenüber Gesellschaftern EUR 7.406,50 (Vorjahr EUR 10.630,71)				
4. Andere Vorräte	<u>3.433,15</u>			679,36	D. Rechnungsabgrenzungsposten			1.112.475,84	1.227.455,52
		10.889.552,60		10.719.336,80					
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
1. Forderungen aus Vermietung	191.336,28			126.954,50					
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.639,46			13.864,28					
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00			0,00					
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.566.145,51			35.587.697,93					
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>126.198,63</u>			134.807,15					
		28.885.319,88		35.863.323,86					
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben									
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.648.195,87			1.676.218,60					
2. Bausparguthaben	<u>0,00</u>			0,00					
		2.648.195,87		1.676.218,60					
			42.423.068,35	48.258.879,26					
C. Rechnungsabgrenzungsposten									
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			53.817,36	72.175,44					
			<u>306.618.469,97</u>	314.057.324,75				<u>306.618.469,97</u>	314.057.324,75

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

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

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.538.846,62		27.065.038,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	281.208,26		0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.154,36		108.928,54
		27.928.209,24	27.173.966,77
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		167.462,01	306.973,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.553.799,43	3.906.957,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-15.369.095,90		-16.082.956,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-60.572,07		-174.533,90
		-15.429.667,97	-16.257.490,16
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.062.273,97	-6.340.611,89
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.093.340,03	-1.325.118,94
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		74.446,27	87.357,79
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 74.443,99 (Vorjahr EUR 87.355,51)			
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		218.093,68	1.116.025,25
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 217.767,72 (Vorjahr EUR 1.115.563,53)			
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)			
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.354.858,66	-4.831.520,25
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-1.485.176,61	-1.090.380,21
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-12.501,63	-158.862,85
12. Ergebnis nach Steuern		1.504.191,76	2.587.296,91
13. Sonstige Steuern		11.906,75	-16.447,82
14. Jahresüberschuss		1.516.098,51	2.570.849,09
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-32.206.495,74	-34.777.344,83
16. Bilanzverlust		-30.690.397,23	-32.206.495,74

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Anhang

für das Geschäftsjahr 2019 der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal (GWG).

Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt worden. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Die Bilanz zum 31.12.2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2019 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 17. Juli 2015, 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:

Die GWG ist zu 100 % an der Tochtergesellschaft GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH beteiligt und darüber hinaus mittels Ergebnisabführungsvertrag verbunden. Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 sind unter Einbeziehung der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG bei der GWG zu einem Konzernabschluss konsolidiert. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die Fremdkosten und eigene Architekten-, Ingenieur- sowie Betriebsmaurerleistungen 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 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 mit 2 % oder 2,5 % pro Jahr 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. Für zwei Wirtschaftseinheiten wurden außerplanmäßige Abschreibungen von insgesamt T€ 169,8 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. In 2019 war eine derartige Abwertung i.H.v. T€ 128,3 bei einer Wirtschaftseinheit (Mastweg) erforderlich.

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 mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben (Sammelposten).

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

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Genossenschaftsanteile sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten bewertet bzw. zu Nominalwerten ausgewiesen.

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

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke mit und ohne Bauten zu 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 wird insbesondere die Umsatzsteuer für Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht ausgewiesen und bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit (Juni 2025) zeitanteilig aufgelöst.

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 in 2010 in die anderen Gewinnrücklagen umgebucht.

Rückstellungen

Rückstellungen werden entsprechend § 253 Abs. 1 und 2 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 0,8 Mio. €.

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 sind 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 ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 8.529 (Vorjahr: T€ 8.171) ausgewiesen.

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

Im Wesentlichen handelt es sich um Darlehen in Höhe von T€ 24.151 (Vorjahr: T€ 25.996) und sonstige Verrechnung in Höhe von T€ 4.415 (Vorjahr: T€ 9.592). Die vorgenannten Verrechnungen bestehen aus Geschäftsbesorgung, Ergebnisabführung und sonstige Verrechnungen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen bei GWG:

	01.01.2019 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2019 T€
Kapitalrücklagen	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 Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 45 (Vorjahr: T€ 47) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Restlaufzeiten und ihre Sicherung sind aus dem Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 27.539 (Vorjahr: T€ 27.065) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 281 (Vorjahr: T€ 0) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 108 (Vorjahr: T€ 109) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 841 (Vorjahr: T€ 811) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst. Der leerstandbezogene Anteil der Grundsteuer ist unter sonstige Steuern ausgewiesen.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 6.062 (Vorjahr: T€ 6.341) sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 5.764 (Vorjahr: T€ 5.764) enthalten. Die Abschreibungen beinhalten T€ 298 (Vorjahr: 577 T€) außerplanmäßige Abschreibungen.

Aus einem mit der GWG-SPE in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 1.485 (Vorjahr: T€ 1.090).

Sonstige Angaben

Angaben zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen

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

- Die GWG hat gegenüber dem verbundenen Unternehmen Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG und der Bayern LB unter dem 8. März 2005 eine Patronatserklärung abgegeben, nach der sich die GWG verpflichtet, uneingeschränkt dafür Sorge zu tragen, dass die Pachtzinszahlungen, Nebenkosten sowie sonstigen Zahlungsverpflichtungen aus dem Pachtverhältnis zwischen GWG-SPE und der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG fristgerecht erfüllt werden können. Nach vorliegenden Informationen ist mit keiner Störung des Vertragsverhältnisses und der Inanspruchnahme der Bürgschaft auszugehen, da der Bestand geringe Leerstandszahlen aufweist und die Deckung der Zahlungsverpflichtungen aus den Überschüssen gewährleistet werden kann.
- Das Verwaltungsgebäude wurde in 2013 durch die Tochtergesellschaft käuflich erworben, wodurch für die Zukunft die Mietaufwendungen entfallen. Die Aufwendungen (Abschreibung, Zinsaufwand etc.) die anteilig auf die Muttergesellschaft GWG entfallen, werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Rahmenvereinbarung über Geschäftsbesorgungsleistungen nach Inanspruchnahme weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen fallen keine Zahlungsverpflichtungen an.
- 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 ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 715 vorhanden.

Angaben zu den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2019 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete die Tochtergesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von T€ -1.485 (Vorjahr: T€ -1.090), das aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages von der GWG als Muttergesellschaft übernommen wurde.

Die GWG hat in 2005 sämtliche Kommanditanteile in Höhe von T€ 10 der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, erworben. Der Jahresabschluss der Mietgesellschaft weist im Geschäftsjahr 2019 ein Jahresergebnis von T€ 130,2 (Vorjahr: T€ 97,7) aus. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 6.393 (Vorjahr: T€ 6.523) aus. Nach den Planungsrechnungen der Kommanditgesellschaft wird das negative Kapitalkonto über die Laufzeit des Pachtvertrages von 30 Jahren ausgeglichen.

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 25.10.2006 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.

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.

Zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen Unterschiede, die weit überwiegend das Immobilienvermögen betreffen. 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 % für Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag und 17,150 % für Gewerbesteuer).

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 Vorjahre (T€ 21).

Die für Abschlussprüfer gebuchten Aufwendungen betragen T€ 80. Die Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf: T€ 63 für Jahres- und Konzernabschlussprüfung (davon T€ 8 für das Vorjahr), T€ 9 für andere Bestätigungsleistungen sowie T€ 8 für sonstige Leistungen.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr kein eigenes Personal.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 23 T€

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 Jahresabschlusses nicht hinreichend verlässlich prognostizierbar waren, wurde der Wirtschaftsplan dahingehend nicht angepasst. Im Rahmen der Jahresabschlusssaufstellung war nicht von signifikanten Abweichungen auf das Jahresergebnis auszugehen.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die GWG erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von € 1.516.098,51. Aus dem Vorjahr wurde ein Verlust (Verlustvortrag) in Höhe von € 32.206.495,74 auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vorgetragen. Zur Darstellung der Garantiedividende des Minderheitsgesellschafters wurden € 73.400,00 aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen. Somit ergibt sich ein Bilanzverlust von € 30.690.397,23.

Bei der Bilanzaufstellung wurde für die vorgesehene Ausschüttung von € 73.400,00 die auf Gesellschafterebene nicht anrechenbare körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung von € 33.187,14 hergestellt.

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31.12.2019 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von € 1.516.098,51 sowie des Verlustvortrages von € 32.206.495,74. Er beträgt per 31.12.2019 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

(Zier)
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens 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	113.352,77	0,00	93.121,77	0,00	20.231,00	113.351,77	0,00	0,00	93.121,77	20.230,00	1,00	1,00	
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnb	357.103.740,20	3.733.885,15	0,00	98.139,55	360.935.764,90	116.851.616,24	5.659.061,96	0,00	0,00	122.510.678,20	238.425.086,70	240.252.123,96	
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.388.552,97	137.394,82	1.693.081,21	0,00	9.832.866,58	2.860.468,21	255.206,44	0,00	1.564.192,15	1.551.482,50	8.281.384,08	8.528.084,76	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne B:	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	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	482.081,58	49.845,07	23.598,53	0,00	508.328,12	425.974,46	13.803,77	0,00	23.598,53	416.179,70	92.148,42	56.107,12	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.501,04	10.769,00	0,00	0,00	34.270,04	7.206,21	5.897,80	0,00	0,00	13.104,01	21.166,03	16.294,83	
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>371.606.213,12</u>	<u>4.516.477,75</u>	<u>1.716.679,74</u>	<u>0,00</u>	<u>374.406.011,13</u>	<u>121.603.527,60</u>	<u>6.062.273,97</u>	<u>89.999,49</u>	<u>1.587.790,68</u>	<u>125.988.011,40</u>	<u>248.417.999,73</u>	<u>250.002.685,52</u>	
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	10.867.903,30	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	4.835.600,00	
3. Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	
4. 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>15.723.583,53</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.723.583,53</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.723.583,53</u>	<u>15.723.583,53</u>	
	<u>387.443.149,42</u>	<u>4.516.477,75</u>	<u>1.809.801,51</u>	<u>0,00</u>	<u>390.149.825,66</u>	<u>121.716.879,37</u>	<u>6.062.273,97</u>	<u>89.999,49</u>	<u>1.680.912,45</u>	<u>126.008.241,40</u>	<u>264.141.584,26</u>	<u>265.726.270,05</u>	

Entwicklung der Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2019

	SAP-Konto	Stand	Inanspruch-	Auflösung	Zinsaufw./-ertr.	Zuführung	Stand
		01.01.2019	nahme 2019	2019	Aufw.aus Aufzsg.(+)/Ertra g aus Abzsg.(-) 2019	2019	31.12.2019
		€	€	€	€	€	€
1. Steuerrückstellungen							
a) Körperschaftsteuer		95.205,00	43.306,00	19.547,81	0,00	31.457,00	63.808,19
b) Solidaritätszuschlag		5.236,00	2.382,49	1.137,70	0,00	1.730,14	3.445,95
	370000	100.441,00	45.688,49	20.685,51	0,00	33.187,14	67.254,14
c) Gewerbesteuer	371000	146.855,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146.855,00
		247.296,00	45.688,49	20.685,51	0,00	33.187,14	214.109,14
2. Sonstige Rückstellungen							
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	398000	121.385,57	121.385,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Prozess- & Revisionskosten	399500	165.216,16	165.216,16	0,00	0,00	375.900,00	375.900,00
Schadensersatzverpflichtungen	399510	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00
Instandhaltung	390000	1.248.928,51	1.248.928,51	0,00	0,00	574.000,00	574.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	396000	60.500,00	57.824,18	2.675,82	0,00	60.702,00	60.702,00
Sonstige Kosten	399500	671.386,15	0,00	0,00	0,00	74.361,00	745.747,15
Betriebskosten	395000	59.633,00	58.164,66	1.468,34	0,00	62.502,00	62.502,00
nicht umlagefähige Betriebskosten	395020	18.962,00	18.962,00	0,00	0,00	25.466,00	25.466,00
Drohverlustrückstellung Hofaue	399500	99.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.600,00
		2.455.611,39	1.670.481,08	14.144,16	0,00	1.172.931,00	1.943.917,15
		2.702.907,39	1.716.169,57	34.829,67	0,00	1.206.118,14	2.158.026,29

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Verbindlichkeitspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2019

	Höhe € Vorjahr	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr € Vorjahr	1 bis zu 5 Jahren € Vorjahr	mehr als 5 Jahre € Vorjahr	Höhe € Vorjahr	Art
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.521.677,55 *) 173.224.637,37 *)	18.363.001,32 24.341.715,76	21.710.799,98 21.252.098,74	126.447.876,25 127.630.822,87	110.505.331,88 114.680.350,29	Grundpfandrechte Grundpfandrecht
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.841.501,90 30.546.118,72	1.142.996,41 1.197.114,84	4.746.114,81 5.009.648,73	22.952.390,68 24.339.355,15	28.841.501,90 30.546.118,72	Grundpfandrechte Grundpfandrecht
3. Erhaltene Anzahlungen	9.252.411,88 8.951.710,38	9.252.411,88 8.951.710,38	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	855.166,74 929.103,35	855.166,74 929.103,35	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.380.936,53 1.418.593,08	1.297.293,26 1.353.682,86	83.643,27 64.103,26	0,00 806,96	0,00 0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	8.403,50 11.627,71	8.403,50 11.627,71	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	206.860.098,10 *)	30.919.273,11	26.540.558,06	149.400.266,93	139.346.833,78	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	215.081.790,61 *)	36.784.954,90	26.325.850,73	151.970.984,98	145.226.469,01	Grundpfandrecht

*) 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

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Inhalt

1 Geschäftsmodell	2
2 Geschäftsverlauf	2
2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene 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.....	13
7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	13
8 Ergänzungsbericht.....	14

1 Geschäftsmodell

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

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

2 Geschäftsverlauf

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene 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

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

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>.

⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2018.

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. € Neubauinvestitionen. 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 Wiedervermietungsmieten 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.

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.

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

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 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.

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

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 (0,88 Mio. €) wurde deutlich übertroffen. Das Geschäftsjahr 2019 endete mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1,52 Mio. €. Hauptursache für die positive Planabweichung sind höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (rd. 412 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. 162 T€) wegen fehlender interner und externer Kapazitäten. Gegenläufig wirken sich die Buchwertkorrekturen durch außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen (rd. 244 T€) aus.

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der GWG bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2019 mit Werten von 3,06 % (Jan.) bis 2,38 % (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 9,4 % 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 331,47 € (Vorjahr: 328,72 €). Die Nettokaltmiete je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 5,36 €/qm (Vorjahr: 5,32 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,16 €/qm (Vorjahr: 8,07 €/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.

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

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	4.124	1.166	54
Zugang 2019	1	9	0
Abgang 2019	-9	0	-2
Bestand am 31.12.2019	4.116	1.175	52

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 120 GWG-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt wurden 64 Wohnungen, wovon 58 im selben Jahr abgeschlossen wurden. Sechs Wohnungen aus diesem Modernisierungsprogramm wurden im Januar 2020 fertiggestellt. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 25 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Hier wurde die Anzahl mit 65 Beauftragungen und abgeschlossenen Wohneinheiten deutlich übertroffen. Das für 2019 vorgesehene Investitionsbudget von 3,5 Mio. € wurde aufgrund geringerer Stückkosten mit rd. 71 % deutlich unterschritten. Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

4 Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Gesamtleistung	28.095	27.481	614
<i>Materialaufwand</i>	-15.430	-16.257	827
Rohergebnis	12.665	11.224	1.441
<i>betriebliche Erträge</i>	1.554	3.907	-2.353
<i>betriebliche Aufwendungen</i>	-7.143	-7.682	539
Betriebsergebnis	7.076	7.449	-373
Finanzergebnis	-4.062	-3.629	-433
Ergebnis nach Ertragssteuern	3.014	3.820	-806
<i>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i>	-13	-159	146
<i>Aufwendungen aus der Verlustübernahme</i>	-1.485	-1.090	-395
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.516	2.571	-1.055

Die Gesamtleistung 2019 setzt sich aus den Umsatzerlösen (27.928 T€) sowie aus Bestandsveränderungen (167 T€) zusammen.

Die Veränderung der Gesamtleistung (614 T€) ist auf höhere Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Folge besserer Vermietungssituation und höherer Mieten und Betriebskosten (473 T€), Umsatzerlösen aus Verkäufen (91 T€) sowie Bestandsveränderungen (140 T€) zuzuordnen.

Dem Materialaufwand sind die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (15.369 T€) sowie die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (61 T€) zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus dem Rückgang Instandhaltungsaufwendungen (889 T€).

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

Den betrieblichen Aufwendungen sind die Abschreibungen (6.062 T€) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (1.093 T€) zugeordnet. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus um 279 T€ geringeren Abschreibungen – wegen geringerer außerplanmäßiger Abschreibungen– sowie um 232 T€ geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen – insbesondere wegen geringerer periodenfremder Aufwendungen.

Das Finanzergebnis ist geprägt von planmäßig niedrigeren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (-477 T€) sowie niedrigeren Zinserträgen aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen (-898 T€) deren Grundlage eine neue Zinsvereinbarung ist, die ab 2019 greift.

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	264.142	265.727	-1.585
Umlaufvermögen	<u>2.357</u>	<u>2.547</u>	<u>-190</u>
	<u>266.499</u>	<u>268.274</u>	<u>-1.775</u>
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	<u>40.119</u>	<u>45.783</u>	<u>-5.664</u>
	<u>306.618</u>	<u>314.057</u>	<u>-7.439</u>
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	96.488	95.045	1.443
Fremdkapital	<u>176.239</u>	<u>178.709</u>	<u>-2.470</u>
	<u>272.727</u>	<u>273.754</u>	<u>-1.027</u>
Kurzfristiges Fremdkapital			
	<u>33.891</u>	<u>40.303</u>	<u>-6.412</u>
	<u>306.618</u>	<u>314.057</u>	<u>-7.439</u>

Das Anlagevermögen ist in Folge planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 1.585 T€ gesunken.

Das langfristige Umlaufvermögen ist durch einen Verkaufsvorgang um 190 T€ gesunken. Im kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert der Rückgang (-5.664 T€) im Wesentlichen aus geringeren Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (-7.022 T€), dem Anstieg der liquiden Mittel um 972 T€ sowie dem Anstieg der unfertigen Leistungen um 359 T€.

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/Jahresfehlbetrag)	1.516	2.571
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.972	6.341
3. +/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-512	1.248
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	54	8
5. -/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-365	-390
6. +/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	186	252
7. -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-246	-2.131
8. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.683	3.225
9. + Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.485	1.090
10. - Ertragsteueraufwand	13	159
11. + Ertragsteuerzahlungen	-46	22
12. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 11.)	<u>11.741</u>	<u>12.395</u>
13. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	375	2.742
14. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.516	-3.464
15. +/- Einzahlungen / Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	7.022	-406
16. + Erhaltene Zinsen	293	1.203
17. - Auszahlungen für Verlustübernahme	-1.485	-1.090
18. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 13. bis 17.)	<u>1.687</u>	<u>-1.015</u>
19. - Gezahlte Dividenden	-73	-73
20. - Saldo aus Aufnahme und Tilgung von (Finanz-)Krediten	-8.408	-13.615
21. - Gezahlte Zinsen	-3.976	-4.429
22. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19. bis 21.)	<u>-12.457</u>	<u>-18.117</u>
23. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 12., 18. und 23.)	972	-6.737
24. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.676</u>	<u>8.413</u>
25. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 23. und 24.)	<u>2.648</u>	<u>1.676</u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sinkt in Summe um 654 T€ in Folge planmäßig geringerer Abschreibungen sowie dem Saldo aus der Veränderung der Rückstellungen.

Hinsichtlich der Abweichung des Cashflows aus Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr liegt der wesentliche Grund darin, dass die GWG-SPE in 2019 gegenüber der GWG ca. 9.000 T€ Verbindlichkeiten getilgt hat.

Gegenläufig wirken sich jedoch Anlagenverkäufe und die Verlustübernahme aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages mit der GWG-SPE aus. Zudem wurden 1.052 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 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	%	31,47	30,26	1,20
Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern/Eigenkapital)	%	3,12	4,02	-0,90
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor EE-Steuern + FK-Zinsen/Bilanzsumme)	%	2,40	2,75	-0,35
Cashflow	TEUR	972	-6.737	7.709
Umsatzrendite	%	10,75	13,47	-2,73
EBITDA *)	TEUR	13.213	12.786	427
EBITDA-Rendite *)	%	47,03	46,53	0,50
EBITDA/Sollmieten *)	%	67,25	64,81	2,44
Nettoverschuldungsgrad	x-fach	13,11	13,81	-0,70
Zinsdeckung	x-fach	3,03	2,65	0,39

*) - vor Ergebnisübernahme GWG-SPE

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.

In Bezug auf die Risiken, was die Entwicklung der Mietnebenkosten angeht, verfolgen wir diese im Hinblick auf die steigenden Betriebskosten durch entsprechende Benchmarkanalysen.

Die vollständige Vermeidung von technischen und Portfoliorisiken ist aufgrund der Notwendigkeit einer laufenden Gebäudeunterhaltung wie auch der Herstellung und Ausrüstung von Immobilien zum Zwecke der Vermietung nicht möglich. Daher nutzt die GWG andere Möglichkeiten zum Umgang mit diesen Risiken. So bewirkt das umfangreiche und professionelle Versicherungsmanagement eine Überwälzung weiter Teile dieser Risiken auf Dritte. Darüber hinaus zielt die GWG durch den Einsatz eines integrierten Portfoliomanagementsystems (PMS) darauf ab, mit einer gezielten Investitionstätigkeit unvorhergesehenen Schäden im Bestand vorzubeugen. Schließlich hält die GWG durch geeignete Fachkräfte entsprechendes Knowhow vor, um den Immobilienbestand technisch zu optimieren. Hinzu kommt der Einsatz einer integrierten Budgetplanung, eines detaillierten Projektcontrollings sowie von Soll-Ist-Analysen zur Minimierung dieser Risiken.

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

Durch ein aktives und flächendeckendes Quartiersmanagement begegnet die GWG eventuellen Schief lagen 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. 852 T€ abschließt.

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

	PLAN 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	18.490
Instandhaltungsaufwendungen	3.316
Abschreibungen	5.767
Zinsaufwendungen	4.072

Der Wirtschaftsplan berücksichtigt nicht die Auswirkungen des 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 18. Mai 2020

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer