

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

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.007.579,69		9.232.125,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.969.999,00
c) aus Betreuungstätigkeit	238.723,76		261.777,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.326.303,86		2.937.583,05
		11.572.607,31	14.401.485,23
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		10.671,80	-1.749.745,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		125.542,76	113.563,53
4. Sonstige betriebliche Erträge		132.150,52	271.946,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.561.761,05		-5.310.535,15
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.646,58		-44.559,93
		-5.565.407,63	-5.355.095,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.487.780,16		-3.773.962,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 387.404,25 (Vorjahr EUR 359.093,23)	-1.042.696,23	-4.530.476,39	-1.032.190,02 -4.806.152,91
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.159.328,44	-1.143.618,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.672.974,13	-1.493.845,45
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29,45	85,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-390.460,86	-1.320.677,19
12. Ergebnis nach Steuern		-1.477.645,61	-1.082.055,57
13. Sonstige Steuern		-7.531,00	-8.324,64
14. Erträge aus Verlustübernahme		1.485.176,61	1.090.380,21
15. Jahresfehlbetrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2019 der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (GWG-SPE)

Allgemeine Angaben

Die GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer HRB 8891 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und dem Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG).

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

Die Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Fremdkosten und eigene Architekten-, Ingenieur-, Regiebetriebs- sowie Verwaltungsleistungen angesetzt worden. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB wurden nicht aktiviert. Im Berichtsjahr sind keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

Bei den unter Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ausgewiesenen selbst errichteten Objekten werden die Abschreibungen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 67 Jahren angesetzt. Die gebraucht erworbenen Objekte werden hingegen über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden mit 2,5 % - 4 % pro Jahr abgeschrieben.

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben. Bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Seit dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einer Betragsgrenze von 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben (Sammelposten).

Finanzanlagevermögen

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019 ist aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind Grundstücke mit und ohne Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert.

Bei den Grundstücken mit fertigen Bauten sind keine Bauzeitinsen i. S. von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

Unter der Position "Unfertige Leistungen" werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen wurden entsprechend § 253 Abs. 1 und 2 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

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

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Bilanzierungswahlrechte

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

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit T€ 222 (Vorjahr T€ 216) sind Mietereinbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit T€ 2.485 (Vorjahr: T€ 2.474) ausgewiesen.

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

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

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

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2019 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2019 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 2,71 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittzinssatzes beläuft sich auf T€ 177 (Vorjahr T€ 186). Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018G. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2,00 % sowie einem Rententrend von 2,00 % gerechnet.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens an der Rheinischen Zusatzversorgungskasse resultierenden Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern sind branchenüblich keine Rückstellungen gebildet worden. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt unverändert 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beläuft sich auf T€ 3.078 (Vorjahr: T€ 3.328). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2019 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 18 (Vorjahr: T€ 20) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen im Berichtsjahr T€ 1.325 (Vorjahr: T€ 1.399) lediglich Verbindlichkeiten gegenüber der Mietgesellschaft. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 33.402 (Vorjahr: T€ 40.423) entfallen komplett auf die alleinige Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal. Diese setzen sich zusammen aus der Saldierung von Forderungen und Verbindlichkeiten für Verlustübernahmen, Geschäftsbesorgung und Begebung von Darlehen.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 9.008 (Vorjahr T€ 9.232) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 0 (Vorjahr T€ 1.970) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit T€ 239 (Vorjahr T€ 262) aus der Betreuungstätigkeit und mit T€ 2.326 (Vorjahr T€ 2.938) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Aus einem mit der Muttergesellschaft GWG in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Erträge aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 1.485 (Vorjahr T€ 1.090).

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von T€ 35 (Vorjahr: T€ 37). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen T€ 218 (Vorjahr: T€ 1.116).

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 291 (Vorjahr: T€ 330) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 1.159 (Vorjahr T€ 1.144).

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeit. Es besteht eine steuerliche Organschaft mit der Muttergesellschaft GWG. Insofern wird auf den Anhang der GWG verwiesen.

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal“ (GWG). Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 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 Gesamtabchluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Der Konzernabschluss, in den der Jahresabschluss der Gesellschaft einbezogen ist, wird von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellt und unter HRB 2174 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

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

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.149 p.a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 15.008 (abgezinst mit 1,97 % über die restliche Vertragslaufzeit von 15,25 Jahren)
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 1.578 p.a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 20.616 (abgezinst mit 1,97 % über die restliche Vertragslaufzeit von 15,25 Jahren).

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

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

Im Geschäftsjahr 2019 bestand kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen und Anlagevermögen sowie für Bauten auf fremden Grundstücken.

Die für Abschlussprüfer gebuchten Aufwendungen betragen T€ 32. Die Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf: T€ 28 für Jahresabschlussprüfung (davon T€ 3 für das Vorjahr), T€ 3 für andere Bestätigungsleistungen sowie T€ 1 für sonstige Leistungen.

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

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

Es wurden zur Unterstützung bei Modernisierungsmaßnahmen in 2019 insgesamt zwei Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Hesterkamp für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

Der Geschäftsführer erhielt nachstehende Vergütung:

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

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

Für den Fall der Beendigung der regulären Tätigkeit wurden dem Geschäftsführer folgende Leistungen zugesagt:

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

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 Jahresabschlussaufstellung war nicht von signifikanten Abweichungen auf das Jahresergebnis auszugehen.

Wuppertal, den 20. Mai 2020

(Zier)
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen				Bilanzwerte	
	Wert			Wert	Wert			Wert		
	01.01.2019	Zugang	Abgang	31.12.2019	01.01.2019	Zugang	Abgang	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	702.084,98	76.368,25		778.453,23	402.401,81	107.430,12		509.831,93	268.621,30	299.683,17
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.414.453,04	173.657,82		16.588.110,86	5.358.023,97	219.185,37		5.577.209,34	11.010.901,52	11.056.429,07
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.575.631,74	13.415,01		8.589.046,75	2.304.456,69	229.398,30		2.533.854,99	6.055.191,76	6.271.175,05
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.413.697,87	1.001.569,41		25.415.267,28	4.172.741,40	508.305,38		4.681.046,78	20.734.220,50	20.240.956,47
4. Technische Anlagen und Maschinen	106.362,15	2.934,94	2.020,26	107.276,83	103.077,54	1.376,03	2.020,26	102.433,31	4.843,52	3.284,61
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.139.339,88	99.870,65	59.793,60	2.179.416,93	1.923.238,92	93.633,24	59.793,60	1.957.078,56	222.338,37	216.100,96
	<u>51.649.484,68</u>	<u>1.291.447,83</u>	<u>61.813,86</u>	<u>52.879.118,65</u>	<u>13.861.538,52</u>	<u>1.051.898,32</u>	<u>61.813,86</u>	<u>14.851.622,98</u>	<u>38.027.495,67</u>	<u>37.787.946,16</u>
III. Finanzanlagen										
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.815.752,94	1.578.434,04	0,00	19.394.186,98	0,00	0,00	0,00	0,00	19.394.186,98	17.815.752,94
	<u>70.167.322,60</u>	<u>2.946.250,12</u>	<u>61.813,86</u>	<u>73.051.758,86</u>	<u>14.263.940,33</u>	<u>1.159.328,44</u>	<u>61.813,86</u>	<u>15.361.454,91</u>	<u>57.690.303,95</u>	<u>55.903.382,27</u>

Entwicklung der Rückstellungen der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2019

SAP-Konto	Stand 01.01.2019 €	Inanspruchnahme 2019 €	Auflösung 2019 €	Zuführung		Stand 31.12.2019 €		
				Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2019	Zinsaufwand Aufw.aus Aufzsg. 2019			
				Zuführung 2019 €				
1. <u>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>	360000	1.139.402,00	24.717,00	0,00	0,00	35.373,00	145.061,00	1.295.119,00
2. <u>Sonstige Rückstellungen</u>								
Instandhaltung	390000	233.723,79	233.723,79	0,00	0,00	0,00	96.000,00	96.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	396000	25.000,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	24.798,00	24.798,00
Archivierung	399500	18.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00
WEG-Abrechnungen	395020	105.228,00	104.573,11	654,89	0,00	0,00	148.286,00	148.286,00
Personalangelegenheiten *	397100	722.001,81	326.585,81	26.000,00	0,00	0,00	328.840,21	698.256,21
Sonstige Rückstellung	399500	59.380,98	59.380,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebskosten	395000	208.805,00	194.809,92	13.995,08	0,00	0,00	204.890,00	204.890,00
		1.372.139,58	944.073,61	40.649,97	0,00	0,00	802.814,21	1.190.230,21
		2.511.541,58	968.790,61	40.649,97	0,00	35.373,00	947.875,21	2.485.349,21

* Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit

Verbindlichkeitspiegel der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2019

	Höhe	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		€	1 bis zu 5		Höhe	Art
			bis zu 1 Jahr	Jahren		
Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.505.077,44 524.524,33	731.526,81 32.175,89	938.157,38 492.348,44	7.835.393,25 0,00	9.505.077,44 524.524,33	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.324.791,65 1.399.276,90	73.963,01 74.485,25	311.949,41 305.441,88	938.879,23 1.019.349,77	1.324.791,65 1.399.276,90	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen	2.725.435,10 2.698.350,28	2.725.435,10 2.698.350,28	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.143,26 183.750,94	193.143,26 183.750,94	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	909.263,34 676.251,53	889.541,18 652.456,23	19.722,16 23.795,30	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.401.745,51 40.423.297,93	28.566.145,51 35.587.697,93	0,00 0,00	4.835.600,00 4.835.600,00	0,00 0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	69.566,82 76.868,91	69.566,82 76.868,91	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	48.129.023,12	33.249.321,69	1.269.828,95	13.609.872,48	10.829.869,09	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	45.982.320,82	39.305.785,43	821.585,62	5.854.949,77	1.923.801,23	Grundpfandrechte

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Inhalt

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

1 Geschäftsmodell

Gegenstand der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (nachfolgend GWG-SPE) 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 sowie die Erbringung von Dienstleistungen jedweder Art für die Muttergesellschaft, insbesondere in den Bereichen Personalwesen, Organisation, Innere Dienste und Informationsverarbeitung.

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die allgemeinen demografischen Trends (Einwohner- und Haushaltssteigerung, insgesamt älter werdende Bevölkerung, zunehmend multikulturell geprägte Gesellschaft) wirken sich unverändert auch auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt aus. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist demzufolge erneut gewachsen. Zwar ist der Zuzug aus den Bürgerkriegsländern des Nahen und Mittleren Ostens stark zurückgegangen, doch die Wanderungsgewinne aus dem Süden, Osten und Südosten der EU waren auch im Jahr 2018 groß genug, um das Geburtendefizit mehr als auszugleichen. Auch die neue Bevölkerungsprognose von IT.NRW geht für die nächsten Jahre von einem anhaltend hohen Bevölkerungswachstum durch Zuzug aus dem Ausland aus.¹ So entwickelte sich auch die Bevölkerung in Wuppertal von 361.264 Einwohnern Ende 2018 auf 362.463 Ende 2019. Bei den Privathaushalten zeichnete sich ebenfalls eine leicht ansteigende Entwicklung ab. Die Anzahl der Haushalte stieg von 183.850 Ende 2018 auf 184.451 Ende 2019.² Die Studierendenzahl in Wuppertal erreichte das siebte Jahr in Folge einen weiteren Höchststand – rund 23.000 Studierende meldeten sich zum Wintersemester 2018/2019 an. Dieser besonderen Nachfragegruppe kommt ein entsprechendes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.³

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

¹ Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2019.

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

³ Vgl. Rektoratsbericht 2018 der Bergische Universität Wuppertal.

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

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau verursachte in Deutschland auch im Jahr 2019 einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon war auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 35 % bis 45 % gestiegen.⁵

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

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

Die GdW-Unternehmen (GdW; Abkürzung für Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4 %. Darunter knapp 7,5 Mrd. € 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 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,6 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsrenten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 €/qm.⁹

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ballen sich die Problemlagen. Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen 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 2019 360.000 benötigten Wohnungen, wurden allerdings nur 80 % aus Sicht des GdW auch errichtet. Damit trägt die derzeitige Bautätigkeit nicht in ausreichendem Maße dazu bei, den jährlichen Neubaubedarf zu decken.¹¹

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

⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2019.

⁶ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

⁷ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

⁸ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

⁹ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

¹⁰ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

¹¹ Quelle: VdW, Informationen zur Branchenentwicklung

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

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

2.3. Wohnungsmarkt Wuppertal

Der in 2018 fortgeschriebene und bis Ende 2020 gültige qualifizierte Mietspiegel für Wuppertal zeigt für den Wohnungsbestand der GWG-SPE 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. 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.¹³

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 einem hohen Niveau.¹⁴

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)¹⁵, der gegenüber der Steigerung der Lebenshaltungskosten (+5,8 % im gleichen Zeitraum)¹⁶ 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

¹² Quelle: NRW.BANK Wohnungsmarktbarometer 2019

¹³ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, Quartal I-2018.

¹⁴ Vgl. Destatis: Baupreise für Wohngebäude

¹⁵ Vgl. Destatis: Baupreise für Wohngebäude

¹⁶ Vgl. Destatis: Verbraucherpreisindizes für Deutschland

Mietpreisspiegels 2018 für Wuppertal lassen den Schluss zu, dass die Seitwärtsbewegung der Mietpreisentwicklung über die letzten Jahre zwar nicht mehr besteht. Allerdings läuft die extreme Dynamik bei der Steigerung der Baukosten der Herstellung eines Gleichgewichts zwischen Kosten- und Ertragsentwicklung weiter entgegen.

Demgemäß entwickelte sich auch der Wohnungsbestand in Wuppertal in den letzten Jahren sehr zurückhaltend. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern stieg der Bestand kaum wahrnehmbar; von 22.216 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 %).¹⁷

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

3 Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2019 (-1,142 Mio. €) wurde unterschritten. Das Geschäftsjahr 2019 endete mit einem Jahresergebnis (vor Verlustübernahme) in Höhe von -1,485 Mio. €. Hauptursache für die Planabweichung ist der unterjährige vorzeitige Wegfall von einzelnen Dienstleistungen (Wohnumfeldpflege etc.), die die GWG-SPE nun dauerhaft nicht mehr für die GWG erbringen wird.

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der GWG-SPE bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2019 mit Werten von 6,37 % (Jan.) bis 5,94 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem vergleichbaren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der GWG-SPE plangemäß und positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 9,7 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße, Tod des Mieters/Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWG-SPE betrug zum 31. Dezember 2019 ca. 379,89 € (Vorjahr: 373,10 €). Die Nettokaltmiete je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,26 €/qm (Vorjahr: 6,15 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 8,83 €/qm (Vorjahr: 8,70 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten 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.

¹⁷ 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	1.431	455	13
Zugang 2019	1	0	0
Abgang 2019	-2	0	0
Bestand am 31.12.2019	1.430	455	13

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal.

3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung

Die GWG-SPE hat auch im abgeschlossenen Jahr 2019 das Investitionsprogramm sowohl in Bezug auf die Reduzierung des Investitionsstaus sowie im Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnungsstandards fortgeführt.

Für das Jahr 2019 war die Modernisierung von 60 GWG-SPE-Wohnungen vorgesehen. Beauftragt wurden 47 Wohnungen, wovon 38 im selben Jahr abgeschlossen wurden. Vier Wohnungen aus diesem Modernisierungsprogramm wurden im Januar 2020 fertiggestellt. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 15 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Hier wurde die Anzahl mit 29 Beauftragungen und abgeschlossenen Wohneinheiten deutlich übertroffen. Das für 2019 vorgesehene Investitionsbudget von 1,7 Mio. € wurde aufgrund geringerer Stückkosten mit rd. 90 % deutlich unterschritten. Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

4 Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

Nachfolgende Tabelle stellt die nach erfolgsanalytischen Gesichtspunkten umgegliederten Ertrags- und Aufwandsposten dar:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Gesamtleistung	11.709	12.766	-1.057
<i>Materialaufwand</i>	-5.565	-5.355	-210
Rohergebnis	6.144	7.411	-1.267
<i>betriebliche Erträge</i>	132	272	-140
<i>betriebliche Aufwendungen</i>	-7.371	-7.452	81
Betriebsergebnis	-1.095	231	-1.326
Finanzergebnis	-390	-1.321	931
Ergebnis nach Ertragssteuern	-1.485	-1.090	-395
<i>Erträge aus der Verlustübernahme</i>	1.485	1.090	395
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0	0	0

Die Veränderung der Gesamtleistung sowie des Ergebnisses nach Ertragssteuern ist insbesondere auf den planmäßigen Wegfall der Umsatzerlöse aus Objektverkäufen zurückzuführen.

Zudem hat sich das Finanzergebnis aufgrund der aktualisierten Zinsvereinbarung zwischen der GWG und der GWG-SPE für Ausleihungen zwischen den verbundenen Unternehmen deutlich verbessert.

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	57.690	55.904	1.786
Umlaufvermögen	<u>255</u>	<u>255</u>	<u>0</u>
	<u>57.945</u>	<u>56.159</u>	<u>1.786</u>
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	<u>3.537</u>	<u>3.203</u>	<u>334</u>
	<u>61.482</u>	<u>59.362</u>	<u>2.120</u>
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	10.868	10.868	0
Fremdkapital	<u>16.176</u>	<u>7.817</u>	<u>8.359</u>
	<u>27.044</u>	<u>18.685</u>	<u>8.359</u>
Kurzfristiges Fremdkapital			
	<u>34.438</u>	<u>40.677</u>	<u>-6.239</u>
	<u>61.482</u>	<u>59.362</u>	<u>2.120</u>

Die Veränderung des Anlagevermögens ist mit 1.578 T€ dem Aufbau des Mieterdarlehens für den angepachteten Bestand der Miet-KG sowie mit 209 T€ der Differenz aus Aktivierungen infolge von Objektsanierungen sowie Abschreibungen für das Anlagevermögen zuzuordnen.

Das Fremdkapital erhöht sich durch die Aufnahme von Objektfinanzierungsmitteln und der gleichzeitigen Rückzahlung von Verbindlichkeiten gegenüber der GWG um insgesamt 2.120 T€.

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.	-1.485	-1.090
2. +	1.159	1.144
3. +/-	-26	123
4. +	20	100
5. +/-		
	-87	1.854
6. +/-		
	262	-256
7. +/-	355	1.284
8. =	198	3.159
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 7.)		
9. -	-76	-52
10. -	-1.291	-1.008
11. -	-1.578	-1.578
12. =	-2.945	-2.638
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 9. bis 11.)		
13. +	1.485	1.090
14. +/-	-7.022	405
15. +	9.000	0
16. -	-94	-5.006
17. -	-355	-1.284
18. =	3.014	-4.795
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 13. bis 17.)		
19.	267	-4.274
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 8., 12. und 18.)	
20. +	348	4.622
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	
21. =	615	348
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 19. und 20.)		

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit sinkt in Summe um 2.961 T€ in Folge planmäßig geringerer Zinsen – insbesondere gegenüber verbundenen Unternehmen – geringerer Vorräte und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie dem Saldo aus den Rückstellungen.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist auf die Aufnahme weiterer Darlehen zurückzuführen, die im Berichtsjahr die Tilgung bestehender Darlehen übersteigen.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2019 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der GWG-SPE war im Geschäftsjahr 2019 und ist auch zukünftig über die Inanspruchnahme der Mittel der GWG gewährleistet.

4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Daneben gibt es eine Reihe von weiteren Indikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens herangezogen werden. Diese werden mindestens auf der Ebene des Teilkonzerns (GWG und GWG-SPE) für die Steuerung verwendet, da die Verflechtungen zwischen den Gesellschaften umfangreich sind.

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-SPE 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-SPE 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-SPE 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 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 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-SPE 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-SPE trotz des weiterhin schwierigen Marktumfeldes besondere Perspektiven. So wird insbesondere für das untere bis mittlere Preissegment aufgrund der Prognosen für den Arbeitsmarkt bzw. für die Studentenzahlen mit einer steigenden Nachfrage gerechnet. Hier kann die GWG-SPE mit ihrem Angebot passende Nischen besetzen.

Gleichzeitig sind 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-SPE 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-SPE gute Marktchancen zur weiteren Reduzierung des Leerstands bestehen.

Nach wie vor erwartet die GWG-SPE 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-SPE 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-SPE andere Möglichkeiten zum Umgang mit diesen Risiken. So bewirkt das umfangreiche und professionelle Versicherungsmanagement eine Überwälzung weiterer Teile dieser Risiken auf Dritte. Darüber hinaus zielt die GWG-SPE durch den Einsatz eines integrierten Portfoliomanagementsystems (PMS) darauf ab, mit einer gezielten Investitionstätigkeit unvorhergesehenen Schäden im Bestand vorzubeugen. Schließlich hält die GWG-SPE 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-SPE 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-SPE eventuellen Schiefagen einzelner Mietverhältnisse präventiv. Zusätzlich können hierüber aber auch die besonderen Bedürfnisse bestimmter Mietergruppen aufgegriffen werden, was für die GWG-SPE ein Alleinstellungsmerkmal am Wuppertaler Markt bedeutet.

6 Prognosebericht

Das Planergebnis für das Jahr 2020 für die GWG-SPE beträgt vor Ergebnisübernahme durch die GWG -132 T€.

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

	PLAN 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.640
Instandhaltungsaufwendungen	1.488
Personalaufwendungen	4.683
Abschreibungen	1.052
Zinsaufwendungen	453

Der Wirtschaftsplan berücksichtigt nicht die Auswirkungen der Corona-Pandemie, da dieser zum Jahresende 2019 verabschiedet wurde. Da die Auswirkungen der Krise auf das Geschäftsmodell der GWG-SPE 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-SPE:

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

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

Wuppertal, den 20. Mai 2020

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer