

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.297.163,52		36.383.213,38
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.969.999,00		999.410,00
c) aus Bereinigungstätigkeit	261.777,89		239.170,57
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.779,25	38.651.719,66	120.213,80
			37.742.007,75
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-1.442.772,40	-138.653,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		113.563,53	198.342,83
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.178.904,08	2.406.712,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.317.845,22		-18.119.080,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-219.093,83	-17.536.939,05	-1.320.015,71
		23.964.475,82	20.769.312,82
6. Rohergebnis			-4.061.223,21
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.773.962,89		-966.669,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.032.190,02	-4.806.152,91	-5.027.892,24
davon für Altersversorgung			
EUR 359.093,23 (Vorjahr EUR 285.105,82)			
8. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen			
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.857.497,10	-8.846.126,81	-8.846.126,81
10. Erträge aus Beteiligungen	-2.878.270,74	-2.708.865,26	-2.708.865,26
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,28	2,28	2,28
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	546,72	37.581,36	37.581,36
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.570.925,87	-7.927.720,30	-7.927.720,30
	-158.862,85	-13.025,97	-13.025,97
14. Ergebnis nach Steuern	2.693.315,35	-3.716.734,12	-3.716.734,12
15. Sonstige Steuern	-24.772,46	-29.955,84	-29.955,84
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.668.542,89	-3.746.689,96	-3.746.689,96
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-41.408.091,21	-37.661.401,25	-37.661.401,25
18. Bilanzverlust	-38.739.548,32	-41.408.091,21	-41.408.091,21

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG), Wuppertal

Allgemeine Angaben

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

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

Die Konzern-Bilanz zum 31.12.2018 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2018 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25.05.2009, gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Die Bilanzierungsgrundsätze werden gegenüber dem Vorjahr bis auf die nachstehende Ausnahme unverändert angewandt. Im Berichtsjahr werden die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung erstmalig einheitlich innerhalb der sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Um die Vergleichbarkeit der Rückstellungen zu gewährleisten, wurden die Vorjahreszahlen angepasst. Die im Vorjahr mit T€ 706 bilanzierten Bauinstandhaltungsrückstellungen, die ebenfalls die unterlassene Instandhaltung betreffen, werden innerhalb der sonstigen Rückstellungen ausgewiesen und erhöhen somit die sonstigen Rückstellungen um T€ 706 auf T€ 2.574.

Konsolidierungskreis

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

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene GWG-Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2018 folgende Strukturbilanz:

	2018	2017
	T€	T€
Anlagevermögen	50.930	51.374
Umlaufvermögen	233	233
Kommanditkapital	10	10
Verlustanteile	-6.523	-6.621
Jahresüberschuss/Jahresfehl- betrag	98	66
Rückstellungen	0	0
Verbindlichkeiten	57.686	58.228

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2018 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte eigene Architekten- und Ingenieur- sowie Regiebetriebsleistungen angesetzt. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB sind nicht aktiviert. Die aktivierten Kosten für die Modernisierung entsprechen § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB. Im Jahr 2018 sind wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen werden bei den Grundstücken mit Wohnbauten in der Regel sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen mit Neubaustandard auf Basis einer neuen Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren vorgenommen. Für den von der Wohnbauverwaltung der Stadt Wuppertal (Eigenbetrieb WBW) erworbenen Bestand erfolgt die Abschreibung entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 2 % oder 2,5 % p. a. bzw. auf Basis einer kürzeren Restnutzungsdauer.

Die Immobilie „Wuppertaler Hof“ wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Sonstige Modernisierungen führen zu einer individuellen Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer. Für zwei Wirtschaftseinheiten im Anlagevermögen wurde eine außerordentliche Abschreibung in Höhe 434,8 T€ 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. Für eine Wirtschaftseinheit wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 142,5 T€ vorgenommen.

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden analog zu den amtlichen AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben, bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Ab dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einer Betragsgrenze von 250,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden analog § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Aufwand erfasst. Geringwertige Vermögensgegenstände zwischen einem Wert von 250,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ werden Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

Finanzanlagen

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

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018 sind aus dem Konzernanlagenspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eigenkapital

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

Rückstellungen

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2018 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2018 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 3,21 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr zehn Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 186 T€ (Vorjahr 159 T€). 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 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens bei 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 3.238 T€ (Vorjahr: 3.320 T€). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind vorab erhaltene laufende Zuschüsse (Ertragszuschüsse) für die Zeit zwischen Zahlungsbeginn und später liegendem Förderungsbeginn (Bezugszeitpunkt bei Neubauten bzw. Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierung), abgegrenzte Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht bis Juni 2025 sowie der für das Jahr 2019 erhaltene Betrauungszuschuss in Höhe von 0,8 Mio. €.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2018 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird bereits seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit einer 3%igen Abzinsung gezahlt.
- Das Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hinsichtlich der Steuerlatenzen wurde insoweit in ausgeübt, dass keine aktiven latenten Steuern bilanziert werden.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 232 (Vorjahr T€ 258).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 10.646 (Vorjahr T€ 10.410) ausgewiesen.

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

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

	01.01.2018 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2018 T€
Kapitalrücklage	109.625,1	0,0	0,0	109.625,1
Andere Gewinnrücklagen	7.514,8	73,4	0,0	7.441,4
Summe	117.139,9	73,4	0,0	117.066,5

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2018 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich. Im Berichtsjahr werden die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung erstmalig einheitlich innerhalb der sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 67 (Vorjahr T€ 72) 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 Konzernverbindlichkeitenspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft, mit T€ 36.297 (Vorjahr T€ 36.383) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 1.970 (Vorjahr T€ 999) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit T€ 262 (Vorjahr T€ 239) aus Betreuungstätigkeit und T€ 123 (Vorjahr T€ 120) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

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

Die Position Zinsen und Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 37 (Vorjahr T€ 40).

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betragen T€ 577 (Vorjahr T€ 1.925).

Sonstige Angaben

Der durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellte Konzernabschluss wird unter HR B 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 sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2019 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 187. Für die Jahre 2020-2022 fallen noch weitere T€ 118 an.

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

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 399 (Vorjahr T€ 431) für das Jahr 2018 zu leisten.

Im Berichtsjahr und Vorjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen. Im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von 489 T€ vorhanden.

Weiter ist die GWG seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal, 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 einen Jahresfehlbetrag von T€ 96,4 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 44,2). Der Jahresabschluss 2018 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

2006 hat die GWG eine Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der am 25.10.2006 gegründeten Wuppertaler Quartiersentwicklungs GmbH, Wuppertal, mit einem Stammkapital von T€ 25 übernommen. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von T€ 4 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 75,9) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2017 T€ 12,0 (Vorjahr T€ 8,0). Der Jahresabschluss 2018 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

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

Es bestehen steuerliche Verlustvorträge. Aufgrund der Neuaufstellung der Gesellschaft mit planmäßigen Jahresüberschüssen wird es voraussichtlich zu einer Mindestbesteuerung kommen.

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.

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 80 (Vorjahr T€ 80). Zudem fielen Beratungsleistungen in Höhe von 7 T€ an.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	36,7	38,4
Technische Mitarbeiter	9,7	9,2
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	20,5	22,6
Auszubildende	<u>5,5</u>	<u>5,8</u>
Gesamt	72,4	76
davon befristet Beschäftigte	2,0	4,6

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 23 T€

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	156.542,98 Euro
Sachbezüge	<u>11.404,92 Euro</u>
Gesamt	167.947,90 Euro

Außerdem hat Herr Zier für das Jahr 2018 einen variablen Vergütungsanspruch von 37.485,00 Euro.

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

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2018	368.653,00 Euro
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	82.513,00 Euro

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

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Johannes Slawig Stadtdirektor und Kämmerer (Bezüge 2018: 4.294,86 €)	Vorsitzender
Klaus Jürgen Reese Ratsmitglied Diplom-Ingenieur und Ergebnissen- terleiter (Bezüge 2018: 3.221,12 €)	stellvertretender Vorsitzender
Barbara Dudda-Dillbohner Ratsmitglied Diplom-Ökonomin und Projektmana- gerin (Bezüge 2018: 2.147,42 €)	
Eckhard Klessner Ratsmitglied Kriminalbeamter (Bezüge 2018: 2.147,42 €)	
Gunhild Böth Ratsmitglied Lehrerin (Bezüge 2018: 2.147,42 €)	
Manfred Todtenhausen Ratsmitglied Elektromeister (Bezüge 2018: 2.147,42 €)	
Gabriele Mahnert Ratsmitglied Diplom-Sozialpädagogin (Bezüge 2018: 2.147,42 €)	
Servet Köksal Ratsmitglied Kommunalbeamter (Bezüge 2018: 2.147,42 €)	

Dr. Stefan Kühn
Ratsmitglied
Geschäftsbereichsleiter (Geschäftsbereich Soziales, Jugend und Integration)
(Bezüge 2018: 2.147,42 €)

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses des Mutterunternehmens

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31.12.2018 ergibt sich aufgrund des Jahresüberschusses von 2.570.849,09 € sowie des Verlustvortrages von 34.777.344,83 € unter Verrechnung von Entnahmen aus den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 73.400,00 €, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschaften dienen, auf den Bilanzverlust per 31.12.2018 mit 32.206.495,74 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wuppertal, den 31.05.2019

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen		Wert		Bilanzwerte	
	Wert 01.01.2018 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen EUR	Wert 31.12.2018 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Wert 31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	903.669,41	52.084,07	140.315,73	0,00	815.437,75	113.485,13	77.007,73	515.753,58	299.684,17	424.393,23
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	427.536.895,71	2.580.784,30	2.079.436,49	143.261,36	428.181.504,88	6.505.534,65	1.468.283,79	127.342.070,85	300.839.434,03	305.233.075,72
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit										
Geschäfts- und anderen Bauten	19.527.391,71	436.793,00	0,00	0,00	19.964.184,71	639.700,13	0,00	5.164.924,90	14.799.259,81	15.002.166,94
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	2.110.828,16	0,00	0,00	1.458.262,48	652.565,68	652.565,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	23.597.478,32	891.272,05	56.522,60	0,00	24.432.227,77	488.273,98	56.522,60	4.172.741,40	20.259.486,37	19.856.488,30
5. Technische Anlagen und Maschinen	579.792,98	24.324,30	15.673,55	0,00	588.443,73	12.698,98	15.673,55	529.052,00	59.391,73	47.766,41
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.134.098,22	65.417,43	36.674,73	0,00	2.162.840,92	97.804,23	35.657,18	1.930.445,13	232.395,79	265.800,14
7. Anlagen im Bau	143.261,36	98.139,55	0,00	-143.261,36	98.139,55	0,00	0,00	0,00	98.139,55	143.261,36
8. Bauvorbereitungskosten	5.105,10	375.734,62	0,00	0,00	380.839,72	0,00	0,00	0,00	380.839,72	5.105,10
	475.634.851,56	4.472.465,25	2.188.307,37	0,00	477.919.009,44	7.744.011,97	1.576.137,12	140.597.496,76	337.321.512,68	341.205.229,65
III. Finanzanlagen										
1. Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
2. Andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
	10.080,23	0,00	0,00	0,00	10.080,23	0,00	0,00	0,00	10.080,23	10.080,23
	476.548.601,20	4.524.549,32	2.328.623,10	0,00	478.744.527,42	7.857.497,10	1.653.144,85	141.113.250,34	337.631.277,08	341.639.703,11

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen im Geschäftsjahr 2018

	Stand 01.01.2018 €	Inanspruchnahme 2018 €	Auflösung 2018 €	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2018 €	Zinsaufwand		Stand 31.12.2018 €
					Aufw. aus Aufzsg. 2018 €	Zuführung 2018 €	
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.022.041,00	0,00	0,00	0,00	36.524,00	80.837,00	1.139.402,00
2. Steuerrückstellungen							
a) Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	146.855,00	146.855,00
b) Körperschaftsteuer	62.914,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.291,00	95.205,00
c) Solidaritätszuschlag	3.460,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.776,00	5.236,00
	66.374,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.922,00	247.296,00
3. Sonstige Rückstellungen							
Noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	119.792,33	0,00	0,00	0,00	1.593,24	0,00	121.385,57
Prozesskosten	144.838,84	123.429,68	21.409,16	0,00	0,00	165.216,16	165.216,16
Personalangelegenheiten*	724.200,36	448.646,63	6.353,73	0,00	0,00	452.801,81	722.001,81
Betriebskosten	319.896,00	313.276,54	6.619,46	0,00	0,00	268.438,00	268.438,00
Nicht umlagefähige Betriebskosten	21.074,00	18.058,47	3.015,53	0,00	0,00	18.962,00	18.962,00
WEG-Abrechnungen	125.850,00	99.144,37	26.705,63	0,00	0,00	105.228,00	105.228,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	85.500,00	85.500,00	0,00	0,00	0,00	85.500,00	85.500,00
Sonstige Rückstellungen	217.427,74	56.907,59	0,00	0,00	0,00	588.246,98	748.767,13
Drohverlustrückstellung Hofaue 67	99.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.600,00
Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	705.666,00	657.805,69	47.860,31	0,00	0,00	1.482.652,30	1.482.652,30
Schadenersatzverpflichtungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
	2.573.845,27	1.802.768,97	111.963,82	0,00	1.593,24	3.167.045,25	3.827.750,97
	3.662.260,27	1.802.768,97	111.963,82	0,00	38.117,24	3.428.804,25	5.214.448,97

* Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Alterszeit

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Konzern-Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2018

	Höhe € Vorjahr	mit einer Restlaufzeit		Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	Höhe	Art
		€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	213.614.345,06 * 232.836.372,22 *	26.567.992,74 29.047.842,18	30.701.529,45 25.862.235,14	156.344.822,87 177.926.294,90	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.546.218,48 31.993.991,71	1.197.214,60 997.443,80	5.009.648,73 4.669.597,48	24.339.355,15 26.326.950,43	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen	11.650.060,66 11.569.327,17	11.650.060,66 11.569.327,17	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.112.854,29 943.772,62	1.112.854,29 943.772,62	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.871.682,56 1.725.880,54	1.871.682,56 1.725.880,54	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	93,46 855,94	93,46 855,94	0,00 0,00	0,00 0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	88.496,62 89.539,74	88.496,62 89.539,74	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe Summe Vorjahr	258.883.751,13 279.159.739,94	42.488.394,93 44.374.661,99	35.711.178,18 30.531.832,62	180.684.178,02 204.253.245,33	Grundpfandrechte Grundpfandrechte

* davon durch modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 58.544.168,58 (Vorjahr € 61.017.465,71) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 30.631.635,68 (Vorjahr € 32.283.339,92) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von € 89.175.804,26 (Vorjahr € 93.300.805,63).

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018 TEUR	2017 TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	2.669	-3.747
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.857	8.831
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.371	-534
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	160	0
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.464	5.431
6. -/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-121	-3.310
7. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.068	-29
8. + Zinsaufwendungen	5.532	7.850
9. + Ertragsteueraufwand	159	13
10. - Ertragsteuerzahlungen	22	-13
11. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.)	17.045	14.492
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	7
13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-52	-155
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.742	303
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.472	-10.619
16. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	2.607
17. + Erhaltene Zinsen	1	38
18. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 17.)	-1.781	-7.819
19. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	0	61.957
20. - Gezahlte Dividenden	-73	-73
21. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-20.669	-54.765
22. - Gezahlte Zinsen	-5.533	-7.928
23. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19. bis 22.)	-26.275	-809
24. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 18. und 23.)	-11.011	5.864
25. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.040	7.176
26. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 24. und 25.)	2.029	13.040
Zusammensetzung des Fonds am Ende der Periode		
- Zahlungsmittel	2.029	7.176

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2018

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Andere Gewinnrücklagen TEUR	Konzernbilanz- verlust TEUR	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz TEUR
Stand zum 1. Januar 2017	10.185,2	47.667,9	7.588,2	-37.661,4	27.779,9
Kapitalerhöhung	0,0	61.957,1	0,0	0,0	61.957,1
Ausschüttung Garantiedividende 2016 in 2017	0,0	0,0	-73,4	0,0	-73,4
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konzernergebnis	0,0	0,0	0,0	-3.746,7	-3.746,7
Stand zum 31. Dezember 2017	10.185,2	109.625,0	7.514,8	-41.408,1	85.916,9
Kapitalerhöhung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausschüttung Garantiedividende 2017 in 2018	0,0	0,0	-73,4	0,0	-73,4
Konzernergebnis	0,0	0,0	0,0	2.668,5	2.668,5
Stand zum 31. Dezember 2018	10.185,2	109.625,0	7.441,4	-38.739,6	88.512,0

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Inhalt

1.	Bericht zum Geschäftsverlauf	3
1.1.	Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2018	3
1.1.1.	Allgemeine Entwicklung	3
1.1.2.	Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt	5
1.2.	Darstellung des Geschäftsverlaufs	8
1.2.1.	Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2018	8
1.2.2.	Allgemeines zum Geschäftsverlauf	10
1.2.2.1.	Immobilienmanagement	10
1.2.2.2.	Portfoliomanagement und Finanzierung	10
1.2.2.3.	Controlling und Zentrale Verwaltung	12
2.	Bericht zur Lage des Konzerns	13
2.1.	Ertragslage	13
2.2.	Vermögenslage	15
2.3.	Finanzlage	18
3.	Prognose- und Risikobericht	20
3.1.	Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre	20
3.1.1.	Globale Aspekte	20
3.1.2.	Entwicklungen für Wuppertal	21
3.2.	Darstellung künftiger Chancen und Risiken	23
3.2.1.	Allgemeine Hinweise und Überblick	23
3.2.2.	Immobilienmanagement	24
3.2.3.	Portfoliomanagement und Finanzierung	25
3.2.4.	Controlling und Zentrale Verwaltung	26
3.3.	Risikomanagement	27
3.3.1.	Darstellung des Risikomanagementsystems	27

3.3.2.	Darstellung des internen Kontrollsystems	28
3.4.	Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten.....	28
4.	Ergänzungsbericht.....	28

1. Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1. Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2018

1.1.1. Allgemeine Entwicklung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % liegt.¹

Die allgemeinen demografischen Trends (Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang, zunehmende Überalterung, Bevölkerungszuwachs durch Personen mit Migrationshintergrund) wirken sich unverändert auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt aus. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist dabei 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 2017 groß genug, um das Geburtendefizit im Land 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.² So entwickelte sich auch die Bevölkerung in Wuppertal von 360.434 Einwohnern Ende 2017 auf 361.264 Ende 2018. Bei den Privathaushalten zeichnete sich ebenfalls eine leicht ansteigende Entwicklung ab. Die Anzahl der Haushalte stieg von rund 177.000 Anfang 2017 auf rund 183.000 Ende 2017.³ Die Studierendenzahl in Wuppertal erreichte das sechste Jahr in Folge einen weiteren Höchststand – rund 22.000 Studierende meldeten sich zum Wintersemester 2017/2018 an. Dieser besonderen Nachfragegruppe kommt ein entsprechendes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.⁴

Die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal ist in 2018 weiter rückläufig. So hat sich die Arbeitslosenquote von Dezember 2017 (8,7 %) bis Dezember 2018 (7,7 %) um 1,0 %-Punkte verbessert. Sie kann jedoch bei Weitem noch nicht an den nordrhein-westfälischen Durchschnitt mit 6,4 % Stand Dezember 2018 anknüpfen. Auch die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, hat sich von 16,3 % im Dezember 2017 auf 15,0 % im Dezember 2018 verbessert. Ebenfalls ist die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit 23.866 im vierten Quartal 2018 im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres (24.478) gesunken.⁵

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt.

² Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2018.

³ Quelle: https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/daten_fakten/stat_db.php.

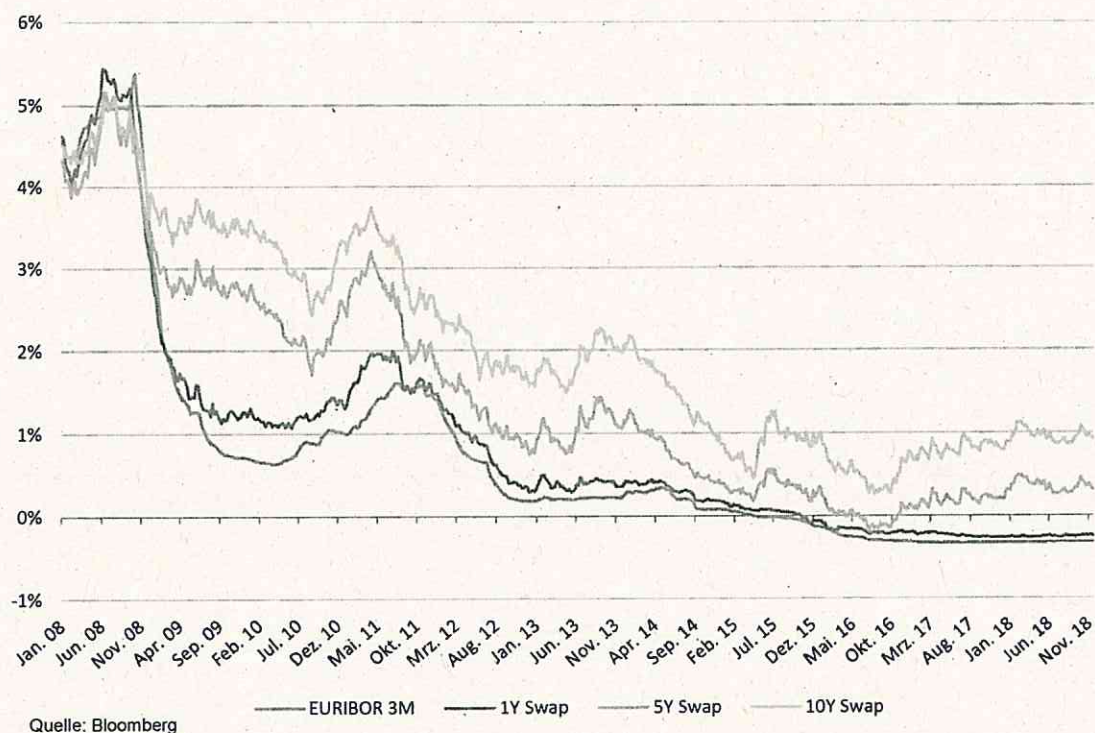
⁴ Vgl. Rektoratsbericht 2017 der Bergische Universität Wuppertal.

⁵ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>.

Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der noch immer sehr hohe Anteil überschuldeter Haushalte. Der ‚SchuldnerAtlas‘ der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen in Wuppertal seit 2014 kontinuierlich ansteigt. Von 17,77 % in 2014 auf 18,42 % in 2018. Insgesamt nimmt Wuppertal mit Platz 400 von 401 im Ranking der Schuldnerquote einen noch immer unbefriedigenden Platz ein.⁶

Von besonderer Relevanz für die Unternehmensentwicklung der GWG ist schließlich die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält den Leitzins noch immer auf null Prozent. Wie in der nachfolgenden Grafik zu erkennen, sind die langfristigen Zinsen seit dem Herbst 2016 zwar wieder leicht angestiegen, bewegten sich aber im Jahresverlauf 2018 auf etwa einem gleichbleibenden, niedrigen Niveau.

EUR Swaps und EURIBOR 3M
(Stand: 21.11.2018)



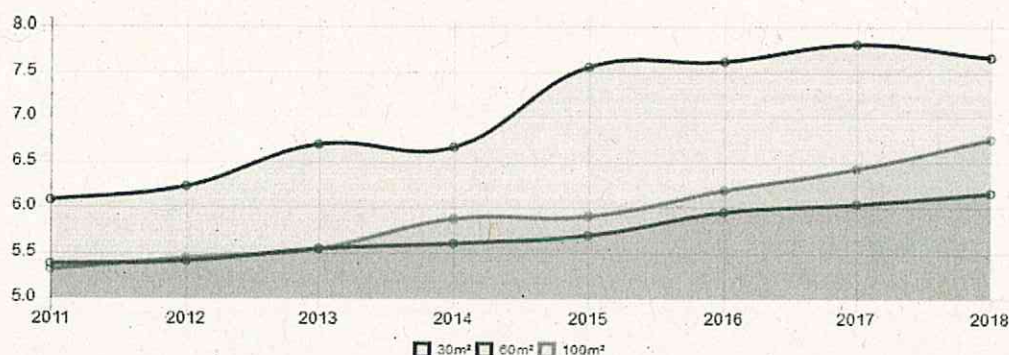
⁶ Vgl. Creditreform, SchuldnerAtlas Deutschland 2018, S. 11.

1.1.2. Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten hat auch im Zeitraum 2017/2018 weiter zugenommen. Das zeigen sowohl die Entwicklung der Mieten als auch die Preise für Wohneigentum. Die preisgünstigen Mietsegmente wurden in fast allen Landesteilen als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ eingestuft. Die aktuelle Marktsituation wird am besten durch die Wiedervermietungs-mieten für Bestandswohnungen abgebildet. Diese sind erneut stärker gestiegen als die Inflationsrate und die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte. Am deutlichsten erhöhte sich das Mietenniveau in der Rheinschiene und den Universitätsstädten Aachen, Münster, Dortmund und Siegen, aber auch in zahlreichen Gemeinden im Münsterland und in der Region zwischen Bielefeld, Paderborn und Lippstadt.⁷

In 2018 wurde der qualifizierte Mietspiegel für Wuppertal fortgeschrieben. Er weist nach, dass sich das Preisniveau insgesamt auch in Wuppertal mit einer steigenden Tendenz entwickelt hat. 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 (vgl. Abbildung „Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Wuppertal“, Quelle: www.wohnungsboerse.net).

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Wuppertal



Gleichwohl lagen die Mietpreise im kommunalen Vergleich auf dem Wuppertaler Markt noch bis 2014 auf einem eher moderaten Niveau, so dass hier ein sichtbares Potenzial für die kommenden Jahre besteht (vgl. Abbildung „Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Wuppertal“, Quelle: www.wohnungsboerse.net).

Der Wohnungsleerstand in Nordrhein-Westfalen liegt mit 4,9 % im bundesweiten Vergleich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Deutschland: 5,9 %), weist aber auf Kreisebene unterschiedliche Ausprägungen auf und reicht von 1,1 % in Köln bis 8,1 % in Remscheid.⁸ 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 2017 bei 5,6 %. Ausgehend von 195.199 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2017 ergibt dies eine Anzahl von 10.880

⁷ Quelle: Wohnungsmarktbericht NRW 2018.

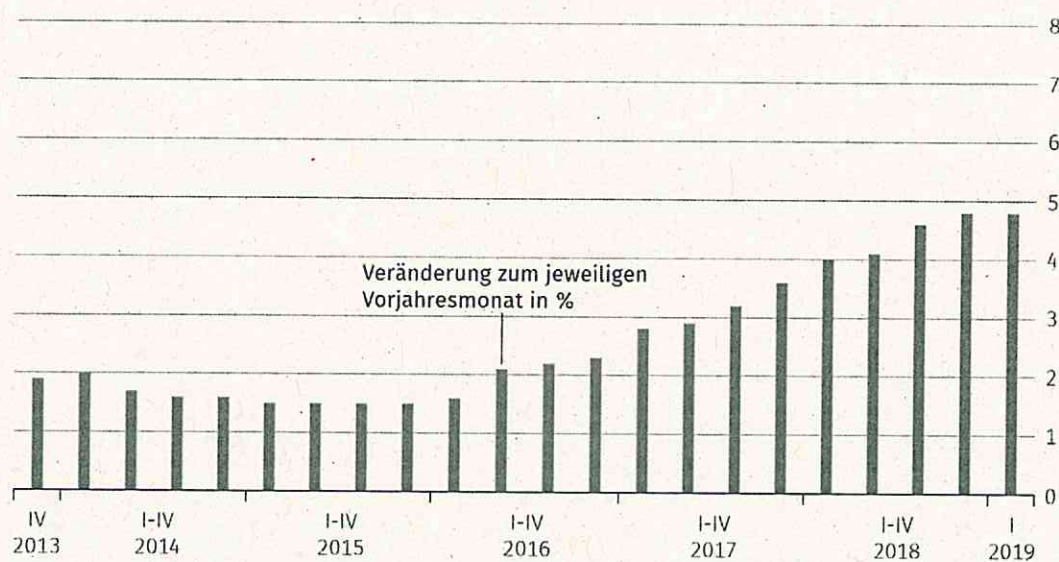
⁸ Vgl. Bundeslandmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2017/2018.

leerstehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012/13 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote damit von 6,8 % um 1,2 %-Punkte ab.⁹

Problematisch wirken in diesem Zusammenhang weiterhin die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Mietwohnungsbau. Die Baupreissteigerungsraten für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart sind im Jahresdurchschnitt 2018 (4,4 %) gegenüber 2017 (3,1 %) um 1,3 %-Punkte gestiegen (vgl. Abbildung Preisindex für Wohngebäude).

Preisindex für Wohngebäude

Neubau einschl. Umsatzsteuer; 2015=100



Konventionelle Bauart;
I = Feb., II = Mai, III = Aug., IV = Nov.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

⁹ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, Quartal I-2018.

Die zusätzlichen Anforderungen an Neubauimmobilien durch das Inkrafttreten der letzten Stufe der Energieeinsparverordnung führten in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Bauwerkskosten (+55 % von 2000 bis 2017), der gegenüber den Lebenshaltungskosten mehr als doppelt so hoch ausfiel. Die Wirkung dieser Einflüsse ist der nachfolgenden Grafik (Quelle: GdW) zu entnehmen:



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. Inwieweit diese Rentabilitätsfalle durch die Potenziale des neuen Mietpreisspiegels für Wuppertal (teilweise) aufgelöst werden kann, ist in der nächsten Zeit zu prüfen. Allerdings läuft die extreme Dynamik bei der Steigerung der Baukosten der Herstellung eines Gleichgewichts zwischen Kosten- und Ertragsentwicklung aktuell 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 22.209 Objekten in 2017 (Q II) auf 22.216 Mehrfamilienhäuser in 2018 (Q II) und damit um lediglich 0,03 %. Dabei wies die Neubautätigkeit in 2018 gegenüber dem Vorjahr trotz des geringfügigen Niveaus ein deutliches Absinken der Fertigstellungen (rd. -40 %) auf. Auch die Anzahl der Baugenehmigungen in 2018 sank im Vorjahresvergleich (rd. 65 %).¹⁰

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 gen Null tendiert, während gleichzeitig Jahr für Jahr öffentlich geförderte Objekte aus der Preisbindung fielen.

¹⁰ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, Quartal II-2018.

Bei den Eigentumsmaßnahmen hat sich die Preissteigerung der letzten Jahre deutlich fortgesetzt. Dabei orientiert sich das Angebot in Wuppertal weiterhin an der Nachfrage. In 2017 wurden 27 Kaufverträge über neugebaute Reihenhäuser abgeschlossen, wobei alle Kaufverträge im Baugebiet eines Anbieters lagen. Die Anzahl der Kaufverträge über neugebaute Eigentumswohnungen ging leicht zurück (94 Kaufverträge gegenüber 101 im Vorjahr). In diesem Segment ist vor allem der Umsatz an teuren Eigentumswohnungen gestiegen. Das für Wuppertal bedeutsame Baugebiet am Bahnhof Heubrich befindet sich in der Entwicklung. Hier sollen nach Angaben des Eigentümers ca. 33.000 m² Nettobau-landfläche für Wohnungsbau entstehen.

1.2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1. Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2018

Der Jahresabschluss 2018 enthält diverse Sondereffekte, die sich im Jahresverlauf ergeben haben.

Fazit zum Verlauf des Jahres 2018 für den GWG-Konzern:

Das Jahr 2018 kann als Neustart des Konzerns bezeichnet werden, nachdem die Gesellschafter Ende 2017 die umfangreichen, auf drei Säulen beruhende Konsolidierung beschlossen haben mit dem Ziel, die Gesellschaft auf Dauer handlungsfähig zu machen. Die erwarteten Verbesserungen beinhalteten u. a. eine Anhebung der Eigenkapitalquote auf mindestens 20 % sowie die strukturelle Steigerung der Jahresergebnisse um mindestens 2,0 Mio. € pro Jahr.

Das geplante Jahresergebnis für 2018 (2,0 Mio. €) wurde übertroffen. Das Geschäftsjahr 2018 endet somit mit einer positiven Abweichung in Höhe von rd. 669 T€, da sich die nachfolgenden Effekte insgesamt positiv auf den Geschäftsverlauf ausgewirkt haben.

Für den *Jahresabschluss der GWG* sind folgende Sachverhalte besonders hervorzuheben, die teilweise zu Abweichungen gegenüber dem Wirtschaftsplan geführt haben:

Auf der Ebene der Einzelgesellschaft haben sich die Umsatzerlöse positiver entwickelt, als ursprünglich geplant. Maßgeblich sind vor allem die Auswirkungen der Mieterhöhungen auf Grundlage des neuen Mietspiegels mit einem Gesamtvolumen (Mieterlöse inkl. Erlösschmälerungen) von rund 355 T€ für das Jahr 2018.

Abweichend zur Planung wirkten sich zudem Verkäufe aus dem vordefinierten Verkaufsportfolio saldiert mit 280 T€ ergebnisverbessernd aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bewirkten ebenfalls einen positiven Ergebniseffekt in Höhe von 933 T€. Wesentliche Treiber sind ein Anteil von 454 T€ aus Verkäufen sowie 338 T€ aus Rückstellungen. Der zweitgrößte Posten entfällt auf Erträge auf bereits in Vorjahren abgeschriebene Forderungen mit rd. 83 T€, gefolgt von Skontoerträgen mit 38 T€. Die restlichen 20 T€ verteilen sich auf verschiedene kleine Einzelpositionen.

Dagegen wirkte sich im Bereich der Aufwendungen der Hausbewirtschaftung insbesondere das negative, saldierte Betriebskostenergebnis mit einer Abweichung von 130 T€ gegenüber dem Plan ergebnisbelastend aus. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen um 528 T€ höher als geplant.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich höhere Kosten in Höhe von 421 T€, insbesondere durch höhere Rechtsberatungskosten sowie Risikovorsorge für ggfs. vorzunehmende Mieterückstattungen sowie drohende Verluste aus schwebenden Geschäften.

Das Zinsergebnis hat sich zum einen durch die günstigere Zinsentwicklung und zum anderen durch die spätere Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln gegenüber dem Wirtschaftsplan um rd. 274 T€ verbessert.

Die Abschreibungen fallen im Vergleich zum Wirtschaftsplan um 464 T€ höher aus, da einzelne Objekte aufgrund einer dauernden Wertminderung bilanziell abgewertet wurden.

Das höhere Jahresergebnis verursacht einen Steuermehraufwand von rd. 125 T€.

Für den *Jahresabschluss der GWG-SPE* sind folgende Sachverhalte besonders hervorzuheben, die teilweise zu Abweichungen gegenüber dem Wirtschaftsplan geführt haben:

Analog zur GWG lagen die Mieterlöse inklusive Erlösschmälerungen mit rd. 427 T€ über Plan. Ursächlich war die gute Situation rund um den Immobilienmarkt aber auch die möglichen Mieterhöhungen auf Grundlage des neuen Mietspiegels.

Bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und Wohnbauten inklusive entsprechend zuzuordnender Bestandsveränderungen sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke machten sich die im Rahmen der Konsolidierung beschlossenen Verkäufe, die im Jahr 2018 abgewickelt wurden, unter dem Strich mit einem Gewinn von 247 T€ bemerkbar.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bewirkten ebenfalls einen positiven Ergebniseffekt in Höhe von 217 T€. Wesentlicher Treiber waren mit einem Anteil von 143 T€ die Auflösung von Rückstellungen. Der zweitgrößte Posten entfällt auf Erträge auf bereits in Vorjahren abgeschriebene Forderungen mit rd. 26 T€, gefolgt von Skontoerträgen mit 13 T€. Die restlichen 35 T€ verteilen sich auf verschiedene kleine Einzelpositionen.

Ebenso unter Plan liegt der Wert der zu aktivierenden Eigenleistungen. Hier ist ein um 95 T€ geringerer Ansatz zu melden.

Im Bereich der Aufwendungen der Hausbewirtschaftung war insbesondere der Instandhaltungsaufwand im Vergleich zur Planung um rd. 64 T€ geringer. Die übrigen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung lagen um 308 T€ niedriger als der Planwert. Das saldierte Betriebskostenergebnis fiel um 287 T€ besser aus als geplant.

Die Personalkosten sind aufgrund langfristiger Erkrankungen einzelner Mitarbeiter um 185 T€ geringer ausgefallen als ursprünglich geplant. Dagegen wurden aus Risikovorsorgegründen weitere Personalarückstellungen in Höhe von 101 T€ gebildet.

Durch die Neubewertung von bebauten Grundstücken sind Sonderabschreibungen in Höhe von insgesamt 75 T€ vorgenommen worden.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich höhere Kosten in Höhe von 176 T€, insbesondere durch höhere Rechtsberatungskosten sowie Risikovorsorge für ggfs. vorzunehmende Mieterückstattungen.

Das Zinsergebnis hat sich zum einen durch die günstigere Zinsentwicklung und zum anderen durch die spätere Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln gegenüber dem Wirtschaftsplan um rd. 40 T€ verbessert.

Der Steueraufwand fällt rd. 5 T€ höher aus.

1.2.2. Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1. Immobilienmanagement

Bezogen auf den Gesamtbestand des GWG-Konzerns (ohne Service-Wohnanlagen) bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2018 mit Werten von 4,79 % (Jan.) bis 3,64 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem guten Niveau. Zum Jahresende konnte die Vier-Prozent-Marke deutlich unterschritten und somit das Jahresziel erreicht werden.

Die Leerstandsentwicklung in der Service-Wohnanlage ist besonders durch den Auszug von Mietern im Pflege- oder Sterbefall geprägt und unterliegt dadurch höheren Schwankungen. So ist es bei der Anlage zum Jahresende zu einem Anstieg des Leerstandes gekommen. Die beendeten Mietverhältnisse konnten teilweise nicht wieder unmittelbar anschlussvermietet werden, da die Wohnungen meist zunächst einer Renovierung unterzogen werden mussten. Lag der Leerstand der Servicewohnanlage zum Jahresbeginn noch bei 8,3 %, sank er im Jahresverlauf auf einen Tiefststand von 5,0 % im November 2018, um zum Jahresende wieder auf 10 % anzusteigen, was in absoluten Zahlen einem Anstieg um 6 WE entspricht.

Die bisher vorherrschende Preissensitivität des Wuppertaler Marktes hat sich im Jahr 2018 geringfügig verändert. Der Angebotsüberhang ist leicht zurückgegangen. Somit konnten Steigerungspotentiale realisiert werden. Daher ist die Entwicklung des Marktes aufmerksam zu beobachten.

Erfolgreich umgesetzt wurde die Anpassung der Mieten im öffentlich geförderten Preissegment, die alle drei Jahre durch Fortschreibung der Kostenansätze möglich ist. Durch den Mietspiegel aus Dezember 2016 konnten auch in 2018 Mieterhöhungen im freifinanzierten Bereich realisiert werden. Im Zusammenhang mit der Neuvermietung konnten die jeweiligen Wohnungsmieten an das Marktniveau herangeführt werden.

Für das Jahr 2018 war die Modernisierung von 200 Wohnungen im Konzern vorgesehen. Beauftragt wurden 211 Wohnungen, wovon 201 im selben Jahr abgeschlossen wurden. Zehn Wohnungen aus diesem Modernisierungsprogramm wurden bis Mitte Februar 2019 fertiggestellt. Das für 2018 vorgesehene Investitionsbudget von 4,8 Mio. € wurde aufgrund geringerer Stückkosten mit rd. 63 % deutlich unterschritten. Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

1.2.2.2. Portfoliomanagement und Finanzierung

Zum Jahreswechsel 2018/2019 ist die Umstellung des Portfoliomanagementsystems (PMS) auf die neue Programmversion IGISsix erfolgt. Die Mitarbeiter der jeweiligen Bereiche sind entsprechend geschult worden und können nun z. B. die ggf. mobile Erfassung von Objekten selbstständig vornehmen. Die entwickelten Quartierssteckbriefe sind in diesem Zusammenhang ebenfalls integriert worden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen als Grundlage für die künftige Erarbeitung von Quartierskonzepten. Im Jahr 2018 wurde darüber hinaus das Quartierinformationssystem „QUIS“ installiert, welches neben umfangreichen Auswertungsmöglichkeiten, z. B. Marktmieten, Bevölkerungsstruktur,

Kaufkraft etc., künftig auch eine Schnittstelle zum Portfoliomanagementsystem (PMS) bieten wird. Über diese Schnittstelle kann z. B. die Standortbewertung in das PMS überspielt werden und auch eine Zielmietenlogik hinterlegt werden.

Die im Dezember 2017 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat entwickelten strategischen Leitlinien legen den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände. Verkäufe werden demnach lediglich in Einzelfällen bei solchen Objekten durchgeführt, die als Ergebnis der Analyse des PMS aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft als unattraktiv identifiziert werden. Eine Ausnahme bilden die Verkaufsmaßnahmen, die im Rahmen des Konsolidierungskonzeptes aus dem Jahr 2017 festgelegt wurden. Dieses Teilportfolio konnte in 2018 bis auf zwei kleinere Objekte vollständig verkauft werden. Bei der GWG waren dies insgesamt 60 Wohneinheiten mit einem Verkaufspreis in Höhe von ca. 2,74 Mio. €. Aus dem Bestand der GWG-SPE wurden insgesamt 44 Wohneinheiten mit einem Verkaufsvolumen in Höhe von ca. 1,96 Mio. € veräußert. Bei letzterem handelt es sich um Restbestände von Eigentumswohnungen, die im Umlaufvermögen der Gesellschaft bilanziert waren.

Das Objekt Lise-Meitner-Straße soll im Hinblick auf die zukünftigen Nutzer aus dem Stadtkonzern oder die der Stadt nahestehenden Nutzer umgebaut werden. Ein wahrscheinlich über die derzeit vorhandenen Flächen hinausgehender Bedarf soll ggf. über Ergänzungsneubauten gedeckt werden. Hierzu wurde eine Planungsstudie erstellt. Der Bauantrag für die erste Phase des Bestandsumbaus wird voraussichtlich im III. Quartal 2019 gestellt.

Die seit dem Jahr 2016 laufende Sanierung der Häuserzeile Sedanstraße 75 - 89 wurde im Geschäftsjahr 2018 mit dem II. Bauabschnitt fortgesetzt. Die Maßnahme findet im Jahr 2019 mit dem III. Bauabschnitt ihren Abschluss.

Die Planung der Umbaumaßnahmen im Objekt „Wuppertaler Hof“ bezüglich der Neustrukturierung des Verwaltungsteils sind im Jahr 2018 konkretisiert worden. Auch hier wird im Verlauf des Jahres 2019 der Bauantrag gestellt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist für das Jahr 2020 vorgesehen.

Im Rahmen der Arrondierung einer Grundstücksfläche an der Leimbacher Straße in Wuppertal-Barmen wurde im Jahr 2018 mit dem Bau von fünf Garagen sowie vier PKW-Stellplätzen begonnen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im II. Quartal 2019.

Im Bereich der Großinstandsetzung wurde in 2018 die Erneuerung der Balkonbrüstungen in der Gustav-Heinemann-Straße 10 und 30 abgeschlossen. Die im Jahr 2017 begonnene Sanierung der Giebel im Domagkweg sowie die Instandsetzung von Laubengängen zur Vermeidung von größeren Schäden wurden in 2018 fortgesetzt. Weitere Großmaßnahmen sind die Erneuerung von Aufzugstüren in der Siedlung Röttgen/In den Siepen, die Fassadensanierung in der Greifswalder Straße sowie die Erneuerung der Dächer am Neulandweg.

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.

Im Finanzierungsbereich konnten die gemäß Entschuldungskonzept vorgesehenen Darlehensrückführungen plangemäß umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang erfolgte ebenfalls die Rückführung der im September 2017 aufgenommenen Brückenfinanzierung in Höhe von 5,0 Mio. € zum 30.06.2018.

Für die Darlehen, deren Zinsfestschreibung in 2018 endete, konnten problemlos Anschlussfinanzierungen mit den Kreditgebern vereinbart werden.

1.2.2.3. Controlling und Zentrale Verwaltung

Der GWG-Konzern beschäftigte in 2018 im Jahresdurchschnitt auf Vollzeitbasis 46,35 (Vorjahr 47,6) kaufmännische / technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 20,54 (Vorjahr 22,65) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befinden sich 1,98 (Vorjahr 4,59) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag (31.12.2018) wurden 2 Hausmeister des externen Dienstleisters Hesterkamp beschäftigt. Leiharbeiter gab es keine.

Hinsichtlich des Personalabbaus im Zuge des Konsolidierungskonzeptes wurde die Mitarbeiterzahl im Jahr 2018 um weitere drei Personen reduziert.

Im Rahmen der gesellschaftlichen Verantwortung nimmt die GWG ihre Funktion als Ausbildungsbetrieb wahr. Zum Stichtag unterhielt der Konzern sechs (Vorjahr: sechs) Ausbildungsverhältnisse im kaufmännischen Bereich.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag das Hauptaugenmerk bei der Verfolgung und Dokumentation der Konsolidierungsfortschritte (Monitoring), der Erzielung von Effizienzverbesserungen bei den im Einsatz befindlichen IT-Systemen (SAP, Fortsetzungstool „Innosys“) sowie der Optimierung und Dokumentation der Geschäftsprozesse. Ebenso wurden die Grundsteine für eine neue, moderne IT-Infrastruktur sowie für bedeutende Projekte im Zuge der „Digitalisierung“ gelegt. Für die ausführliche Beschreibung obiger Punkte wird auf Kapitel 3.2.4 verwiesen.

2. Bericht zur Lage des Konzerns
2.1. Ertragslage

	2018		2017		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.297	97,3	36.383	96,2	-86	-0,2
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.970	5,3	999	2,7	971	97,2
c) aus Betreuungstätigkeit	262	0,7	239	0,6	23	9,6
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	123	0,3	121	0,3	2	1,7
	<u>38.652</u>	<u>103,6</u>	<u>37.742</u>	<u>99,8</u>	<u>910</u>	<u>2,4</u>
Bestandsveränderungen	-1.443	-3,9	-139	-0,4	-1.304	<-100,0
Aktivierete Eigenleistungen	114	0,3	198	0,6	-84	-42,4
Gesamtleistung	<u>37.323</u>	<u>100,0</u>	<u>37.801</u>	<u>100,0</u>	<u>-478</u>	<u>-1,3</u>
Sonstige betriebliche Erträge	4.179	11,2	2.407	6,4	1.772	73,6
Betriebsleistung	<u>41.502</u>	<u>111,2</u>	<u>40.208</u>	<u>106,4</u>	<u>1.294</u>	<u>3,2</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für						
a) Hausbewirtschaftung	-17.318	-46,4	-18.119	-47,9	801	4,4
b) Verkaufsgrundstücke	-219	-0,6	-1.320	-3,5	1.101	83,4
Personalaufwand	-4.807	-12,9	-5.028	-13,3	221	4,4
Abschreibungen	-7.857	-21,1	-8.846	-23,4	989	11,2
Betriebsaufwand	-2.878	-7,7	-2.709	-7,2	-169	-6,2
Ertragsunabhängige Steuern	-25	-0,1	-30	-0,1	5	16,7
Aufwendungen für Betriebsleistungen	<u>-33.104</u>	<u>-88,8</u>	<u>-36.052</u>	<u>-95,4</u>	<u>2.948</u>	<u>8,2</u>
Betriebsergebnis	<u>8.398</u>	<u>22,4</u>	<u>4.156</u>	<u>11,0</u>	<u>4.242</u>	<u>>100,0</u>
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	1	0,0	38	0,1	-37	-97,4
Zinsaufwendungen	-5.571	-14,9	-7.928	-21,0	2.357	29,7
Finanzergebnis	<u>-5.570</u>	<u>-14,9</u>	<u>-7.890</u>	<u>-20,9</u>	<u>2.320</u>	<u>29,4</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	<u>2.828</u>	<u>7,6</u>	<u>-3.734</u>	<u>-9,9</u>	<u>6.562</u>	<u>>100,0</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-159	-0,4	-13	0,0	-146	<-100,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>2.669</u>	<u>7,2</u>	<u>-3.747</u>	<u>-9,9</u>	<u>6.416</u>	<u>>100,0</u>

Die Veränderung der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (+971 T€) ist auf erhöhte Verkaufsaktivitäten im Zusammenhang mit der Konsolidierung zurück zu führen.

Der Anstieg der Bestandsminderungen um 1.304 T€ hat seinen wesentlichen Ursprung bei den Bestandsveränderungen aus den im Vergleich zum Vorjahr höheren Verkäufen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen um 1.772 T€ insbesondere durch die erstmalige ertragsmäßige Auswirkung des Betrauungszuschusses (1.200 T€) bei gleichzeitiger Reduzierung der Erträge aus der Auflösung und der Inanspruchnahme von Rückstellungen (-1.475 T€) sowie Erträge aus dem Verkauf von Objekten aus dem Anlagevermögen (2.117 T€).

Die geringeren Aufwendungen der Hausbewirtschaftungen (-801 T€) sind weitestgehend auf die um 2.155 T€ reduzierten Aufwendungen aus Mietgarantien sowie auf geringere Aufwendungen für Betriebskosten um -161 T€ zurück zu führen. Diesen stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen sowie höhere sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung gegenüber.

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr infolge der Konsolidierungsmaßnahmen um 221 T€ gesunken.

Die Abschreibungen sinken insbesondere infolge geringerer außerplanmäßiger Abschreibungen.

Bei dem um insgesamt 169 T€ höheren Betriebsaufwand machen sich geringere Rechts- und Beratungskosten (-381 T€), die geringeren sonstigen sächlichen Verwaltungsaufwendungen (-42 T€) sowie Risikovorsorgemaßnahmen (488 T€) bemerkbar. Weitere 104 T€ verteilen sich auf verschiedenste Kleinstpositionen.

Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund der Vereinbarung neuer Zinskonditionen sowie der Ablösung von Darlehen um rund 2.357 T€.

Aufgrund des positiven Jahresergebnisses ist mit einem Steueraufwand zu rechnen. Daher steigen die Steueraufwendungen um 146 T€.

2.2. Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktivseite						
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	300	0,1	425	0,1	-125	-29,4
Sachanlagen	337.322	95,3	341.205	92,1	-3.883	-1,1
Finanzanlagen	10	0,0	10	0,0	0	0,0
	<u>337.632</u>	<u>95,4</u>	<u>341.640</u>	<u>92,2</u>	<u>-4.008</u>	<u>-1,2</u>
<u>Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung</u>						
<u>Mittelfristig</u>						
Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke	<u>2.803</u>	<u>0,8</u>	<u>4.498</u>	<u>1,2</u>	<u>-1.695</u>	<u>-37,7</u>
<u>Kurzfristig</u>						
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	10.646	3,0	10.412	2,8	234	2,2
Forderungen aus Vermietung	163	0,0	194	0,1	-31	-16,0
Sonstige Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	565	0,2	697	0,2	-132	-18,9
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	<u>2.029</u>	<u>0,6</u>	<u>13.040</u>	<u>3,5</u>	<u>-11.011</u>	<u>-84,4</u>
	<u>13.403</u>	<u>3,8</u>	<u>24.343</u>	<u>6,6</u>	<u>-10.940</u>	<u>-44,9</u>
	<u>353.838</u>	<u>100,0</u>	<u>370.481</u>	<u>100,0</u>	<u>-16.643</u>	<u>-4,5</u>

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Passivseite						
<u>Eigenkapital</u>						
Gezeichnetes Kapital	12.333	3,5	12.333	3,3	0	0,0
Eigene Anteile	-2.147	-0,6	-2.147	-0,6	0	0,0
Kapitalrücklage	109.625	31,0	109.625	29,6	0	0,0
Gewinnrücklage	7.441	2,1	7.514	2,0	-73	-1,0
Bilanzverlust	-38.740	-10,9	-41.408	-11,2	2.668	6,4
	<u>88.512</u>	<u>25,1</u>	<u>85.917</u>	<u>23,1</u>	<u>2.595</u>	<u>3,0</u>
<u>Langfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzung</u>						
Pensionsrückstellungen	1.139	0,3	1.022	0,3	117	11,4
Langfristige Darlehen	180.685	51,1	204.253	55,1	-23.568	-11,5
Rechnungsabgrenzungsposten	27	0,0	542	0,1	-515	-95,0
	<u>181.851</u>	<u>51,4</u>	<u>205.817</u>	<u>55,5</u>	<u>-23.966</u>	<u>-11,6</u>
<u>Mittelfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Rückstellungen	100	0,0	118	0,0	-18	-15,3
Verbindlichkeiten Darlehen	35.711	10,1	30.532	8,3	5.179	17,0
	<u>35.811</u>	<u>10,1</u>	<u>30.650</u>	<u>8,3</u>	<u>5.161</u>	<u>16,8</u>
<u>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	27.765	7,8	30.045	8,1	-2.280	-7,6
Erhaltene Anzahlungen	11.650	3,3	11.569	3,1	81	0,7
Rückstellungen	3.975	1,1	2.522	0,7	1.453	57,6
Lieferanten	1.872	0,5	1.726	0,5	146	8,5
Vermietung	1.113	0,3	944	0,3	169	17,9
Sonstige kurzfristige Passiva	1.289	0,4	1.291	0,4	-2	-0,2
	<u>47.664</u>	<u>13,4</u>	<u>48.097</u>	<u>13,1</u>	<u>-433</u>	<u>-0,9</u>
	<u>353.838</u>	<u>100,0</u>	<u>370.481</u>	<u>100,0</u>	<u>-16.643</u>	<u>-4,5</u>

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 16.643 T€ (4,5 %) gesunken.

Der Bestand an Sachanlagen fällt in Folge von planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie Aktivierungen infolge Modernisierungen saldiert um 3.883 T€ geringer aus.

Der Bestand an Vorräten und Verkaufsgrundstücken fällt in Folge von Verkäufen um 1.695 T€ geringer aus.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sinken insbesondere durch den reduzierten Bestand an Eigentumswohnungen, für die die Hausgeldvorauszahlungen hier abgebildet waren.

Die flüssigen Mittel sinken um 11.011 T€ in Folge der Nutzung dieser Mittel zur Darlehensrückzahlung.

Das Eigenkapital steigt infolge des Jahresüberschusses sowie der Auszahlung der Garantiedividende um 2.595 T€.

Die Eigenkapitalquote erhöht sich somit auf 25,1 %.

Auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens haben sich die Pensionsrückstellungen um 118 T€ erhöht.

Die kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen sind durch die Verwendung der Kapitalmaßnahmen sowie der planmäßigen Tilgungen im Saldo um 20.669 T€ gesunken.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wirkt sich insbesondere das Saldo aus der Auflösung der für das Jahr 2018 erhaltenen Betrauungszuschusses in Höhe von 1.200 T€ sowie die Bildung der für das Jahr 2019 erhaltenen Betrauungszuschusses in Höhe von 800 T€ aus.

Aus Risikovorsorgegründen steigen die kurzfristigen Rückstellungen im Saldo um 1.453 T€.

2.3. Finanzlage

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	337.632	341.640	-4.008
Finanzierungsmittel	<u>270.363</u>	<u>291.734</u>	<u>-21.371</u>
Unterdeckung	<u>-67.269</u>	<u>-49.906</u>	<u>-17.363</u>
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	2.803	4.498	-1.695
Finanzierungsmittel	<u>35.811</u>	<u>30.650</u>	<u>5.161</u>
Überdeckung	<u>33.008</u>	<u>26.152</u>	<u>6.856</u>
Saldo Unterdeckung	<u>-34.261</u>	<u>-23.754</u>	<u>-10.507</u>
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	2.029	13.040	-11.011
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	<u>11.374</u>	<u>11.303</u>	<u>71</u>
	13.403	24.343	-10.940
Kurzfristige Verpflichtungen	<u>47.664</u>	<u>48.097</u>	<u>-433</u>
Stichtagsliquidität	<u>-34.261</u>	<u>-23.754</u>	<u>-10.507</u>

Zum Bilanzstichtag weist der Konzern eine Unterdeckung der Stichtagsliquidität in Höhe von 34.261 T€ aus (Vorjahr: 23.754 T€). Die Liquiditätslücke soll gemäß Finanzplanung durch die Inanspruchnahme nicht ausgenutzter Kreditlinien, der Aufnahme von neuen langfristigen Objektfinanzierungsmitteln und durch den Zufluss von Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden.

Kapitalflussrechnung Konzern:

Einen weiteren Überblick über die Herkunft und Verwendung finanzieller Mittel gibt die folgende Kapitalflussrechnung, die die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und an die Grundsätze des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) angelehnt ist.

	2018 TEUR	2017 TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	2.669	-3.747
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.857	8.831
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1.371	-534
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	160	0
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.464	5.431
6. -/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-121	-3.310
7. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.068	-29
8. + Zinsaufwendungen	5.532	7.850
9. + Ertragsteueraufwand	159	13
10. - Ertragsteuerzahlungen	22	-13
11. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.)	17.045	14.492
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	7
13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-52	-155
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.742	303
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.472	-10.619
16. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	2.607
17. + Erhaltene Zinsen	1	38
18. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 17.)	-1.781	-7.819
19. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	0	61.957
20. - Gezahlte Dividenden	-73	-73
21. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-20.669	-54.765
22. - Gezahlte Zinsen	-5.533	-7.928
23. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19. bis 22.)	-26.275	-809
24. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 18. und 23.)	-11.011	5.864
25. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	13.040	7.176
26. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 24. und 25.)	2.029	13.040

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

3. Prognose- und Risikobericht

3.1. Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

3.1.1. Globale Aspekte

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit den weiterhin bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung verursacht in Deutschland noch immer einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 20% bis 25% gestiegen.¹¹

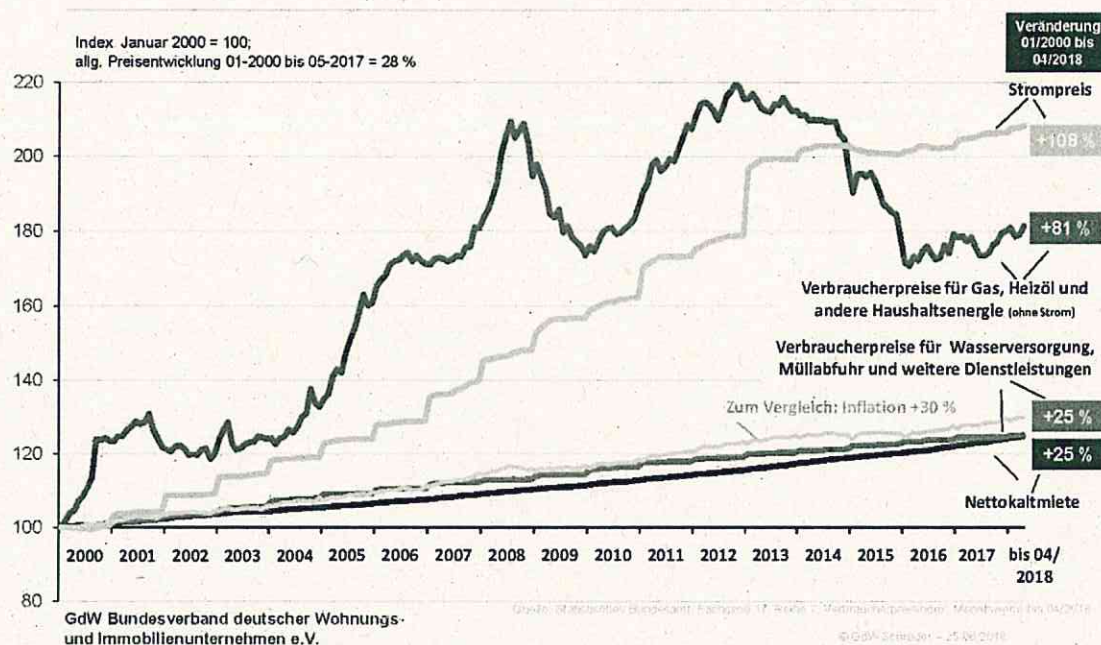
Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB beeinflusst weiterhin die Entwicklung an den Kapitalmärkten. So haben zuletzt auch die langfristigen Zinssätze spürbar nachgegeben und liegen damit immer noch auf einem sehr moderaten Niveau. Auch in 2018 zeigte sich ein Anstieg der Kapitalwerte in Europa, wenn auch mit abgeschwächter Dynamik. Die Wohnungsmärkte in Deutschland waren dabei insgesamt von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt, was nach wie vor zu einem sichtbaren, in Teilmärkten erheblichen, Preisanstieg sowohl bei den Kaufpreisen als auch bei den Mieten führte.¹² Für die Finanzierung der GWG bleiben darüber hinaus die Margenpolitik der Banken sowie die allgemeine Kreditverfügbarkeit von besonderer Bedeutung. Hier lässt sich kein einheitliches Bild für die nähere Zukunft beschreiben. Einzig ist festzustellen, dass eine allgemeine Kreditklemme weiterhin nicht in Sicht ist. Im Gegenteil; durch den Auftritt weiterer Fremdkapitalgeber (wie z. B. Versicherungen) sind die Möglichkeiten zur Kreditbeschaffung vielfältiger geworden. Gleichwohl ist weiter davon auszugehen, dass die Erzielung einer angemessenen Preisstellung für Fremdkapital erhöhte Anforderungen im Hinblick auf die Darstellung der jeweiligen Projekte mit sich bringen wird.

Die Ausrichtung der Förderkulissen für den Wohnungs- und Städtebau in NRW auf das Stichwort „Quartiersförderung“ bringt für Wuppertal nach wie vor entsprechende Perspektiven mit sich. Gleichwohl haben die Investitionsvorhaben in den letzten Jahren die zur Verfügung stehenden Fördermittel nicht genutzt. Damit einher geht eine rückläufige Entwicklung der öffentlich geförderten Bestände in Wuppertal. Die GWG wird künftig verstärkt prüfen, ob und inwieweit die Nutzung von Fördermitteln im Bereich Neubau und Modernisierung sinnvoll eingesetzt werden können, auch um die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auf Dauer sicherzustellen.

¹¹ Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2018.

¹² Vgl. Deka Immobilien Monitor, Ausgabe 2019, S. 8 u. 24.

Die Entwicklung der Energiepreise stellt nach wie vor eine schwer zu kalkulierende Einflussgröße für die Wohnungswirtschaft dar, insbesondere unter Berücksichtigung des dramatischen Unterschieds in der Entwicklung gegenüber den Nettokaltmieten. So stiegen die Energiepreise in Deutschland von 2000 bis 2018 um 81 % (Strom +108 %), während die Mieten lediglich um 25 % zunahmen (siehe Grafik¹³). Die Kostenentwicklung für die Wärmeerzeugung ist seit einigen Jahren gebremst bzw. rückläufig. Inwieweit sich dies als dauerhaft herausstellt, ist kaum einzuschätzen.



Die GWG verfügt bereits heute über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere im Falle deutlich ansteigender Heizkosten entsprechende Potenziale für eine angemessene Anhebung bei der „ersten Miete“ mit sich bringt. Künftige Projekte im Neubau wie auch in der Großmodernisierung werden dazu beitragen, die GWG vor negativen Einflüssen dieser Art weiter zu schützen.

3.1.2. Entwicklungen für Wuppertal

Die neuesten Prognosen für die reine demografische Entwicklung sehen für die Zukunft eine weitere Entspannung gegenüber dem quantitativen Negativtrend der vergangenen Jahre voraus. Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist jedoch nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägt. So zeigt die Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal für die Zeit von 2018 bis 2025 einen Anstieg des Anteils ausländischer Bürger von 19 % auf 22 %. Der Anteil des Segments der Über-65jährigen soll dagegen auf konstantem – wenn auch relativ hohem – Niveau (rd. 21 %) verharren.¹⁴ Dies bestätigt auch das Wohnungsmarkt-Monitoring des Instituts IRI im Auftrag der WQG. Sowohl die zunehmende Überalterung als auch der Zuzug ausländischer Bevölkerung bringen einen weiteren Strukturwandel auch für die Wohnungswirtschaft mit sich. Hinzu kommt eine sichtbare Abwanderung kaufkraftstarker Haushalte in höheren Alterskohorten in das Umland von Wuppertal, was für ein nicht ausreichendes Angebot an adäquatem Wohnraum für das Wohnen im Alter spricht. Andererseits stellt das Wohnungsmarkt-Monitoring eine positive Entwicklung durch den Zuzug von Leit- und Kreativmilieus fest,

¹³ Quelle: GdW 2018.

¹⁴ Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

welche Chancen für die Stadtentwicklung bieten.¹⁵ Insgesamt lässt sich gleichwohl festhalten, dass die Negativprognosen früherer Szenarien nicht eingetroffen sind und dass Wuppertal quantitativ über eine durchaus positive und stabile Perspektive verfügt.

Zudem ist erkennbar, dass der bereits seit längerer Zeit zu beobachtende Trend unter dem Stichwort „Reurbanisierung“ merklich auch Städten wie Wuppertal zu Gute kommt. Bereits jetzt sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen, die die negativen Effekte aus der Demografie überkompensieren. Allerdings wird die Qualität der Zuzüge maßgeblich von der Entwicklung der Arbeitsplatzangebote, der kommunalen Infrastruktur sowie der Verfügbarkeit adäquater, qualitativer Wohnangebote abhängen. Hier ist insbesondere der politische Gestaltungswille gefragt, um die notwendigen Rahmenbedingungen zu setzen.

Deutlich positive Signale ergeben sich für die Zukunft im Hinblick auf die stetig ansteigende Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Hier wird mit Abschluss der Gesamtmaßnahme zur Modernisierung des Stadtzentrums „Döppersberg“ ein sichtbares Signal für den positiven Wandel gesetzt werden. Nach der termingerechten Freigabe der Hauptverkehrsader B7 Mitte 2017 und dem Abschluss der Baumaßnahmen zur Mall, dem Investorenkubus sowie dem zentralen Busbahnhof sollen in 2019 die Arbeiten im Umfeld des Döppersberg abgeschlossen werden. Mit der erfolgreichen Umsetzung dieses Leuchtturmprojektes sind für Wuppertal wesentliche Impulse in den Bereichen städtebauliche Qualität, Verkehrsplanung und Wirtschaftsentwicklung verbunden. Deren Sogwirkung lässt sich schon jetzt an den erfolgreichen Investitionsprojekten im Bereich von Gewerbe- und Hotelimmobilien (z. B. im Umfeld „Wall“) ablesen.

Im Bereich der vermieteten Wohnimmobilien führt das Spannungsfeld zwischen steigenden Baukosten, die auf dem Niveau prosperierender Großstädte liegen, einerseits und den nur allmählich gestiegenen Mietpreisen andererseits noch immer zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen. In diesem Zusammenhang brachte die neue Auflage des qualifizierten Mietspiegels in 2018 eine moderate Steigerung der Mieten in Wuppertal, die jedoch nicht mit der drastischen Teuerungsrate bei den Baukosten schritthalten konnte. Insofern ist weiterhin davon auszugehen, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Mietwohnungsbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Gleiches gilt für den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Eine zusätzliche Perspektive bei der Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes bietet die Initiative des Wuppertaler Stadtrates, die Menge der nutzbaren Wohnbauflächen deutlich auszuweiten. Hierzu wurde die Verwaltung beauftragt, 110 Hektar für die wohnwirtschaftliche Erschließung zu entwickeln. Der Zugewinn entsprechender Flächen ist Grundvoraussetzung für die Schaffung der dringend benötigten Angebote im Bereich des Wohnens.

Mittel- bis langfristig betrachtet ist nach wie vor zu erwarten, dass die drastisch gestiegenen Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher ist für Großstädte wie Wuppertal seit geraumer Zeit eine entsprechende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. Die Merkmale einer gut ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den preislich überhitzten Oberzentren der Rheinschiene legen den Schluss nahe, dass Wuppertal künftig noch stärker zu den Profiteuren mittelfristiger Entwicklungen zählen wird. Denn Wuppertal verbindet im Gegensatz zu konkurrierenden Nachbarstädten die Vorteile einer hervorragenden Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und attraktiver Angebote für ein Wohnen in dieser Stadt. Sowohl die kulturellen als

¹⁵ Vgl. Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal, Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft, 11/2017.

auch die freizeitbezogenen Angebote sind gut bis sehr gut. Hinzu kommt ein besonderer Wert durch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten.

Insgesamt besteht daher aus Sicht der GWG durchaus die realistische Chance, dass die teilweise negativen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen der Vergangenheit kurzfristig kompensiert und mittelfristig im Wege einer klugen politischen und gesellschaftlichen Gestaltung gar ins Positive gewandelt werden können.

Aufgrund der Heterogenität der zukunftsrelevanten Parameter kommt es entscheidend darauf an, als Wohnungsunternehmen im jeweiligen Marktsegment Erfolg versprechende Nischen zu besetzen und gleichzeitig stetig an der Verbesserung von Produktivität und Servicequalität zu arbeiten. Insofern wird die GWG ihre Planungen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen wie auch der Optimierungen der Serviceangebote künftig im Rahmen der Geschäftsstrategie weiter an den Markttrends ausrichten. Hierzu gehört auch die Nutzung der vielfältigen Chancen im Zuge der Digitalisierung – sowohl bezogen auf die interne Prozessoptimierung als auch auf die Erweiterung der Servicequalität. Für die GWG als Vermieterin spricht außerdem, dass sie aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage sein wird, den Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die GWG weiter davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können.

3.2. Darstellung künftiger Chancen und Risiken

3.2.1. Allgemeine Hinweise und Überblick

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind derzeit nicht erkennbar, da der gemeinsame Konsolidierungsansatz von Gesellschaftern und Unternehmen aus dem Jahr 2017 sichtbar erfolgreich ist und sich der GWG-Konzern zuletzt alle gesetzten Ziele mehr als erfüllt. So hat sich beispielsweise die Eigenkapitalausstattung durch die deutliche Entschuldung erheblich verbessert und liegt über den Zielwerten und auf einem in Bezug auf Vergleichsunternehmen überdurchschnittlichen Niveau. Die Ergebnisse der Jahre 2018 und 2019 (Hochrechnung) entwickeln sich ebenfalls positiver als erwartet. Demnach liegt der prognostizierte Konzernüberschuss für das Jahr 2019 bei rd. 1,6 Mio. € im Vergleich zu einem Planansatz in Höhe von rd. 1,0 Mio. €. Dies ist umso bedeutender als der Zuschuss der Stadt Wuppertal¹⁶ in Höhe von ursprünglich geplant jährlich 1,2 Mio. € schon ab dem Jahr 2019 nur noch in reduzierter Höhe (0,8 Mio. €) zufließt. Die Entwicklung der weiteren wesentlichen betrieblichen Kennzahlen verläuft ebenfalls äußerst positiv. Die mittelfristige wirtschaftliche Entwicklung zeigt einen positiven Verlauf mit stabilen Jahresüberschüssen in einer Bandbreite von 1,0 Mio. € bis 1,9 Mio. €.

Für die Jahre ab 2019 gilt es nun, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und die betriebswirtschaftlichen Erfolge auszubauen. Gleichzeitig verfolgt die GWG die Umsetzung verschiedener Großprojekte im Rahmen von Modernisierung und Neubau, deren wirtschaftlicher Erfolg wesentlich zur weiteren Entwicklung beitragen wird, jedoch auch einer sehr engen und professionellen Steuerung bedarf.

¹⁶ Zuschuss im Rahmen der sogenannten Betrauung mit Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI).

3.2.2. Immobilienmanagement

Das Umfeld für das Vermietungsgeschäft bietet weiter gute Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung. Der verstetigte Trend zur Reurbanisierung aber auch die verbesserten Standortfaktoren (Bergische Universität, Gewerbeansiedlungen, Junior-Uni, Nordbahntrasse etc.) haben positive Rahmenbedingungen für einen Aufschwung am Wuppertaler Wohnungsmarkt geschaffen. Dieser Eindruck wird nicht zuletzt durch die gestiegenen Werte im neuen Mietspiegel, der am 22.12.2018 in Kraft getreten ist, bestätigt. Die Preisentwicklung beim Verkauf von Wohnimmobilien unterstreicht dies bereits seit längerem.

Die hervorragende Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege, die kulturellen sowie die freizeitbezogenen Angebote aber auch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten sind als begünstigende Standortvorteile zu werten. Vor dem Hintergrund des extrem hohen Niveaus der Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf rückt der Wohnstandort Wuppertal immer mehr in den Fokus. So attestiert das Unternehmen Engel & Völkers in seinem Marktbericht 2018/2019 dem Standort Wuppertal eine ungebrochen hohe Nachfrage und zunehmende Aufwertungsmaßnahmen.

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 jedoch weiterhin die Risiken im Zusammenhang mit der allgemeinen Leerstandsentwicklung 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 Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des Angebots marktgerecht zu gestalten und damit den Leerstandsabbau fortzusetzen. Insgesamt zeigt sich, dass bei entsprechendem Investitionsverhalten gute Marktchancen zur Verbesserung der Leerstandssituation der GWG bestehen.

Das Konzept für Einzelmodernisierungen wird auch in 2019 fortgeführt. Für das laufende Jahr sind 180 Wohnungsmodernisierungen und 40 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Sie sollen einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Leerstandssituation und der Ertragslage leisten.

Im Jahr 2018 lag die Fluktuation deutlich unter dem Niveau von 2017. Im Schnitt wechselten 9,42 % (9,98 % in 2017) unserer Kunden die Wohnung. Die damit verbundenen Mieterwechselkosten sind gesunken. Für die Zukunft ist vorgesehen, die Fluktuation nach Möglichkeit weiter zu senken. Das Potenzial hierfür ist allerdings eher überschaubar.

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

Durch eine stärkere Einbindung des Sozialmanagements in die Quartiersentwicklung begegnet die GWG eventuellen Schieflagen einzelner Mietverhältnisse präventiv. Zusätzlich können hierüber aber auch die besonderen Bedürfnisse bestimmter Mietergruppen aufgegriffen werden. So ergibt sich z. B.

hierdurch die Möglichkeit, durch entsprechende Unterstützung bis ins hohe Alter im gewohnten Umfeld respektive in der eigenen Wohnung leben zu können.

Die Prozessoptimierung sowie verschiedene Strukturveränderungen mit dem Ziel eines effizienten und kundenorientierten Service konnte fortgesetzt werden. Dabei steht die Fokussierung auf eine explizite Bestands- und Kundenverantwortung auf Mitarbeiterebene im Vordergrund. Für die GWG ist damit die Chance verbunden, schnellere Durchlaufzeiten und damit eine Verkürzung der Leerstandsdauer zu erreichen. Darüber hinaus soll die erlebte Servicequalität – wie z. B. im Hinblick auf die Erreichbarkeit – hierüber weiter gesteigert werden.

3.2.3. Portfoliomanagement und Finanzierung

Nach der erfolgreichen Umsetzung des auch in der Außenwirkung bedeutsamen Projekts „Modellhaus“ Sedanstraße 85 gemeinsam mit dem Büro für Quartierentwicklung (WQG) erfolgt in 2019 die Fortführung und voraussichtlich die Beendigung der Gesamtmaßnahme Sedanstraße 75-89 mit der Realisierung des III. Bauabschnittes. Diese Modernisierungsmaßnahme behebt nicht nur den kritischen Zustand einer Problemimmobilie, sie eröffnet vielmehr zusätzlich die Chance, die GWG als wichtigen Akteur im Rahmen der zwingend notwendigen Stadt- und Quartierserneuerung zu positionieren. Ziel ist es auch, möglichst viele „Nachahmer“ zu motivieren, ihre Immobilien ebenfalls nachhaltig zu entwickeln, um somit einen Beitrag zur positiven Quartiersentwicklung zu leisten. Für die GWG ist mit diesem Projekt zudem der Vorteil verbunden, die Expertise eines breiten Netzwerks von Partnern sowohl bei der Vermarktung des Vorhabens „Modellhaus“ selbst als auch bei der Umsetzung künftiger Modernisierungsmaßnahmen nutzen zu können. Auch aus Sicht der Stadtentwicklung leistet diese Modernisierungsmaßnahme einen wichtigen Beitrag durch Aufwertung einer Häuserzeile bestehend aus acht Häusern.

Auf der operativen Ebene verfolgt die GWG für die kommenden Jahre das Ziel, ihr Investitionsprogramm weiter auszubauen und hierbei einen besonderen Schwerpunkt auf die Verbesserung der Wohnungsstandards zu setzen. Dies ist nicht zuletzt eine Folge der Erkenntnisse aus den bisherigen Portfolioanalysen.

Im Zuge sinnvoller Erweiterungen des Portfolios ist für das im Eigentum der Gesellschaft befindliche unbebaute Grundstück „Untere Lichtenplatzer Straße“ (ehem. Bremme-Brauerei) im Oktober 2018 der Bauantrag gestellt worden. Im „heidter carré“ soll eine Kindertagesstätte in Verbindung mit Wohnungsbau (28 Wohneinheiten) entstehen. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2019 geplant. Darüber hinaus ist vorgesehen, das eigene Grundstück „Röttgen“ innerhalb der Erstellung eines neuen Bebauungsplans zu entwickeln. Ferner untersucht die Gesellschaft in Kooperation mit dem städtischen Eigenbetrieb Altenpflegeheime (APH) die Machbarkeit zur Errichtung eines Seniorenzentrums in Wuppertal-Langerfeld in Verbindung mit altengerechten Wohnungen für die GWG. Ziel ist es, durch diese Maßnahmen den Bestand langfristig zu ergänzen und zu optimieren.

Nach der erfolgreichen Umsetzung der Entschuldungsmaßnahmen gilt es im Funktionsbereich *Finanzierung*, die Struktur des Kreditportfolios nachhaltig zu optimieren. Hier ist mit externer Unterstützung ein Konzept zur Etablierung einer belastbaren Finanzierungsstruktur erarbeitet worden. Hierzu gehört auch z. B. die Konzentration auf eine Kernbankengruppe. Hierdurch können größere Volumina bei den Banken aufgenommen werden, was eine günstigere Konditionengestaltung zur Folge hat. Die Aufnahme von entsprechenden Bankengesprächen erfolgt im II. Quartal 2019.

Neben dieser strukturellen Optimierung soll in 2019 die Optimierung der Zinskonditionen weiter fortgesetzt werden. In Anbetracht des seit Ende des Jahres 2017 zu verzeichnenden, moderaten Zinsanstiegs gilt es, im Wege der vorzeitigen Prolongation die Chancen einer weiteren Reduzierung des Zinsaufwands zu nutzen. Bei den im laufenden Jahr aufzunehmenden Verhandlungen mit den Banken gilt es, die erkennbar positiven Entwicklungen des Konzerns im Zuge der Konsolidierungsmaßnahmen für die Bonitätsbeurteilung der Banken sichtbar zu machen und hieraus Finanzierungsvorteile für die GWG zu generieren.

Die zuvor beschriebenen Aussichten auf den Kapitalmärkten bringen für die GWG das Risiko von mittelfristig steigenden Kreditkosten mit sich. Allerdings ist die GWG mit einer Festzinsquote von rund 100 % weitgehend gegen unmittelbare Zinsänderungsrisiken abgesichert.

3.2.4. Controlling und Zentrale Verwaltung

Die Fortentwicklung der für das Controlling eingesetzten Systeme steht weiterhin im Fokus. Nachdem die Migration des SAP-Systems auf eine aktuelle Version zum 01.01.2017 sowie die nachgelagerten umfassenden Erweiterungen erfolgreich umgesetzt werden konnten, wurde nunmehr die Zeitplanung für weitere Optimierungsprojekte auf die Phase ab 2018 ausgerichtet. Durch die Vielzahl der notwendigen Maßnahmen kommen bestimmte Verbesserungen bezüglich der Qualität und Effizienz der Systeme erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung zum Tragen.

Im dritten Quartal 2018 wurde ein Projekt für die Umstellung der Unternehmensplanung von „Innosys“ auf das neue Tool „Prevero“ gestartet, was für die GWG von herausgehobener Bedeutung ist. Die Projektlaufzeit beträgt rund ein Jahr, beinhaltet eine zweimonatige Testphase. Aktuell befindet sich das Projekt im Zeit- und Budgetplan und wird dazu beitragen, die modernen Controlling-Anforderungen an die GWG zu erfüllen. Es ist außerdem vorgesehen, die Datenbeschaffung für das Berichtswesen zu automatisieren. Hierzu sind der Aufbau und die Unterhaltung eines Data-Warehouse unabdingbar. Entsprechende Schritte wurden parallel zum obigen Projekt „Prevero“ eingeleitet.

Weitere Produktivitätssteigerungen werden im Zusammenhang mit der Digitalisierung einzelner Prozesse erwartet. Ab Ende 2019 wird der Workflow zur Rechnungsbearbeitung weitgehend papierlos erfolgen. Daran anschließen werden sich weitere Projekte für systemgestützte Arbeits- und Dokumentationsprozesse (Dokumentenmanagementsystem, Vergabedokumentation etc.). Zur bestmöglichen Vorbereitung und strukturierten Herangehensweise für den digitalen Wandel hat die Gesellschaft ein umfassendes Projekt mit externer Unterstützung durch die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte ins Leben gerufen. Hierüber werden die Digitalisierungsinitiativen im Haus systematisiert und priorisiert sowie ein digitales Zielbild für die GWG entwickelt.

Die für die Zukunft angedachten Investitionen in die IT-Infrastruktur umfassen neben der Ersatzbeschaffung diverser Hardware-Komponenten auch eine Umrüstung in Form einer Thin-client-Lösung. Hierdurch wird die Chance genutzt, die technische Performance der derzeit genutzten EDV erneut deutlich zu steigern. Das Projekt wurde intensiv vorangetrieben und die Konzeptstudie für diesen umfassenden Eingriff in die Systemumgebung finalisiert. Die Umsetzung der angedachten Lösung erfolgt, aufgrund der Bedeutung dieser Systemumgebung, erst nach einer umfangreichen Testphase.

Darüber hinaus wird das etablierte Führungskräfteentwicklungsprogramm ab Ende 2019 weiter ausgebaut, da die Gestaltung einer Vielzahl von Change-Prozessen eine hohe Professionalität in der Führungsarbeit voraussetzt. Dieses wird somit wesentlich zur Bewältigung der besonderen Herausforderungen sowie zur Verbesserung des Unternehmenserfolgs beitragen. Der Ausbau des Personalmana-

gements wird zunächst mit der Aufnahme und Visualisierung der Kernprozesse und der anschließenden Einführung eines effizienten Bewerbermanagements sowie eines modernen Azubiauswahlverfahrens fortgesetzt.

Schließlich werden die bisherigen Bemühungen hinsichtlich der Reduzierung von Kosten konsequent fortgesetzt mit dem Ziel, die Effizienz und Produktivität des Unternehmens weiter zu steigern. Hierbei werden zunehmend auch Kooperationen innerhalb des Stadtkonzerns sowie in den Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft genutzt (Revision, Zeiterfassung, Zentraldruck, IT etc.), um Verwaltungskosten weiter zu reduzieren.

3.3. Risikomanagement

3.3.1. Darstellung des Risikomanagementsystems

Zur Steuerung von Risiken wurde in 2014 im GWG-Konzern ein Risikomanagementsystem etabliert und in den Folgejahren ausgebaut. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter. Wesentliche Grundlage hierfür stellt das in 2015 verabschiedete und zuletzt in 2018 fortgeschriebene Risikohandbuch dar, in dem alle Elemente des Risikomanagements bei der GWG beschrieben sind. Als Konsequenz aus den Erfahrungen der ersten Risikobewertung wurden verschiedene Anpassungen am Risikohandbuch vorgenommen. Zum einen wurde eine Detailierung von organisatorischen Maßnahmen (Ablauf der Risikoinventur sowie Archivierung) vorgenommen. Zum anderen wurde die Ausgestaltung des Risikomanagementprozesses ergänzt. Hierbei sollen künftig Einzelrisiken in bestimmten Ausprägungen innerhalb der Risikomatrix unterjährig enger überwacht werden. Als wichtigste Änderung wurden die Schwellenwerte für die Risikobewertung im Sinne einer höheren Sensitivität angepasst. Sowohl die Grenzen für die Eintrittswahrscheinlichkeit als auch die Einstufungen der möglichen Schadenhöhe wurden demgemäß adjustiert.

Ferner hat der Aufsichtsrat die aus der Geschäftsstrategie abgeleitete und überarbeitete Risikostrategie in 2018 freigegeben. 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.

Grundlage ist weiterhin die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar. Die Systemumgebung „Innosys“ wurde nicht weiter betrieben, da in 2018 die Entscheidung getroffen wurde, diese Planungsanwendung, die auch für das Risikomanagement eingesetzt wurde, durch ein leistungsfähigeres Instrument abzulösen (vgl. Kapitel 3.2.4).

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 zweite Jahresbericht wurde im September 2018 dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im dritten Quartal 2019 vorgesehen.

3.3.2. Darstellung des internen Kontrollsystems

Das interne Kontrollsystem der GWG beinhaltet 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.

Im Bereich der prozessintegrierten Überwachungsmaßnahmen umfasst das Instrumentarium u. a. die Festlegung von Wertgrenzen, die Einrichtung IT-gestützter Berechtigungskonzepte, den Einsatz des Vier-Augen-Prinzips oder der Funktionstrennung für bestimmte Aufgabenbereiche (wie z. B. im Vergabeprozess). Die Einzelheiten sind im Rahmen von Betriebsrichtlinien und Kompetenztableaus dokumentiert und für jeden Mitarbeiter verfügbar.

Im Hinblick auf prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen hat die GWG seit Jahresmitte 2018 die Zwischenlösung der Kooperation mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) durch die Beauftragung von Deloitte abgelöst. Da Deloitte verschiedene Wohnungsgesellschaften betreut, erwartet die GWG von dieser Beauftragung weitere sinnvolle Impulse zur Fortentwicklung der Gesellschaft. Hinzu kommt, dass die bisherigen Spezialprüfungen (z. B. Finanzierungsmanagement) ebenfalls von Deloitte geleistet werden kann und somit keine weitere Trennung der Auftragsverhältnisse notwendig ist. Zur Jahresmitte verabschiedet der Aufsichtsrat jeweils die jährliche, rollierende Prüfungsplanung. Auf Basis dieser abgestimmten Prüfungsinhalte und -umfänge erfolgte im Berichtsjahr die Umsetzung dieser wesentlichen Aufgabe.

Daneben findet eine angemessene Überwachung durch Vorgesetzte, Sonderbeauftragte (z. B. für Datenschutz) sowie im Zuge des Risikomanagements im engeren Sinne statt.

3.4. Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

4. Ergänzungsbericht

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

Der GWG-Konzern hat in 2018, 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 31.05.2019

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer