

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

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.181.168,21		9.007.579,69
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	249.530,01		238.723,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.218.600,28		2.326.303,86
		11.649.298,50	11.572.607,31
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-41.608,32	10.671,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		301.442,23	125.542,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		215.251,97	132.150,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.217.629,58		-5.561.761,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-25.998,43		-3.646,58
		-5.243.628,01	-5.565.407,63
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.583.331,11		-3.487.780,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.043.955,32		-1.042.696,23
davon für Altersversorgung EUR 373.337,86 (Vorjahr EUR 387.404,25)		-4.627.286,43	-4.530.476,39
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.258.226,78	-1.159.328,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.029.483,76	-1.672.974,13
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		124,96	29,45
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-321.504,37	-390.460,86
12. Ergebnis nach Steuern		-1.355.620,01	-1.477.645,61
13. Sonstige Steuern		-7.118,22	-7.531,00
14. Erträge aus Verlustübernahme		1.362.738,23	1.485.176,61
15. Jahresfehlbetrag		0,00	0,00

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeine Angaben

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

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

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

Die Bilanzierungsgrundsätze und Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

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

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

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

Die Abschreibungen bei den aktivierten Modernisierungsmaßnahmen für den Sale-and-Lease-back-Objektbestand werden analog zur steuerlichen Gebäudeabschreibung mit 2 % p.a. vorgenommen.

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

Finanzanlagevermögen

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020 ist aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

Rückstellungen

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

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

Verbindlichkeiten

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

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2020 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit T€ 303 (Vorjahr T€ 222) sind Mietereinbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 2.421 (Vorjahr: T€ 2.485) ausgewiesen.

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

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

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

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2020 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2020 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 2,30 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf T€ 189 (Vorjahr T€ 177). Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018G. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2,00 % sowie einem Rententrend von 2,00 % gerechnet.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens an der Rheinischen Zusatzversorgungskasse resultierenden Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern sind branchenüblich keine Rückstellungen gebildet worden. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt unverändert 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beläuft sich auf T€ 3.076 (Vorjahr: T€ 3.078). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2020 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 16 (Vorjahr: T€ 18) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen im Berichtsjahr T€ 1.251 (Vorjahr: T€ 1.325) lediglich Verbindlichkeiten gegenüber der Mietgesellschaft. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 36.721 (Vorjahr: T€ 33.402) entfallen komplett auf die alleinige Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal. Diese setzen sich zusammen aus der Saldierung von Forderungen und Verbindlichkeiten für Verlustübernahmen, Geschäftsbesorgung und Begebung von Darlehen.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 9.181 (Vorjahr T€ 9.008) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 250 (Vorjahr T€ 239) aus der Betreuungstätigkeit und mit T€ 2.219 (Vorjahr T€ 2.326) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Aus einem mit der Muttergesellschaft GWG in 1996 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag resultieren Erträge aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 1.363 (Vorjahr T€ 1.485).

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von T€ 34 (Vorjahr: T€ 35). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen T€ 159 (Vorjahr: T€ 319).

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene umlagefähige Grundsteuer von T€ 292 (Vorjahr: T€ 291) wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 1.258 (Vorjahr T€ 1.159).

Latente Steuern

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

Sonstige Angaben

Die Gesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal“ (GWG). Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 sind unter Einbeziehung der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG bei der GWG zu einem Konzernabschluss konsolidiert. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

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

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

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

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.149 p.a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 14.367 (abgezinst mit 1,55 % über die restliche Vertragslaufzeit von 14,25 Jahren)
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 1.578 p.a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 19.736 (abgezinst mit 1,55 % über die restliche Vertragslaufzeit von 14,25 Jahren).

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

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2021 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 71. Für die Jahre 2022-2025 fallen noch weitere T€ 69 an.

Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen zu verzeichnen, im Anlagevermögen ist ein Bestellobligo in Höhe von T€ 14 vorhanden.

Die für Abschlussprüfer gebuchten Aufwendungen betragen T€ 40. Die Aufwendungen gliedern sich wie folgt auf: T€ 29 für Jahresabschlussprüfung, T€ 3 für andere Bestätigungsleistungen sowie T€ 8 für sonstige Leistungen.

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

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

Zur Wahrnehmung von Hauswarttätigkeiten wurden in 2020 insgesamt sechs Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Hestekamp für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

Der Geschäftsführer erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	162.585,95 €
Sachbezüge	<u>12.944,04 €</u>
Gesamt	175.529,99 €

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

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

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

Vorschüsse und Kredite an die Geschäftsführung sowie an Mitglieder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates eingegangen.

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Yazgüü Zeybek
Politikwissenschaftlerin
(Bezüge 2020: 455,16 €)
ab 23.11.2020

Vorsitzende

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter
(Bezüge 2020: 3.221,12 €)

stellvertretender
Vorsitzender

Dr. Johannes Slawig
Stadtdirektor und Kämmerer
(Bezüge 2020: 4.067,28 €)

Manfred Todtenhausen
Ratsmitglied
Elektromeister
(Bezüge 2020: 2.147,42 €)

Dr. Stefan Kühn
Ratsmitglied
Geschäftsbereichsleiter (Geschäftsbereich
Soziales, Jugend und Integration)
(Bezüge 2020: 2.147,42 €)

Marta Ulusoy
Ratsmitglied
Leitende Psychologin, KJP i. A.
(Bezüge 2020: 227,58 €)
ab 23.11.2020

Barbara Becker
Ratsmitglied
Ruhestand
(Bezüge 2020: 227,58 €)
ab 23.11.2020

Susanne Herhaus
Ratsmitglied
Industriekauffrau
(Bezüge 2020: 227,58 €)
ab 23.11.2020

Heiko Meins
Ratsmitglied
Elektrotechniker
(Bezüge 2020: 227,58 €)
ab 23.11.2020

Barbara Dudda-Dillbohner
Ratsmitglied
Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin
(Bezüge 2020: 1.919,84 €)
bis 22.11.2020

Eckhard Klesser
Ratsmitglied
Kriminalbeamter
(Bezüge 2020: 1.919,84 €)
bis 22.11.2020

Gunhild Böth
Ratsmitglied
Lehrerin
(Bezüge 2020: 1.919,84 €)
bis 22.11.2020

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

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

Die Belastung der Aufsichtsratsvergütung erfolgt auf Ebene der Konzernmutter GWG bzw. jene Aufwendungen werden dort in der GuV ausgewiesen.

Nachtragsbericht

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

Wuppertal, den 20. Mai 2021

(Zier)
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen			Bilanzwerte	
	Wert		Wert		31.12.2020	Wert		31.12.2020	Wert	
	01.01.2020	Zugang	Abgang	Umbuchung		01.01.2020	Zugang	Abgang	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	778.453,23	137.708,33	6.435,53	0,00	909.726,03	509.831,93	157.334,24	6.435,53	248.995,39	268.621,30
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.588.110,86	123.541,07	0,00	-133.153,09	16.578.498,84	5.577.209,34	222.507,74	0,00	10.778.781,76	11.010.901,52
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.589.046,75	214.618,19	0,00	0,00	8.803.664,94	2.533.854,99	234.763,77	0,00	6.035.046,18	6.055.191,76
3. Bauten auf fremden Grundstücken	25.415.267,28	2.040.483,50	0,00	133.153,09	27.588.903,87	4.681.046,78	551.778,10	0,00	22.356.078,99	20.734.220,50
4. Technische Anlagen und Maschinen	107.276,83	3.598,12	13.904,38	0,00	96.970,57	102.433,31	1.586,32	13.904,38	6.855,32	4.843,52
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.179.416,93	186.372,50	124.351,78	0,00	2.241.437,65	1.957.078,56	90.256,61	108.580,74	302.683,22	222.338,37
	52.879.118,65	2.568.613,38	138.256,16	0,00	55.309.475,87	14.851.622,98	1.100.892,54	122.485,12	39.479.445,47	38.027.495,67
III. Finanzanlagen										
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	19.394.186,98	1.578.434,04	0,00	0,00	20.972.621,02	0,00	0,00	0,00	20.972.621,02	19.394.186,98
	73.051.758,86	4.284.755,75	144.691,69	0,00	77.191.822,92	15.361.454,91	1.258.226,78	128.920,65	60.701.061,88	57.690.303,95

Entwicklung der Rückstellungen der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2020

SAP-Konto	Zuführung							
	Stand 01.01.2020	Inanspruchnahme 2020	Auflösung 2020	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2020	Zinsaufwand		Stand 31.12.2020	
					Aufw. aus Aufzsg. 2020	Zuführung 2020		
€	€	€	€		€	€	€	
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	360000	1.295.119,00	24.717,00	0,00	0,00	33.729,00	135.204,00	1.439.335,00
2. Sonstige Rückstellungen								
Personalangelegenheiten *	397100	698.256,21	320.640,21	88.200,00	0,00	0,00	414.049,92	703.465,92
Betriebskosten	395000	204.890,00	197.606,54	7.283,46	0,00	0,00	209.883,00	209.883,00
WEG-Abrechnungen	395020	148.286,00	146.836,08	1.449,92	0,00	0,00	190.222,00	190.222,00
Instandhaltung	390000	96.000,00	96.000,00	0,00	0,00	0,00	127.000,00	127.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	396000	24.798,00	24.798,00	0,00	0,00	0,00	24.798,00	24.798,00
Archivierung	399500	18.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00
Sonstige Rückstellung	399500	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.104,16	10.104,16
		1.190.230,21	785.880,83	96.933,38	0,00	0,00	976.057,08	1.283.473,08
		2.485.349,21	810.597,83	96.933,38	0,00	33.729,00	1.111.261,08	2.722.808,08

* Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Wuppertal

Verbindlichkeitspiegel der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2020

	Höhe € Vorjahr	mit einer Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren			Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr € Vorjahr	Jahren € Vorjahr	mehr als 5 Jahre € Vorjahr	Höhe € Vorjahr	Art
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.775.409,88 9.505.077,44	231.499,33 731.526,81	951.376,20 938.157,38	7.592.534,35 7.835.393,25	8.773.550,63 9.505.077,44	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.250.828,64 1.324.791,65	75.538,83 73.963,01	318.595,56 311.949,41	856.694,25 938.879,23	1.250.828,64 1.324.791,65	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen	2.745.257,40 2.725.435,10	2.745.257,40 2.725.435,10	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	313.541,50 193.143,26	313.541,50 193.143,26	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	676.950,07 909.263,34	666.002,56 889.541,18	10.947,51 19.722,16	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.721.449,25 33.401.745,51	31.885.849,25 28.566.145,51	0,00 0,00	4.835.600,00 4.835.600,00	0,00 0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	73.456,80 69.566,82	73.456,80 69.566,82	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	50.556.893,54 48.129.023,12	35.991.145,67 33.249.321,69	1.280.919,27 1.269.828,95	13.284.828,60 13.609.872,48	10.024.379,27 10.829.869,09	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Summe Vorjahr						

Inhalt

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

1 Geschäftsmodell

Gegenstand der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (nachfolgend GWG-SPE) ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Häusern auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Wuppertal.

Satzungsmäßiger vorrangiger Zweck ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen jedweder Art für die Muttergesellschaft, insbesondere in den Bereichen Personalwesen, Organisation, Innere Dienste und Informationsverarbeitung.

2 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

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

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

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

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

¹ Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht NRW 2020, S. 8.

² Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht NRW 2020, S. 8.

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

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

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

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit dem weiterhin sehr niedrigen Zinsniveau verursachte in Deutschland auch im Jahr 2020 einen spürbaren Anlagedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon war auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Sowohl bei den freistehenden Einfamilienhäusern als auch bei klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der Preis seit 2010 um 35% bis 45% gestiegen.⁷

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

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

³ Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht NRW 2020, S. 8.

⁴ Vgl. <https://www.wuppertal.de/dbstatistik/>.

⁵ Vgl. <https://www.uni-wuppertal.de/de/universitaet/unsere-universitaet/informationen-publikationen/zahlen-daten-fakten/>.

⁶ Vgl. <https://statistik.arbeitsagentur.de> und <https://www.jobcenter.wuppertal.de/jobcenter/content/zahlen.php>.

⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2020.

⁸ Vgl. <https://vdw-online.de/textbausteine-fuer-den-geschaeftsbericht-wirtschaft-und-staatshaushalt-in-zeiten-der-pandemie/>.

⁹ Vgl. <https://vdw-online.de/textbausteine-fuer-den-geschaeftsbericht-wirtschaft-und-staatshaushalt-in-zeiten-der-pandemie/>.

Die im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2019 rund 17,9 Mrd. € in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 1 Mrd. € und damit 6 % mehr als im Vorjahr. Damit sind die Investitionsvolumina allerdings bereits im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2019 mit einem Anstieg von über 11 % und einem deutlichen Überspringen der 18-Mrd.-€-Marke gerechnet. Das zeigt, dass die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau und -erhalt in Deutschland sich nicht so entwickelt haben, wie sie eigentlich sollten. Insbesondere langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, hohe Baukosten und zu geringe Baukapazitäten hindern die Wohnungswirtschaft an einem noch größeren Engagement als Investoren für die Zukunft des Wohnens. Dabei kommen die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise in diesem Jahr noch deutlich erschwerend hinzu.¹⁰

2.2 Wohnungsmarkt Deutschland und NRW

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

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

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

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

¹⁰ Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 1.7.2020.

¹¹ Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 1.7.2020.

¹² Vgl. <https://vdw-online.de/textbausteine-fuer-den-geschaeftsbericht-wirtschaft-und-staatshaushalt-in-zeiten-der-pandemie/>.

¹³ Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 1.7.2020.

¹⁴ Vgl. GdW, Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft, Berlin, 1.7.2020.

Der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist in vielen Regionen aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung deutlich gewachsen. Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen ist es dort entsprechend schwierig geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden.¹⁵

2.3. Wohnungsmarkt Wuppertal

Der in 2020 fortgeschriebene und bis Ende 2022 gültige qualifizierte Mietspiegel für Wuppertal zeigt für den Wohnungsbestand der GWG weiterhin Möglichkeiten einer Mietanpassung auf. Allgemein herrscht zwar immer noch ein moderates Mietniveau; es ist jedoch zuletzt ein spürbarer Anstieg zu beobachten – insbesondere im hochpreisigen Segment und bei Wohnimmobilien mit innenstädtischen Lagen, aber auch bei Wohnungen mit mittlerem bzw. großem Zuschnitt.

Der Wohnungsleerstand in Nordrhein-Westfalen weist auf Kreisebene unterschiedliche Ausprägungen auf und reicht von unter 1 % in Köln bis zu 8 % in Remscheid.¹⁶ Außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere an der Rheinschiene – ist die Marktsituation hinsichtlich der Wohnungsvermietung von z. T. deutlichen Angebotsüberhängen geprägt.

In Wuppertal lag die Leerstandsquote auf Basis der bereinigten Stromzähler-Methode 2019 bei 5,3 %. Ausgehend von 198.805 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2019 ergibt dies eine Anzahl von 10.592 leerstehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012/13 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote damit von 6,8 % um 1,5 %-Punkte ab.¹⁷

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

Die zusätzlichen Anforderungen an Neubauimmobilien durch die Regelungen der Energieeinsparverordnung führten in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Bauwerkskosten (+15,1 % von 2016 bis 2020)¹⁹, der gegenüber der Steigerung der Lebenshaltungskosten (+5,7 % im gleichen Zeitraum)²⁰ mehr als doppelt so hoch ausfiel.

Dadurch sinken die Renditen für Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern auf denjenigen Märkten, wo die überproportional hohen Kosten nicht auf die Miete oder den Verkaufspreis umgelegt werden können. Dies gilt in besonderem Maße für Wohnungsmärkte wie Wuppertal, da hier die Erträge im Segment Mietwohnungsbau – das hochpreisige Segment ausgenommen – über eine lange Zeit stagnierten, während die Kosten, die mit der Bereitstellung des ‚Produktes‘ Wohnen verbunden sind, stetig stiegen. Die Potenziale des Mietpreisspiegels 2020 für Wuppertal lassen den Schluss zu, dass die Seitwärtsbewegung der Mietpreisentwicklung über die letzten Jahre zwar nicht mehr besteht. Allerdings läuft die extreme Dynamik bei der Steigerung der Baukosten der Herstellung eines Gleichgewichts zwischen Kosten- und Ertragsentwicklung weiter entgegen.

¹⁵ Vgl. NRW.BANK Wohnungsmarktbericht 2020.

¹⁶ Vgl. <https://de.statista.com>.

¹⁷ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info, Quartal I-2018.

¹⁸ Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 179 vom 9. April 2021.

¹⁹ Vgl. Destatis, Baupreise für Wohngebäude.

²⁰ Vgl. Destatis, Verbraucherpreisindizes für Deutschland.

Demgemäß entwickelte sich auch der Wohnungsbestand in Wuppertal in den letzten Jahren sehr zurückhaltend. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern stieg der Bestand nur sehr gering an; von 22.242 Objekten Ende 2019 auf 22.249 Mehrfamilienhäuser im dritten Quartal 2020. Die Neubautätigkeit im Jahr 2020 ist gegenüber dem Vorjahr zwar von vier auf sieben Fertigstellungen gestiegen, liegt jedoch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Anzahl der Baugenehmigungen in 2020 sank wiederholt im Vorjahresvergleich von 31 auf 26 (rd. -19 %).²¹

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

3 Geschäftsverlauf

Das geplante Jahresergebnis für 2020 (-132 T€) wurde unterschritten und endete mit einem Jahresergebnis (vor Verlustübernahme) in Höhe von -1,36 Mio. €. Hauptursache für die Planabweichung sind höhere planmäßige Abschreibungen durch höhere Investitionen ins Anlagevermögen (rd. 206 T€) sowie höhere sonstige betrieblichen Aufwendungen (655 T€), z.B. aus EDV- und Digitalisierungsprojekten.

3.1. Bestandsbewirtschaftung / Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der GWG-SPE bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2020 mit Werten von 6,15 % (Jan.) bis 4,19 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem niedrigeren Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der GWG-SPE überplanmäßig und positiv entwickelt.

Die Fluktuationsquote lag bei rund 10,54 % des Wohnungsbestandes. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: veränderter Bedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße, Tod des Mieters/Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der GWG-SPE betrug zum 31. Dezember 2020 ca. 387,84 € (Vorjahr: 379,89 €). Die Nettokaltmiete je qm Wohnfläche lag durchschnittlich bei 6,40 €/qm (Vorjahr: 6,26 €/qm), die Bruttokaltmiete bei 7,80 €/qm (Vorjahr: 8,83 €/qm). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie auf Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die bisher vorherrschende hohe Preissensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes hat sich im Jahr 2020 geringfügig reduziert. Der Angebotsüberhang ist leicht zurückgegangen, wodurch gewisse Steigerungspotentiale realisiert werden konnten.

Die aus dem Mietspiegel von Dezember 2018 resultierenden Mieterhöhungsspielräume konnten auch im Jahr 2020 im freifinanzierten Bereich realisiert werden. Bei der Neuvermietung konnte das Marktniveau erreicht werden. Im öffentlich geförderten Preissegment wurde die Fortschreibung der Kostenansätze umgesetzt.

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

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

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2019	1.430	455	13
Zugang 2020	2	0	0
Abgang 2020	0	0	0
Bestand am 31.12.2020	1.432	455	13

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Wuppertal.

3.2. Neubautätigkeit / Modernisierung

Die GWG-SPE hat auch im abgeschlossenen Jahr 2020 das Investitionsprogramm sowohl in Bezug auf die Reduzierung des Investitionsstaus sowie im Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnungsstandards fortgeführt.

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

Für das Jahr 2020 war die Modernisierung von 35 GWG-SPE-Wohnungen vorgesehen. Beauftragte wurden 54 Wohnungen, wovon 51 im selben Jahr abgeschlossen wurden. Drei Wohnungen aus diesem Modernisierungsprogramm wurden Anfang 2021 fertiggestellt. Über die Wohnungsmodernisierungen hinaus waren 25 Wohnungsrenovierungen vorgesehen. Hier wurde die Anzahl mit 9 Beauftragungen, wovon 8 im selben Jahr und eine im Februar 2021 abgeschlossen wurden, deutlich unterschritten.

Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

4 Darstellung der Lage

4.1. Ertragslage

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Gesamtleistung	11.909	11.709	200
<i>Materialaufwand</i>	<u>-5.244</u>	<u>-5.565</u>	<u>321</u>
Rohergebnis	<u>6.665</u>	<u>6.144</u>	<u>521</u>
<i>betriebliche Erträge</i>	215	132	83
<i>betriebliche Aufwendungen</i>	<u>-7.921</u>	<u>-7.371</u>	<u>-550</u>
Betriebsergebnis	<u>-1.041</u>	<u>-1.095</u>	<u>54</u>
Finanzergebnis	<u>-322</u>	<u>-390</u>	<u>68</u>
Ergebnis nach Ertragssteuern	<u>-1.363</u>	<u>-1.485</u>	<u>122</u>
<i>Erträge aus der Verlustübernahme</i>	<u>1.363</u>	<u>1.485</u>	<u>-122</u>
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Die Veränderung der Gesamtleistung ist auf höhere Sollmieten in Verbindung mit geringeren Erlösschmälerungen zurückzuführen.

Der Rückgang des Materialaufwandes resultiert insbesondere aus höheren bezogenen Leistungen für Betriebskosten (186 T€) und aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-529 T€).

Die höheren betrieblichen Aufwendungen ist hauptsächlich auf Kosten für EDV- und Digitalisierungsprojekte zurückzuführen.

4.2. Vermögenslage

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Aktivseite			
Lang- und mittelfristiges Vermögen			
Anlagevermögen	60.701	57.690	3.011
Umlaufvermögen	277	255	22
	<u>60.978</u>	<u>57.945</u>	<u>3.033</u>
Kurzfristiges Vermögen			
Umlaufvermögen	<u>3.170</u>	<u>3.537</u>	<u>-367</u>
	<u>64.148</u>	<u>61.482</u>	<u>2.666</u>
Passivseite			
Lang- und mittelfristiges Kapital			
Eigenkapital	10.868	10.868	0
Fremdkapital	<u>16.005</u>	<u>16.176</u>	<u>-171</u>
	<u>26.873</u>	<u>27.044</u>	<u>-171</u>
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>37.275</u>	<u>34.438</u>	<u>2.837</u>
	<u>64.148</u>	<u>61.482</u>	<u>2.666</u>

Die Veränderung des Anlagevermögens ist mit 1.578 T€ dem Aufbau des Mieterdarlehens für den angepachteten Bestand der Miet-KG sowie mit 1.433 T€ der Differenz aus Aktivierungen infolge von Objektsanierungen sowie Abschreibungen für das Anlagevermögen zuzuordnen.

Der Rückgang des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus geringerem Bestand der flüssigen Mitteln.

Die Entwicklung des Fremdkapitals ist auf zum Teil gegenläufige Effekte zurückzuführen. So führen die Tilgungsleistungen für Darlehen (in Summe rd. -804 T€) zu einem Rückgang des lang- und mittelfristigen aber auch kurzfristigen Fremdkapitals. Ebenfalls rückläufig hat sich der Bestand der kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entwickelt (-223 T€). Die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen (144 T€) wirken sich gegenläufig auf die Entwicklung des lang- und mittelfristigen Fremdkapitals. Zu dem Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals trägt im Wesentlichen der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (3.320 T€) bei.

4.3. Finanzlage

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
1. Periodenergebnis vor Ergebnisübernahme	-1.363	-1.485
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.258	1.159
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	237	-26
4. + Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	17	20
5. +/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13	-87
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-88	262
7. -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	16	0
8. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	288	355
9. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 8.)	378	198
10. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-138	-76
11. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.569	-1.291
12. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.578	-1.578
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 10. bis 12.)	-4.285	-2.945
14. + Einzahlungen aus Verlustübernahme	1.363	1.485
15. +/- Ein- / Auszahlungen von/an GWG im Rahmen der Finanzmitteldisposition	3.320	-7.022
16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	9.000
17. - Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-804	-94
18. - Gezahlte Zinsen	-288	-355
19. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 14. und 18.)	3.591	3.014
20. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 9., 13. und 19.)	-316	267
21. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	615	348
22. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 20. und 21.)	299	615

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöht sich in Summe um 180 T€. Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem gegenüber dem Vorjahr – unter Berücksichtigung der nicht zahlungswirksamen Effekte aus den Abschreibungen sowie Veränderung der Rückstellungen – deutlich höheren Ergebnis. Gleichzeitig konnte der Bestand der Verbindlichkeiten stichtagsbezogen reduziert werden.

Die Entwicklung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit wird insbesondere durch die höheren Investitionen in das Sachanlagevermögen begründet.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert hauptsächlich aus den Zuflüssen im Rahmen der Finanzmitteldisposition der Muttergesellschaft.

Die Finanzlage zum Bilanzstichtag 31.12.2020 ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit der GWG-SPE war im Geschäftsjahr 2020 und ist auch zukünftig über die Inanspruchnahme der Mittel der GWG gewährleistet.

4.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

5 Risiko- und Chancenbericht

5.1. Risiken der künftigen Entwicklung

5.1.1. Risikomanagementsystem und Compliance

Zur Steuerung von Risiken ist im GWG-Konzern ein Risikomanagementsystem etabliert und wird stetig ausgebaut. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter. Wesentliche Grundlage hierfür stellt das im Jahr 2015 verabschiedete und zuletzt im Jahr 2018 fortgeschriebene Risikohandbuch dar, in dem alle Elemente des Risikomanagements bei der GWG-SPE beschrieben sind.

Ferner hat der Aufsichtsrat die aus der Geschäftsstrategie abgeleitete und überarbeitete Risikostrategie im Jahr 2018 gebilligt. Sie bildet den risikopolitischen Überbau der GWG-SPE ab und legt den allgemeinen Handlungsrahmen für das Risikomanagement fest. Grundlage für das Risikomanagement ist sodann die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar.

Durch die regelmäßige Berichterstattung risikobezogener Informationen an die jeweils zuständigen Adressaten wird sichergestellt, dass rechtzeitig geeignete Risikosteuerungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Risiken mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie bestandsgefährdende Risiken werden hierbei direkt an die Geschäftsleitung bzw. an das Aufsichtsgremium gemeldet.

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

Das interne Kontrollsystem und die Complianceregelungen der GWG-SPE beinhalten verschiedene Bausteine zur Information und Verhaltensbeeinflussung von Mitarbeitern/-innen im Wege der Steuerung und Überwachung von Prozessen. Die unterschiedlichen Elemente werden stetig den geänderten Anforderungen angepasst.

5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen können, sind derzeit nicht erkennbar.

Für die Jahre ab 2021 gilt es, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und die Erfolge im Zuge der betriebswirtschaftlichen Optimierung auszubauen. Gleichzeitig verfolgt die GWG-SPE die Umsetzung verschiedener Großprojekte im Rahmen von Modernisierung und Neubau.

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Niveaus der Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf rückt der Wohnstandort Wuppertal immer mehr in den Fokus. Aktuell ergeben sich für die GWG-SPE trotz des weiterhin schwierigen Marktumfeldes besondere Perspektiven. So wird insbesondere für das untere bis mittlere Preissegment aufgrund der Prognosen für den Arbeitsmarkt bzw. für die Studentenzahlen mit einer steigenden Nachfrage gerechnet. Hier kann die GWG-SPE mit ihrem Angebot passende Nischen besetzen.

Gleichzeitig sind weiterhin die Risiken im Zusammenhang mit der allgemeinen Leerstandsentwicklung auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt zu beachten. Es zeigt sich jedoch insbesondere durch die Marktentwicklung in den letzten beiden Jahren, dass der Angebotsüberhang sichtbar kleiner geworden ist. Gleichwohl besteht für die GWG-SPE weiterhin die Notwendigkeit, den verbliebenen Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des Angebots marktgerecht zu gestalten und damit den erfolgreichen Leerstandsabbau fortzusetzen. Insgesamt zeigt sich, dass bei entsprechendem Investitionsverhalten für die GWG-SPE gute Marktchancen zur weiteren Reduzierung des Leerstands bestehen.

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

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

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

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

Durch ein aktives und flächendeckendes Quartiersmanagement begegnet die GWG-SPE eventuellen Schieflagen einzelner Mietverhältnisse präventiv. Zusätzlich können hierüber aber auch die

besonderen Bedürfnisse bestimmter Mietergruppen aufgegriffen werden, was für die GWG-SPE ein Alleinstellungsmerkmal am Wuppertaler Markt bedeutet.

Nach der erfolgreichen Umsetzung der Entschuldungsmaßnahmen sowie der daran anschließenden umfassenden Optimierungen des Kreditportfolios besteht die Herausforderung nun darin, einerseits eine optimale Nutzung der Beleihungsreserven zu gewährleisten und andererseits die Senkung der Kreditkosten erfolgreich fortzusetzen. Dabei gilt es, die erkennbar positive wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns für die Bonitätsbeurteilung der Banken sichtbar zu machen und hieraus Finanzierungsvorteile für die GWG-SPE zu generieren.

Die GWG-SPE ist mit einer Festzinsquote von rund 99 % weitgehend gegen unmittelbare Zinsänderungsrisiken abgesichert.

Als weiteres Großprojekt der nächsten Jahre ist die Quartiersentwicklung der Siedlung Agnes-Miegel-Straße für die GWG-SPE von großer Bedeutung. Zur Erarbeitung der Grundlagen wurde ein in diesem Segment erfahrenes Architekturbüro zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Ergebnisse dieser Studie werden im zweiten Quartal 2021 vorliegen. Im Rahmen der zukünftigen Umsetzung der Quartiersentwicklung ist vorgesehen, einen Planungswettbewerb durchzuführen.

6 Prognosebericht

Das Planergebnis für das Jahr 2021 für die GWG-SPE beträgt vor Ergebnisübernahme durch die GWG -461 T€.

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

	PLAN 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.937
Instandhaltungsaufwendungen	1.973
Personalaufwendungen	4.894
Abschreibungen	1.045
Zinsaufwendungen	434

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

7 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

8 Ergänzungsbericht

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

Der GWG-Konzern hat in 2020, den Gesellschaftsverträgen entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Hauptgesellschafterin – die Stadt Wuppertal – wahrgenommen.

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

Wuppertal, den 20. Mai 2021

Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwurf