

# Lagebericht und Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2010 der

## GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH WUPPERTAL (GWG)

### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

#### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

##### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Verlauf des Jahres 2010 hat sich die Erholung der Weltwirtschaft verlangsamt. Der im Winterhalbjahr stürmische Wiederaufschwung des Welthandels hat nach und nach an Tempo eingebüßt.

Die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme sind noch nicht überwunden. In den USA ist die Verschuldung der privaten Haushalte nach wie vor hoch. Der Immobiliensektor ist stark geschrumpft, und auch der Finanzsektor hat sich noch nicht vollständig erholt. Die Arbeitslosigkeit verharrt auf hohem Niveau.

Auch in der Europäischen Union bleibt die Erholung verhalten, vor allem aufgrund der dämpfenden Wirkungen der ausgeprägt restriktiven Finanzpolitik.

Die Konjunktur wird sich in den Ländern des Euroraums weiterhin heterogen entwickeln. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Produktion in den Ländern der Peripherie erneut bzw. weiterhin schrumpft, da hier die fiskalischen Impulse deutlich restriktiver sind und angesichts der zum Teil noch sehr schwachen preislichen Wettbewerbsfähigkeit weitere Reformen anstehen, die zunächst zu einem Rückgang der verfügbaren Einkommen führen.

Auch ist die Schulden- und Vertrauenskrise einiger Staaten im Euroraum keineswegs ausgestanden. Eine Zuspitzung mit generell höheren Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar einer Inanspruchnahme des Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus durch weitere Schuldnerländer würde sich negativ auswirken.

##### BIP in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Aufschwung. Sie ist auf gutem Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen.

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt, verkettet

Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

| 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| +2,9% | +2,5% | +1,3% | -5,0% | +3,6% |

Die Expansion wird nicht mehr allein von einem Anstieg der Exporte getrieben. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen, sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu.

Die Prognosen gehen davon aus, dass sich die konjunkturelle Erholung im Jahr 2011 zwar fortsetzt, das Tempo allerdings spürbar geringer sein wird. Das Expansionstempo wird maßgeblich von der Inlandsnachfrage bestimmt werden.

Beim privaten Konsum bahnt sich hingegen eine Wende an; erstmals seit mehreren Jahren ist mit einem spürbaren Anstieg zu rechnen.

Für die Prognose bestehen beträchtliche Risiken. So ist die Wahrscheinlichkeit keineswegs gering, dass die USA erneut in eine Rezession geraten. Zudem könnte es in China als Folge von Übersteigerungen an dortigen Immobilienmärkten zu einer massiven Korrektur kommen, jeweils mit negativen Auswirkungen auch auf die deutsche Konjunktur.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Dezember 2010 von 40,918 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren im Vergleich zum Vorjahresmonat 1,1% mehr.

### **Arbeitsmarkt**

Im Dezember 2010 lag die Arbeitslosenzahl bei 3.016.000. Gegenüber dem Vorjahr wurden im Dezember 2010 260.000 Arbeitslose weniger gezählt.

Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2010 7,2% (Dezember 2009: 7,8%).

Die Prognosen für 2011 gehen im Jahresdurchschnitt von einer durchschnittlichen Arbeitslosenzahl unter 3 Millionen aus.

### **Kapitalmarkt**

Im Verlauf des Jahres 2010 waren z.T. erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. So verminderten sich z. B. die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit über 5 Jahren zwischen November 2009 und November 2010 von 4,22 % auf 3,66 %. Für Kredite über 1 Mio. Euro mit gleicher Laufzeit war eine Minderung von 4,20 % auf 3,44 % zu verzeichnen.

Tendenziell nahm das Volumen der an nichtfinanzielle Unternehmen ausgegebenen Kredite zwischen November 2009 und November 2010 zu.

### **Bauwirtschaft**

Im Jahr 2010 verlief die Hochbauentwicklung in Deutschland insgesamt erfreulich. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe haben sich um 6,1% erhöht.

Dies ist vor allem auf den Wohnungsbau zurückzuführen, der sich um 9,8% verändert hat. Der Wirtschaftsbau stieg um 4,9% und der öffentliche Hochbau um 3%. Diese erhöhte Nachfrage führte dazu, dass die Insolvenzen im Bauhauptgewerbe im Jahresverlauf im Vergleich zum Vorjahr um 10% zurückgingen.

## **Immobilienmarkt**

Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2009 weiter erholen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2010 um rd. 19 % gegenüber dem Endstand 2009.

Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 7,15 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2010 genehmigten Wohnungen waren 153.239 Neubauwohnungen, Das waren 8,01 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2009 4,75 (+2,8%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 4,91 (+3,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,50 (+1,2%) Euro/qm.

### **Weitere branchenspezifische Angaben**

Die Angebots- und Nachfragesituation im Bereich der Mietwohnungen in Wuppertal war in 2010 wie auch schon in den Vorjahren durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Einwohnerzahl ist um weitere 1.442 Personen von 349.713 in 2009 auf 348.271 in 2010 gesunken. Die Zahl der Wohnungen hingegen stieg leicht um 313 Einheiten, von 191.287 (2009) auf 191.600 in 2010.

Bis zum Jahr 2015 wird von dem Ressort „Allgemeine Dienste“ der Stadt Wuppertal ein Bevölkerungsrückgang auf 339.544 (-8.727) prognostiziert.

Die Mietpreise in Wuppertal stagnieren weiter.

## **1.2 Geschäftsentwicklung**

### **Bestandsbewirtschaftung**

Dem Gesellschaftszweck der Konzerngesellschaften Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) und GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (GWG-SPE) entsprechend wurden die Bestandsbewirtschaftung und -verwaltung in 2010 fortgeführt. Zum Jahresende befanden sich 6.115 WE und 72 GE in Wuppertal im Besitz des Konzerns GWG. Hiervon waren 4.716 eigene WE/GE und 1.471 angepachtete WE/GE. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen haben das Unternehmen in 2010 zwar weiterhin belastet, fielen aber mit 5,2% der Sollmieten niedriger aus, als im Vorjahr (6,2%). Der Gesamtleerstand an Wohn- und Gewerbeeinheiten betrug 5,7% (Vj. 5,6%).

Das in 2004 begonnene Konzept eines reinen Vertriebsteams für den Bereich der Vermietung mit einem eigenen Vermietungsshop dem „Wohnraum“ ist weiterhin erfolgreich. In Kooperation mit den WSW wurde im August 2010 ein weiterer Vermietungsshop in Barmen eröffnet.

Zum 31. Dezember 2010 standen insgesamt 221 Wohnungen (Konzern 337 WE) [Vj. 238 WE (Konzern 332 WE)] leer. Die Gewerbeeinheiten wurden hierbei nicht berücksichtigt. Es ergaben sich folgende Leerstandsgründe:

|                      | GWG              |                  | Konzern          |                  |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                      | 31.12.2010       | 31.12.2009       | 31.12.2010       | 31.12.2009       |
|                      | WE / %           | WE / %           | WE / %           | WE / %           |
| Marktbedingte Gründe | 98 / 2,2         | 91 / 2,0         | 179 / 2,9        | 185 / 3,0        |
| Geplanter Umbau      | 33 / 0,7         | 31 / 0,7         | 66 / 1,1         | 31 / 0,5         |
| Geplanter Verkauf    | 90 / 2,0         | 116 / 2,5        | 92 / 1,5         | 116 / 1,8        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>221 / 5,0</b> | <b>238 / 5,2</b> | <b>337 / 5,5</b> | <b>332 / 5,3</b> |

Die Fluktuationsquote - ohne Sondereinflüsse aus den Seniorenwohnanlagen „An der Hardt“ und „Springer Bach“ sowie der Appartementwohnanlage „Tannenbergsstraße“ - betrug im Geschäftsjahr 2010 12,9%.

Wie in den vergangenen Jahren waren auch in 2010 überdurchschnittlich starke Vertriebsaktivitäten zur Vermarktung der beiden Senioren-Service-Wohnanlagen in Elberfeld und Barmen notwendig. Die Belegungsquote in der Seniorenanlage „An der Hardt“ beträgt zum Stichtag 90,0% (Ende Mai 2011: 90,8%) (31.12.2009: 82,3%). Die Quote in der Anlage „Am Springer Bach“ sank zum Stichtag auf 78,6% (Ende Mai 2011: 82,4%) (31.12.2009: 88,7%). Gründe für die Stagnation bzw. geringere Steigerungsquoten sind in der hohen Fluktuation – begründet in der hohen Sterberate bzw. der gesundheitlichen Entwicklung der Mieter, die einen Wechsel in eine stationäre Pflegeeinrichtung nötig machte – zu sehen. Die Verdichtung von Pflegedienstleistungen soll die Verweildauer der Kunden langfristig erhöhen. Im Marketing und in der Neukundenansprache wird Servicewohnen als Alternative zur klassischen Pflegeheimunterbringung deutlicher hervorgehoben.

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Der Rückgang der Einwohnerzahlen in Wuppertal wird zu einer weiteren Entspannung auf dem regionalen Wohnungsmarkt führen. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der in Wuppertal leer stehenden und unvermietbaren Wohnungen weiter steigen wird. Dies gilt insbesondere für Wohnungen, die nicht dem heutigen Ausstattungsstandard entsprechen.

Um sich auf diesem Markt zu behaupten und eine nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gewährleisten zu können, hat die GWG, wie in den Vorjahren, auch in 2010 umfangreich in den Bestand investiert.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung sowie die Bestandsmodernisierung beliefen sich auf 6,09 Mio. € (i. Vj. 12,92 Mio. €). Modernisierte Wohnungen sind oft noch vor, spätestens aber mit Fertigstellung zu einem höheren Mietpreis vermietet. Finanziert hat der Konzern die Maßnahmen mit Liquiditätszuflüssen aus Bestandsverkäufen, mit öffentlichen Mitteln, mit Modernisierungsmitteln der KfW-Bank sowie - bei entsprechender Objektivwirtschaftlichkeit - auch mit Kapitalmarktmitteln.

### **Portfoliomanagement**

Seit 1999 stützt sich die Geschäftspolitik auf eine den gesamten Bestand umfassende Portfolioanalyse, die zu einer vom Aufsichtsrat genehmigten Portfoliostrategie geführt hat. Diese Strategie wird regelmäßig – auch unter Risikoaspekten – den geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Sie ist weiterhin Voraussetzung für eine differenzierte Bestandspolitik.

In der genannten Portfoliostrategie wurde deutlich gemacht, dass zur Konsolidierung der Ertrags- und Finanzlage ein Teilverkauf des Wohnungsbestandes notwendig sein wird. Dieser Strategie folgend wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 ein Teilbestand von 131 WE/GE an Einzelerwerber und Investoren veräußert.

Verkäufe sind auch bis 2014 geplant, um weitere Liquidität zur Modernisierung des Wohnungsbestandes bzw. für Neubauprojekte zu generieren. In der skizzierten Portfoliostrategie ist hierzu abzüglich der bereits getätigten Verkäufe noch ein Bestand von 542 Wohneinheiten sowie 12 Gewerbeeinheiten definiert, der aufgrund seiner Lage, Ausstattung, Zustand und Marktfähigkeit langfristig nicht im Bestandsportfolio der Gesellschaften verbleiben sollte.

### **Bauträgermaßnahmen**

Die Gesellschaft plant und errichtet auch weiterhin Eigentumsmaßnahmen für den Wuppertaler Markt. Hierbei wird besonderes Augenmerk auf die zukünftig noch wichtiger werdenden Anforderungen des Marktes gelegt. Beispielhaft sei hier die Errichtung von barrierefreien Wohnungen aber auch die Planung von besonders energieeffizienten Häusern und Wohnungen genannt.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 5 Häuser des III. Bauabschnitt der Verkaufsmaßnahme Am Kalkofen (33 EFH, GWG) an die Erwerber übergeben. Das sechste und somit letzte Haus dieses Bauabschnittes wurde in 2011 bezugsfertig hergestellt und ebenfalls übergeben. Der Vertrieb für den IV. Bauabschnitt hat in 2011 begonnen.

Die Projektierung für das gemeinsam mit dem Caritasverband initiierte Bauvorhaben "Michaelsviertel" wurde vorangetrieben. Hier sind neben dem auf die Caritas entfallenden Pflegeheim und ein Haus für Betreutes Wohnen insgesamt 5 Wohnhäuser durch die GWG geplant. Die barrierefreien Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen verkauft werden.

### **Personalwesen**

Die SPE beschäftigte am 31.12.2010 auf Vollzeitbasis 79 (Vorjahr 77) kaufmännische / technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 38 (Vorjahr 37) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befinden sich 27 (Vorjahr 27) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag hat die Gesellschaft mit 15 Mitarbeiter/innen einen Altersteilzeitvertrag im Blockmodell abgeschlossen. Vier Mitarbeiter/innen befinden sich in der Freizeitphase.

Im Rahmen der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung befinden sich im kaufmännischen Bereich zum Jahresende 5 (Vorjahr 6) Auszubildende.

## 2. Ertragslage

### 2.1 Ertragslage GWG

Den Ausführungen zur Ertragslage stellen wir folgende nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2010 im Vergleich zum Jahr 2009 voran:

|   | 2010           |              | 2009          |              | Veränderung<br>T€ |
|---|----------------|--------------|---------------|--------------|-------------------|
|   | T€             | %            | T€            | %            |                   |
| <b>Umsatzerlöse aus</b>   |                |              |               |              |                   |
| der Hausbewirtschaftung   | 25.125         | 88,3         | 24.937        | 88,6         | 188               |
| ab-/zuzüglich Bestandsveränderung   | 216            | 0,8          | 340           | 1,2          | - 124             |
| Verkauf von Grundstücken  | 6.228          | 21,9         | 4.059         | 14,4         | 2.170             |
| abzüglich Bestandsveränderung   | - 3.299        | - 11,6       | - 1.979       | - 7,0        | - 1.321           |
| andere Lieferungen und Leistungen   | 48             | 0,2          | 13            | 0,0          | 35                |
| Andere aktivierte Eigenleistungen   | 44             | 0,2          | 161           | 0,6          | - 118             |
| <b>Gesamtleistung</b>   | <b>28.361</b>  | <b>99,7</b>  | <b>27.531</b> | <b>97,8</b>  | <b>830</b>        |
| Andere betriebliche Erträge   | 95             | 0,3          | 628           | 2,2          | - 533             |
| <b>Betriebsleistung</b>   | <b>28.456</b>  | <b>100,0</b> | <b>28.159</b> | <b>100,0</b> | <b>297</b>        |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen<br/>und Leistungen für<br/>Hausbewirtschaftung</b> |                |              |               |              |                   |
| Verkaufsgrundstücke   | 1.325          | 4,7          | 965           | 3,4          | 359               |
| Personalaufwand   | 41             | 0,1          | 42            | 0,1          | - 1               |
| Abschreibungen  | 5.090          | 17,9         | 4.607         | 16,4         | 483               |
| Andere betriebliche Aufwendungen  | 2.835          | 10,0         | 2.878         | 10,2         | - 43              |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen  | 9.387          | 33,0         | 9.134         | 32,4         | 253               |
| <b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>  | <b>29.600</b>  | <b>104,0</b> | <b>28.132</b> | <b>99,9</b>  | <b>1.469</b>      |
| <b>Betriebsergebnis</b>   | <b>- 1.144</b> | <b>- 4,0</b> | <b>27</b>     | <b>0,1</b>   | <b>- 1.171</b>    |
| <b>Finanzergebnis</b>   | <b>- 638</b>   |              | <b>- 691</b>  |              | <b>52</b>         |
| <b>Neutrales/außerordentliches Ergebnis</b>   | <b>- 278</b>   |              | <b>1.465</b>  |              | <b>- 1.743</b>    |
| Erträge aus Ergebnisabführung   | 1.142          |              | 0             |              | 1.142             |
| Aufwand aus Ergebnisübernahme   | 0              |              | - 392         |              | 392               |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   | <b>- 918</b>   |              | <b>409</b>    |              | <b>- 1.327</b>    |
| Sonstige Steuern  | - 69           |              | - 53          |              | - 16              |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag  | - 33           |              | - 117         |              | 84                |
| <b>Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>   | <b>- 1.020</b> |              | <b>238</b>    |              | <b>- 1.258</b>    |

Die Ertragslage für das Geschäftsjahr 2010 zeigt ein negatives Jahresergebnis von T€ -1.020, das gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.258 niedriger ausfällt.

Dem negativen Betriebsergebnis in Höhe von T€ -1.144 liegen positive Deckungsbeiträge aller Bereiche zu Grunde. Im Einzelnen haben folgende Leistungsbereiche zum Betriebsergebnis beigetragen:

|   | 2010<br>T€     | 2009<br>T€   | Veränderung<br>T€ |              |
|---|----------------|--------------|-------------------|--------------|
| Deckungsbeiträge aus den Bereichen                              |                |              |                   |              |
| Hausbewirtschaftung   | 355            | 1.208        | -                 | 853          |
| Bautätigkeit Anlagevermögen                                     | 0              | 0            |                   | 0            |
| Bautätigkeit Umlaufvermögen einschließlich<br>Verkaufstätigkeit | 1.257          | 1.115        |                   | 142          |
| Verkauf Bestandsgrundstücke Anlagevermögen                      | 0              | 398          | -                 | 398          |
| <b>Summe Deckungsbeiträge</b>                                   | <b>1.612</b>   | <b>2.721</b> | -                 | <b>1.110</b> |
| Andere ordentliche Erträge                                      | 95             | 205          | -                 | 110          |
| Verwaltungsaufwand  | - 2.850        | - 2.899      |                   | 49           |
| <b>Betriebsergebnis</b>   | <b>- 1.144</b> | <b>27</b>    | -                 | <b>1.171</b> |

Der rückläufige Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung um T€ -853 auf T€ 355 ist auf verkaufsbedingt gesunkene Sollmieten (T€ -49), höhere Instandhaltungskosten T€ 295, höhere Abschreibungen T€ 151 sowie höhere Zinsen T€ 371 zurückzuführen. Das kumulierte Ergebnis der Betriebskosten (Umlagenerlöse aus Betriebskosten, umlagefähige Betriebskosten sowie Bestandserhöhungen/-senkungen) wirken ebenfalls belastend mit T€ 61. Die sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wirken mit T€ 75 entlastend.

Der Deckungsbeitrag aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen ist ausgeglichen, da der Aktivierung von Bauzeit- zinsen die entsprechenden Zinsaufwendungen direkt zugeordnet wurden.

Der Deckungsbeitrag aus der Bautätigkeit im Umlaufvermögen einschließlich Verkaufstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 142 erhöht. Den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von T€ 6.228 stehen Bestandsveränderungen von insgesamt T€ -3.299 gegenüber. Die Aufwendungen erhöhten sich um T€ 707. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken entfallen mit T€ 1.125 auf Verkäufe von 5 (Vorjahr: 0) EFH der Maßnahme Am Kalkofen im Rahmen des Bauträgergeschäftes, mit T€ 4.501 auf den Verkauf von 131 (Vorjahr: 107 Mietwohnungen und 4 (Vorjahr: 10) Garagen sowie mit T€ 588 dem Verkauf eines Teilgrundstücks Nathrath.

Im Bereich Verkauf Bestandsgrundstücke Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr keine Aktivitäten vollzogen.

Die anderen ordentlichen Erträge beinhalten Versicherungsentschädigungen (T€ 11), Weiterbelastung von Gerichtskosten und Schönheitsreparaturen (T€ 57) sowie übrige Erträge (T€ 27).

Im negativen Finanzergebnis von T€ 638 werden im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus der Unternehmensfinanzierung ausgewiesen.

Das negative neutrale Ergebnis des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen früherer Jahre (ausstehende Gutschriften).

Die Erträge aus Ergebnisabführung betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag übernommenen Gewinn des Geschäftsjahres 2010 der GWG-SPE.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die voraussichtliche körperschaftssteuerliche Ausschüttungsbelastung des Geschäftsjahres sowie die Gewerbesteuerbelastung.

## 2.2 Ertragslage Konzern

Die Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 zeigt ein negatives Jahresergebnis von T€ 1.663. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit eine Verschlechterung um T€ 1.901.

|   | 2010           |              | 2009          |              | Veränderung    |
|---|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------|
|   | T€             | %            | T€            | %            | T€             |
| Umsatzerlöse aus  |                |              |               |              |                |
| der Hausbewirtschaftung                                     | 35.333         | 80,1         | 35.012        | 81,4         | 321            |
| zuzüglich Bestandsveränderung                               | 295            | 0,7          | 456           | 1,1          | - 161          |
| Verkauf von Grundstücken                                    | 6.349          | 14,4         | 4.059         | 9,4          | 2.290          |
| abzüglich Bestandsveränderung                               | - 3.299        | - 7,5        | - 1.979       | - 4,6        | - 1.320        |
| aus Betreuungstätigkeit                                     | 140            | 0,3          | 58            | 0,1          | 82             |
| zu-/abzüglich Bestandsveränderung                           | - 47           | 0,1          | 260           | 0,6          | - 307          |
| anderen Lieferungen und Leistungen                          | 88             | 0,2          | 51            | 0,1          | 37             |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                           | 3.797          | 8,6          | 3.524         | 8,2          | 273            |
| <b>Gesamtleistung</b>                                       | <b>42.656</b>  | <b>96,6</b>  | <b>41.441</b> | <b>96,3</b>  | <b>1.215</b>   |
| Andere betriebliche Erträge                                 | 1.479          | 3,5          | 1.578         | 3,8          | - 99           |
| <b>Betriebsleistung</b>                                     | <b>44.135</b>  | <b>100,0</b> | <b>43.019</b> | <b>100,0</b> | <b>1.116</b>   |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen<br>und Leistungen für |                |              |               |              |                |
| Hausbewirtschaftung   | 15.566         | 35,3         | 16.877        | 39,2         | - 1.311        |
| Verkaufsgrundstücke   | 848            | 1,9          | 973           | 2,3          | - 125          |
| Personalaufwand   | 6.280          | 14,2         | 6.608         | 15,4         | - 328          |
| Abschreibungen  | 6.260          | 14,2         | 5.436         | 12,6         | 824            |
| Andere betriebliche Aufwendungen                            | 2.590          | 5,9          | 2.815         | 6,5          | - 225          |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                            | 12.107         | 27,4         | 9.955         | 23,1         | 2.152          |
| <b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>                | <b>43.650</b>  | <b>98,9</b>  | <b>42.664</b> | <b>99,2</b>  | <b>986</b>     |
| <b>Konzernbetriebsergebnis</b>                              | <b>485</b>     | <b>1,1</b>   | <b>355</b>    | <b>0,8</b>   | <b>130</b>     |
| <b>Finanzergebnis</b>                                       | <b>- 1.139</b> |              | <b>- 945</b>  |              | <b>- 194</b>   |
| <b>Neutrales/außerordentliches Ergebnis</b>                 | <b>- 899</b>   |              | <b>1.071</b>  |              | <b>- 1.970</b> |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                                 | <b>- 1.553</b> |              | <b>481</b>    |              | <b>- 2.034</b> |
| Sonstige Steuern  | - 77           |              | - 126         |              | 49             |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                        | - 33           |              | - 117         |              | 84             |
| <b>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag</b>                  | <b>- 1.663</b> |              | <b>238</b>    |              | <b>- 1.901</b> |

Dem Konzernbetriebsergebnis in Höhe von T€ 485 liegen positive Deckungsbeiträge aller Bereiche zu Grunde. Im Einzelnen haben folgende Leistungsbereiche zum Konzernbetriebsergebnis beigetragen:

|  | 2010         | 2009         | Veränderung |              |
|--|--------------|--------------|-------------|--------------|
|  | T€           | T€           | T€          |              |
| Deckungsbeiträge aus den Bereichen         |              |              |             |              |
| Hausbewirtschaftung                        | 2.135        | 3.443        | -           | 1.308        |
| Bautätigkeit Anlagevermögen                | 3.182        | 2.961        |             | 221          |
| Verkaufstätigkeit                          | 1.782        | 1.349        |             | 433          |
| Betreuungsleistungen                       | 133          | 123          |             | 10           |
| Verkauf Bestandsgrundstücke Anlagevermögen | 0            | 422          | -           | 422          |
| <b>Summe Deckungsbeiträge</b>              | <b>7.232</b> | <b>8.298</b> | <b>-</b>    | <b>1.066</b> |
| Andere ordentliche Erträge                 | 1.225        | 546          |             | 679          |
| Verwaltungsaufwand                         | - 7.972      | - 8.489      |             | 517          |
| <b>Konzernbetriebsergebnis</b>             | <b>485</b>   | <b>355</b>   |             | <b>130</b>   |

Durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz ist die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG erstmals im Konsolidierungskreis enthalten.

Der Rückgang des Deckungsbeitrages aus der Hausbewirtschaftung um T€ 1.308 auf T€ 2.135 ist auf niedrigere Sollmieten T€ 60, niedrigere Bestandsveränderungen für Betriebskosten T€ 161, höhere Aufwendungen für Betriebskosten im Saldo um T€ 38, höhere Instandhaltungskosten T€ 180, höhere direkt zurechenbare Personalkosten T€ 118, höhere Abschreibungen T€ 537 (hauptsächlich Mietgesellschaft der GWG) sowie höhere Zinsen und ähnliche Aufwendungen T€ 2.132 zurückzuführen. Entlastend wirken die um 1.763 niedrigeren Pachtzinsen (Konsolidierung Mietgesellschaft), die niedrigeren anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung T€ 94 sowie die höheren restlichen direkt zurechenbaren Erträge T€ 61.

Der Deckungsbeitrag aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen resultiert aus unter den aktivierten Eigenleistungen gezeigten Kosten für Modernisierungsobjekte.

Die Erhöhung des Deckungsbeitrags aus Betreuungsleistungen mit insgesamt T€ 10 ist mit T€ 84 höheren Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit, mit T€ 2 höheren Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie mit T€ -76 niedrigeren Bestandsveränderungen zuzuordnen.

Der Bereich Verkauf Bestandsgrundstücke Anlagevermögen enthält im Berichtsjahr keine Umsatzerlöse bzw. Aufwendungen.

Die anderen ordentlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen (T€ 11), Weiterbelastung von Gerichtskosten und Schönheitsreparaturen (T€ 57), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 463) sowie sonstige ordentliche Erträge (T€ 694). Die sonstigen ordentlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Erstattung für die abgeschlossenen Altersteilzeitverträge, Eingliederungszuschüsse sowie die Erträge aus dem Aktivwert der Altersteilzeitrückdeckungsversicherung.

Im negativen Finanzergebnis von T€ 1.139 werden im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus der Unternehmensfinanzierung ausgewiesen.

Das neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres ist im Wesentlichen durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträgen früheren Jahren geprägt, denen außerplanmäßige Abschreibungen und Aufwendungen aus früheren Jahren gegenüberstehen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die voraussichtliche körperschaftssteuerliche Ausschüttungsbelastung bei der GWG sowie die Gewerbesteuerbelastung.

### 3. Vermögenslage

#### 3.1 Vermögenslage GWG

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

|  | 31.12.2010     |              | 31.12.2009     |              | Veränderung    |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|  | T€             | %            | T€             | %            | T€             |
| <b>Vermögensstruktur</b>                     |                |              |                |              |                |
| <b>Anlagevermögen</b>                        |                |              |                |              |                |
| Immaterielle Vermögensgegenstände            | 5              | 0,0          | 3              | 0,0          | 1              |
| Sachanlagen                                  | 257.226        | 80,8         | 257.111        | 79,5         | 115            |
| Finanzanlagen                                | 15.724         | 4,9          | 15.724         | 4,9          | 0              |
|  | <u>272.954</u> | <u>85,5</u>  | <u>272.837</u> | <u>84,4</u>  | <u>116</u>     |
| <b>Umlaufvermögen einschließlich</b>         |                |              |                |              |                |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>            |                |              |                |              |                |
| <b>Langfristig</b>                           |                |              |                |              |                |
| Eigene Anteile                               | 0              | 0,0          | 6.615          | 2,1          | - 6.615        |
| Rechnungsabgrenzungsposten                   | 4.436          | 1,4          | 3.370          | 1,0          | 1.066          |
|  | <u>4.436</u>   | <u>1,4</u>   | <u>9.985</u>   | <u>3,1</u>   | <u>- 5.549</u> |
| <b>Mittelfristig</b>                         |                |              |                |              |                |
| Verkaufsgrundstücke                          | 20.692         | 6,5          | 24.330         | 7,5          | - 3.639        |
| <b>Kurzfristig</b>                           |                |              |                |              |                |
| Unfertige Leistungen/Andere Vorräte          | 7.331          | 2,3          | 7.115          | 2,2          | 216            |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben          | 1.247          | 0,4          | 695            | 0,2          | 553            |
| Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten | 11.530         | 3,6          | 8.467          | 2,6          | 3.064          |
|  | <u>20.108</u>  | <u>6,3</u>   | <u>16.277</u>  | <u>5,0</u>   | <u>3.832</u>   |
| <b>Bilanzsumme</b>                           | <u>318.190</u> | <u>100,0</u> | <u>323.429</u> | <u>100,0</u> | <u>- 5.238</u> |

|                               | 31.12.2010     |              | 31.12.2009     |              | Veränderung    |
|-------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|                               | T€             | %            | T€             | %            | T€             |
| <b>Kapitalstruktur</b>        |                |              |                |              |                |
| <b>Eigenkapital</b>           |                |              |                |              |                |
| Gezeichnetes Kapital          | 10.226         | 3,2          | 10.226         | 3,2          | 0              |
| Eigene Anteile                | - 2.147        | - 0,7        | 0              | 0,0          | - 2.147        |
| Gewinnrücklage                | 8.029          | 2,5          | 12.415         | 3,8          | - 4.386        |
| Jahresüberschuss              | - 947          | - 0,3        | 227            | 0,1          | - 1.174        |
|                               | <b>15.160</b>  | <b>4,8</b>   | <b>22.868</b>  | <b>7,1</b>   | <b>- 7.708</b> |
| <b>Fremdkapital</b>           |                |              |                |              |                |
| <b>Langfristig</b>            |                |              |                |              |                |
| Rückstellungen                | 215            | 0,1          | 223            | 0,1          | - 8            |
| Verbindlichkeiten             | 281.905        | 88,6         | 280.893        | 86,8         | 1.012          |
| Rechnungsabgrenzungsposten    | 55             | 0,0          | 81             | 0,0          | - 26           |
|                               | <b>282.175</b> | <b>88,7</b>  | <b>281.197</b> | <b>86,9</b>  | <b>978</b>     |
| <b>Mittelfristig</b>          |                |              |                |              |                |
| Rückstellungen                | 9              | 0,0          | 374            | 0,1          | - 365          |
|                               | <b>9</b>       | <b>0,0</b>   | <b>374</b>     | <b>0,1</b>   | <b>- 365</b>   |
| <b>Kurzfristig</b>            |                |              |                |              |                |
| Rückstellungen                | 759            | 0,2          | 845            | 0,3          | - 86           |
| Kontokorrentverbindlichkeiten | 10.181         | 3,2          | 7.909          | 2,4          | 2.272          |
| Erhaltene Anzahlungen         | 7.791          | 2,4          | 7.813          | 2,4          | - 22           |
| Übrige Passiva                | 2.116          | 0,7          | 2.423          | 0,7          | - 307          |
|                               | <b>20.847</b>  | <b>6,6</b>   | <b>18.989</b>  | <b>5,9</b>   | <b>1.858</b>   |
| <b>Bilanzsumme</b>            | <b>318.190</b> | <b>100,0</b> | <b>323.429</b> | <b>100,0</b> | <b>- 5.238</b> |

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 5.238 (= 1,6 %) gesenkt.

Die Senkung des Bilanzvolumens ist im Wesentlichen auf die im Rahmen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vorgeschriebene Bilanzverkürzung im Bereich Eigenkapital (eigene Anteile) zurückzuführen.

Die Buchwerte des Anlagevermögens haben sich im Berichtsjahr insgesamt wie folgt entwickelt:

|                              | T€      |
|------------------------------|---------|
| Stand 1. Januar 2010         | 272.837 |
| <u>Zugänge durch</u>         |         |
| Investitionen                | 5.041   |
| <u>Abgänge durch</u>         |         |
| Verkäufe                     | 0       |
| Sonstige                     | - 60    |
| Investitionsförderung        | - 108   |
| Abschreibungen - planmäßig - | - 4.756 |
| Stand 31. Dezember 2010      | 272.954 |

Die Investitionen 2010 betreffen:

|   | T€    | %     |
|---|-------|-------|
| <u>Umbaumaßnahmen</u>                                 |       |       |
| Holzerstraße  | 51    | 1,0   |
| Röttgen   | 257   | 5,1   |
| Gustav-Heinemann-Straße 10, 30                        | 80    | 1,6   |
| Spichernstraße  | 64    | 1,3   |
| Varresbecker Straße                                   | 54    | 1,1   |
| Unterer Selfkantweg                                   | 158   | 3,1   |
| Riescheider Straße (VE 14122)                         | 1.157 | 23,0  |
| Riescheider Straße (VE 14123)                         | 208   | 4,1   |
| Alarichstraße   | 54    | 1,1   |
| Spechtweg/Sedansberg                                  | 2.104 | 41,7  |
| Übrige  | 606   | 12,0  |
| <u>Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gesamt:</u>    | 4.793 | 95,1  |
| Immaterielle Vermögensgegenstände, Technische Anlagen | 17    | 0,3   |
| Bauvorbereitungskosten                                | 231   | 4,6   |
| <u>Investitionen gesamt:</u>                          | 5.041 | 100,0 |

Die Finanzanlagen betreffen im Wesentlichen mit T€ 10.868 die 100 %ige Beteiligung und mit T€ 4.836 Ausleihungen an der bzw. die GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal.

Die in Vorjahren erworbenen und bislang unter dem Bilanzposten Wertpapiere des Umlaufvermögens ausgewiesenen eigenen Anteile wurden durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz in Höhe des Nennbetrages offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt.

Die langfristigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 4.436 beinhalten im Wesentlichen vorausgezahlte Bürgschaftsprovisionen an die Stadt Wuppertal sowie die im Rahmen von Umschuldungen angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungen für Darlehen, die mit der jeweiligen Zinsbindungsdauer aufgelöst werden.

Der Anteil der Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen am Gesamtvermögen sank auf 6,5 % gegenüber 7,5 % im Vorjahr. Diese Entwicklung ist auf verkaufsbedingte Buchwertabgänge (- T€ 3.639) zurückzuführen.

Der Anstieg der kurzfristigen Aktiva um T€ 3.832 resultiert aus dem Anstieg der flüssigen Mittel und Bausparguthaben um (T€ 553), der Erhöhung der unfertigen Leistungen (T€ 216), dem Anstieg der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (T€ 2.575), der Erhöhung der Forderungen aus Verkaufsgrundstücken (T€ 1.449) sowie Anstieg der Forderungen aus der Vermietung (T€ 211) bei gleichzeitiger Senkung der sonstigen Vermögensgegenstände (- T€ 1.172).

Das Eigenkapital ist um T€ 7.708 auf T€ 15.160 gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der bereits erwähnten Bilanzverkürzung der eigenen Anteile (T€ 6.615) im Rahmen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes. Vermindernd wirkt sich weiterhin der Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 947 abzüglich der Dividende an den Gesellschafter Stadtsparkasse Wuppertal von T€ 73 aus. Die Eigenkapitalquote hat sich infolge des Bilanzverlustes sowie des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes auf 4,8 % (Vorjahr: 7,1 %) verringert.

Der Rückgang der langfristigen Rückstellungen um T€ 8 resultiert aus der Auflösung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (T€ 22) sowie der Aufzinsung T€ 14.

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten um T€ 1.012 ist im Wesentlichen auf Neuvaluierung von Darlehen in Höhe von T€ 27.705, denen Rückzahlungen (T€ 22.007) und planmäßige Tilgungen (T€ 4.686) gegenüberstehen, zurückzuführen.

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die kurzfristigen Rückstellungen sanken im Wesentlichen durch die Auflösung einer Rückstellung für Prozesskosten.

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt um insgesamt T€ 307 vermindert.

### 3.2 Vermögenslage Konzern

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

|   | 31.12.2010     |              | 31.12.2009     |              | Veränderung    |       |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|-------|
|   | T€             | %            | T€             | %            | T€             |       |
| <b>Vermögensstruktur</b>  |                |              |                |              |                |       |
| <b>Anlagevermögen</b>   |                |              |                |              |                |       |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                               | 206            | 0,1          | 220            | 0,1          | -              | 14    |
| Sachanlagen   | 336.006        | 88,5         | 283.360        | 82,7         | 52.646         |       |
| Finanzanlagen   | 13             | 0,0          | 6.905          | 2,0          | -              | 6.892 |
|   | <b>336.225</b> | <b>88,6</b>  | <b>290.485</b> | <b>84,8</b>  | <b>45.740</b>  |       |
| <b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b> |                |              |                |              |                |       |
| <b>Langfristig</b>  |                |              |                |              |                |       |
| Eigene Anteile  | 0              | 0,0          | 6.615          | 1,9          | -              | 6.615 |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                      | 4.446          | 1,2          | 3.371          | 1,0          | 1.075          |       |
|   | <b>4.446</b>   | <b>1,2</b>   | <b>9.986</b>   | <b>2,9</b>   | <b>- 5.540</b> |       |
| <b>Mittelfristig</b>  |                |              |                |              |                |       |
| Verkaufsgrundstücke   | 24.604         | 6,5          | 28.889         | 8,4          | -              | 4.285 |
| <b>Kurzfristig</b>  |                |              |                |              |                |       |
| Unfertige Leistungen/Andere Vorräte                             | 9.933          | 2,6          | 9.699          | 2,8          | 235            |       |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben                             | 1.257          | 0,3          | 712            | 0,2          | 545            |       |
| Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten                    | 3.221          | 0,8          | 2.859          | 0,8          | 362            |       |
|   | <b>14.412</b>  | <b>3,8</b>   | <b>13.270</b>  | <b>3,9</b>   | <b>1.142</b>   |       |
| <b>Bilanzsumme</b>  | <b>379.687</b> | <b>100,0</b> | <b>342.630</b> | <b>100,0</b> | <b>37.058</b>  |       |

|                               | 31.12.2010     |              | 31.12.2009     |              | Veränderung   |
|-------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|                               | T€             | %            | T€             | %            | T€            |
| <b>Kapitalstruktur</b>        |                |              |                |              |               |
| <b>Eigenkapital</b>           |                |              |                |              |               |
| Gezeichnetes Kapital          | 8.079          | 2,1          | 10.226         | 3,0          | - 2.147       |
| Gewinnrücklagen               | 8.029          | 2,1          | 12.415         | 3,6          | - 4.386       |
| Bilanzgewinn                  | - 5.398        | - 1,4        | 227            | 0,1          | - 5.625       |
|                               | 10.709         | 2,8          | 22.868         | 6,7          | - 12.159      |
| <b>Fremdkapital</b>           |                |              |                |              |               |
| <b>Langfristig</b>            |                |              |                |              |               |
| Rückstellungen                | 710            | 0,2          | 841            | 0,2          | - 131         |
| Verbindlichkeiten             | 341.144        | 89,8         | 292.451        | 85,4         | 48.692        |
| Rechnungsabgrenzungsposten    | 80             | 0,0          | 81             | 0,0          | - 1           |
|                               | 341.934        | 90,1         | 293.373        | 85,6         | 48.560        |
| <b>Mittelfristig</b>          |                |              |                |              |               |
| Rückstellungen                | 1.017          | 0,3          | 1.800          | 0,5          | - 783         |
|                               | 1.017          | 0,3          | 1.800          | 0,5          | - 783         |
| <b>Kurzfristig</b>            |                |              |                |              |               |
| Rückstellungen                | 2.600          | 0,7          | 3.310          | 1,0          | - 709         |
| Kontokorrentverbindlichkeiten | 10.181         | 2,7          | 7.908          | 2,3          | 2.273         |
| Erhaltene Anzahlungen         | 10.372         | 2,7          | 10.233         | 3,0          | 139           |
| Übrige Passiva                | 2.875          | 0,8          | 3.137          | 0,9          | - 263         |
|                               | 26.027         | 6,9          | 24.588         | 7,2          | 1.439         |
| <b>Bilanzsumme</b>            | <b>379.687</b> | <b>100,0</b> | <b>342.630</b> | <b>100,0</b> | <b>37.058</b> |

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 37.058 (= 10,8 %) erhöht. Ursächlich ist der neue Konzern-Konsolidierungskreis inkl. der Mietgesellschaft.

Die Buchwerte des Anlagevermögens haben sich im Berichtsjahr insgesamt wie folgt entwickelt:

|  | T€      |
|--|---------|
| Stand 1. Januar 2010                         | 343.375 |
| <u>Zugänge durch</u>                         |         |
| Investitionen                                | 5.853   |
| Umwidmungen Anlagevermögen an Umlaufvermögen | - 715   |
| Umwidmungen Umlaufvermögen an Anlagevermögen | 923     |
| <u>Abgänge durch</u>                         |         |
| Verkäufe                                     | - 275   |
| Investitionsförderung                        | - 108   |
| Abschreibungen - planmäßig -                 | - 5.925 |
| Abschreibungen - außerplanmäßig -            | - 11    |
| sonstige Ausleihungen                        | - 6.882 |
| Beteiligungen                                | - 10    |
| Stand 31. Dezember 2010                      | 336.225 |

Die bisher unter Wertpapiere des Umlaufvermögens ausgewiesenen eigenen Anteile wurden in Höhe des Nennbetrages im Zuge des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes offen vom Kapital abgesetzt.

Die langfristigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 4.446 beinhalten im Wesentlichen vorausgezahlte Bürgschaftsprovisionen an die Stadt Wuppertal sowie die im Rahmen von Umschuldungen angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungen für Darlehen, die mit der jeweiligen Zinsbindungsdauer aufgelöst werden.

Der Anteil der Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen am Gesamtvermögen sank auf 6,5 % gegenüber 8,4 % im Vorjahr. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf verkaufsbedingte Buchwertabgänge sowie auf außerplanmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Der Anstieg der kurzfristigen Aktiva von T€ 1.142 betrifft einen Anstieg der Flüssigen Mittel und Bausparguthaben um T€ 545, den Anstieg von unfertigen Leistungen um T€ 235 sowie den Anstieg der Rechnungsabgrenzungsposten um T€ 362.

Das Eigenkapital ist um T€ 12.159 auf T€ 10.709 gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der bereits erwähnten Bilanzverkürzung der eigenen Anteile (T€ 6.615) im Rahmen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes sowie aus den bei der Mietgesellschaft nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile (T€ 4.432). Vermindernd wirkt sich der Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 1.663 abzüglich der Dividende an den Gesellschafter Stadtsparkasse Wuppertal von T€ 73. Die Eigenkapitalquote hat sich im Wesentlichen infolge des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes auf 2,8 % (Vorjahr: 6,7 %) verringert.

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten per Saldo um T€ 48.692 ist im Wesentlichen auf den neuen Konsolidierungskreis (inkl. Mietgesellschaft der GWG) zurückzuführen. Die Neuvaluierung von Darlehen betragen T€ 27.705. Die Höhe der Rückzahlungen kann mit T€ 22.791 sowie die planmäßigen Tilgungen mit T€ 6.332 angegeben werden.

Der Rückgang der lang-, mittel- und kurzfristigen Rückstellungen per Saldo um T€ 1.623 resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für drohende Verluste für die Seniorenwohnanlage Springer Bach sowie der Auflösung der Steuerrückstellung.

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt um insgesamt T€ 263 vermindert.

#### 4. Finanzlage

##### 4.1 Finanzlage GWG

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2010 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

|   | 31.12.2010<br>T€ | 31.12.2009<br>T€ | Veränderung<br>T€ |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Langfristiger Bereich</b>                    |                  |                  |                   |
| Vermögenswerte                                  | 277.390          | 282.822          | - 5.432           |
| Finanzierungsmittel                             | 297.335          | 304.066          | - 6.731           |
| Überdeckung                                     | 19.945           | 21.243           | - 1.298           |
| <b>Mittelfristiger Bereich</b>                  |                  |                  |                   |
| Vermögenswerte                                  | 20.692           | 24.330           | - 3.639           |
| Finanzierungsmittel                             | 9                | 374              | - 365             |
| Unterdeckung                                    | - 20.683         | - 23.956         | 3.273             |
| Saldo lang- und mittelfristiger Bereich         |                  |                  |                   |
| <b>Unterdeckung</b>                             | - 738            | - 2.713          | 1.975             |
| <b>Kurzfristiger Bereich</b>                    |                  |                  |                   |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben             | 1.247            | 695              | 553               |
| Kontokorrentverbindlichkeiten                   | - 10.181         | - 7.909          | - 2.272           |
| Finanzmittelfonds                               | - 8.933          | - 7.214          | - 1.719           |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte | 18.861           | 15.583           | 3.278             |
|   | 9.927            | 8.369            | 1.559             |
| Kurzfristige Verpflichtungen                    | 10.666           | 11.080           | - 414             |
| Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)        | - 738            | - 2.713          | 1.975             |

Der Finanzmittelbestand am Jahresende setzt sich wie folgt zusammen:

|  | 2010<br>T€ | 2009<br>T€ |
|--|------------|------------|
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben            | 1.247      | 695        |
| Kontokorrentkredit (grundbuchlich abgesichert) | - 10.181   | - 7.909    |
|  | - 8.933    | - 7.214    |

Der langfristige Bereich umfasst in der Hauptsache die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Mietshausbesitz u.a.) sowie als Finanzierungsmittel das langfristige Eigenkapital und die langfristigen Darlehen, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten. Im mittelfristigen Bereich werden die Verkaufsmaßnahmen mit der anteilig zugeordneten Finanzierung erfasst.

Zum 31. Dezember 2010 weist die Gesellschaft im lang- und mittelfristigen Bereich eine Unterdeckung von T€ 738 aus. Im kurzfristigen Bereich wird entsprechend eine Stichtagsliquidität von T€ -738 ausgewiesen.

## 4.2 Finanzlage Konzern

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2010 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

|   | 31.12.2010 | 31.12.2009 | Veränderung |       |
|---|------------|------------|-------------|-------|
|   | T€         | T€         | T€          |       |
| <b>Langfristiger Bereich</b>                    |            |            |             |       |
| Vermögenswerte                                  | 340.672    | 300.471    | 40.200      |       |
| Finanzierungsmittel                             | 352.643    | 316.242    | 36.401      |       |
| Überdeckung                                     | 11.972     | 15.771     | -           | 3.799 |
| <b>Mittelfristiger Bereich</b>                  |            |            |             |       |
| Vermögenswerte                                  | 24.604     | 28.889     | -           | 4.285 |
| Finanzierungsmittel                             | 1.017      | 1.800      | -           | 783   |
| Unterdeckung                                    | - 23.587   | - 27.089   | 3.502       |       |
| Saldo mittel- und langfristiger Bereich         |            |            |             |       |
| <b>Saldo Unterdeckung/Überdeckung</b>           | - 11.615   | - 11.318   | -           | 297   |
| <b>Kurzfristiger Bereich</b>                    |            |            |             |       |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben             | 1.257      | 712        | 545         |       |
| Kontokorrentverbindlichkeiten                   | - 10.181   | - 7.908    | -           | 2.273 |
| Finanzmittelfonds                               | - 8.924    | - 7.196    | -           | 1.728 |
| Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte | 13.155     | 12.558     | 597         |       |
|   | 4.231      | 5.362      | -           | 1.131 |
| Kurzfristige Verpflichtungen                    | 15.846     | 16.679     | -           | 833   |
| Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)          | - 11.615   | - 11.318   | -           | 297   |

Der langfristige Bereich umfasst in der Hauptsache die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Mietshausbesitz u. a.). Im mittelfristigen Bereich werden die Verkaufsmaßnahmen erfasst.

Zum 31. Dezember 2010 weist der Konzern im lang- und mittelfristigen Bereich eine Unterdeckung von T€ 11.615 (Vorjahr: T€ 11.318) aus. Der langfristige Finanzierungsbedarf entspricht dem im kurzfristigen Bereich ermittelten Mittelbedarf am Bilanzstichtag. Die Unterdeckung wird durch weitere Umfinanzierungsmaßnahmen im Laufe des Jahres 2011 beseitigt (vgl. Nachtragsbericht 6. b), 5).

## Kapitalflussrechnung GWG

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Gesellschaft in 2010 und 2009:

|   | 2010<br>T€ | 2009<br>T€ |
|---|------------|------------|
| <b>Jahresüberschuss</b>   | -1.020     | 238        |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                      | 4.471      | 3.035      |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>   | - 5.697    | - 11.002   |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>  | 939        | 4.867      |
| <b>Veränderung der Konzernfinanzierung<br/>(bereinigt um Ergebnisübernahme)</b>       | - 1.433    | - 2.749    |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes<br/>des Geschäftsjahres</b> | - 1.720    | - 5.849    |
| Finanzmittelbestand am 1. Januar  | - 7.214    | - 1.366    |
| Finanzmittelbestand am 31. Dezember   | - 8.934    | - 7.214    |

Die Zahlungsfähigkeit war im abgelaufenen Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der eingeräumten Kontokorrentkreditlinien jederzeit gegeben und ist unter Berücksichtigung der erkennbaren Einflüsse auch für 2011 gegeben.

## Kapitalflussrechnung Konzern

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes des Konzerns in 2010 und 2009:

|   | 2010<br>T€ | 2009<br>T€ |
|---|------------|------------|
| <b>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag</b>  | - 1.663    | 238        |
| <b>Cashflow</b>   | 4.770      | 4.510      |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                      | 6.140      | 3.514      |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>   | - 6.377    | - 13.884   |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>  | - 1.491    | 4.475      |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes<br/>des Geschäftsjahres</b> | - 1.728    | - 5.895    |
| Finanzmittelbestand am 1. Januar  | - 7.197    | - 1.302    |
| Finanzmittelbestand am 31. Dezember   | - 8.924    | - 7.197    |

Der Finanzmittelbestand am Jahresende setzt sich wie folgt zusammen:

|                    | 2010<br>T€ | 2009<br>T€ |
|--------------------|------------|------------|
| Flüssige Mittel    | 1.257      | 712        |
| Kontokorrentkredit | - 10.181   | - 7.909    |
|                    | - 8.924    | - 7.197    |

Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im abgelaufenen Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der eingeräumten Kontokorrentkreditlinien jederzeit gegeben und ist unter Berücksichtigung der erkennbaren Einflüsse für 2011 gegeben.

## **5. Nachtragsbericht**

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

## **6. Risikobericht**

### **a) Risikomanagement**

Das zentrale IT-System des Unternehmens ist in 2006 auf ein SAP basierendes Template umgestellt worden. Das neue System bietet neben einer effizienteren Bearbeitung aller anfallenden Prozesse des Unternehmens auch neue und umfangreichere Möglichkeiten des Controllings.

Detailplanung und Risikoeinschätzung erfolgen hier durch die operativen Einheiten des Unternehmens. Unterjährige Planungsänderungen werden so in ihrer Wirkung auf Bilanz, Ertrag und Liquidität dargestellt. Die hiermit erstellten Quartalsabschlüsse zum 31.03., 30.06. und 30.09. sowie die unterjährigen Prognoserechnungen werden mit entsprechenden Soll-/Ist-Vergleichen den Aufsichtsgremien der Gesellschaft zur Kenntnis gebracht.

Zur Vorbereitung auf wöchentliche und monatliche Managementsitzungen werden regelmäßig durch die Ressort- und Teamleiter Controllingberichte erstellt sowie Risikopotenziale dokumentiert und bewertet.

Die Erstellung und die Aussagen der Berichte werden permanent weiter entwickelt. Im Rahmen einer Systempartnerschaft wurde für das Berichtswesen ein Business-Intelligence-System auf Basis SAP R/3 entwickelt.

Durch die Weiterentwicklung des BI-Systems wird das Ziel verfolgt, zukünftig sämtliche Analyse- und Controlling-Berichte aus einem einzigen System abrufen zu können und so auf Überleitungsberechnungen zu anderen Systemen verzichten zu können.

In 2010 wurde mit Unterstützung einer großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Überarbeitung des Risikomanagements angefangen. So wurde ein Risikomanagementhandbuch erstellt, ein Inventar mit allgemeinen Risiken erstellt und der Umgang mit konkreten Risiken neu festgeschrieben.

## a) Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Wesentliche Risiken / Chancen der wirtschaftlichen Lage der GWG wird in folgenden Punkten gesehen:

### 1. Leerstände,

der überwiegende Teil der gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Leerstände und somit der Erlösschmälerungen ist bedingt durch Leerstand wegen Modernisierung sowie von Verkaufsobjekten, in die nicht mehr investiert wird (Portfolio-Strategie);

### 2. Kapitalkosten,

die Zinsaufwendungen betragen in 2010 T€ 10.553 (Konzern T€ 13.313) [Vj. T€ 10.295 (Konzern T€ 10.931)]. Bis 2015 ist eine Reduzierung des Zinsaufwandes auf T€ 9.155 (Konzern T€ 10.107) geplant. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch Umfinanzierungen und Prolongationen, hierbei auch zum Teil durch Forward-Darlehen;

### 3. die operativen Unterdeckungen der bei der GWG-SPE geführten Seniorenwohnanlagen,

Umstrukturierungen haben zu Kostenreduzierungen geführt und werden weiter vorangetrieben;

### 4. eine ohne Bestandsverkäufe zu geringe Innenfinanzierungskraft

Betriebswirtschaftlich sinnvolle Bestandsverkäufe sind als Ergebnis des Portfolio-Managements mit positiven Ergebnisbeiträgen noch bis 2014 geplant und notwendig;

### 5. eine sich weiter verschlechternde Liquiditätssituation

Wie aus der Darstellung der Finanzlage (4.1) ersichtlich hat sich die Liquiditätslage weiter verschlechtert. Neben den geplanten Liquiditätszuflüssen aus Bestands- und Grundstücksverkäufen sind weitere Maßnahmen notwendig. Zur Zeit wird in Abstimmung mit den Gesellschaftern und mit Unterstützung einer externen Beratungsgesellschaft innerhalb eines Strategiekonzeptes für die GWG eine Untersuchung des Kreditportfolios vorgenommen. Hierbei sollen kurzfristig neben den normalen Kreditaufnahmen weitere Möglichkeiten zur Liquiditätssicherung festgestellt und umgesetzt werden.

### 6. und eine nicht befriedigende Eigenkapitalausstattung.

Die Eigenkapitalquote wird erst nach Ablauf der Modernisierungsphase 2010 signifikant ansteigen;

### 7. Deckungsbeiträge aus Bauträgermaßnahmen sind nur durch ständige Marktbeobachtung und Produktweiterentwicklung zu erzielen;

### 8. sinkende Personalkosten

Zum Stichtag sind mit 15 Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen Altersteilzeitverträge abgeschlossen worden. Die aktuellen Personalkosten spiegeln die im Rahmen dieser Regelung erforderliche Bildung einer Altersteilzeitrückstellung wider. Diese wirkt sich nach Eintritt der jeweiligen Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen in die Freizeitphase entlastend aus. Die freiwerdenden Stellen werden möglichst durch Umverteilung und Neuorganisation der Aufgaben nicht neu besetzt.

**a) Finanzinstrumente**

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Mit dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind die NRW.BANK und anderen darlehensverwaltende Stellen ermächtigt, ab 1. Januar 2011 Zinsanhebungen vorzunehmen. In den §§ 30 bis 39 des WFNG NRW ist die Verzinsung der Wohnungsbaukredite abschließend geregelt. Eine Zinsanhebung erfolgt nur um einen Betrag, der einer Erhöhung der Durchschnittsmiete um höchstens 0,05 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich entspricht (Kappungsbetrag). Das hieraus resultierende Risiko ist hierdurch als äußerst gering einzuschätzen.

Im Finanzierungsbereich gilt es, die Finanzierungsstruktur hinsichtlich Zinsaufwand und Tilgungen zu optimieren und möglichst Zinsänderungsrisiken zu vermeiden. Bezüglich der Sicherheiten sind Beleihungsreserven durch Ordnung der Grundbücher zu sichern bzw. zu schaffen.

## 7. Prognosebericht

Vorrangiges Unternehmensziel ist die Durchführung und Beendigung des weitreichenden Modernisierungsprogramms. Weiter geht die Zielsetzung dahin, die Wohnungsbestände des Konzerns weitestgehend – aber immer unter der Prämisse betriebswirtschaftlicher Sinnhaftigkeit - bis Ende 2011 modernisiert und damit marktfähig gemacht zu haben.

Da die notwendigen Finanzierungsmittel zum größten Teil gesichert sind, können sowohl die Fertigstellungen und damit die Vermietungen mit hinreichender Genauigkeit geplant werden.

Die geplanten Reduzierungen im Zinsaufwand sind vertraglich fixiert.

Die konsequente organisatorische Ausrichtung des Bereichs Wohnungswirtschaft in Richtung Vermietung, gewährleistet die Umsetzung der notwendigen Vermietungsaktivitäten.

Vor diesem Hintergrund sind für den Wirtschaftplanzeitraum 2011 - 2015 folgende Jahresergebnisse nachvollziehbar geplant:

| 2011   | 2012   | 2013   | 2014     | 2015     |
|--------|--------|--------|----------|----------|
| T€ 427 | T€ 484 | T€ 710 | T€ 1.104 | T€ 1.109 |

Die Liquidität ist bei gesicherten Mittelzusagen und bei bestehenden Beleihungsspielräumen für den Wirtschaftsplanungszeitraum gesichert.

Diese Planungen und Prognosen wurden unter Einbeziehung des weiterhin angespannten Wuppertaler Wohnungsmarktes erstellt.

## 8. Ergänzende Angaben nach § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NW

Die Gesellschaft hat in 2010, ihrem Gesellschaftsvertrag entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für den Hauptgesellschafter, die Stadt Wuppertal, wahrgenommen.

Wuppertal, den 16. Juni 2011

---

(Röllecke)

Geschäftsführer