

Lagebericht GWG

Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2012	2
1.1.1 Situation im Umfeld Wuppertals	2
1.1.2 Situation in Wuppertal	2
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs	4
1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2012	4
1.2.1.1 Rekapitalisierung in 2012	4
1.2.1.2 Sondereffekte im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses 2012	4
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf	4
1.2.2.1 Immobilienmanagement	4
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	5
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung	6
2 Bericht zur Lage der GWG	7
2.1 Ertragslage	7
2.2 Vermögenslage	9
2.3 Finanzlage	11
3 Nachtragsbericht	12
4 Prognose- und Risikobericht	12
4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre	12
4.1.1 Globale Aspekte	12
4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	13
4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken	14
4.2.1 Immobilienmanagement	14
4.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	15
4.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung	15
4.3 Risikomanagement	16
4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems	16
4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems	16
4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	17
5 Ergänzungsbericht	17

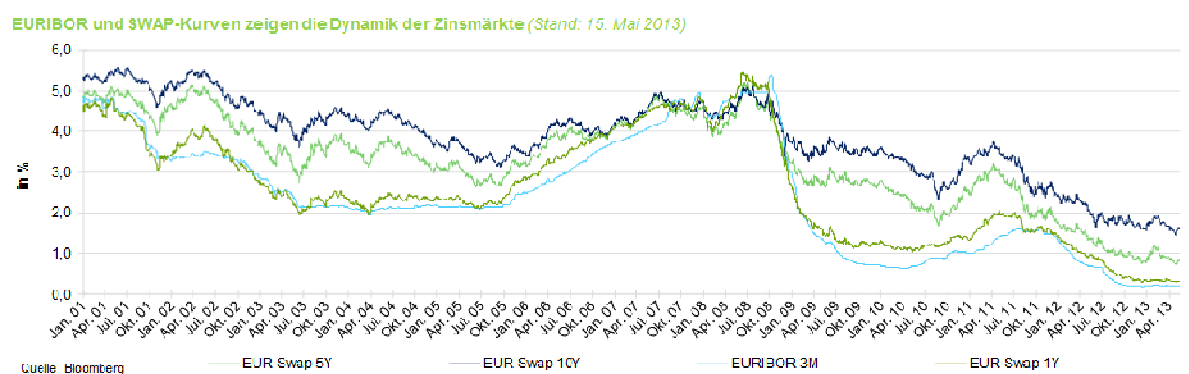
1 Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2012

1.1.1 Situation im Umfeld Wuppertals

Hinsichtlich des Wohnungsmarktes war festzustellen, dass der Preisindex für Wohnungsmieten in NRW mit 109,1 im vierten Quartal 2012 leicht über dem Wert des Vorjahres (107,9) lag.¹ Gegenüber dem gesamtdeutschen Wert zeigte sich hier, dass NRW hinter den Entwicklungen zurückfiel. Innerhalb NRW zeigte sich für Wuppertal wiederum eine nochmals schwächere Entwicklung. Dies gilt auch im Vergleich mit den entsprechenden Großstädten in unserer Region.²

Von besonderer Bedeutung für die Unternehmensstrategie der GWG ist die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre. Wie exemplarisch in der nachfolgenden Grafik ausgewählter Swap-Kurven zu erkennen, befinden sich die Zinsen auf einem langjährigen Tiefpunkt.



1.1.2 Situation in Wuppertal

Neben den bekannten demografischen Trends (Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang, zunehmende Überalterung, zunehmender Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund) wurde der Wuppertaler Wohnungsmarkt von weiteren Faktoren beeinflusst, die mittelbar aber auch unmittelbar Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der GWG hatten.

Hierbei steht in besonderem Maße die sozioökonomische Struktur Wuppertals im Fokus. Auch wenn sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der jüngeren Vergangenheit leicht erholt hat, so ist im Gegenzug der Anteil der Wuppertaler, die in einer Bedarfsgemeinschaft nach SGB II leben, gegenüber dem NRW-Wert deutlich höher (13,0 % ggü. 9,0 %).³ Ebenso liegt Wuppertal im Kaufkraftindex gegenüber dem NRW-Durchschnitt klar zurück.⁴ Die Arbeitslosenquote von 10,7 % bildet nur einen Teil der Wirklichkeit ab, da noch diejenigen Personen zu berücksichtigen sind, die sich z. B. als Teilnehmer einer

¹ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Quartal IV. 2012 (Index 2005 = 100).

² Vgl. IT.NRW, Kommunalprofil Wuppertal.

³ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktprofil 2012 Wuppertal.

⁴ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktprofil 2012 Wuppertal.

Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden. Danach lag die sogenannte Unterbeschäftigungsquote bei 12,9 %.⁵ Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der stetig steigende Anteil überschuldeter Haushalte. Der Schuldner-Atlas der Wirtschaftsauskunft Creditreform zeigt auf, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen weiter angestiegen ist. Demnach wies Wuppertal 2012 eine Schuldnerquote von 18,1 % auf (17,9 % im Vorjahr) und liegt damit in der Negativrangfolge bundesweit auf Platz zwei.

Der Wohnungsbestand in Wuppertal befindet sich in den letzten Jahren in einer Seitwärtsbewegung. Von 2002 bis 2011 ist der Bestand sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Mehrfamilienhäusern annähernd konstant. Dabei liegt der Anteil der Gebäude mit Baujahr 1968 und früher bei rund 70 %. Dagegen ist die Neubautätigkeit – deutlicher als im Negativtrend NRWs – rückläufig gewesen. So wurden in 2012 nur noch 109 Wohngebäude genehmigt, darunter 95 Ein- und Zweifamilienhäuser. Darüber hinaus hat der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums immer mehr an Bedeutung verloren.⁶

Auf dem Grundstücksmarkt war im Berichtsjahr eine deutliche Abwärtstendenz zu verzeichnen. Mit insgesamt 3.381 vom Gutachterausschuss registrierten Kauffällen ist die Zahl im Vergleich zum Vorjahr um 9 % gesunken. Bezogen auf den Kaufpreisumsatz beträgt der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr sogar 19 %. Insbesondere sind die Verkaufszahlen im Bereich der unbebauten Grundstücke mit einem Rückgang von rd. 23 % stark gesunken.⁷ Zum Jahresende hin hat sich die Entwicklung leicht entspannt.

Im Bereich der Neubaumaßnahmen orientierte sich das Angebot sichtbar an der Nachfrage. Dabei liegt der Fokus überwiegend auf Einfamilienhäusern im unteren und mittleren Preissegment (wie z. B. Bergisches Plateau, Engineering Park).

Am Mietwohnungsmarkt in Wuppertal ist weiterhin ein Angebotsüberhang zu verzeichnen. Hierdurch lag die Durchschnittsmiete mit 5,36 € pro m² auf einem äußerst günstigen Niveau – auch im Vergleich zu entsprechenden Gemeinden gleicher Größe.

Wuppertal erlitt in den Jahren von 2000 bis 2010 einen Einwohnerrückgang von ca. 4,6 %. Diese rückläufigen Zahlen schlagen sich in entsprechenden Wohnungsleerständen nieder, die bestimmte Wohnquartiere mit Lage- und Strukturnachteilen oft in ihrer Gesamtheit betreffen. Ein weiterer Effekt des steigenden Überangebots an Wohnungen spiegelt sich in der Dauer des Leerstandes wider. Die Auswahlmöglichkeit seitens der Kunden führt zum Verbleib von Restanten, die ausstattungsbedingt dem Markt nicht wieder zugeführt werden können.

⁵ Vgl. Agentur für Arbeit Wuppertal, Arbeitsmarktreport, Dezember 2012.

⁶ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Quartal IV. 2012.

⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2013, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2012

1.2.1.1 Rekapitalisierung in 2012

Im November 2012 hat die Stadt Wuppertal als Hauptgesellschafterin der GWG die Rekapitalisierung der Gesellschaft beschlossen. Hiermit hat sie 40,0 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung gestellt und zusätzlich die Finanzausstattung der GWG mit einem partiarischen Gesellschafterdarlehen in Höhe von 20,0 Mio. € verbessert. Die Stadtsparkasse Wuppertal hat im Rahmen der quotalen Beteiligung an der Dotierung Eigenmittel in Höhe von weiteren 2,1 Mio. € zugeführt. Die gesamten Kapitalmittel wurden im Dezember 2012 an die GWG gezahlt.

Durch die o. g. Maßnahmen hat sich eine erhebliche Verbesserung des Bilanzbildes ergeben. Darüber hinaus liefert die Rekapitalisierung die Grundlagen für eine Vielzahl weiterer Optimierungsmaßnahmen (z. B. die Neuordnung der Fremdkapitalseite).

1.2.1.2 Sondereffekte im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses 2012

Der Jahresabschluss 2012 enthält diverse Sondereffekte, die sich im Zuge der Rekapitalisierung und strategischen Neuausrichtung ergeben haben. Sie nehmen teilweise Belastungen in der Zukunft vorweg und wirken damit sowohl auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres als auch darüber hinaus.

Die Auflösung eines aktiven Rechnungsabgrenzungspostens im Zusammenhang mit den Geldbeschaffungskosten aus früheren Jahren löste eine Einmalbelastung in 2012 in Höhe von rund 1,8 Mio. € aus.

Die Immobilien, die im Rahmen der neuen Portfoliostrategie für den Verkauf in 2013 identifiziert wurden, sind einer Wertberichtigung in Höhe von rund 0,9 Mio. € unterzogen worden. Die prognostizierten Verkaufspreise wurden als Grundlage für die Bewertung im Jahresabschluss 2012 verwendet, was zu entsprechendem Abschreibungsbedarf führte. Sowohl im Anlage- als auch im Umlaufvermögen der GWG wurden Wertberichtigungen für Bauvorbereitungskosten in Höhe von rund 0,8 Mio. € gebildet. Hierin enthalten waren Abschreibungen auf die Bauvorbereitungskosten für das Projekt „Michaelsviertel“ in voller Höhe (rund 350,0 T€), da zum Stichtag nicht zu erwarten war, dass künftig noch Erlöse aus dem Verkauf der Planungsleistung an einen Investor erzielt werden können.

Aufgrund der laufenden Begleitung im Rahmen der Restrukturierung und Reorganisation der GWG fielen externe Kosten in Höhe von rund 1,0 Mio. € an.

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Bezogen auf den Gesamtbestand des GWG-Konzerns (ohne Service-Wohnanlagen) bewegte sich die Leerstandsentwicklung mit Werten von 5,7 % bis 7,0 % insgesamt

auf noch zufriedenstellendem Niveau, allerdings mit steigender Tendenz. Dieser Anstieg war im Wesentlichen der eingeschränkten Investitionstätigkeit vor Umsetzung der Rekapitalisierung im Dezember 2012 geschuldet. Durch gezielte Investitionsprogramme soll der Trend in 2013 ff. umgekehrt werden.

Im Bereich des frei finanzierten Wohnungsbaus waren im Geschäftsjahr in einzelnen Quartieren deutliche Anstiege des Leerstandes zu verzeichnen. Diese standen im Zusammenhang mit vorgesehenen Mietsteigerungen nach Auslauf der öffentlichen Förderung. Erfreulicherweise konnten diese Fehlentwicklungen durch ein Einfrieren der Mietpreise und flankierende Maßnahmen umgekehrt werden. Gleichwohl zeigten sich hierbei die starke Sensitivität des Wuppertaler Marktes und die damit verbundenen, eingeschränkten Mieterhöhungspotenziale in bestimmten Quartieren bzw. Wohnsiedlungen.

Die Vermietung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau brachte ebenfalls besondere Herausforderungen mit sich. Hier bedurfte es einer gezielten Informationspolitik, um die Eignung der Bestände der GWG für eine Vermietung an Transferleistungsempfänger herauszustellen. Dabei richtete sich die Strategie sowohl an die Mietinteressenten als auch an das Jobcenter als verwaltende Behörde.

1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Für 2013 ist die Einführung eines übergreifenden Portfoliomanagementsystems geplant. Bis zur Aktivierung dieser IT-gestützten Anwendung setzt die GWG zur Klassifizierung ihrer Immobilien seit 2012 ein eigenes Bewertungsmodell ein, das die Zahlungsströme im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Objekte erfasst und die Handlungsoptionen für die einzelne Immobilie untersucht. Hierbei wurden bislang drei Alternativen unterschieden: sofortiger Verkauf, Halten der Immobilie im derzeitigen Zustand und Halten der Immobilie bei gleichzeitiger Investition. Auf diese Weise wurden in 2012 bereits rd. 50 % des Bestandes einer objektbezogenen Einzelanalyse unterzogen, um zeitnah geeignete Strategien für die bewerteten Immobilien zu definieren und erste Maßnahmen umsetzen zu können.

Das Bauträgergeschäft wurde im Rahmen der strategischen Neuausrichtung des Konzerns eingestellt. Gleichwohl waren noch die laufenden Projekte im Geschäftsjahr fortzuführen. Der vierte und letzte Bauabschnitt des Baugebietes „Am Kalkofen“ konnte im Jahre 2012 vollständig veräußert werden. Alle sechs Einfamilienhäuser wurden im Oktober 2012 an die Erwerber übergeben. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt noch im Frühjahr 2013. Anstelle des ursprünglich geplanten fünften Bauabschnittes wird nun eine GWG-eigene Stellplatzanlage – bestehend aus 14 Garagen und 17 PKW-Stellplätzen – errichtet, da auf diese Weise die restlichen Flächen einer rentierlichen Nutzung zugeführt werden können.

Die oben erwähnte strategische Neuausrichtung der GWG setzt den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit explizit auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände. Verkäufe werden zukünftig lediglich noch in Einzelfällen bei Objekten durchgeführt, die aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft unattraktiv sind. Folglich wurden bereits in 2012 nur noch 14 Wohneinheiten veräußert. Die Definition weiterer Verkaufsobjekte erfolgt im Rahmen der fortlaufenden Portfolioanalyse.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit standen durch bereits in früheren Jahren erfolgte Prolongationen keine Anschlussfinanzierungen an. Die o. g. Rekapitalisierung im Dezember 2012 eröffnete für die GWG Möglichkeiten, die Fremdkapitalstruktur zu optimieren. Im ersten Schritt wurden die zugeführten Mittel zur Rückführung kurzfristiger Finanzierungen eingesetzt.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Im Bereich Rechnungswesen/Steuern waren die Sonderprojekte auch in 2012 von der Umsetzung gesetzlicher Anforderungen geprägt. So wurde insbesondere die elektronische Übermittlung von Daten an das Finanzamt, die so genannte E-Bilanz, implementiert.

Ein weiteres wichtiges und unternehmensübergreifendes Projekt war der technische Releasewechsel unseres SAP-Systems. Da SAP-seitig für unseren Softwarestand mit Wirkung zu März 2013 keine Wartung mehr angeboten worden wäre, musste auf einen neuen technischen Releasestand gewechselt werden.

2 Bericht zur Lage der GWG

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage der GWG für das Geschäftsjahr 2012 zeigt ein negatives Jahresergebnis von 12.341 T€. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit eine Verschlechterung um 11.456 T€.

	2012		2011		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse aus						
der Hausbewirtschaftung	24.348	93,1	24.853	87,8	-	505
zuzüglich Bestandsveränderung	1.251	4,8	181	0,6		1.070
Verkauf von Grundstücken	1.728	6,6	5.094	18,0	-	3.365
abzüglich Bestandsveränderung	- 1.603	- 6,1	- 2.632	- 9,3		1.028
anderen Lieferungen und Leistungen	88	0,3	89	0,3	-	1
Gesamtleistung	25.812	98,7	27.585	97,5	-	1.773
Andere betriebliche Erträge	341	1,3	709	2,5	-	368
Betriebsleistung	26.152	100,0	28.294	100,0	-	2.141
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für						
Hausbewirtschaftung	10.767	41,2	10.218	36,1		549
Verkaufsgrundstücke	1.452	5,6	425	1,5		1.027
Andere Lieferungen und Leistungen	3	0,0	0	0,0		3
Personalaufwand	43	0,2	42	0,1		1
Abschreibungen	6.396	24,5	5.169	18,3		1.226
Andere betriebliche Aufwendungen	3.370	12,9	4.707	16,6	-	1.337
Aufwendungen für die Betriebsleistung	22.031	84,2	20.562	72,7		1.469
Betriebsergebnis	4.121	15,8	7.732	27,3	-	3.611
Finanzergebnis	- 9.846	- 37,6	- 10.641	- 37,6		795
Neutrales/außerordentliches Ergebnis	- 1.782	- 6,8	2.795	9,9	-	4.577
Aufwand aus Verlustübernahme	- 4.781	- 18,3	- 715	- 2,5	-	4.065
Ergebnis vor Steuern	- 12.287	- 47,0	- 829	- 2,9	-	11.458
Sonstige Steuern	- 21	- 0,1	- 23	- 0,1		2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 33	- 0,1	- 33	- 0,1		0
Jahresüberschuss	- 12.341	- 47,2	- 886	- 3,1	-	11.456

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist insbesondere auf geringere Erträge aus abgerechneten Betriebskosten sowie verkaufsbedingten Rückgang von Sollmieten zurückzuführen.

Bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken ergibt sich der Rückgang aus der geänderten strategischen Ausrichtung der Gesellschaft.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung fallen um 549 T€ höher aus, da im Vergleich zum Jahr 2011 insbesondere die Instandhaltungskosten höher ausgefallen sind.

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauträgermaßnahme „Am Kalkofen“.

Die erhöhten Abschreibungen sind auf außerplanmäßige Abschreibungen im Anlage- und Umlaufvermögen zurückzuführen.

Im Finanzergebnis sind sämtliche Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie die Zinserträge ausgewiesen. Im Gegensatz zu der bisherigen Darstellung wird von einer Aufteilung der Zinsaufwendungen in Objekt- und Unternehmensfinanzierung abgesehen.

Die außerplanmäßige Abschreibung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (Geldbeschaffungskosten) wird im Bereich des neutralen/außerordentlichen Ergebnisses dargestellt.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die voraussichtliche körperschaftssteuerliche Belastung auf die Ausschüttung an die Minderheitsgesellschaft.

2.2 Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
V e r m ö g e n s s t r u k t u r						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	0,0	3	0,0	2	
Sachanlagen	251.541	73,2	256.212	82,5	-	4.671
Finanzanlagen	15.724	4,6	15.724	5,1	0	
	267.270	77,8	271.939	87,6	-	4.669
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten						
Langfristig						
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	2.049	0,7	-	2.049
	0	0,0	2.049	0,7	-	2.049
Mittelfristig						
Verkaufsgrundstücke	14.942	4,3	15.880	5,1	-	938
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.117	2,1	7.222	2,3	-	105
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	44.428	12,9	1.908	0,6	42.520	
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	9.885	2,9	11.589	3,7	-	1.704
	61.431	17,9	20.720	6,7	40.711	
Bilanzsumme	343.642	100,0	310.587	100,0	33.055	
Passiva	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
K a p i t a l s t r u k t u r						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	10.226	3,0	10.226	3,3	0	
Eigene Anteile	- 2.147	-0,6	- 2.147	-0,7	0	
Kapitalrücklage	42.133	12,3	0	0,0	42.133	
Gewinnrücklagen	7.882	2,3	7.955	2,6	-	73
Bilanzverlust	- 14.174	-4,1	- 1.833	-0,6	-	12.341
	43.920	12,8	14.201	4,6	29.719	
Fremdkapital						
Langfristig						
Rückstellungen	225	0,1	211	0,1	14	
Verbindlichkeiten	263.225	76,6	247.067	79,5	16.158	
Rechnungsabgrenzungsposten	877	0,3	986	0,3	-	109
	264.327	76,9	248.264	79,9	16.063	

Mittelfristig					
Rückstellungen	9	0,0	6	0,0	2
Verbindlichkeiten Darlehen	17.328	5,0	19.928	6,4	- 2.601
	17.336	5,0	19.934	6,4	- 2.598
Kurzfristig					
Rückstellungen	765	0,2	1.488	0,5	- 724
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.380	1,6	15.335	4,9	- 9.955
Erhaltene Anzahlungen	8.636	2,5	8.372	2,7	264
Übrige Passiva	3.279	1,0	2.993	1,0	286
	18.059	5,3	28.188	9,1	- 10.129
Bilanzsumme	343.642	100,0	310.587	100,0	33.055

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 33.055 T€ (= 10,6 %) erhöht. Ursächlich ist die Rekapitalisierung durch die Gesellschafter, die sogar den Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge planmäßiger Tilgungen und Sondertilgungen kompensieren konnte.

Die langfristigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von 2.049 T€ wurden gemäß Wirtschaftsplanung im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgelöst.

Der Anteil der Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen am Gesamtvermögen reduzierte sich von 5,1 % auf 4,3 %. Der Rückgang von 938 T€ ist auf verkaufsbedingte Buchwertabgänge sowie auf Wertkorrekturen zurückzuführen.

Das Eigenkapital ist um 29.719 T€ auf 43.920 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert aus der Bildung der Kapitalrücklage aus Rekapitalisierungsmitteln sowie dem negativen Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote hat sich infolgedessen auf 12,8 % (Vorjahr: 4,6 %) erhöht.

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten per Saldo um 16.063 T€ ist auf die Vereinnahmung des Gesellschafterdarlehens sowie auf planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Die Reduzierung der lang-, mittel- und kurzfristigen Rückstellungen per Saldo um 708 T€ resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Jahr 2011 eine Rückstellung für ausstehende Avalprovisionen gebildet worden war. Im Jahr 2012 ist die Zahlung der Avalprovision bereits im laufenden Jahr erfolgt.

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt um insgesamt 286 T€ erhöht. Dies ist insbesondere auf Abgrenzung der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Aufwendungen für Betriebskosten sowie sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

2.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2012 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	267.270	273.987	- 6.718
Finanzierungsmittel	308.247	262.465	45.782
Überdeckung/Unterdeckung	40.978	- 11.522	52.500
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	14.942	15.880	- 938
Finanzierungsmittel	17.336	19.934	- 2.598
Überdeckung	2.394	4.054	- 1.660
Saldo mittel- und langfristiger Bereich			
Saldo Überdeckung/Unterdeckung	43.372	- 7.467	50.839
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	44.428	1.908	42.520
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	- 10.189	10.189
Finanzmittelfonds	44.428	- 8.280	52.708
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	17.002	18.811	- 1.809
	61.430	10.532	50.899
Kurzfristige Verpflichtungen	18.059	17.998	61
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-bedarf)	43.372	- 7.467	50.839

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

Zum 31. Dezember 2012 weist die Gesellschaft im lang- und mittelfristigen Bereich eine Überdeckung von 43.372 T€ (Vorjahr: Unterdeckung -7.467 T€) aus. Die Unterdeckung im Vorjahr wurde durch Restrukturierung der Gesellschaften sowie durch Maßnahmen der Gesellschafter beseitigt.

Kapitalflussrechnung GWG

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der GWG in 2012 und 2011:

	2012 T€	2011 T€
Jahresüberschuss	- 12.341	- 886
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.109	14.327
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 943	- 1.399
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	55.852	- 9.837
Veränderung der Konzernfinanzierung (bereinigt um Ergebnisübernahme)	- 3.309	- 2.438
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes des Geschäftsjahres	52.709	653
Finanzmittelbestand am 1. Januar	- 8.281	- 8.934
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	44.428	- 8.281

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

3 Nachtragsbericht

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

4 Prognose- und Risikobericht

4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

4.1.1 Globale Aspekte

In Zukunft wird die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt vor allem unter dem Eindruck der anhaltenden weltweiten Finanzkrise im Allgemeinen sowie der europäischen Finanz- und Staatsschuldenkrise im Besonderen stehen. Der Ansatz zur Bewältigung der Krisenszenarien – bestehend aus Wachstums- und Sparreformen auf der einen Seite sowie finanzieller Repression auf der anderen – wird nach Einschätzung der Experten in den nächsten Jahren beibehalten. Hiervon begünstigt ist die Nachfrage nach Sachwerten und somit in besonderem Maße auch nach Immobilien.⁸ Diese Aussage bestätigt sich aktuell angesichts des deutlichen Nachfrageüberhangs am Wuppertaler Immobilienmarkt.

Ein zusätzlicher Aspekt ist der bereits seit einiger Zeit erkennbare Trend unter dem Stichwort Reurbanisierung, welcher nach unserer Einschätzung künftig verstärkt auch Städten wie Wuppertal zu Gute kommen wird. Bereits jetzt sind positive

⁸ Vgl. DekaBank, Volkswirtschaft Spezial, Nr. 1/2012.

Wanderungssalden zu verzeichnen. Allerdings hängt die Qualität der Zuzüge maßgeblich von der Entwicklung der Arbeitsplatzangebote, der kommunalen Infrastruktur und der allgemeinen Wohnqualität ab.

Die künftige Zinsentwicklung bildet ein weiteres wichtiges Kriterium für die Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren ab. Die Prognosen gehen mehrheitlich von einer eher seitwärts gerichteten Tendenz aus. Dabei spielt die Zinspolitik der Notenbanken mit Blick auf die nach wie vor nicht bewältigte Euro-Krise sowie die damit einhergehenden, schwachen Perspektiven für das europäische Wirtschaftswachstum eine dominierende Rolle. Hier unterstellen die Experten derzeit die Beibehaltung der Niedrigzinspolitik.⁹ Aber auch der volkswirtschaftliche Ausblick außerhalb der Eurozone (hier insbesondere in den USA) lässt derzeit keinen Spielraum für nennenswerte, mittelfristige Steigerungen im Bereich der Kapitalmarktkonditionen erkennen.¹⁰ Insgesamt ist daher u. E. die Annahme gerechtfertigt, von einem mittelfristig konstanten bis schwach höheren Zinsniveau auszugehen.

Die Steigerung der Energiepreise stellt eine schwer zu kalkulierende Einflussgröße im Rahmen der zukünftigen Entwicklung dar. Die Prognosen sind uneinheitlich und weisen z. T. eine erhebliche Varianz auf.

4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

Die Prognosen für die wesentlichen demografischen Faktoren sehen im Zeitraum der Planungsperiode und auch darüber hinaus eine weitere Verschärfung der aktuellen Situation voraus. Dies betrifft für Wuppertal sowohl die Bevölkerungszahl als auch deren Zusammensetzung.¹¹ Langfristig ist demnach davon auszugehen, dass allein die Altersklasse der Über-65jährigen zulegen wird, während alle anderen – teilweise deutlich – rückläufig sein werden.

Im Gegensatz zu den z. T. stetigen Negativtrends stehen die positiven Signale im Hinblick auf die Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Allen voran ist hier die Entwicklung des Döppersbergs zu nennen, die mit der geplanten Fertigstellung im Jahr 2018 für wesentliche Impulse in den Bereichen städtebaulicher Qualität, Verkehrsplanung und Wirtschaftsentwicklung sorgen soll. Aber auch im kurz- bis mittelfristigen Bereich zeigen die Umsetzung der Bebauung des Parkplatzes Ohligsmühle sowie die geplante Ansiedlung des IKEA-Homeparks exemplarisch die rege Investitionstätigkeit auf dem Wuppertaler Markt. Darüber hinaus zeigt die Investitionsbereitschaft großer Wuppertaler Arbeitgeber (wie z. B. EDE oder Bayer), dass der Standort Wuppertal über gute Zukunftsperspektiven verfügt.

Im Bereich der vermieteten Wohnimmobilien führt das Spannungsfeld zwischen steigenden Baukosten, die auf dem Niveau prosperierender Großstädte liegen, einerseits und den stagnierenden Mietpreisen andererseits zu einer spürbaren Zurückhaltung der Investoren. Maßnahmen wie die Bebauung der Nathrather Straße durch den Eisenbahn-Bauverein bilden hier eher die Ausnahme, so dass davon auszugehen ist, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Geschosswohnungsbaus auf Sicht knapp bleiben wird.

⁹ Vgl. VÖB, VÖB-Volkswirte: Entspannung am Rentenmarkt in Sicht, Presse-Information vom 6.11.2012.

¹⁰ Vgl. DekaBank, Volkswirtschaft Spezial, Nr. 1/2012.

¹¹ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktprofil 2012 Wuppertal.

Mittel- bis langfristig betrachtet besteht die Möglichkeit, dass die drastisch ansteigenden Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher wird Großstädten wie Wuppertal ein entsprechendes Potenzial auf dem Wohnungsmarkt zugeschrieben. Die Merkmale einer gut ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den preislich überhitzten Oberzentren der Rheinschiene legen den Schluss nahe, dass Wuppertal zu den Profiteuren mittelfristiger Entwicklungen zählen könnte. Denn Wuppertal verbindet im Gegensatz zu konkurrierenden Nachbarstädten die Vorteile einer hervorragenden Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und attraktiver Angebote für ein Wohnen in dieser Stadt. Sowohl die kulturellen als auch die freizeitbezogenen Angebote sind gut bis sehr gut. Hinzu kommt ein besonderer Wert durch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten.

Für die GWG als Vermieter spricht dabei, dass sie aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage sein wird, den Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die GWG davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur moderaten Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können.

Hinsichtlich der strukturellen Herausforderungen, die auch im vorhergehenden Abschnitt beschrieben wurden, will Wuppertal mit einer gezielten Strategie langfristig die notwendigen Rahmenbedingungen setzen. Die aktuelle Kampagne der Stadt Wuppertal als gemeinsames Anliegen von Politik, Wirtschaft und gesellschaftlichen Akteuren unter Begleitung der Agentur Scholz and Friends greift die relevanten Zukunftsthemen explizit auf. Die hieraus entstehenden Projekte für die Themenfelder Wohnen, Wirtschaft, Kultur und öffentliches Leben sollen die Entwicklung Wuppertals in den kommenden Jahren positiv beeinflussen und maßgebliche Impulse für Wachstum und Attraktivität setzen.

Insgesamt besteht daher nach unserer Auffassung durchaus die Möglichkeit, dass die negativen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen zumindest mittelfristig kompensiert oder gar ins Positive gewandelt werden können.

4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken

4.2.1 Immobilienmanagement

Wir erwarten, dass die aktuell feststellbare Sensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes unter den oben dargestellten Rahmenbedingungen mittelfristig abnehmen wird. Dies bringt Potenziale für entsprechende Mieterhöhungen mit sich, die wiederum helfen, die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Geschosswohnungsbau zu verbessern.

Darüber hinaus verfügt die GWG über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere bei deutlich ansteigenden Heizkosten entsprechende Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringen wird.

Durch die Rekapitalisierung verfügt die GWG wieder über die notwendigen Freiräume, Investitionen in die Liegenschaften zu planen und umzusetzen. Diese Maßnahmen werden nachhaltig positiven Einfluss auf die Vermietbarkeit unserer Kernbestände haben.

Gleichwohl wird sich die Entwicklung in der Vermietung in den kommenden Jahren nicht von der Prosperität der Stadt Wuppertal abkoppeln können. Insofern besteht weiterhin das Risiko, dass im Falle einer Verschlechterung bestimmter Indikatoren – wie beispielsweise der Arbeitslosenquote – auch die Erträge aus der Vermietung von Wohnraum leiden.

Um die Risiken eventueller Fehlentwicklungen einzudämmen, unterhält die GWG auch in Zukunft ein professionelles Soziales Management mit entsprechend geschulten Mitarbeitern/innen. Hierdurch kann präventiv auf Schieflagen in einzelnen Mietverhältnissen eingegangen werden, so dass hohe Kosten durch die ungesteuerte Beendigung von Mietverträgen von vornherein vermieden werden können.

4.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Zur systematischen Analyse und Steuerung des Immobilienbestandes soll noch im Verlauf des Jahres 2013 ein EDV-gestütztes Portfoliomanagement-System eingeführt werden.

Hierdurch wird es der Gesellschaft ermöglicht, eine dreidimensionale Bewertung der Objekte im Hinblick auf das Vermietungsergebnis, die Objektqualität sowie den Standort vorzunehmen. Auf diese Weise lassen sich konkrete Handlungsempfehlungen ableiten, deren Auswirkungen bezogen auf das einzelne Objekt, aber auch auf das gesamte Unternehmen, ablesbar sind. Damit besteht die Möglichkeit, verschiedene Maßnahmen miteinander zu vergleichen und die Variante mit der höchsten Effizienz zu selektieren. Dies schließt die Auswahl geeigneter Objekte im Hinblick auf Zukäufe zur Aufwertung des Bestandsportfolios ebenso mit ein wie die Festlegung von Immobilien zur gezielten Desinvestition.

Die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen im Bereich der Zinsentwicklung bieten gute Chancen für eine Optimierung der Fremdkapitalstruktur. In diesem Zusammenhang ist geplant, ab 2013 weitere Schritte zur effizienten Verwendung der Eigenmittel aus der Rekapitalisierung durchzuführen. Darüber hinaus soll das anhaltend niedrige Zinsniveau genutzt werden, bestehende Kreditverhältnisse auf Basis einer umfassenden Analyse anzupassen. Dabei steht die Reduzierung des Aufwands sowie der Liquiditätsbelastung im Fokus der Bemühungen. Gleichzeitig sollen aber auch die bilanziellen Auswirkungen sowie das Beleihungsmanagement Berücksichtigung finden.

4.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Die externen Anforderungen aus gesetzlichen Regelungen bringen auch in den Jahren 2013 ff. nennenswerte Belastungen für die GWG mit sich. Allen voran ist hier die Einführung des SEPA-Zahlungsverkehrs zu nennen. Ohne jeglichen Vorteil für das Unternehmen entstehen mit der Einführung erhebliche Kosten.

Um die Risiken der technischen Infrastruktur zu minimieren, sind für die kommenden Jahre verschiedene Investitionen im Bereich Hardware geplant. Aber auch bei den Software-Anwendungen sind - wie bereits teilweise erwähnt - nennenswerte Investitionen vorgesehen. Diese dienen vor allem einer verbesserten Zuverlässigkeit (wie z. B. im Hinblick auf die eingesetzten Planungsinstrumente), aber auch der Einführung innovativer Prozesse (beispielsweise durch Implementierung eines Portfoliomanagementsystems). Im Zuge der genannten Maßnahmen wird gleichfalls das Management-Reportingsystem neu gestaltet, um die Transparenz sowie die Wirksamkeit des Berichtswesens hinsichtlich der Steuerungsprozesse zu verbessern.

4.3 Risikomanagement

4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems

Zur Steuerung von Risiken wurde bei der Gesellschaft ein Risikomanagementsystem etabliert. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung, Handhabung und Berichterstattung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter/innen. Hierbei sind die allgemeinen und konkreten Risiken in Inventaren erfasst. Für die weitgehend objektive Bewertung von Risiken sind Kennzahlen hinterlegt.

Durch die regelmäßige Berichterstattung risikobezogener Informationen an die jeweils zuständigen Entscheidungsträger wird sichergestellt, dass rechtzeitig geeignete Risikosteuerungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Risiken mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Unternehmens sowie bestandsgefährdende Risiken werden hierbei direkt bis zur Geschäftsleitung bzw. zum Aufsichtsgremium weitergeleitet.

Neben den etablierten Elementen des Berichtswesens wurde zu Beginn 2013 ein internes Controlling-Instrument auf Konzernebene eingeführt, welches monatlich auf Basis von aggregierten Zahlen im Rahmen einer Hochrechnung zum Jahresultimo Plan-Ist-Abweichungen darstellt. Diese Analyse bezieht die Entwicklung über den gesamten Zeitraum der Mittelfristplanung (derzeit 2013 bis 2018), aufgeteilt nach Unternehmensbereichen ein und deckt sowohl die Ergebnis- als auch die Liquiditätsperspektive ab. Auf diese Weise können auf monatlicher Basis Erkenntnisse über mögliche Planerfüllungsrisiken gewonnen und Maßnahmen zur Gegensteuerung festgelegt werden.

4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems

Das interne Kontrollsystem der GWG beinhaltet verschiedene Bausteine zur Information und Verhaltensbeeinflussung von Mitarbeiter/innen im Wege der Steuerung und Überwachung von Prozessen. Die unterschiedlichen Elemente werden stetig den geänderten Anforderungen angepasst.

Im Bereich der prozessintegrierten Überwachungsmaßnahmen umfasst das Instrumentarium u. a. die Festlegung von Wertgrenzen, die Einrichtung IT-gestützter Berechtigungskonzepte, die Beachtung des Vier-Augen-Prinzips oder die

Funktionstrennung für bestimmte Aufgabenbereiche (wie z. B. Vergaben). Die Einzelheiten sind im Rahmen von Betriebsrichtlinien und Kompetenztableaus dokumentiert und für jeden Mitarbeiter verfügbar.

Im Hinblick auf prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen ist festzustellen, dass die GWG nicht über eine eigenständige interne Revision verfügt. Um den Anforderungen im Rahmen notwendiger Prüfungshandlungen gleichwohl gerecht zu werden, ist angedacht, in Zukunft durch Hinzuziehung externer Prüfer gezielt verschiedene Themenkomplexe abzudecken. Daneben findet eine angemessene Überwachung durch Vorgesetzte, Sonderbeauftragte (z. B. für Datenschutz) sowie das Risikomanagement statt.

4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Die GWG nutzt derivative Finanzinstrumente lediglich zur Abschirmung von Zinsänderungsrisiken.

Hierzu hat die Gesellschaft im Jahr 2009 einen Zins-Cap mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Nominalen von 5,0 Mio. € mit der Stadtsparkasse Wuppertal abgeschlossen. Die Vereinbarung war mit einem Strike von 3,0 % gegen den 1-Monats-Euribor ausgestattet. Die Zinsobergrenze wurde während der Laufzeit nicht überschritten, wodurch auch keine Ausgleichszahlungen erfolgt sind.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine Derivate genutzt.

5 Ergänzungsbericht

Ergänzende Angaben nach § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NW:

Die Gesellschaft hat in 2012, 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 die Hauptgesellschafterin, die Stadt Wuppertal, wahrgenommen.

Wuppertal, den 17.05.2013

Oliver Zier
Geschäftsführer

Konzernlagebericht

Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2012	2
1.1.1 Situation im Umfeld Wuppertals	2
1.1.2 Situation in Wuppertal	2
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs	4
1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2012	4
1.2.1.1 Rekapitalisierung in 2012	4
1.2.1.2 Sondereffekte im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses 2012	4
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf	5
1.2.2.1 Immobilienmanagement	5
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	5
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung	6
2 Bericht zur Lage des Konzerns	7
2.1 Ertragslage	7
2.2 Vermögenslage	9
2.3 Finanzlage	11
3 Nachtragsbericht	12
4 Prognose- und Risikobericht	12
4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre	12
4.1.1 Globale Aspekte	12
4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	13
4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken	14
4.2.1 Immobilienmanagement	14
4.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	15
4.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung	16
4.3 Risikomanagement	16
4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems	16
4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems	17
4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	17
5 Ergänzungsbericht	18

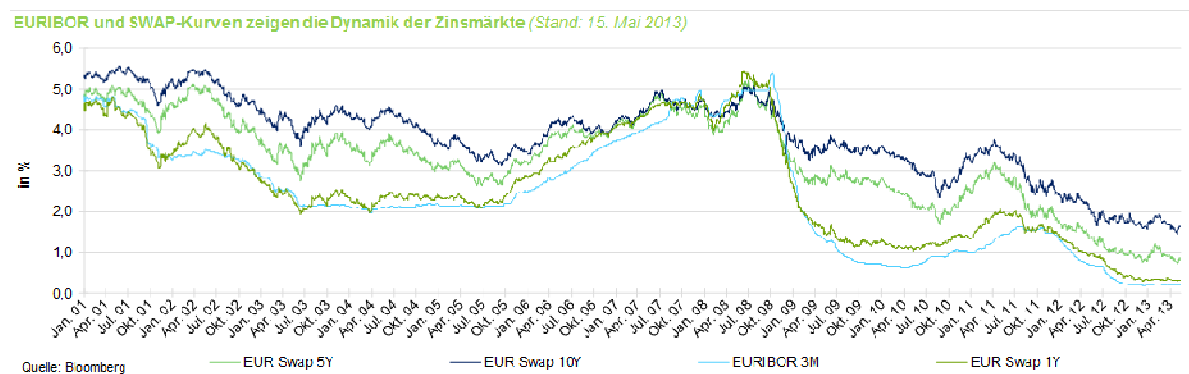
1 Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2012

1.1.1 Situation im Umfeld Wuppertals

Hinsichtlich des Wohnungsmarktes war festzustellen, dass der Preisindex für Wohnungsmieten in NRW mit 109,1 im vierten Quartal 2012 leicht über dem Wert des Vorjahres (107,9) lag.¹ Gegenüber dem gesamtdeutschen Wert zeigte sich hier, dass NRW hinter den Entwicklungen zurückfiel. Innerhalb NRWs zeigte sich für Wuppertal wiederum eine nochmals schwächere Entwicklung. Dies gilt auch im Vergleich mit den entsprechenden Großstädten in unserer Region.²

Von besonderer Bedeutung für die Unternehmensstrategie der GWG ist die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre. Wie exemplarisch in der nachfolgenden Grafik ausgewählter Swap-Kurven zu erkennen, befinden sich die Zinsen auf einem langjährigen Tiefpunkt.



1.1.2 Situation in Wuppertal

Neben den bekannten demografischen Trends (Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang, zunehmende Überalterung, zunehmender Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund) wurde der Wuppertaler Wohnungsmarkt von weiteren Faktoren beeinflusst, die mittelbar aber auch unmittelbar Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der GWG hatten.

Hierbei steht in besonderem Maße die sozioökonomische Struktur Wuppertals im Fokus. Auch wenn sich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der jüngeren Vergangenheit leicht erholt hat, so ist im Gegenzug der Anteil der Wuppertaler, die in einer Bedarfsgemeinschaft nach SGB II leben, gegenüber dem NRW-Wert deutlich höher (13,0 % ggü. 9,0 %).³ Ebenso liegt Wuppertal im Kaufkraftindex gegenüber dem NRW-Durchschnitt klar zurück.⁴ Die Arbeitslosenquote von 10,7 % bildet nur einen Teil der Wirklichkeit ab, da noch diejenigen Personen zu berücksichtigen sind, die sich z. B. als Teilnehmer einer

¹ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Quartal IV. 2012 (Index 2005 = 100).

² Vgl. IT.NRW, Kommunalprofil Wuppertal.

³ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktprofil 2012 Wuppertal.

⁴ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktprofil 2012 Wuppertal.

Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden. Danach lag die sogenannte Unterbeschäftigungsquote bei 12,9 %.⁵ Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der stetig steigende Anteil überschuldeter Haushalte. Der Schuldner-Atlas der Wirtschaftsauskunft Creditreform zeigt auf, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen weiter angestiegen ist. Demnach wies Wuppertal 2012 eine Schuldnerquote von 18,1 % auf (17,9 % im Vorjahr) und liegt damit in der Negativrangfolge bundesweit auf Platz zwei.

Der Wohnungsbestand in Wuppertal befindet sich in den letzten Jahren in einer Seitwärtsbewegung. Von 2002 bis 2011 ist der Bestand sowohl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei den Mehrfamilienhäusern annähernd konstant. Dabei liegt der Anteil der Gebäude mit Baujahr 1968 und früher bei rund 70 %. Dagegen ist die Neubautätigkeit – deutlicher als im Negativtrend NRWs – rückläufig gewesen. So wurden in 2012 nur noch 109 Wohngebäude genehmigt, darunter 95 Ein- und Zweifamilienhäuser. Darüber hinaus hat der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums immer mehr an Bedeutung verloren.⁶

Auf dem Grundstücksmarkt war im Berichtsjahr eine deutliche Abwärtstendenz zu verzeichnen. Mit insgesamt 3.381 vom Gutachterausschuss registrierten Kauffällen ist die Zahl im Vergleich zum Vorjahr um 9 % gesunken. Bezogen auf den Kaufpreisumsatz beträgt der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr sogar 19 %. Insbesondere sind die Verkaufszahlen im Bereich der unbebauten Grundstücke mit einem Rückgang von rd. 23 % stark gesunken.⁷ Zum Jahresende hin hat sich die Entwicklung leicht entspannt.

Im Bereich der Neubaumaßnahmen orientierte sich das Angebot sichtbar an der Nachfrage. Dabei liegt der Fokus überwiegend auf Einfamilienhäusern im unteren und mittleren Preissegment (wie z. B. Bergisches Plateau, Engineering Park).

Am Mietwohnungsmarkt in Wuppertal ist weiterhin ein Angebotsüberhang zu verzeichnen. Hierdurch lag die Durchschnittsmiete mit 5,36 € pro m² auf einem äußerst günstigen Niveau – auch im Vergleich zu entsprechenden Gemeinden gleicher Größe.

Wuppertal erlitt in den Jahren von 2000 bis 2010 einen Einwohnerrückgang von ca. 4,6 %. Diese rückläufigen Zahlen schlagen sich in entsprechenden Wohnungsleerständen nieder, die bestimmte Wohnquartiere mit Lage- und Strukturnachteilen oft in ihrer Gesamtheit betreffen. Ein weiterer Effekt des steigenden Überangebots an Wohnungen spiegelt sich in der Dauer des Leerstandes wider. Die Auswahlmöglichkeit seitens der Kunden führt zum Verbleib von Restanten, die ausstattungsbedingt dem Markt nicht wieder zugeführt werden können.

⁵ Vgl. Agentur für Arbeit Wuppertal, Arbeitsmarktreport, Dezember 2012.

⁶ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Quartal IV. 2012.

⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2013, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2012

1.2.1.1 Rekapitalisierung in 2012

Im November 2012 hat die Stadt Wuppertal als Hauptgesellschafterin der GWG die Rekapitalisierung der Gesellschaft beschlossen. Hiermit hat sie 40,0 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung gestellt und zusätzlich die Finanzausstattung der GWG mit einem partiarischen Gesellschafterdarlehen in Höhe von 20,0 Mio. € verbessert. Die Stadtsparkasse Wuppertal hat im Rahmen der quotalen Beteiligung an der Dotierung Eigenmittel in Höhe von weiteren 2,1 Mio. € zugeführt. Die gesamten Kapitalmittel wurden im Dezember 2012 an die GWG gezahlt.

Durch die o. g. Maßnahmen hat sich eine erhebliche Verbesserung des Bilanzbildes ergeben. Darüber hinaus liefert die Rekapitalisierung die Grundlagen für eine Vielzahl weiterer Optimierungsmaßnahmen (z. B. die Neuordnung der Fremdkapitalseite).

1.2.1.2 Sondereffekte im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses 2012

Der Jahresabschluss 2012 enthält diverse Sondereffekte, die sich im Zuge der Rekapitalisierung und strategischen Neuausrichtung ergeben haben. Sie nehmen teilweise Belastungen in der Zukunft vorweg und wirken damit sowohl auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres als auch darüber hinaus.

So wurde Vorsorge für die Beendigung des Vertragsverhältnisses bezüglich der Seniorenwohnanlage „Am Springer Bach“ getroffen. Diese führte im Wege einer Zuführung zu den Drohverlustrückstellungen in Höhe von rund 2,5 Mio. € zu einer Belastung der Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Auflösung eines aktiven Rechnungsabgrenzungspostens im Zusammenhang mit den Geldbeschaffungskosten aus früheren Jahren löste eine Einmalbelastung in 2012 in Höhe von rund 1,8 Mio. € aus.

Die Immobilien, die im Rahmen der neuen Portfoliostrategie für den Verkauf in 2013 identifiziert wurden, sind einer Wertberichtigung in Höhe von rund 0,9 Mio. € unterzogen worden. Die prognostizierten Verkaufspreise wurden als Grundlage für die Bewertung im Jahresabschluss 2012 verwendet, was zu entsprechendem Abschreibungsbedarf führte. Sowohl im Anlage- als auch im Umlaufvermögen wurden Wertberichtigungen für Bauvorbereitungskosten in Höhe von rund 0,9 Mio. € gebildet. Hierin enthalten waren Abschreibungen auf die Bauvorbereitungskosten für das Projekt „Michaelsviertel“ in voller Höhe (rund 350,0 T€), da zum Stichtag nicht zu erwarten war, dass künftig noch Erlöse aus dem Verkauf der Planungsleistung an einen Investor erzielt werden können.

Aufgrund der laufenden Begleitung im Rahmen der Restrukturierung und Reorganisation der GWG fielen externe Kosten in Höhe von rund 1,0 Mio. € an.

Schließlich brachten die Personalmaßnahmen, die im Zuge der personellen Reorganisation noch in 2013 umzusetzen sind, einen Rückstellungsbedarf in Höhe von ca. 330,0 T€ mit sich. Hierin enthalten sind verschiedene Abfindungen.

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Bezogen auf den Gesamtbestand des GWG-Konzerns (ohne Service-Wohnanlagen) bewegte sich die Leerstandsentwicklung mit Werten von 5,7 % bis 7,0 % insgesamt auf noch zufriedenstellendem Niveau, allerdings mit steigender Tendenz. Dieser Anstieg war im Wesentlichen der eingeschränkten Investitionstätigkeit vor Umsetzung der Rekapitalisierung im Dezember 2012 geschuldet. Durch gezielte Investitionsprogramme soll der Trend in 2013 ff. umgekehrt werden.

Im Bereich des frei finanzierten Wohnungsbaus waren im Geschäftsjahr in einzelnen Quartieren deutliche Anstiege des Leerstandes zu verzeichnen. Diese standen im Zusammenhang mit vorgesehenen Mietsteigerungen nach Auslauf der öffentlichen Förderung. Erfreulicherweise konnten diese Fehlentwicklungen durch ein Einfrieren der Mietpreise und flankierende Maßnahmen umgekehrt werden. Gleichwohl zeigten sich hierbei die starke Sensitivität des Wuppertaler Marktes und die damit verbundenen, eingeschränkten Mieterhöhungspotenziale in bestimmten Quartieren bzw. Wohnsiedlungen.

Die Vermietung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau brachte ebenfalls besondere Herausforderungen mit sich. Hier bedurfte es einer gezielten Informationspolitik, um die Eignung der Bestände der GWG für eine Vermietung an Transferleistungsempfänger herauszustellen. Dabei richtete sich die Strategie sowohl an die Mietinteressenten als auch an das Jobcenter als verwaltende Behörde.

In den Seniorenwohnanlagen konnte das zufriedenstellende Vermietungsniveau durch gezielte Optimierungen gehalten werden, wodurch die Leerstandsquote um die Marke von 14 % stabilisiert wurde. Zum einen wurde in beiden Anlagen (Hardt und Springer Bach) der Gastronomieanbieter ausgewechselt. Hierdurch zeichnete sich eine sehr positive Resonanz in Verbindung mit gesteigerten Nutzerzahlen ab. Zudem wurden gezielte Investitionen getätigt, die ebenfalls guten Anklang bei den Mietern fanden.

1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Für 2013 ist die Einführung eines übergreifenden Portfoliomanagementsystems geplant. Bis zur Aktivierung dieser IT-gestützten Anwendung setzt die GWG zur Klassifizierung ihrer Immobilien seit 2012 ein eigenes Bewertungsmodell ein, das die Zahlungsströme im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Objekte erfasst und die Handlungsoptionen für die einzelne Immobilie untersucht. Hierbei wurden bislang drei Alternativen unterschieden: sofortiger Verkauf, Halten der Immobilie im derzeitigen Zustand und Halten der Immobilie bei gleichzeitiger Investition. Auf diese Weise wurden in 2012 bereits rd. 50 % des Bestandes einer objektbezogenen Einzelanalyse unterzogen, um zeitnah geeignete Strategien für die bewerteten Immobilien zu definieren und erste Maßnahmen umsetzen zu können.

Das Bauträgergeschäft wurde im Rahmen der strategischen Neuausrichtung des Konzerns eingestellt. Gleichwohl waren noch die laufenden Projekte im Geschäftsjahr fortzuführen. Der vierte und letzte Bauabschnitt des Baugebietes „Am Kalkofen“ konnte im Jahre 2012 vollständig veräußert werden. Alle sechs Einfamilienhäuser wurden im Oktober 2012 an die Erwerber übergeben. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt noch im Frühjahr 2013. Anstelle des ursprünglich geplanten fünften Bauabschnittes wird nun eine GWG-eigene Stellplatzanlage – bestehend aus 14 Garagen und 17 PKW-Stellplätzen – errichtet, da auf diese Weise die restlichen Flächen einer rentierlichen Nutzung zugeführt werden können.

Die oben erwähnte strategische Neuausrichtung der GWG setzt den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit explizit auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände. Verkäufe werden zukünftig lediglich noch in Einzelfällen bei Objekten durchgeführt, die aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft unattraktiv sind. Folglich wurden bereits in 2012 nur noch 26 Wohneinheiten veräußert. Die Definition weiterer Verkaufsobjekte erfolgt im Rahmen der fortlaufenden Portfolioanalyse.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit standen durch bereits in früheren Jahren erfolgte Prolongationen keine Anschlussfinanzierungen an. Die o. g. Rekapitalisierung im Dezember 2012 eröffnete für die GWG Möglichkeiten, die Fremdkapitalstruktur zu optimieren. Im ersten Schritt wurden die zugeführten Mittel zur Rückführung kurzfristiger Finanzierungen eingesetzt.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Der Konzern beschäftigte in 2012 im Jahresdurchschnitt auf Vollzeitbasis 56 (Vorjahr: 74) kaufmännische und technische Mitarbeiter/innen sowie 32 (Vorjahr: 39) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befanden sich 14 (Vorjahr: 23) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag 31.12.2012 hat die Gesellschaft mit 9 Mitarbeitern/innen einen Altersteilzeitvertrag im Blockmodell abgeschlossen. Vier dieser neun Mitarbeiter/innen befinden sich in der Freizeitphase. Mit dem Rückgang der Beschäftigtenzahlen trägt die Gesellschaft der in 2011 begonnenen Reorganisation Rechnung. Mit einer Ausnahme konnten mit allen von der in 2012 von der Reorganisation betroffenen Mitarbeitern/innen Aufhebungsverträge abgeschlossen werden. In einem Fall wird im Wege einer gerichtlichen Klärung die Aufhebung vollzogen.

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

Im Bereich Rechnungswesen/Steuern waren die Sonderprojekte auch in 2012 von der Umsetzung gesetzlicher Anforderungen geprägt. So wurde insbesondere die elektronische Übermittlung von Daten an das Finanzamt, die so genannte E-Bilanz, implementiert.

Ein weiteres wichtiges und unternehmensübergreifendes Projekt war der technische Releasewechsel unseres SAP-Systems. Da SAPseitig für unseren Softwarestand mit Wirkung zu März 2013 keine Wartung mehr angeboten worden wäre, musste auf einen neuen technischen Releasestand gewechselt werden.

2 Bericht zur Lage des Konzerns

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 zeigt ein negatives Jahresergebnis von 12.912 T€. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit eine Verschlechterung um 11.406 T€.

	2012		2011		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse aus						
der Hausbewirtschaftung	34.415	90,3	35.160	83,6	-	745
zuzüglich Bestandsveränderung	1.361	3,6	58	0,5		1.303
Verkauf von Grundstücken	1.963	5,1	5.261	12,5	-	3.299
abzüglich Bestandsveränderung	- 1.818	- 4,8	- 2.796	- 6,6		978
aus Betreuungstätigkeit	236	0,6	321	0,8	-	85
anderen Lieferungen und Leistungen	110	0,3	124	0,3	-	14
Andere aktivierte Eigenleistungen	172	0,5	1.858	4,4	-	1.687
Gesamtleistung	36.439	95,6	39.987	95,1	-	3.548
Andere betriebliche Erträge	1.687	4,4	2.063	4,9	-	376
Betriebsleistung	38.126	100,0	42.049	100,0	-	3.924
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für						
Hausbewirtschaftung	15.136	39,7	14.932	35,5		204
Verkaufsgrundstücke	1.466	3,8	405	1,0		1.061
Andere Lieferungen und Leistungen	46	0,1	0	0,0		46
Personalaufwand	5.494	14,4	5.949	14,1	-	455
Abschreibungen	7.701	20,2	6.340	15,1		1.361
Andere betriebliche Aufwendungen	6.094	16,0	4.792	11,4		1.301
Aufwendungen für die Betriebsleistung	35.937	94,3	32.419	77,1		3.518
Konzernbetriebsergebnis	2.189	5,7	9.630	22,9	-	7.442
Finanzergebnis	- 13.095	- 34,3	- 13.855	- 33,0		761
Neutrales/außerordentliches Ergebnis	- 1.944	- 5,1	2.782	6,6	-	4.726
Ergebnis vor Steuern	- 12.850	- 33,7	- 1.442	- 3,4	-	11.408
Sonstige Steuern	- 28	- 0,1	- 31	- 0,1		3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 33	- 0,1	- 33	- 0,1		0
Konzernjahresüberschuss	- 12.912	- 33,9	- 1.506	- 3,6	-	11.406

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist insbesondere auf geringere Erträge aus abgerechneten Betriebskosten sowie verkaufsbedingten Rückgang von Sollmieten zurückzuführen.

Bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken ergibt sich der Rückgang aus der geänderten strategischen Ausrichtung der Gesellschaften.

Die aktivierten Eigenleistungen sind insgesamt um 1.687 T€ zurückgegangen, da zum einen die vorhandenen Personalkapazitäten für aktivierungsfähige Leistungen im Rahmen der Reorganisation auf Instandhaltungsmaßnahmen fixiert waren. Zum anderen wurden – aufgrund des Strategiewechsels und der Einstellung der Bauabteilung – im Jahre 2012 keine aktivierungsfähigen Architektenleistungen erbracht.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung fallen um 204 T€ höher aus, da im Vergleich zum Jahr 2011 insbesondere die Instandhaltungskosten höher ausgefallen sind.

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauträgermaßnahme „Am Kalkofen“.

Der reduzierte Personalaufwand ist auf die Reorganisationsmaßnahmen zurückzuführen.

Die erhöhten Abschreibungen sind auf außerplanmäßige Abschreibungen im Anlage- und Umlaufvermögen zurückzuführen.

Die bereits erwähnte Neudotierung der Drohverlustrückstellung führt zu der Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Im Finanzergebnis sind sämtliche Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie die Zinserträge ausgewiesen. Im Gegensatz zu der bisherigen Darstellung wird von einer Aufteilung der Zinsaufwendungen in Objekt- und Unternehmensfinanzierung abgesehen.

Die außerplanmäßige Abschreibung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (Geldbeschaffungskosten) wird im Bereich des neutralen/außerordentlichen Ergebnisses dargestellt.

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

2.2 Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	90	0,0	139	0,0	-	48
Sachanlagen	328.602	81,6	334.236	90,4	-	5.634
Finanzanlagen	12	0,0	13	0,0	-	1
	328.704	81,7	334.387	90,5	-	5.683
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten						
Langfristig						
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	2.049	0,6	-	2.049
	0	0,0	2.049	0,6	-	2.049
Mittelfristig						
Verkaufsgrundstücke	18.391	4,6	19.669	5,3	-	1.278
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	9.706	2,4	9.702	2,6		4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	44.489	11,1	1.963	0,5		42.525
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	1.254	0,3	1.822	0,5	-	568
	55.449	13,8	13.487	3,6		41.962
Bilanzsumme	402.544	100,0	369.591	100,0		32.953

Passiva	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Kapitalstruktur						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	8.079	2,0	8.079	2,2		0
Kapitalrücklage	42.133	10,5	0	0,0		42.133
Gewinnrücklagen	7.882	2,0	7.955	2,2	-	73
Bilanzgewinn	- 19.807	-4,9	- 6.895	-1,9	-	12.912
	38.286	9,5	9.139	2,5	-	29.148
Fremdkapital						
Langfristig						
Rückstellungen	899	0,2	817	0,2		82
Verbindlichkeiten	310.447	77,1	295.954	80,1		14.493
Rechnungsabgrenzungsposten	877	0,2	999	0,3	-	122
	312.223	77,6	297.770	80,6		14.453

Mittelfristig					
Rückstellungen	2.383	0,6	1.362	0,4	1.021
Verbindlichkeiten	23.985	6,0	26.642	7,2	- 2.657
	26.368	6,6	28.004	7,6	- 1.636
Kurzfristig					
Rückstellungen	2.666	0,7	2.287	0,6	379
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	7.203	1,8	17.129	4,6	- 9.926
Erhaltene Anzahlungen	11.623	2,9	11.215	3,0	408
Übrige Passiva	4.175	1,0	4.048	1,1	127
	25.667	6,4	34.679	9,4	- 9.012
Bilanzsumme	402.544	100,0	369.591	100,0	32.953

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 32.953 T€ (= 8,9 %) erhöht. Ursächlich sind die Rekapitalisierung sowie der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge planmäßiger Tilgungen und Sondertilgungen..

Die langfristigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von 2.049 T€ wurden gemäß Wirtschaftsplanung im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschrieben.

Der Anteil der Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen am Gesamtvermögen reduzierte sich von 5,3 % auf 4,6 %. Der Abgang von 1.278 T€ ist auf verkaufsbedingte Buchwertabgänge sowie insbesondere auf Wertkorrekturen zurückzuführen.

Das Eigenkapital ist um 29.148 T€ auf 38.286 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert aus der Bildung der Kapitalrücklage aus Rekapitalisierungsmitteln sowie dem negativen Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote hat sich infolge dessen auf 9,5 % (Vorjahr: 2,5 %) erhöht.

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten per saldo um 14.493 T€ ist auf die Vereinnahmung des Gesellschafterdarlehens sowie auf planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Die Erhöhung der lang-, mittel- und kurzfristigen Rückstellungen per saldo um 1.482 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Neudotierung der Rückstellung für drohende Verluste für die Seniorenwohnanlage Springer Bach sowie der Bildung von Rückstellungen in Folge der aus der Reorganisation herrührenden Personalmaßnahmen.

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt um insgesamt 127 T€ erhöht. Dies ist insbesondere auf Abgrenzung der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Aufwendungen für Betriebskosten sowie sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

2.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2012 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2012 T€	31.12.2012 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	328.704	336.436	- 7.731
Finanzierungsmittel	350.509	306.908	43.601
Überdeckung/Unterdeckung	21.805	- 29.527	51.332
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	18.391	19.669	- 1.278
Finanzierungsmittel	26.368	28.004	- 1.636
Unterdeckung	7.977	8.335	- 358
Saldo mittel- und langfristiger Bereich			
Saldo Überdeckung/Unterdeckung	29.782	- 21.192	50.974
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	44.489	1.963	42.525
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	- 10.189	10.189
Finanzmittelfonds	44.489	- 8.226	52.714
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	10.960	11.524	- 564
	55.449	3.298	52.151
Kurzfristige Verpflichtungen	25.667	24.490	1.177
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-bedarf)	29.782	- 21.192	50.974

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

Zum 31. Dezember 2012 weist der Konzern im lang- und mittelfristigen Bereich eine Überdeckung von 29.782 T€ (Vorjahr: Unterdeckung -21.192 T€) aus. Die Unterdeckung im Vorjahr wurde durch Restrukturierung der Gesellschaften sowie durch Maßnahmen der Gesellschafter beseitigt.

Kapitalflussrechnung Konzern

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes des Konzerns in 2012 und 2011:

	2012 T€	2011 T€
Konzernjahresüberschuss	- 12.912	- 1.505
Cashflow	- 5.946	5.355
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 428	14.190
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.017	- 1.810
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	54.159	- 11.681
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes des Geschäftsjahres	52.714	698
Finanzmittelbestand am 1. Januar	- 8.226	- 8.924
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	44.489	- 8.226

Der Finanzmittelbestand am Jahresende setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 T€	2011 T€
Flüssige Mittel	44.489	1.963
Kontokorrentkredit	0	- 10.189
	44.489	- 8.226

Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

3 Nachtragsbericht

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

4 Prognose- und Risikobericht

4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

4.1.1 Globale Aspekte

In Zukunft wird die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt vor allem unter dem Eindruck der anhaltenden weltweiten Finanzkrise im Allgemeinen sowie der europäischen Finanz- und Staatsschuldenkrise im Besonderen stehen. Der Ansatz zur Bewältigung der Krisenszenarien – bestehend aus Wachstums- und Sparreformen auf der einen Seite sowie finanzieller Repression auf der anderen – wird nach Einschätzung der Experten in den nächsten Jahren beibehalten. Hiervon begünstigt ist die Nachfrage nach Sachwerten und somit in besonderem Maße auch

nach Immobilien.⁸ Diese Aussage bestätigt sich aktuell angesichts des deutlichen Nachfrageüberhangs am Wuppertaler Immobilienmarkt.

Ein zusätzlicher Aspekt ist der bereits seit einiger Zeit erkennbare Trend unter dem Stichwort Reurbanisierung, welcher nach unserer Einschätzung künftig verstärkt auch Städten wie Wuppertal zu Gute kommen wird. Bereits jetzt sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen. Allerdings hängt die Qualität der Zuzüge maßgeblich von der Entwicklung der Arbeitsplatzangebote, der kommunalen Infrastruktur und der allgemeinen Wohnqualität ab.

Die künftige Zinsentwicklung bildet ein weiteres wichtiges Kriterium für die Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren ab. Die Prognosen gehen mehrheitlich von einer eher seitwärts gerichteten Tendenz aus. Dabei spielt die Zinspolitik der Notenbanken mit Blick auf die nach wie vor nicht bewältigte Euro-Krise sowie die damit einhergehenden, schwachen Perspektiven für das europäische Wirtschaftswachstum eine dominierende Rolle. Hier unterstellen die Experten derzeit die Beibehaltung der Niedrigzinspolitik.⁹ Aber auch der volkswirtschaftliche Ausblick außerhalb der Eurozone (hier insbesondere in den USA) lässt derzeit keinen Spielraum für nennenswerte, mittelfristige Steigerungen im Bereich der Kapitalmarktkonditionen erkennen.¹⁰ Insgesamt ist daher u. E. die Annahme gerechtfertigt, von einem mittelfristig konstanten bis schwach höheren Zinsniveau auszugehen.

Die Steigerung der Energiepreise stellt eine schwer zu kalkulierende Einflussgröße im Rahmen der zukünftigen Entwicklung dar. Die Prognosen sind uneinheitlich und weisen z. T. eine erhebliche Varianz auf.

4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

Die Prognosen für die wesentlichen demografischen Faktoren sehen im Zeitraum der Planungsperiode und auch darüber hinaus eine weitere Verschärfung der aktuellen Situation voraus. Dies betrifft für Wuppertal sowohl die Bevölkerungszahl als auch deren Zusammensetzung.¹¹ Langfristig ist demnach davon auszugehen, dass allein die Altersklasse der Über-65jährigen zulegen wird, während alle anderen – teilweise deutlich – rückläufig sein werden.

Im Gegensatz zu den z. T. stetigen Negativtrends stehen die positiven Signale im Hinblick auf die Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Allen voran ist hier die Entwicklung des Döppersbergs zu nennen, die mit der geplanten Fertigstellung im Jahr 2018 für wesentliche Impulse in den Bereichen städtebaulicher Qualität, Verkehrsplanung und Wirtschaftsentwicklung sorgen soll. Aber auch im kurz- bis mittelfristigen Bereich zeigen die Umsetzung der Bebauung des Parkplatzes Ohligsmühle sowie die geplante Ansiedlung des IKEA-Homeparks exemplarisch die rege Investitionstätigkeit auf dem Wuppertaler Markt. Darüber hinaus zeigt die Investitionsbereitschaft großer Wuppertaler Arbeitgeber (wie z. B. EDE oder Bayer), dass der Standort Wuppertal über gute Zukunftsperspektiven verfügt.

⁸ Vgl. DekaBank, Volkswirtschaft Spezial, Nr. 1/2012.

⁹ Vgl. VÖB, VÖB-Volkswirte: Entspannung am Rentenmarkt in Sicht, Presse-Information vom 6.11.2012.

¹⁰ Vgl. DekaBank, Volkswirtschaft Spezial, Nr. 1/2012.

¹¹ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktprofil 2012 Wuppertal.

Im Bereich der vermieteten Wohnimmobilien führt das Spannungsfeld zwischen steigenden Baukosten, die auf dem Niveau prosperierender Großstädte liegen, einerseits und den stagnierenden Mietpreisen andererseits zu einer spürbaren Zurückhaltung der Investoren. Maßnahmen wie die Bebauung der Nathrather Straße durch den Eisenbahn-Bauverein bilden hier eher die Ausnahme, so dass davon auszugehen ist, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Geschosswohnungsbaus auf Sicht knapp bleiben wird.

Mittel- bis langfristig betrachtet besteht die Möglichkeit, dass die drastisch ansteigenden Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher wird Großstädten wie Wuppertal ein entsprechendes Potenzial auf dem Wohnungsmarkt zugeschrieben. Die Merkmale einer gut ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den preislich überhitzten Oberzentren der Rheinschiene legen den Schluss nahe, dass Wuppertal zu den Profiteuren mittelfristiger Entwicklungen zählen könnte. Denn Wuppertal verbindet im Gegensatz zu konkurrierenden Nachbarstädten die Vorteile einer hervorragenden Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und attraktiver Angebote für ein Wohnen in dieser Stadt. Sowohl die kulturellen als auch die freizeitbezogenen Angebote sind gut bis sehr gut. Hinzu kommt ein besonderer Wert durch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten.

Für die GWG als Vermieter spricht dabei, dass sie aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage sein wird, den Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die GWG davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur moderaten Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können.

Hinsichtlich der strukturellen Herausforderungen, die auch im vorhergehenden Abschnitt beschrieben wurden, will Wuppertal mit einer gezielten Strategie langfristig die notwendigen Rahmenbedingungen setzen. Die aktuelle Kampagne der Stadt Wuppertal als gemeinsames Anliegen von Politik, Wirtschaft und gesellschaftlichen Akteuren unter Begleitung der Agentur Scholz and Friends greift die relevanten Zukunftsthemen explizit auf. Die hieraus entstehenden Projekte für die Themenfelder Wohnen, Wirtschaft, Kultur und öffentliches Leben sollen die Entwicklung Wuppertals in den kommenden Jahren positiv beeinflussen und maßgebliche Impulse für Wachstum und Attraktivität setzen.

Insgesamt besteht daher nach unserer Auffassung durchaus die Möglichkeit, dass die negativen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen zumindest mittelfristig kompensiert oder gar ins Positive gewandelt werden können.

4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken

4.2.1 Immobilienmanagement

Wir erwarten, dass die aktuell feststellbare Sensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes unter den oben dargestellten Rahmenbedingungen mittelfristig abnehmen wird. Dies bringt Potenziale für entsprechende Mieterhöhungen mit sich,

die wiederum helfen, die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Geschosswohnungsbau zu verbessern.

Darüber hinaus verfügt die GWG über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere bei deutlich ansteigenden Heizkosten entsprechende Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringen wird.

Durch die Rekapitalisierung verfügt die GWG wieder über die notwendigen Freiräume, Investitionen in die Liegenschaften zu planen und umzusetzen. Als Beispiel hierfür sei das mehrjährige Investitionsprogramm für die Häuser in der Siedlung ‚Domagkweg‘ erwähnt. Diese Maßnahmen werden nachhaltig positiven Einfluss auf die Vermietbarkeit unserer Kernbestände haben.

Gleichwohl wird sich die Entwicklung in der Vermietung in den kommenden Jahren nicht von der Prosperität der Stadt Wuppertal abkoppeln können. Insofern besteht weiterhin das Risiko, dass im Falle einer Verschlechterung bestimmter Indikatoren – wie beispielsweise der Arbeitslosenquote – auch die Erträge aus der Vermietung von Wohnraum leiden.

Um die Risiken eventueller Fehlentwicklungen einzudämmen, unterhält die GWG auch in Zukunft ein professionelles Soziales Management mit entsprechend geschulten Mitarbeitern/innen. Hierdurch kann präventiv auf Schieflagen in einzelnen Mietverhältnissen eingegangen werden, so dass hohe Kosten durch die ungesteuerte Beendigung von Mietverträgen von vornherein vermieden werden können.

4.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Zur systematischen Analyse und Steuerung des Immobilienbestandes soll noch im Verlauf des Jahres 2013 ein EDV-gestütztes Portfoliomanagement-System eingeführt werden.

Hierdurch wird es der Gesellschaft ermöglicht, eine dreidimensionale Bewertung der Objekte im Hinblick auf das Vermietungsergebnis, die Objektqualität sowie den Standort vorzunehmen. Auf diese Weise lassen sich konkrete Handlungsempfehlungen ableiten, deren Auswirkungen bezogen auf das einzelne Objekt, aber auch auf das gesamte Unternehmen, ablesbar sind. Damit besteht die Möglichkeit, verschiedene Maßnahmen miteinander zu vergleichen und die Variante mit der höchsten Effizienz zu selektieren. Dies schließt die Auswahl geeigneter Objekte im Hinblick auf Zukäufe zur Aufwertung des Bestandsportfolios ebenso mit ein wie die Festlegung von Immobilien zur gezielten Desinvestition.

Die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen im Bereich der Zinsentwicklung bieten gute Chancen für eine Optimierung der Fremdkapitalstruktur. In diesem Zusammenhang ist geplant, ab 2013 weitere Schritte zur effizienten Verwendung der Eigenmittel aus der Rekapitalisierung durchzuführen. Darüber hinaus soll das anhaltend niedrige Zinsniveau genutzt werden, bestehende Kreditverhältnisse auf Basis einer umfassenden Analyse anzupassen. Dabei steht die Reduzierung des Aufwands sowie der Liquiditätsbelastung im Fokus der Bemühungen. Gleichzeitig sollen aber auch die bilanziellen Auswirkungen sowie das Beleihungsmanagement Berücksichtigung finden.

4.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses 2012 wurde die personelle Reorganisation abgeschlossen. Sämtliche geplanten Versetzungen wurden vollzogen, so dass mit der neuen Unternehmensstruktur bei gleichzeitig effizienten Prozessen die GWG gut aufgestellt ist.

Für die Zukunft wird es jedoch weitere Anpassungsnotwendigkeiten geben, die insbesondere aus dem altersbedingten Ausscheiden von Mitarbeiter/innen resultieren. Um dieser Herausforderung gewachsen zu sein, hat die Geschäftsleitung für 2013 das Projekt ‚Integriertes Personalwesen‘ gestartet. Ziel ist es hierbei, alle wesentlichen Elemente des Personalmanagements einzuführen bzw. zu überarbeiten. Hierzu zählen u. a. die Definition von Funktionsprofilen, die Implementierung eines Beurteilungswesens sowie die Neugestaltung des Vergütungssystems.

Die externen Anforderungen aus gesetzlichen Regelungen bringen auch in den Jahren 2013 ff. nennenswerte Belastungen für die GWG mit sich. Allen voran ist hier die Einführung des SEPA-Zahlungsverkehrs zu nennen. Ohne jeglichen Vorteil für das Unternehmen entstehen mit der Einführung erhebliche Kosten.

Um die Risiken der technischen Infrastruktur zu minimieren, sind für die kommenden Jahre verschiedene Investitionen im Bereich Hardware geplant. Aber auch bei den Software-Anwendungen sind - wie bereits teilweise erwähnt - nennenswerte Investitionen vorgesehen. Diese dienen vor allem einer verbesserten Zuverlässigkeit (wie z. B. im Hinblick auf die eingesetzten Planungsinstrumente), aber auch der Einführung innovativer Prozesse (beispielsweise durch Implementierung eines Portfoliomanagementsystems). Im Zuge der genannten Maßnahmen wird gleichfalls das Management-Reportingsystem neu gestaltet, um die Transparenz sowie die Wirksamkeit des Berichtswesens hinsichtlich der Steuerungsprozesse zu verbessern.

4.3 Risikomanagement

4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems

Zur Steuerung von Risiken wurde bei der Gesellschaft ein Risikomanagementsystem etabliert. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung, Handhabung und Berichterstattung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter/innen. Hierbei sind die allgemeinen und konkreten Risiken in Inventaren erfasst. Für die weitgehend objektive Bewertung von Risiken sind Kennzahlen hinterlegt.

Durch die regelmäßige Berichterstattung risikobezogener Informationen an die jeweils zuständigen Entscheidungsträger 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 bis zur Geschäftsleitung bzw. zum Aufsichtsgremium weitergeleitet.

Neben den etablierten Elementen des Berichtswesens wurde zu Beginn 2013 ein internes Controlling-Instrument auf Konzernebene eingeführt, welches monatlich auf Basis von aggregierten Zahlen im Rahmen einer Hochrechnung zum Jahresultimo Plan-Ist-Abweichungen darstellt. Diese Analyse bezieht die Entwicklung über den gesamten Zeitraum der Mittelfristplanung (derzeit 2013 bis 2018), aufgeteilt nach Unternehmensbereichen ein und deckt sowohl die Ergebnis- als auch die Liquiditätsperspektive ab. Auf diese Weise können auf monatlicher Basis Erkenntnisse über mögliche Planerfüllungsrisiken gewonnen und Maßnahmen zur Gegensteuerung festgelegt werden.

4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems

Das interne Kontrollsystem der GWG beinhaltet verschiedene Bausteine zur Information und Verhaltensbeeinflussung von Mitarbeiter/innen im Wege der Steuerung und Überwachung von Prozessen. Die unterschiedlichen Elemente werden stetig den geänderten Anforderungen angepasst.

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

Im Hinblick auf prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen ist festzustellen, dass die GWG nicht über eine eigenständige interne Revision verfügt. Um den Anforderungen im Rahmen notwendiger Prüfungshandlungen gleichwohl gerecht zu werden, ist angedacht, in Zukunft durch Hinzuziehung externer Prüfer gezielt verschiedene Themenkomplexe abzudecken. Daneben findet eine angemessene Überwachung durch Vorgesetzte, Sonderbeauftragte (z. B. für Datenschutz) sowie das Risikomanagement statt.

4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Der GWG-Konzern nutzt derivative Finanzinstrumente lediglich zur Abschirmung von Zinsänderungsrisiken.

Hierzu hat die GWG im Jahr 2009 einen Zins-Cap mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Nominalen von 5,0 Mio. € mit der Stadtsparkasse Wuppertal abgeschlossen. Die Vereinbarung war mit einem Strike von 3,0 % gegen den 1-Monats-Euribor ausgestattet. Die Zinsobergrenze wurde während der Laufzeit nicht überschritten, wodurch auch keine Ausgleichszahlungen erfolgt sind.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine Derivate genutzt.

5 Ergänzungsbericht

Ergänzende Angaben nach § 108 Abs. 2 Nr. 2 GO NW:

Der Konzern hat in 2012, 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.

Wuppertal, den 17.05.2013

Oliver Zier
Geschäftsführer