

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		55.883,00	90.483,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	315.830.804,33		311.889.556,79
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.642.885,96		3.258.891,06
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	652.565,68		652.565,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	14.293.493,90		11.573.273,90
5. technische Anlagen und Maschinen	73.396,00		66.362,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	503.025,00		628.504,00
7. Bauvorbereitungskosten	<u>753.079,82</u>	340.749.250,69	532.615,99
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	10.000,00		10.000,00
2. sonstige Ausleihungen	1.301,14		1.951,71
3. andere Finanzanlagen	<u>80,23</u>	11.381,37	80,23
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.606.533,35		2.197.686,30
2. Bauvorbereitungskosten	50.332,18		558.098,92
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		213.331,50
4. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	6.160.223,55		15.421.831,92
5. unfertige Leistungen	10.396.057,40		9.702.182,56
6. andere Vorräte	<u>2.664,71</u>	19.215.811,19	3.808,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	89.697,23		166.003,72
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24.430,63		85.170,57
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	24.593,43		26.526,79
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		964,27
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.727.137,85</u>	10.865.859,14	782.612,21
- davon gegen Gesellschaftern € 0,00 (€ 23.800,00)			
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.014.157,58		41.969.494,30
2. Bausparguthaben	<u>3.322.297,88</u>	7.336.455,46	2.519.281,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		193.355,64	192.813,84
		<u>378.427.996,49</u>	<u>402.544.091,09</u>

PASSIVA

	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	10.226.000,00		10.226.000,00
eigene Anteile	<u>-2.147.460,00</u>	8.078.540,00	-2.147.460,00
II. Kapitalrücklage		42.133.385,49	42.133.385,49
III. Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen		7.808.401,69	7.881.801,69
IV. Bilanzverlust		-27.173.131,30	-19.807.313,58
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	953.052,00		898.893,00
2. Steuerrückstellungen	33.187,00		72.026,00
3. sonstige Rückstellungen	<u>5.078.528,14</u>	6.064.767,14	4.976.991,81
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.450.331,50		298.426.537,02
- davon gegenüber Gesellschaftern € 67.574.519,77 (€ 77.339.505,63)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.755.503,39		43.207.512,13
- davon gegenüber Gesellschaftern € 20.041.264,81 (€ 21.703.199,62)			
3. erhaltene Anzahlungen	11.138.093,78		11.623.207,69
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.117.682,51		1.162.231,98
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.968.931,67		2.955.201,73
- davon gegenüber Gesellschaftern € 0,00 (€ 1.189.359,42)			
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>78.310,40</u>	340.508.853,25	58.035,79
- davon aus Steuern € 0,00 (€ 56.912,83)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 267,08)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.007.180,22	877.040,34
		<u>378.427.996,49</u>	<u>402.544.091,09</u>

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.105.348,99		34.415.141,99
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.053.000,00		1.962.580,00
c) aus Betreuungstätigkeit	109.520,78		236.210,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>321.664,98</u>	35.589.534,75	110.118,71
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		113.005,51	-457.582,13
3. andere aktivierte Eigenleistungen		1.156.643,40	171.669,47
4. sonstige betriebliche Erträge		1.106.898,81	1.686.795,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.413.416,12		15.136.071,57
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	372.396,42		1.466.144,74
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>22.818,25</u>	<u>17.808.630,79</u>	<u>45.900,94</u>
6. Rohergebnis		20.157.451,68	21.476.816,53
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.774.340,35		4.198.214,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 0,00 (€ 255.802,22)	<u>837.684,37</u>	4.612.024,72	1.295.992,81
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.393.743,88		6.884.378,28
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	6.393.743,88	816.049,96
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		4.405.280,22	6.093.572,11
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		221.887,93	45.441,62
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		650,57	650,57
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>12.362.937,79</u>	<u>13.140.131,34</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-7.395.297,57	-10.906.731,47
14. außerordentliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>1.943.872,25</u>
15. außerordentliches Ergebnis		0,00	-1.943.872,25
Übertrag		-7.395.297,57	-12.850.603,72

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		-7.395.297,57	-12.850.603,72
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-73.967,77		33.187,00
17. sonstige Steuern	<u>44.487,92</u>	-29.479,85	28.330,14
18. Jahresfehlbetrag		<u>7.365.817,72</u>	<u>12.912.120,86</u>
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		19.880.713,58	6.968.592,72
20. Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus anderen Gewinnrücklagen		73.400,00	73.400,00
21. Bilanzverlust		<u><u>27.173.131,30</u></u>	<u><u>19.807.313,58</u></u>

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2013 der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG),
Wuppertal.

Allgemeine Angaben

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

Die Konzern-Bilanz zum 31.12.2013 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25.05.2009, gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Die Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2012 sind unverändert übernommen worden.

Bei der Gliederung ist die bisherige Form der Darstellung bei den Positionen der Bilanz beibehalten worden.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (GWG-SPE / Gezeichnetes Kapital T€ 255,7) und die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald (GWG-Mietgesellschaft / Kommanditkapital T€ 10,0), an denen die GWG hundertprozentige (Kommandit-)Beteiligungen hält, einbezogen. Da die GWG die Risiken und Chancen aus der Beteiligung an der GWG-Mietgesellschaft trägt, ist die erstmals in 2010 erfolgte Einbeziehung dieser Gesellschaft in den GWG-Konzernabschluss geboten. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2013 folgende Strukturbilanz:

	2013	2012
	T€	T€
Anlagevermögen	52.998	53.409
Umlaufvermögen	273	273
Kommanditkapital	10	10
Verlustanteile	-5.634	-5.063
Jahresfehlbetrag	-517	-571
Rückstellungen	2	2
Verbindlichkeiten	59.412	59.304

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sind Forderungen einschl. langfristige Ausleihungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften in Höhe von T€ 18.914 (Vorjahr T€ 9.258) gegeneinander aufgerechnet worden.

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die ausgewiesene EDV-Software ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über einen Zeitraum von grundsätzlich vier Jahren vorgenommen.

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2013 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte eigene Architekten- und Ingenieur- sowie Regiebetriebsleistungen des Konzernunternehmens GWG-SPE angesetzt. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB sind nicht aktiviert. Die aktivierten Kosten für die Modernisierung entsprechen § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB. Im Jahr 2013 sind wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert.

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

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die planmäßigen Abschreibungen grundsätzlich auf der Basis einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.

Die in Vorjahren aktivierten Bauten auf fremden Grundstücken werden über eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Beim Bestand der sale and lease back-Objekte wurde die Abschreibung von Restnutzungsdauer auf 2 % in 2010 geändert und somit die Nutzungsdauer verlängert.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden laut AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben, bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Ab dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt, soweit die Betragsgrenze 150,00 € ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen einem Wert von 150,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen

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

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013 sind aus dem Anlagenspiegel der Gesellschaft bzw. dem Konzernanlagenspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

Unter der Position "Bauvorbereitungskosten" sind Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

"Grundstücke mit unfertigen Bauten" sind zu Herstellungskosten bewertet. Für Zugänge in 2013 sind als Herstellungskosten Fremdkosten, jedoch keine aktivierten Zinsen während der Bauzeit, angesetzt.

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

Unter der Position "Unfertige Leistungen" werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Ausfallrisiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Hier wird insbesondere die Umsatzsteuer für Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht ausgewiesen und bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit (Juni 2025) zeitanteilig aufgelöst.

Eigenkapital

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

Rückstellungen

Die ausgewiesenen Pensionsrückstellungen sind aufgrund von versicherungsmathematischen Gutachten gebildet worden. Die Bewertung erfolgte nach dem wirtschaftlichen Teilwertverfahren mit einem Rechnungszinsfuß für laufzeitäquivalente Anlagenformen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Dieser Zinsfuß wird durch die Deutsche Bundesbank monatlich berechnet und bekanntgegeben. Für den Jahresabschluss wurde der Zinsfuß Oktober 2013 zugrunde gelegt.

Zur Absicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurde ein Versicherungsvertrag abgeschlossen, der als Planvermögen klassifiziert wurde. Die Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Planvermögen aus der Versicherung zum Bilanzstichtag erstmals in 2010 verrechnet. Somit wurden T€ 610 (Vj. T€ 732) Aktivwert mit dem Rückstellungsbetrag von T€ 772 (Vj. T€ 1.037) verrechnet.

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrags gebildet. Sonstige Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB sind nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind vorab erhaltene laufende Zuschüsse (Ertragszuschüsse) für die Zeit zwischen Zahlungsbeginn und später liegendem Förderungsbeginn (Bezugszeitpunkt bei Neubauten bzw. Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierung) sowie abgegrenzte Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht bis Juni 2025.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2013 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit sind seit dem Vorjahr gemäß § 255 Abs. 3 HGB nicht aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird schon seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit 3% Abzinsung gezahlt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten insbesondere Mietereinbauten im Verwaltungsgebäude Hoefstraße und in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 503 (Vorjahr T€ 390).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 10.396 (Vorjahr T€ 9.702) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind im Rahmen des Cashpool mit der Hauptgesellschafterin per Stichtag T€ 1.007 enthalten. Ansonsten sind hier keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

	01.01.13 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.12 T€
Kapitalrücklage	42.133,4	0,0	0,0	42.133,4
Andere Gewinnrücklagen	7.881,8	73,4	0,0	7.808,4
Summe	50.015,2	73,4	0,0	49.941,8

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2013 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2012 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 4,90 % zugrunde. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Zur Absicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurde ein Versicherungsvertrag abgeschlossen, der als Planvermögen klassifiziert wurde. Die Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Planvermögen aus der Versicherung zum Bilanzstichtag erstmals in 2010 verrechnet. Somit wurden T€ 610 (Vj. T€ 732) Aktivwert mit dem Rückstellungsbetrag von T€ 772 (Vj. T€ 1.037) verrechnet.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens an der Rheinischen Zusatzversorgungskasse resultierenden Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern sind branchenüblich keine Rückstellungen gebildet worden. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt unverändert 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beläuft sich auf T€ 3.272 (Vorjahr: T€ 3.498). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2013 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 128 (Vorjahr T€ 126) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Der überwiegende Teil der Mieterkautionen T€ 3.700 (Vorjahr T€ 3.653) wird als Treuhandvermögen bei der Stadtparkasse Wuppertal geführt.

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Restlaufzeiten und ihre Sicherung sind aus dem Konzernverbindlichkeitspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 34.105 (Vorjahr T€ 34.415) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 1.053 (Vorjahr T€ 1.963) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 110 (Vorjahr T€ 110) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Weiter fielen Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 322 (Vorjahr T€ 236) an.

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

Aus einem mit der GWG-SPE in 1996 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 2.869 (Vorjahr T€ 4.781).

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr sind keine außerordentliche Erträge angefallen.

Zudem sind im Berichtsjahr keine außerordentlichen Aufwendungen angefallen (Vorjahr T€ 1.761).

Sonstige Angaben

Der durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellte Konzernabschluss wird unter HR B 2174 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 4.945 (Vorjahr T€ 6.329). Davon sind für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung:

Aus der Anpachtung von Wohnungsbeständen der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG durch die GWG-SPE resultieren folgende finanzielle Verpflichtungen:

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.770 p. a. (Vorjahr T€ 1.764 p. a.) mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 21.866 über die restliche Vertragslaufzeit von 21,25 Jahren
- Bedienung eines gegenüber dem Vorjahr unveränderten Mieterdarlehens mit T€ 1.449 p. a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 17.901 über die restliche Vertragslaufzeit von 21,25 Jahren.

Die GWG hat gegenüber der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG und der Bayern LB unter dem 8. März 2005 eine Patronatserklärung abgegeben, nach der sich die GWG verpflichtet, uneingeschränkt dafür Sorge zu tragen, dass die Pachtzinszahlungen, Nebenkosten sowie sonstigen Zahlungsverpflichtungen aus dem Pachtverhältnis zwischen GWG-SPE und der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG fristgerecht erfüllt werden können. Es liegen keine Erkenntnisse dafür vor, dass die Mietgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen könnte.

Das Verwaltungsgebäude wurde in 2013 durch die GWG-SPE käuflich erworben, wodurch für die Zukunft die Mietaufwendungen entfallen. Die Aufwendungen (Abschreibung, Zinsaufwand etc.) die anteilig auf die Muttergesellschaft GWG entfallen, werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Rahmenvereinbarung über Geschäftsbesorgungsleistungen nach Inanspruchnahme weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich eine jährliche finanzielle Verpflichtung von T€ 113 (Vorjahr T€ 210). Für die Jahre 2015-2018 fallen noch weitere T€ 212 an.

Für 180 Wohnungen von zwei Seniorenwohnanlagen der GWG-SPE sind 20-jährige Mietgarantien eingegangen worden. Der Jahresbetrag beläuft sich auf T€ 2.322 (Vorjahr T€ 2.323), der mit 5,5 % abgezinste Gesamtbetrag bei einer Restlaufzeit von 4 Jahren auf 8.139 T€ (Vorjahr 9.918). Im Konzernabschluss sind als Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften für eines dieser beiden Objekte T€ 3.036 (Vorjahr 2.806 T€) enthalten.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 740 (Vorjahr T€ 740) für das Jahr 2014 zu leisten.

Im Berichtsjahr und Vorjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen zu verzeichnen. Bauinstandhaltungen werden mit Eigenmitteln finanziert.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2013 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2012 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von

T€ 2.869 (Vorjahr T€ 4.781), der aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages von der Muttergesellschaft übernommen wurde.

Die GWG hat in 2005 sämtliche Kommanditanteile in Höhe von T€ 10 der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, erworben. Der Jahresabschluss der Mietgesellschaft weist im Geschäftsjahr 2013 einen Fehlbetrag von T€ 517,0. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 6.150 aus. Nach den Planungsrechnungen der Kommanditgesellschaft wird das negative Kapitalkonto über die Laufzeit des Pachtvertrages von 30 Jahren ausgeglichen.

Weiter ist die GWG seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal bei einem Stammkapital von T€ 215 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2012 T€ 215,3 (Vorjahr T€ 361,7). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresfehlbetrag von T€ 146,4 (Vorjahr Jahresüberschuss T€ 47,8).

2006 hat die GWG eine Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der am 25.10.2006 gegründeten Wuppertaler Quartiersentwicklungs GmbH, Wuppertal, mit einem Stammkapital von T€ 25 übernommen. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 21,8 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 0,0) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2012 T€ 163,3 (Vorjahr T€ 105,1).

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand sowie Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren nicht zur Steuerminderung genutzt werden können.

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinaus gehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 79,5 (Vorjahr T€ 67,2). Ferner sind für Unternehmensberatung T€ 9,9 angefallen.

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

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Kaufmännische Mitarbeiter	48	49
	Technische Mitarbeiter	4	7
	Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	25	32
	Auszubildende	3	3
		—	—
	Gesamt	82	91
		—	—
davon	befristet Beschäftigte	7	14
	Beschäftigte in Altersteilzeit	1	7

Gesamtbezüge:

a)	des Aufsichtsrates	22,9 T€
b)	früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	37,4 T€

Unter Bezugnahme auf § 108 GO NRW betragen für das Jahr 2013 die Gesamtbezüge des Geschäftsführers 196.342,57 Euro.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 953 gebildet:

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Alleingeschäftsführer,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dorothea Glauner
Ratsmitglied
Industriekauffrau (Bezüge 2013: 4.294,86 €) Vorsitzende

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter
(Bezüge 2013: 3.221,12 €) stellvertretender
Vorsitzender

Arnold Norkowsky
Ratsmitglied
Pensionär
(Bezüge 2013: 2.147,42 €)

Barbara Dudda-Dillbohner
Ratsmitglied
Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin
(Bezüge 2013: 2.147,42 €)

Elisabeth August (verstorben am 20.04.2013)
Ratsmitglied
Rechtsberaterin
(Bezüge 2013: 643,10 €)

Gunhild Böth
Ratsmitglied
Lehrerin (Bezüge 2013: 1.451,40 €)

Manfred Todtenhausen
Mitglied des Bundestages / Ratsmitglied
Elektromeister (Bezüge 2013: 2.147,42 €)

Gisela Schlüter
Ratsmitglied
Versandbuchhändlerin und Med. Fußpflege
(Bezüge 2013: 2.555,42 €)

Gabriele Mahnert
Ratsmitglied
Diplom-Sozialpädagogin
(Bezüge 2013: 2.147,42 €)

Frank Meyer
Beigeordneter Stadt Wuppertal
(Bezüge 2013: 2.147,42 €)

Wuppertal, den 25.06.2014

(Zier)
Geschäftsführer

Vergütung Geschäftsführer in 2013

Entgelt	119.330,05 €	
Arbeitsgeberanteil Sozialversicherung	<u>16.601,10 €</u>	135.931,15 €
Sachbezug		<u>8.088,92 €</u>
		144.020,07 €
Variabler Vergütungsanspruch		29.659,50 €
Während des Geschäftsjahres gebildete Pensionsrückstellung (Barwert zum Geschäftsjahresende: 42.828,00 €)		22.663,00 €
Gesamtbezüge		<u>196.342,57 €</u>

Konzernlagebericht

Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2013	2
1.1.1 Allgemeine Entwicklung	2
1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt	3
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	4
1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2013.....	4
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf.....	5
1.2.2.1 Immobilienmanagement	5
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	6
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.....	15
4.2.1 Immobilienmanagement	15
4.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	16
4.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung	17
4.3 Risikomanagement	17
4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems	17
4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems	18
4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	18
5 Ergänzungsbericht	18

1 Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2013

1.1.1 Allgemeine Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2013 insgesamt unverändert stabil. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 0,4 % höher als im Vorjahr. Als wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft fungierte der Konsum mit rd. +1,0 %. Dagegen schrumpften die Bauinvestitionen um 0,3 %. Gleichwohl war eine Fortsetzung der positiven Tendenz bei den Baugenehmigungen festzustellen, die im Wohnungsbau seit 2010 anhält. Mit 202.100 Wohneinheiten in den Quartalen 1 bis 3 lag die Zahl um 13,5 % über der des Vorjahreszeitraums. Insbesondere bei den für den Bereich Mietwohnungsbau relevanten Mehrfamilienhäusern fiel die Steigerung mit +25,1 % überdurchschnittlich aus.

Die allgemeinen demografischen Trends (Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang, zunehmende Überalterung, zunehmender Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund) wirken sich unverändert auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt aus. Dabei setzte sich die Entwicklung in NRW hinsichtlich der Kompensation des Geburtendefizits durch den positiven Wanderungssaldo sukzessive auch in Wuppertal durch. So konnte bei der Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal der Schwund der Vorjahre in 2012 mit 348.014 Einwohnern gestoppt werden. Auch bei der Zahl der Haushalte zeichnet sich in den letzten Jahren eine stabile und zuletzt positive Entwicklung ab. In 2012 lag die Zahl bei 176.881 (+0,8 % gegenüber 2011). Der Stichtag 31.12.2013 bestätigte mit einer Bevölkerungszahl von 348.976 diesen Trend.¹

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Prosperität zeigte sich am Wuppertaler Arbeitsmarkt ein ambivalentes Bild. Demnach war bei der Arbeitslosenquote eine leichte Erholung von 11,9 % Ende 2012 auf 11,3 % zum Stichtag 31.12.2013 zu verzeichnen. Demgegenüber hat sich aber die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, von 15,2 % auf 16,9 % deutlich verschlechtert. Die Anzahl an sogenannten Bedarfsgemeinschaften blieb mit 24.140 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.²

Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der stetig steigende Anteil überschuldeter Haushalte. Der SchuldnerAtlas der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt zwar auf, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen in Wuppertal in 2013 leicht rückläufig war (-0,2 %). Allerdings ist die langfristige Tendenz von 2004 bis 2013 ansteigend (+2,9 %). Hierdurch erklärt sich auch das Abrutschen auf Platz 400 von 402 im Ranking der Schuldnerquote mit einem Wert von 17,9 % (nach 18,1 % im Vorjahr).³

Dagegen schnitt Wuppertal bei den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sowohl im Vergleich zu Gesamt-NRW als auch gegenüber den Vergleichsgemeinden im Land überdurchschnittlich ab. So lag der letzte bekannte Wert (2011) bei 20.309 €

¹ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Quartal IV. 2013.

² Vgl. Agentur für Arbeit Wuppertal, Arbeitsmarktreport für die Region Wuppertal, Dezember 2013, S. 6 u. 9.

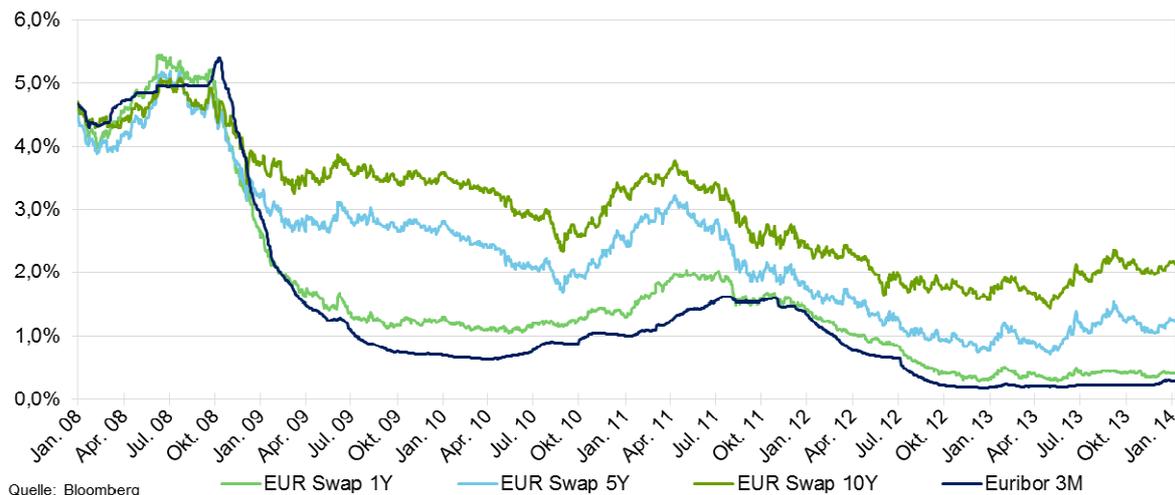
³ Vgl. Creditreform, SchuldnerAtlas Deutschland 2013, S. 14 ff.

je Einwohner und damit höher als der Wert für NRW (20.056 €) und der Vergleichskommunen (19.206 €).⁴

Von besonderer Relevanz für die Geschäftsentwicklung der GWG ist schließlich die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre. Wie exemplarisch in der nachfolgenden Grafik zu erkennen, befanden sich die Zinsen auch in 2013 weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

EURIBOR und Swap-Kurve

(Stand: 07. Januar 2014)



1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die Leerstandsquote in NRW lag gemäß den Daten aus dem Zensus 2011 bei 3,7 %.⁵ Außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere an der Rheinschiene – ist die Marktsituation hinsichtlich der Wohnungsvermietung aus Nachfragesicht daher als ‚entspannt‘ zu bezeichnen.⁶ Für die Wohnungsunternehmen im Bergischen Land gilt dies in besonderem Maße, da hier die Leerstandsquote in 2012 bei 7,2 % (mit einer marktbedingten Quote von 3,6 %) deutlich über den Verbandswerten von Gesamt-NRW (mit 3,4 % bzw. 0,7 %) lag.⁷ Das Stadtgebiet Wuppertal wies in 2011 mit 5,7 % eine leicht bessere Leerstandskennziffer auf. Der Abstand zum Wert für NRW (3,7 %) war damit nicht so eklatant.⁸ Die Auswahlmöglichkeiten seitens der Mieter führen in bestimmten Wohnquartieren mit Lage- und Strukturnachteilen zum Verbleib von Restanten, die ausstattungsbedingt dem Markt nicht wieder zugeführt werden können.

Die Preisentwicklung bei den Wohnungsmieten zeigte – wie bereits im Vorjahr – eine leicht positive Tendenz. So stieg der Index für Nettokaltmieten in NRW in 2012 auf 114. Allerdings ist wiederum erkennbar, dass die Preisentwicklung damit deutlich

⁴ Vgl. IT.NRW, Kommunalprofil Wuppertal (Stand: 28.03.2014), S. 24.

⁵ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 26.

⁶ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 30.

⁷ Quelle: Jahresstatistik 2012 des VdW Rheinland Westfalen.

⁸ Vgl. IT.NRW, Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen (Stand: Mai 2013), S. 15 f.

hinter der von weiteren wohnkostenbezogenen Positionen (kalte Nebenkosten: Index 125, Haushaltsenergien: Index 190) zurückblieb.⁹

Problematisch wirken in diesem Zusammenhang die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Neubau von Immobilien. Diese waren in NRW in den letzten Jahren von einem stetigen Anstieg der Baukosten geprägt. Im Vergleich zu den Wohnungsmieten legte der Index um 8 Punkte mehr zu (Stand 2012: Index 122). Damit geht die Schere zwischen Baukosten und Mieten von Jahr zu Jahr weiter auseinander. Dieser Effekt im Sinne einer sinkenden Rentabilität von Investitionen im Mietwohnungsbau kann auch nicht durch die Absenkung der Baulandpreise im Bergischen Land ausgeglichen werden. Für Wuppertal gilt diese Wechselwirkung in verschärftem Maße, da die Mietpreisentwicklung hier seit Jahren seitwärts gerichtet ist.¹⁰ Dies hängt mit dem langjährigen Angebotsüberhang am Mietwohnungsmarkt in Wuppertal zusammen. So lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Wohnungsunternehmen im Bergischen Land mit 4,84 € pro m² in 2012 nur um 5 % über dem Wert von 2008.

Der Wohnungsbestand in Wuppertal befindet sich in den letzten Jahren in einer Seitwärtsbewegung. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern war der Bestand von 2007 bis 2012 annähernd konstant. Die Neubautätigkeit wies zwar gegenüber dem Vorjahr in 2012 eine Steigerung der Fertigstellungen auf (166, +29,7 %), die Anzahl der Baugenehmigungen lag jedoch mit 109 um 23,8 % unter der von 2011. Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt verliefen von 2007 bis 2012 weitgehend im Gleichschritt, da die Anzahl der Haushalte mit -0,05 % minimal zurückging, während die Anzahl der Wohnungen um 0,5 % leicht stieg.¹¹ Die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnraums schwand dabei weiter.

Bei den Neubaumaßnahmen in Wuppertal orientiert sich das Angebot weiterhin an der Nachfrage. Dabei liegt der Fokus überwiegend auf Ein- und Zweifamilienhäusern im unteren und mittleren Preissegment (Bergisches Plateau / Engineering Park) sowie auf Eigentumswohnungen mit gehobenem bis hohem Preisniveau.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2013

Der Jahresabschluss 2013 enthält diverse Sondereffekte, die sich im Nachlauf zur Restrukturierung und strategischen Neuausrichtung der GWG 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.

Für den Jahresabschluss der GWG ergeben sich folgende Besonderheiten:

- überplanmäßiger Instandhaltungsaufwand (209 T€) zur Förderung der Vermietbarkeit und Ertragskraft der Objekte durch gezielte Maßnahmen aus dem Portfoliomanagement

⁹ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 27 (Index 2000 = 100).

¹⁰ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 21 u. 27.

¹¹ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info 2012 und 2007.

- zusätzlicher Aufwand für den Abschluss früherer Bauträgermaßnahmen und Neubauprojekte in Höhe von rund 384 T€
- höhere Abschreibungen in Höhe von rd. 279 T€ für Bestandsobjekte, die aufgrund der Erkenntnisse aus der Portfolioanalyse aus dem Umlauf- in das Anlagevermögen umgegliedert wurden
- geringere Zinsaufwendungen von insgesamt 422 T€ sowie Zinserträge von rd. 224 T€

Als wesentliche Effekte innerhalb des Jahresabschlusses der GWG-SPE sind zu nennen:

- überplanmäßiger Instandhaltungsaufwand (315 T€) zur Förderung der Vermietbarkeit und der Ertragskraft der Objekte durch gezielte Maßnahmen aus dem Portfoliomanagement
- höhere Abschreibungen in Höhe von rd. 86 T€ – insbesondere aus der Abbildung des Ankaufs Hoefststraße 35/41 sowie aus zusätzlichen Investitionen in das Anlagevermögen
- verschiedene Zusatzbelastungen im Bereich Sachaufwand in Höhe von rd. 452 T€ (Serverkonsolidierung, Wirtschaftsplanungstool „innosys“, SEPA-Umstellung, Portfoliomanagementsystem „IGIS 5“). In dieser Position ist maßgeblich auch die Abfindung aus dem jahrelangen Rechtsstreit gegen einen früheren Mitarbeiter mit insgesamt 175 T€ enthalten.
- Zuführung zur Drohverlustrückstellung für die Service-Wohnanlage „Springer Bach“ in Höhe von 846 T€ aufgrund einer negativeren Leerstandsprognose für die Jahre 2014 bis 2017

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Bezogen auf den Gesamtbestand des GWG-Konzerns (ohne Service-Wohnanlagen) bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2013 mit Werten von 7,03 % (Februar) bis 6,44 % (Dezember) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt insgesamt auf noch zufriedenstellendem Niveau. Dabei konnte zum Jahresende ein stetiger Abbau der leerstehenden Wohneinheiten erreicht werden. Hier zeigte sich, dass die Umsetzung der geplanten Investitionsprogramme eine Trendumkehr gegenüber dem Vorjahr bewirken konnte.

Nach wie vor ist eine ausgeprägte Preissensitivität des Wuppertaler Marktes zu erkennen. Die damit einhergehenden Beschränkungen hinsichtlich der Mieterhöhungspotenziale in bestimmten Quartieren bzw. Wohnsiedlungen bestanden weiterhin.

Die Vermietung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau bedürfte weiterhin einer gezielten Kommunikation in Richtung der Mietinteressenten sowie des Jobcenters als verwaltende Behörde. Hierbei galt es, die Eignung der GWG-Bestände zur Vermietung an Transferleistungsempfänger herauszustellen.

In den Seniorenwohnanlagen konnte das zufriedenstellende Vermietungsniveau durch weitere Optimierungen gehalten werden, wodurch die Leerstandsquote mit 14,44 % am Jahresende dem Wert zu Jahresbeginn entsprach. Allerdings schwankte der Wert im Jahresverlauf zwischen diesem Tiefstwert und 15,85 %. Die Volatilität steht im engen Zusammenhang mit der hohen Fluktuation aufgrund der geringen Verweildauer in diesen Anlagen. Auszugsgründe bestehen ausschließlich in Form von Todes- und Pflegefällen.

1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Im Jahr 2013 wurde gemeinsam mit dem Anbieter IWB ein übergreifendes Portfoliomanagementsystem eingeführt. Zur Anwendung dieses komplexen Analyseinstruments ist allerdings noch der Aufbau verschiedener Datenreihen notwendig, der im Verlauf des Jahres 2014 vervollständigt werden soll. Eine erste Gesamtauswertung des Bestandes ist für Mitte 2014 vorgesehen.

Das Bauträgergeschäft wurde im Rahmen der strategischen Neuausrichtung des Konzerns eingestellt. Gleichwohl waren noch die laufenden Projekte im Geschäftsjahr fortzuführen. Im Baugebiet „Am Kalkofen“ erfolgte die Fertigstellung der Außenanlagen. Anstelle des ursprünglich geplanten fünften Bauabschnittes wurde eine GWG-eigene Stellplatzanlage – bestehend aus 14 Garagen und 17 PKW-Stellplätzen – errichtet, wodurch die restlichen Flächen einer rentierlichen Nutzung zugeführt werden konnten.

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 als Ergebnis der Analyse des Portfoliomanagementsystems aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft unattraktiv sind. Folglich wurden in 2013 nur noch 34 Wohneinheiten veräußert. Die Definition weiterer Verkaufsobjekte erfolgt im Rahmen der fortlaufenden Portfolioanalyse.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit wurde gemeinsam mit der Stadtparkasse Düsseldorf eine Analyse der Fremdkapitalseite durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Frühjahr 2014 präsentiert. Die sich hieraus ergebenden Handlungsempfehlungen werden im Verlauf des Jahres 2014 sukzessive aufgegriffen und bearbeitet. Darüber hinaus wurden bereits in 2013 verschiedene Sondertilgungen aus den Eigenmitteln der Rekapitalisierung vorgenommen sowie einzelne Prolongationen umgesetzt.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Der Konzern beschäftigte in 2013 im Jahresdurchschnitt auf Vollzeitbasis 52 (Vorjahr 56) kaufmännische/technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 25 (Vorjahr 32) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befanden sich sieben (Vorjahr 14) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag (31.12.2013) war mit neun Mitarbeiter/innen eine Altersteilzeitregelung im Blockmodell getroffen. Diese Mitarbeiter/innen befanden sich alle in der Freizeitphase. Ebenfalls per Stichtag (31.12.13) wurden zur Kompensation auslaufender Beschäftigungsverhältnisse vier Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters

Ventura für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt. Darüber hinaus wurde ein Hausmeister durch den Abschluss eines Dienstleistungsvertrages mit dem Anbieter Immobilienservice Deutschland ersetzt.

Die noch offene Aufhebungsvereinbarung mit der letzten Betroffenen der Reorganisation in 2012 konnte zu Jahresbeginn 2014 geschlossen werden. Somit sind alle Fälle aus der personellen Reorganisation abgeschlossen.

Gleichwohl wird es im Personalbereich in Zukunft 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.

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

Im Bereich Rechnungswesen/Steuern waren die Sonderprojekte in 2013 von der Umsetzung gesetzlicher Anforderungen – insbesondere der Einführung des SEPA-Zahlungsverkehrs – geprägt.

Ein weiteres wichtiges und unternehmensübergreifendes Projekt war die Implementierung einer integrierten Unternehmensplanung. Hierzu wurde mit der Systemlösung „innosys“ ein mit der SAP-Umgebung verbundenes Instrument eingeführt und sämtliche Planungsprozesse neu organisiert. Die Mittelfristplanung 2014 bis 2018 wurde zum Jahresende 2013 bereits in der neuen Systemumgebung erstellt. Diese Maßnahme führt zu einer erhöhten Zuverlässigkeit der Planung und zum anderen zu einer Prozessunterstützung für die Planungsverantwortlichen.

2 Bericht zur Lage des Konzerns

2.1 Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 zeigt ein negatives Jahresergebnis von 7.366 T€. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit eine Verbesserung um 5.546 T€.

	2013		2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse aus						
der Hausbewirtschaftung	34.105	89,8	34.415	90,3	-	310
zuzüglich Bestandsveränderung	978	2,6	1.361	3,6	-	383
Verkauf von Grundstücken	1.053	2,8	1.963	5,1	-	910
abzüglich Bestandsveränderung	- 864	- 2,3	- 1.818	- 4,8		954
aus Betreuungstätigkeit	110	0,3	236	0,6	-	127
anderen Lieferungen und Leistungen	322	0,8	110	0,3		212

Andere aktivierte Eigenleistungen	1.157	3,0	172	0,5	985
Gesamtleistung	36.860	97,1	36.439	95,6	422
Andere betriebliche Erträge	1.107	2,9	1.687	4,4	- 580
Betriebsleistung	37.967	100,0	38.126	100,0	- 158
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für					
Hausbewirtschaftung	17.413	45,9	15.136	39,7	2.277
Verkaufsgrundstücke	372	1,0	1.466	3,8	- 1.094
Andere Lieferungen und Leistungen	23	0,1	46	0,1	- 23
Personalaufwand	4.612	12,1	5.494	14,4	- 882
Abschreibungen	6.394	16,8	7.701	20,2	- 1.307
Andere betriebliche Aufwendungen	4.405	11,6	6.094	16,0	- 1.688
Aufwendungen für die Betriebsleistung	33.220	87,5	35.937	94,3	- 2.717
Konzernbetriebsergebnis	4.747	12,5	2.189	5,7	2.559
Finanzergebnis	- 12.141	- 32,0	- 13.095	- 34,3	954
Neutrales/außerordentliches Ergebnis	0	0,0	- 1.944	- 5,1	1.944
Ergebnis vor Steuern	- 7.394	- 19,5	- 12.850	- 33,7	5.456
Sonstige Steuern	- 44	- 0,1	- 28	- 0,1	- 16
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	74	0,2	33	0,1	107
Konzernjahresüberschuss	- 7.366	- 19,4	- 12.912	- 33,9	5.546

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist insbesondere auf höhere Erlösschmälerungen in Folge des unterjährig erhöhten Leerstandes sowie verkaufsbedingten Rückgang von Sollmieten zurückzuführen.

In 2013 sind entsprechend der strategischen Neuorientierung nach der Reorganisation nur wenige Verkäufe durchgeführt worden.

Die anderen Lieferungen und Leistungen steigen um 212 T€, was Folge der aktivierbare Leistungserbringung der SPE gegenüber der GWG beinhaltet. Die um 985 T€ gestiegenen, aktivierten Eigenleistungen resultieren aus dem Einsatz der vorhandenen Personalkapazitäten insbesondere für aktivierungsfähige Leistungen im Rahmen von Einzelmodernisierungen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung waren um 2.277 T€ höher als in 2012, insbesondere wegen gestiegener Instandhaltungsaufwendungen. Aber auch die Aufwendungen für abzurechnende Betriebskosten führten zu erhöhten Aufwendungen.

Der Rückgang der Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke resultiert aus der Aufgabe des Bauträgergeschäftes.

Der reduzierte Personalaufwand ist auf die Reorganisationsmaßnahmen zurückzuführen und entwickelt sich plangemäß.

Die im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Abschreibungen sind auf außerplanmäßige Abschreibungen im Bereich der Bauvorbereitungskosten in 2012 zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sinken um rund 1,55 Mio. €, da im Vergleich zum Jahr 2012 verschiedene Einmalaufwendungen weggefallen sind.

Im Finanzergebnis sind sämtliche Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie die Zinserträge ausgewiesen.

Der Rückgang des neutralen/außerordentlichen Ergebnisses auf 0 ist darauf zurückzuführen, dass in 2012 ein Sachverhalt zur außerplanmäßigen Abschreibung der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten geführt hat und dadurch nunmehr keine weiteren Sachverhalte offen sind.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die voraussichtliche Körperschaftssteuerliche Ausschüttungsbelastung bei der GWG sowie die daraus resultierende Gewerbesteuerbelastung. Durch Steuererstattungen für verschiedene Vorjahre ist dieser Wert positiv.

2.2 Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	56	0,0	90	0,0	-	35
Sachanlagen	340.749	90,0	328.602	81,6		12.147
Finanzanlagen	11	0,0	12	0,0	-	1
	340.817	90,1	328.704	81,7		12.112
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten						
Mittelfristig						
Verkaufsgrundstücke	8.817	2,3	18.391	4,6	-	9.574
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	10.399	2,7	9.706	2,4		693
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.336	1,9	44.489	11,1	-	37.152
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	11.059	2,9	1.254	0,3		9.805
	28.794	7,6	55.449	13,8	-	26.654
Bilanzsumme	378.428	100,0	402.544	100,0	-	24.116

Passiva	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	8.079	2,1	8.079	2,0	0
Kapitalrücklage	42.133	11,1	42.133	10,5	0
Gewinnrücklagen	7.808	2,1	7.882	2,0	- 73
Bilanzgewinn	- 27.173	-7,2	- 19.807	-4,9	- 7.366
	30.847	8,2	38.286	9,5	- 7.439
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	953	0,3	899	0,2	54
Verbindlichkeiten	293.667	77,6	310.447	77,1	- 16.780
Rechnungsabgrenzungsposten	1.007	0,3	877	0,2	130
	295.627	78,1	312.223	77,6	- 16.596
Mittelfristig					
Rückstellungen	2.792	0,7	2.383	0,6	409
Verbindlichkeiten	21.320	5,6	23.985	6,0	- 2.665
	24.112	6,4	26.368	6,6	- 2.256
Kurzfristig					
Rückstellungen	2.320	0,6	2.666	0,7	- 346
Verbindlichkeiten Kreditinstitute u. andere	10.220	2,7	7.203	1,8	3.017
Erhaltene Anzahlungen	11.138	2,9	11.623	2,9	- 485
Übrige Passiva	4.165	1,1	4.175	1,0	- 11
	27.843	7,4	25.667	6,4	2.175
Bilanzsumme	378.428	100,0	402.544	100,0	- 24.116

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 24.116 T€ (= 6,0 %) gesenkt. Ursächlich sind insbesondere der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge planmäßiger Tilgungen und Sondertilgungen sowie der Bilanzverlust.

Die Sachanlagen sind in Folge der Umwidmung eines Teils des Umlaufvermögens ins Anlagevermögen trotz vorgenommener Regelabschreibungen gestiegen. Weiterer Grund für den Anstieg ist der Erwerb des Verwaltungssitzes sowie die aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen.

Ein Großteil der gesunkenen flüssigen Mittel ist auf vorgenommene Sondertilgungen zurückzuführen. Ein weiterer Teil wird in den übrigen Aktiva ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um Geldmittel, die im Rahmen eines Cashpools mit der Hauptgesellschafterin abgeflossen sind.

Das Eigenkapital ist um 7.439 T€ auf 30.847 T€ gesunken, was auf den Bilanzverlust und der Entnahme der Garantiedividende aus den Gewinnrücklagen für die Minderheitsgesellschafterin zurück zu führen ist.

Der Rückgang der kurz- mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten per Saldo um 13.763 T€ ist insbesondere auf planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Die Erhöhung der lang-, mittel- und kurzfristigen Rückstellungen per Saldo um 117 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Neudotierung der Rückstellung für drohende Verluste für die Seniorenwohnanlage „ Am Springer Bach“.

2.3 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2013 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung	
	T€	T€	T€	
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte	340.817	328.704	12.112	
Finanzierungsmittel	326.474	350.509	-	24.035
Überdeckung/Unterdeckung	- 14.343	21.805	-	36.147
Mittelfristiger Bereich				
Vermögenswerte	8.817	18.391	-	9.574
Finanzierungsmittel	24.112	26.368	-	2.256
Unterdeckung	15.294	7.977	7.318	
Saldo mittel- und langfristiger Bereich				
Saldo Überdeckung/Unterdeckung	952	29.782	-	28.830
Kurzfristiger Bereich				
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.336	44.489	-	37.152
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	0	0	
Finanzmittelfonds	7.336	44.489	-	37.152
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	21.458	10.960	10.498	
	28.794	55.449	-	26.654
Kurzfristige Verpflichtungen	27.843	25.667	2.175	
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-bedarf)	952	29.782	-	28.830

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

Zum 31. Dezember 2013 weist der Konzern im lang- und mittelfristigen Bereich eine Überdeckung von 952 T€ (Vorjahr: Überdeckung 29.782 T€) aus.

Kapitalflussrechnung Konzern

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes des Konzerns in 2013 und 2012:

	2013 T€	2012 T€
Konzernjahresüberschuss	- 7.365	- 12.912
Cashflow	- 927	- 5.946
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 2.154	- 428
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 18.498	- 1.017
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 16.501	54.159
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes des Geschäftsjahres	37.153	52.714
Finanzmittelbestand am 1. Januar	44.489	- 8.226
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u>7.336</u>	<u>44.489</u>

Der Finanzmittelbestand am Jahresende setzt sich wie folgt zusammen:

	2013 T€	2012 T€
Flüssige Mittel	7.336	44.489
Kontokorrentkredit	0	0
	<u>7.336</u>	<u>44.489</u>

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

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit den weiterhin bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung verursacht noch immer einen gewissen Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Für 2014 gehen die Sachverständigen von einem deutlichen Anziehen der Wirtschaft in Deutschland aus.¹² Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB erfährt aktuell durch die angedachte Einführung von Strafzinsen für Notenbankeinlagen eine

¹² Vgl. DekaBank, Volkswirtschaft Aktuell – Deutschland Bruttoinlandsprodukt vom 15.01.2014.

weitere Bestätigung. Hierbei spielt das weiterhin sinkende Niveau der Inflationsrate im Euroraum eine handlungstreibende Rolle. Die mittlerweile zumindest in Deutschland anziehende Wachstumsdynamik scheint dagegen keinen Einfluss auf die mittelfristige Zinsentwicklung zu entfalten. Insgesamt wird an den Kapitalmärkten erst mittelfristig mit einem moderaten Anstieg gerechnet.¹³ Für die Finanzierung der GWG ist darüber hinaus die Margenpolitik der Banken sowie die allgemeine Kreditverfügbarkeit von besonderer Bedeutung. Hier lässt sich kein einheitliches Bild für die nähere Zukunft beschreiben. Einzig ist festzustellen, dass eine allgemeine Kreditklemme derzeit nicht in Sicht ist. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Erzielung einer angemessenen Preisstellung für Fremdkapital erhöhte Anforderungen im Hinblick auf die Darstellung der jeweiligen Projekte mit sich bringen wird.

Die Förderkulissen für Wohnungs- und Städtebau in NRW bedürfen einer Neuausrichtung an den völlig unterschiedlichen Realitäten in den einzelnen Regionen. Hierzu hat das Land gemeinsam mit der NRW.BANK die Absicht erklärt, nicht nur für Metropolen mit überhitzten Wohnungsmärkten, sondern auch für schrumpfende Märkte wie das Bergische Land Förderangebote zu entwickeln – Stichwort: Quartiersförderung.¹⁴ Die sich hieraus ergebenden Perspektiven sind für Wohnungsunternehmen und Kommunen gleichermaßen von Bedeutung, um die Herausforderungen im Bereich der Modernisierung in den kommenden Jahren bewältigen zu können.

Die Entwicklung der Energiepreise stellt weiterhin eine schwer zu kalkulierende Einflussgröße für die Wohnungswirtschaft dar, zumal die Heizkosten in den letzten Monaten eher eine sinkende Tendenz aufwiesen. Die GWG verfügt gleichwohl über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere im Falle deutlich ansteigender Heizkosten entsprechende Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringt. Das Risikopotenzial aus der Entwicklung der Strompreise als Einflussfaktor auf die Wohnnebenkosten scheint durch eine teilweise Abkehr von der Energiewende zunächst abgemildert zu sein.

4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

Die Prognosen für die reine demografische Entwicklung sehen für die Zukunft eine weitere Verschärfung der aktuellen Situation voraus. Dies betrifft für Wuppertal sowohl die Bevölkerungszahl als auch deren Zusammensetzung.¹⁵ Langfristig ist demnach davon auszugehen, dass allein die Altersklasse der Über-65jährigen zulegen wird, während alle anderen – teilweise deutlich – rückläufig sein werden. Insgesamt ist aufgrund der Demografie davon auszugehen, dass die Bevölkerung in Wuppertal bis 2020 auf 337.111 Einwohner und bis 2030 auf 321.754 Personen sinken wird. Dies entspricht einem Rückgang von 3,6 % bis 2020 (NRW: -1,4 %) bzw. von 8,0 % bis 2030 (NRW: -3,7 %).

Dagegen ist erkennbar, dass der bereits seit einiger Zeit zu beobachtende Trend unter dem Stichwort „Reurbanisierung“ künftig verstärkt auch Städten wie Wuppertal zugute kommt. Bereits jetzt sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen, die die negativen Effekte aus der Demografie vollständig kompensieren. Allerdings wird die Qualität der Zuzüge maßgeblich von der Entwicklung der Arbeitsplatzangebote, der

¹³ Vgl. VÖB, VÖB-Zinsprognose-Spektrum, März/April 2014.

¹⁴ Vgl. NRW.Bank, Prospect: Heimat vor der Haustür.

¹⁵ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktprofil 2012 Wuppertal.

kommunalen Infrastruktur und der allgemeinen Wohnqualität abhängen. Hier ist insbesondere der politische Gestaltungswille gefragt, um die notwendigen Rahmenbedingungen zu setzen.

Deutlich positive Signale ergeben sich für die Zukunft im Hinblick auf die weiterhin anziehende Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Hier bleibt die Entwicklung des Stadtzentrums „Döppersberg“ besonderer Motor und zugleich Herausforderung für die Zeit der Umsetzung. Die Weichen, um die geplante Fertigstellung im Jahre 2018 aufrechterhalten zu können, wurden im Frühjahr 2014 gestellt. Mit der erfolgreichen Umsetzung dieses Leuchtturmprojektes sind für Wuppertal wesentliche Impulse in den Bereichen städtebauliche Qualität, Verkehrsplanung und Wirtschaftsentwicklung verbunden. Deren Sogwirkung lässt sich schon jetzt an den erfolgreichen Investitionsprojekten im Bereich Gewerbeimmobilien (Ohligsmühle, Junior-Uni) aber auch an den zahlreichen – zum Teil sehr hochwertigen – Projekten im Segment Wohnen ablesen. Bereits geplante Vorhaben wie die Ansiedlung des IKEA-Zentrums werden die Attraktivität des Standorts Wuppertal zusätzlich positiv beeinflussen. Darüber hinaus ist die Planung weiterer Großinvestitionen erkennbar (z. B. Projektentwicklung Aue), die zu einer deutlichen Aufwertung des jeweiligen Quartiers aber auch der Stadt Wuppertal insgesamt beitragen. Last, not least zeigen die geplanten Expansionsvorhaben mit Investitionsvolumina im zwei- bis dreistelligen Millionenbereich (z. B. Bayer, Bergische Universität, Land NRW oder EDE) die guten Zukunftsperspektiven – auch in Bezug auf die Themen Arbeitsplatzentwicklung und Ausbildung.

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 Mietwohnungsbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Mittel- bis langfristig betrachtet besteht jedoch 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.

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.

Aufgrund der Heterogenität der zukunftsrelevanten Parameter kommt es entscheidend darauf an, als Unternehmen in einem bestimmten Marktsegment Erfolg versprechende Nischen zu besetzen und gleichzeitig stetig an der Verbesserung von Produktivität und Servicequalität zu arbeiten. Dies gilt auch für die GWG, so dass die

Planungen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen wie auch die Optimierungen im Serviceangebot sich künftig noch enger an der Geschäftsstrategie ausrichten werden. 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.

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.

Darüber hinaus wird die GWG die Rahmenbedingungen für die Vermietung ihrer Bestände zur Vorbereitung der kommenden Mittelfristplanung anhand geeigneter Analysen tiefer hinterfragen. So wurde gemeinsam mit dem Tochterunternehmen WQG (Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft) eine Wohnungsmarktanalyse beauftragt, die im ersten Halbjahr 2014 von der Bergischen Universität (Prof. Spars, Lehrstuhl Architektur – Ökonomie des Planens und Bauens) durchgeführt wird. Diese wird fundierte und spezifische Informationen zur Situation und Perspektive des Wohnungsmarktes Wuppertal liefern.

Bezüglich der Kernprozesse im Bereich Vermietung und Verwaltung werden im Verlauf des Jahres 2014 die Ergebnisse einer Mieterbefragung analysiert und zur Entwicklung gezielter Verbesserungsmaßnahmen eingesetzt. Hierbei werden die betroffenen Unternehmensbereiche einbezogen und geeignete Methoden zur Messung des Erfolgs zur Anwendung kommen.

Weitere Optimierungen – insbesondere im Hinblick auf die damit verbundenen Kosten – sind für 2014 im Bereich der Investitionen für Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungen geplant.

4.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Zur systematischen Analyse und Steuerung des Immobilienbestandes wurde im Verlauf des Jahres 2013 gemeinsam mit dem Anbieter IWB ein EDV-gestütztes Portfoliomanagement-System (IGIS 5) eingeführt. Dieses strategische Instrument ermöglicht es in Zukunft, die einzelnen Objekte der GWG in Relation zum Gesamtbestand zu analysieren und sogenannte Normstrategien für deren künftige Entwicklung anzuwenden. So wird auf Basis der wirtschaftlichen, technischen und standortbezogenen Güte der Immobilien eine Bewertung in Form eines Scoringmodells durchgeführt. Diese dient zur Vorbereitung der Entscheidungen im Hinblick auf die nachhaltige Bewirtschaftung und Investitionstätigkeit. Im Ergebnis wird unter anderem eine Rangfolge für die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit von Modernisierungsmaßnahmen generiert, die in ein Investitionsprogramm für die jeweiligen Jahre mündet. Insgesamt eröffnet das Portfoliomanagementsystem 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. Nach Erfassung der notwendigen kaufmännischen und technischen Daten wird Mitte 2014 eine vollständige Auswertung des Bestandes zur Verfügung stehen.

Die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen im Bereich der Zinsentwicklung bieten gute Chancen für eine weitere Optimierung der Fremdkapitalstruktur. Hierbei soll das anhaltend niedrige Zinsniveau genutzt werden, bestehende Kreditverhältnisse auf Basis der umfassenden Analyse sowie der Handlungsempfehlungen der Sparkasse Düsseldorf anzupassen. Dabei stehen die Reduzierung des Zinsaufwands und der Liquiditätsbelastung sowie die Fristensteuerung zur Vermeidung von Klumpenrisiken im Fokus der Bemühungen. Gleichzeitig sollen aber auch die bilanziellen Auswirkungen sowie das Beleihungsmanagement Berücksichtigung finden. Die notwendigen Neuvereinbarungen werden im Verlaufe des Jahres 2014 – teilweise im Wege der Ausschreibung – mit den Banken verhandelt. Ziel ist es, die Zinsfälligkeiten der Jahre 2015 und 2016 bis Ende 2014 mit entsprechenden Forwardvereinbarungen zu prolongieren.

Außerdem werden in 2014 mit Hilfe eines externen Partners die Aussichten für die Kapitalmärkte analysiert. Hieraus sollen wesentliche Rückschlüsse für die Fremdkapitalkosten in den nächsten Jahren gezogen werden.

Bis zum Ende des ersten Halbjahres ist der Abschluss des Umbaus und der Bezug der Verwaltungsimmoblie Hoefstraße 35 durch die Fremdmieter vorgesehen. Im Zuge dessen ist der Umzug zahlreicher Mitarbeiter der GWG innerhalb des Gebäu-

des erforderlich. Die Umbauarbeiten in dem ebenfalls erworbenen Nachbargebäude Hoefststraße 41 werden in der zweiten Jahreshälfte 2014 abgeschlossen, so dass die Nutzung durch den Mieter noch in diesem Jahr erfolgen wird.

Weiterhin ist der Ankauf von Immobilien zur Verbesserung der betrieblichen Produktivität vorgesehen. Geeignete Objekte befinden sich derzeit in der Ankaufsvorbereitung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Erzielung einer auskömmlichen und dauerhaften Rendite.

4.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Um die Risiken der technischen Infrastruktur zu minimieren, wurden bereits in 2013 die Vorbereitungen für verschiedene Investitionen im Bereich Hard- und Software (TK-Anlage, Server-Architektur, Microsoft-Anwendungen und das Betriebssystem etc.) getroffen. Die Umsetzung erfolgt sukzessive Mitte 2014.

Im Zuge der Einführung der neuen Planungslösung „innosys“ wird gleichfalls das Management-Reportingsystem vollständig neu gestaltet, um die Transparenz sowie die Wirksamkeit des Berichtswesens hinsichtlich der Steuerungsprozesse zu verbessern. Die hierzu notwendigen Schritte erfolgen im zweiten und dritten Quartal 2014.

Des Weiteren wird im ersten Halbjahr 2014 das Spektrum der zentralen Steuerungssysteme um ein SAP-basiertes Liquiditätscontrolling ergänzt. Diese Anwendung wird eine automatisierte Vorschau der Zahlungsfähigkeit in verschiedenen Zeithorizonten ermöglichen und stellt damit ein unentbehrliches Steuerungsinstrument dar.

Schließlich gilt es, den Komplex Personalwesen sukzessive weiter auszubauen. Hierzu sind verschiedene Teilprojekte (Einführung von Zielvereinbarungen, Umsetzung des Eingruppierungsgutachtens, Qualifizierung und Ausbildung etc.) vorgesehen. Daneben wird mit externer Unterstützung eine Erhebung und Dokumentation der Kernprozesse der GWG vorgenommen.

4.3 Risikomanagement

4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems

Zur Steuerung von Risiken wurde bei der Gesellschaft ein Risikomanagementsystem etabliert und in 2013 überarbeitet. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Handhabung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter/innen. Hierbei werden die wesentlichen und unwesentlichen Risiken in einem Inventar erfasst. Für 2014 ist die Integration des Risikomanagementsystems in die technische Umgebung der Planungsanwendung „innosys“ vorgesehen. Diese Maßnahme soll zum einen sicherstellen, dass die Erfassung und Bearbeitung der Risikoarten zuverlässig und vollständig dokumentiert erfolgt. Dies ermöglicht im Weiteren auch die gezielte Auswertung und Analyse der einzelnen Risiken sowie deren Entwicklung inklusive geeigneter Risikosteuerungsmaßnahmen.

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.

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 hat die GWG zu Jahresbeginn 2014 im Rahmen einer externen Prüfung zunächst die Abläufe und Zuständigkeiten rund um den Themenkomplex Vergaben untersuchen lassen. Für den weiteren Jahresverlauf ist vorgesehen, eine nachhaltige und dauerhafte Revisionslösung in Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal zu etablieren. Hierzu wurde bereits im zweiten Quartal 2014 eine Abstimmung der Prüfungsinhalte und -umfänge mit dem Ziel eines risikoorientierten Prüfungskataloges vorgenommen. Die Aufnahme der Prüfungstätigkeit ist für das dritte Quartal 2014 vorgesehen. Hierdurch wird der Aufbau einer sachgemäßen Compliance-Struktur für die GWG abgerundet.

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 hat in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Abschirmung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt.

Hierzu hat die GWG im Jahr 2009 einen Zins-Cap mit einer Laufzeit bis zum 17.07.2013 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 2013, 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 31.05.2014

Oliver Zier
Geschäftsführer