

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

A. Anlagevermögen

- I. Immaterielle Vermögensgegenstände
 - Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
4. Bauten auf fremden Grundstücken
5. technische Anlagen und Maschinen
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
7. Bauvorbereitungskosten

III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen
2. sonstige Ausleihungen
3. andere Finanzanlagen

B. Umlaufvermögen

- I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
 2. Bauvorbereitungskosten
 3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
 4. unfertige Leistungen
 5. andere Vorräte

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
3. Forderung aus Bereinigungstätigkeit
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
5. sonstige Vermögensgegenstände

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten
2. Bausparguthaben

C. Rechnungsabgrenzungsposten

andere Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2013
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	311.458.170,23		315.630.804,33	
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.090.910,39		8.642.885,96	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	652.665,68		652.665,68	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	16.210.844,90		14.293.493,90	
5. technische Anlagen und Maschinen	71.963,00		73.996,00	
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	516.115,00		503.025,00	
7. Bauvorbereitungskosten	<u>237.428,47</u>		<u>753.079,82</u>	
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	10.000,00		10.000,00	
2. sonstige Ausleihungen	650,57		1.301,14	
3. andere Finanzanlagen	<u>80,23</u>		<u>80,23</u>	
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.606.533,35		2.606.533,35	
2. Bauvorbereitungskosten	50.332,18		50.332,18	
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.887.896,87		6.180.223,55	
4. unfertige Leistungen	10.194.391,52		10.396.057,40	
5. andere Vorräte	<u>2.811,38</u>		<u>2.864,71</u>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	208.071,65		89.697,23	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	59.653,91		24.430,63	
3. Forderung aus Bereinigungstätigkeit	1,00		24.693,43	
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.827,48		0,00	
5. sonstige Vermögensgegenstände	<u>782.996,74</u>		<u>10.727.137,85</u>	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.026.867,17		4.014.157,58	
2. Bausparguthaben	<u>4.131.586,17</u>		<u>3.322.287,88</u>	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
andere Rechnungsabgrenzungsposten	174.606,84		193.355,64	
	<u>362.465.823,73</u>		<u>378.427.996,49</u>	
PASSIVA				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	10.226.000,00		10.226.000,00	
eigene Anteile	<u>-2.147.460,00</u>		<u>-2.147.460,00</u>	
II. Kapitalrücklage	42.133.385,49		42.133.385,49	
III. Gewinnrücklagen				
andere Gewinnrücklagen	7.735.001,69		7.735.001,69	
IV. Bilanzverlust	<u>-32.137.286,93</u>		<u>-32.137.286,93</u>	
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.069.970,00		1.069.970,00	
2. Steuerrückstellungen	66.374,00		66.374,00	
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	57.544,50		57.544,50	
4. sonstige Rückstellungen	<u>4.071.490,81</u>		<u>4.887.528,14</u>	
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	274.667.129,72		282.460.331,50	
-davon gegenüber Gesellschaftern € 0,00 (€ 67.574.519,77)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41.436.313,35		42.755.503,39	
-davon gegenüber Gesellschaftern € 0,00 (€ 20.041.264,81)				
3. erhaltene Anzahlungen	11.105.789,65		11.138.093,78	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	868.102,83		1.117.682,51	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.317.296,67		2.968.931,67	
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>107.140,39</u>		<u>78.310,40</u>	
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
andere Rechnungsabgrenzungsposten	889.031,56		1.007.160,22	
	<u>362.465.823,73</u>		<u>378.427.996,49</u>	

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.710.699,12		34.105.348,99
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.015.000,00		1.053.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	86.777,82		109.520,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>118.668,35</u>	35.931.145,29	321.664,98
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.214.190,56	-113.005,51
3. andere aktivierte Eigenleistungen		1.064.306,65	1.156.643,40
4. sonstige betriebliche Erträge		1.068.255,54	1.106.898,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.306.567,17		17.413.416,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	78.532,99		372.396,42
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.343,51</u>	<u>16.389.443,67</u>	<u>22.818,25</u>
6. Rohergebnis		20.460.073,25	20.157.451,68
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.650.282,20		3.774.340,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>740.919,08</u>	4.391.201,28	837.684,37
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.882.230,06		6.393.743,88
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>300.000,00</u>	7.182.230,06	0,00
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.427.434,29	4.405.280,22
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		121.698,17	221.887,93
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		650,57	650,57
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>11.480.259,11</u>	<u>12.362.937,79</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-4.900.003,89	-7.395.297,57
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33.187,00		-73.967,77
15. sonstige Steuern	<u>30.964,74</u>	64.151,74	44.487,92
16. Jahresfehlbetrag		4.964.155,63	7.365.817,72
Übertrag		-4.964.155,63	-7.365.817,72

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		-4.964.155,63	-7.365.817,72
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		27.246.531,30	19.880.713,58
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus anderen Gewinnrücklagen		73.400,00	73.400,00
19. Bilanzverlust		<u>32.137.286,93</u>	<u>27.173.131,30</u>

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2014 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 31.12.2014 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 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 31.12.2013 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. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene GWG Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2014 folgende Strukturbilanz:

	2014	2013
	T€	T€
Anlagevermögen	52.586	52.998
Umlaufvermögen	258	273
Kommanditkapital	10	10
Verlustanteile	-6.150	-5.634
Jahresfehlbetrag	-624	-517
Rückstellungen	0	2
Verbindlichkeiten	59.608	59.412

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sind Forderungen einschl. langfristige Ausleihungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften in Höhe von T€ 29.121 (Vorjahr T€ 18.914) 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 2014 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 2014 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 40 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 2014 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 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 bereits 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 Dezember 2014 zugrunde gelegt.

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 2014 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit sind seit 2011 gemäß § 255 Abs. 3 HGB nicht aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird bereits seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit einer 3%igen Abzinsung gezahlt.

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€ 516 (Vorjahr T€ 503).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 10.154 (Vorjahr T€ 10.396) ausgewiesen.

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

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

	01.01.14 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.14 T€
Kapitalrücklage	42.133,4	0,0	0,0	42.133,4
Andere Gewinnrücklagen	7.808,4	73,4	0,0	7.735,0
Summe	49.941,8	73,4	0,0	49.868,4

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2014 liegt der von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2014 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 4,53 % 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€ 382 (Vj. T€ 610) Aktivwert mit dem Rückstellungsbetrag von T€ 480 (Vj. T€ 772) 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€ 3.274 (Vorjahr: T€ 3.272). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2014 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 101 (Vorjahr T€ 128) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Der überwiegende Teil der Mieterkautionen T€ 3.796 (Vorjahr T€ 3.700) 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€ 34.710 (Vorjahr T€ 34.105) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 1.015 (Vorjahr T€ 1.053) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 118 (Vorjahr TC 322) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Weiter fielen Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 87 (Vorjahr T€ 110) 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€ 1.357 (Vorjahr T€ 2.869).

Die Position Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten Zinsen auf der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 153 (Vorjahr: T€ 179).

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr sind keine außerordentliche Erträge angefallen.

Zudem sind im Berichtsjahr sowie im Vorjahr keine außerordentlichen Aufwendungen angefallen.

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€ 6.508 (Vorjahr T€ 4.945). 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€ 1.207 p. a. (Vorjahr T€ 1.770 p. a.) mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 14.511 (abgezinst mit 5,5% über die restliche Vertragslaufzeit von 20,25 Jahren)
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 147 (2015), T€ 386 (2016) und T€ 1578 (ab 2017) p.a. (Vorjahr T€ 1.449 p.a.) und einer Gesamtverpflichtung von T€ 16.563 (abgezinst mit 5,5% über die restliche Vertragslaufzeit von 20,25 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 für 2015 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 136 (Vorjahr T€ 113). Für die Jahre 2016-2019 fallen noch weitere T€ 202 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 3,07 % abgezinsten Gesamtbetrag bei einer Restlaufzeit von 3 Jahren auf 6.265 T€ (Vorjahr 8.139). Im Konzernabschluss sind als Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften für eines dieser beiden Objekte T€ 2.498 (Vorjahr 3.036 T€) enthalten.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 722 (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 31.12.2014 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2014 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 1.357 (Vorjahr T€ 2.869), 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 2014 einen Fehlbetrag von T€ 623,9. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 6.774 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 2014 T€ 238,4 (Vorjahr T€ 233,5). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss von T€ 4,9 (Vorjahr: T€ 18,3).

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 2013 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 144,1 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 21,8) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2013 T€ 19,2 (Vorjahr T€ 163,3).

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€ 97,2 (Vorjahr T€ 79,5). Ferner sind für Unternehmensberatung T€ 11 (Vorjahr: T€ 9,9) angefallen.

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

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Kaufmännische Mitarbeiter	49	48
	Technische Mitarbeiter	4	4
	Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	22	25
	Auszubildende	4	3
		—	—
	Gesamt	79	80
		—	—
davon	befristet Beschäftigte	4	7
	Beschäftigte in Altersteilzeit	0	1

Gesamtbezüge:

a)	des Aufsichtsrates	22,8 T€
b)	früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	36,4 T€

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	123.306,42 Euro
Sachbezüge	<u>10.548,56 Euro</u>
Gesamt	133.854,98 Euro

Außerdem hat Herr Zier für das Jahr 2014 einen variablen Vergütungsanspruch von 30.074,73 Euro.

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

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2014	80.987,00 Euro
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	38.159,00 Euro

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 189 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.

Wolfgang Herkenberg
Ratsmitglied
Geschäftsführer
(Bezüge 2014: 753,36 €)

Wuppertal, den 31.05.2015

(Zier)
Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014

	Stand 01.01.2014 €		Zugänge €		Umbuchungen €		Stand 31.12.2014 €		Abschreibungen €		Buchwerte €	
	Stand 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Herstellungskosten €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2014 €
A. Anlagevermögen												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	848.687,13	108.984,56	0,00	0,00	0,00	792.804,13	54.252,56	0,00	847.056,69			55.883,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	848.687,13	108.984,56	0,00	0,00	0,00	792.804,13	54.252,56	0,00	847.056,69			55.883,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	414.544.396,89	1.336.404,88	0,00	0,00	0,00	98.713.592,56	5.709.038,98	0,00	104.422.631,54			315.830.804,33
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	11.579.873,35	562.112,08	48.128,68	228.798,65	0,00	2.936.987,39	301.804,24	7.046,62	3.231.745,01			8.642.885,96
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1.458.262,48	0,00	0,00	1.458.262,48			652.565,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	16.311.201,94	2.293.386,48	0,00	0,00	0,00	2.017.708,04	375.935,48	0,00	2.393.643,52			14.293.493,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	656.916,34	18.222,49	17.082,87	0,00	0,00	583.520,34	19.655,49	17.082,87	586.092,96			73.396,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.585.559,37	157.951,61	192.831,54	0,00	0,00	3.082.534,37	134.690,61	182.860,54	3.034.564,44			503.025,00
7. Bauvorbereitungskosten	2.860.347,17	0,00	0,00	-228.798,65	0,00	2.107.267,35	286.892,70	0,00	2.394.120,05			753.079,82
Summe Sachanlagen	451.649.123,22	4.368.077,54	258.043,09	0,00	0,00	110.899.872,53	6.827.977,50	206.790,03	117.521.060,00			340.749.250,69
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			10.000,00
2. sonstige Ausleihungen	3.252,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.951,71	650,57	0,00	2.602,28			1.301,14
3. andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			80,23
Summe Finanzanlagen	13.333,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.951,71	650,57	0,00	2.602,28			11.381,37
Summe Anlagevermögen	452.511.143,43	4.477.062,10	258.043,09	0,00	0,00	111.894.628,37	6.882.880,63	206.790,03	118.370.718,97			340.815.515,05

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen im Geschäftsjahr 2014

	Stand 01.01.2014	Inanspruchnahmen 2014	Auflösung 2014	Abzinsung 2014	Aufzinsung 2014	Zuführung 2014	Stand 31.12.2014
<u>1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>	953.052,00	0,00	8.958,00	0,00	50.873,00	75.003,00	1.069.970,00
<u>2. Steuerrückstellungen</u>							
Körperschaftsteuer	31.457,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.457,00	62.914,00
Solidaritätszuschlag	1.730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.730,00	3.460,00
	33.187,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.187,00	66.374,00
<u>3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>	191.000,00	191.000,00	0,00	0,00	0,00	57.544,50	57.544,50
<u>4. sonstige Rückstellungen</u>							
Risiken aus der Bewirtschaftung und Verwertung fertiger Bauten und Mietgarantien noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	3.036.364,91	0,00	612.415,97 *	0,00	74.415,23	0,00	2.498.364,17
Prozesskosten	385.111,45	28.372,08	122.000,00	0,00	0,00	0,00	234.739,37
Betriebskosten	30.606,30	20.106,30	0,00	0,00	0,00	0,00	10.500,00
WEG-Abrechnungen	307.100,00	298.247,88	8.852,12	0,00	0,00	313.800,00	313.800,00
Jahresabschluss- und Prüfkosten	147.730,00	86.780,70	60.949,30	0,00	0,00	155.116,50	155.116,50
Personalangelegenheiten **	144.742,00	96.799,36	11.942,64	0,00	0,00	106.215,00	142.215,00
Drohverlustrückstellung Hofaue 67	650.373,16	234.186,16	0,00	-3.797,97	27.481,00	85.904,48	533.370,45
sonstige Rückstellungen	99.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.600,00
Gewährleistungen	33.004,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.004,35
ausstehende Gutschriften	5.573,15	0,00	2.115,00	0,00	0,00	0,00	3.458,15
	47.322,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.322,82
	4.887.528,14	764.492,48	818.275,03	-3.797,97	101.896,23	661.035,98	4.071.490,81
	6.064.767,14	955.492,48	827.233,03	-3.797,97	152.769,23	826.770,48	5.265.379,31

* Inanspruchnahme Drohverlustrückstellung

** Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzern-Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2014

	Höhe	bis zu 1 Jahr		mit einer Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren		mehr als 5 Jahre		Höhe	Sicherheiten	Art
		€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	274.667.129,72 *) 282.450.331,50 *)	7.911.212,33 8.930.504,41	20.053.531,95 18.802.926,14	246.702.385,44 254.716.900,95	172.368.308,55 175.578.541,00	Grundpfandrechte Grundpfandrechte				
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41.436.313,35 42.755.503,39	857.524,05 1.289.272,23	2.107.932,03 2.516.626,93	38.470.857,27 38.949.604,23	21.436.313,35 22.327.843,56	Grundpfandrechte Grundpfandrechte				
3. erhaltene Anzahlungen	11.105.789,65 11.138.093,78	11.105.789,65 11.138.093,78	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00					
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	868.102,83 1.117.682,51	868.102,83 1.117.682,51	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00					
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.317.296,67 2.968.931,67	2.317.296,67 2.968.931,67	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00					
6. sonstige Verbindlichkeiten	107.140,39 78.310,40	107.140,39 78.310,40	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00					
Summe	330.501.772,61	23.167.065,92	22.161.463,98	285.173.242,71	193.804.621,90					
Summe Vorjahr	340.508.853,25	25.522.795,00	21.319.553,07	293.666.505,18	197.906.384,56					

* davon durch modifizierte Ausfallbürgschaft der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 67.394.064,25 (Vorjahr: € 68.604.587,02) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 34.907.947,37 (Vorjahr: € 35.941.133,81) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von € 102.302.011,62 (Vorjahr: € 104.545.720,83).

Konzernlagebericht

Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf.....	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2014	2
1.1.1 Allgemeine Entwicklung	2
1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt	3
1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2014.....	5
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	7
2 Bericht zur Lage des Konzerns	8
2.1 Ertragslage	8
2.2 Vermögenslage	9
2.3 Finanzlage.....	11
3 Nachtragsbericht.....	12
4 Prognose- und Risikobericht.....	13
4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre.....	13
4.1.1 Globale Aspekte.....	13
4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	14
4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken.....	16
4.2.1 Allgemeine Hinweise	16
4.2.2 Immobilienmanagement.....	16
4.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung	17
4.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung.....	18
4.3 Risikomanagement	19
4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems.....	19
4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems.....	19
4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	20
5 Ergänzungsbericht	20

1 Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2014

1.1.1 Allgemeine Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2014 insgesamt unverändert stabil. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die Steigerung lag damit über dem langjährigen Durchschnitt von 1,2 %. Als wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft fungierte der Konsum mit rd. +1,1 %.¹ Auch die Bauinvestitionen konnten mit einem Plus von 3,4 % kräftig zulegen. Die positive Tendenz bei den Baugenehmigungen, die im Wohnungsbau seit 2010 anhält, hat sich auch in 2014 bestätigt. Mit 251.175 Wohneinheiten im Jahr 2014 lag die Zahl um 3,7 % über der des Vorjahres, wobei die Dynamik aus 2013 nicht aufrechterhalten werden konnte. Dagegen fiel bei den für den Bereich Mietwohnungsbau relevanten Mehrfamilienhäusern die Steigerung mit +28,0 % überdurchschnittlich aus.²

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 auch in Wuppertal weiter fort. So konnte Wuppertal bei der Bevölkerungsentwicklung dem Schwund der Vorjahre auch in 2014 mit 351.175 (+0,6 %) Einwohnern entgegen wirken, wobei der Anteil ausländischer Bürger überproportional (+7,0 %) zunahm. Auch bei der Zahl der Haushalte setzte sich im letzten Jahr die stabile und zuletzt positive Entwicklung fort. In 2014 lag die Zahl bei 179.731 (+1,0 % gegenüber 2013).³

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Prosperität zeigte sich am Wuppertaler Arbeitsmarkt ein freundlicheres Bild. Demnach setzte sich bei der Arbeitslosenquote die leichte Erholung des Vorjahres mit einer Verbesserung von 11,3 % Ende 2013 auf 10,4 % zum Stichtag 31.12.2014 fort. Auch die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, hat sich mit 15,6 % (Vj. 16,9 %) verbessert und liegt damit annähernd wieder auf dem Niveau von 2012. Ebenso konnte die Anzahl an sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit einem Wert von 23.310 gegenüber dem Vorjahr reduziert werden.⁴

Ein Alarmsignal der letzten Jahre – der Anteil überschuldeter Haushalte – wies zum zweiten Mal in Folge einen leichten Rückgang auf. Der Schuldner-Atlas der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen in Wuppertal in 2014 leicht rückläufig war (-0,1 %). Allerdings ist die langfristige Tendenz von 2004 bis 2014 weiterhin ansteigend (+2,7 %). Hierdurch erklärt sich auch

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 vom 15.01.2015.

² Vgl. www.destatis.de.

³ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Jahr 2014.

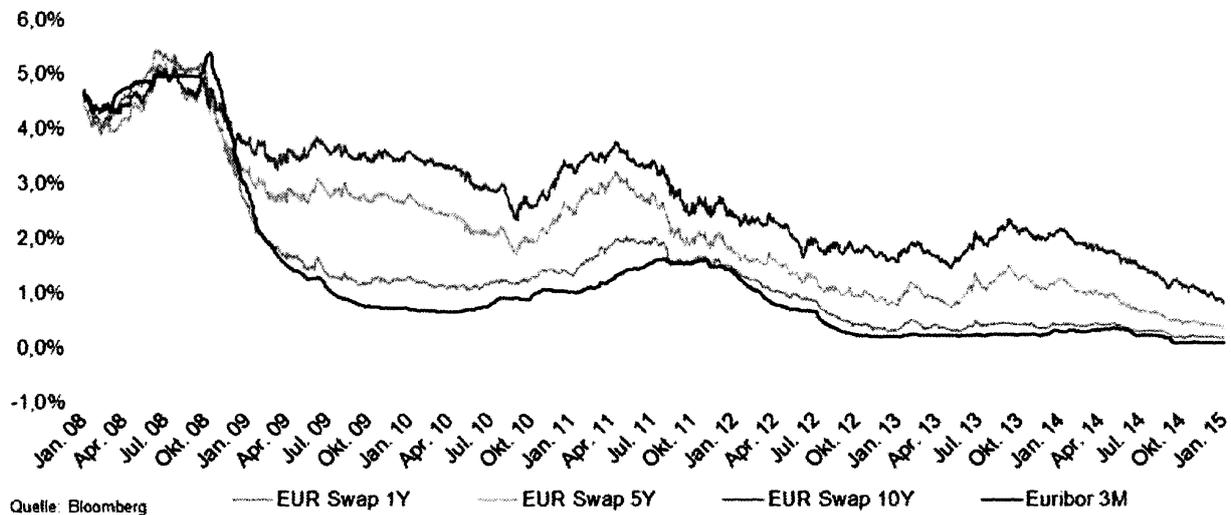
⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Monatsstatistik für den Jobcenter-Bezirk Wuppertal, Januar 2015.

der im Bundesvergleich nicht zufriedenstellende Platz 399 von 402 im Ranking der Schuldnerquote mit einem Wert von 17,8 % (nach 17,9 % im Vorjahr).⁵

Bei den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte lag Wuppertal mit dem letzten bekannten Wert (2012) in Höhe von 19.903 € je Einwohner im Gegensatz zum Vorjahr unterhalb des Vergleichswertes für Gesamt-NRW (20.409 €). Dagegen schnitt Wuppertal gegenüber den Vergleichsgemeinden im Land (19.671 €) leicht überdurchschnittlich ab.⁶

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 2014 weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

EURIBOR und Swap-Kurve zeigen die Dynamik der Zinsmärkte
(Stand: 01. Januar 2015)



1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die Leerstandsquote in NRW lag gemäß den Daten aus dem Zensus 2011 bei 3,7 %.⁷ Jedoch ist die Marktsituation außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere der Rheinschiene – aus Sicht der Vermieter aufgrund der hohen Angebotsüberhänge als ‚angespannt‘ zu bezeichnen. Für die Vermietung in Wuppertal gilt dies in besonderem Maße, da hier die Leerstandsquote in 2013 bei 7,4 % (bezogen auf die Mehrfamilienhäuser) von einem deutlichen Nachfragemarkt zeugt.⁸ Dies wird auch durch die Quote für die Wohnungsunternehmen im Bergischen Land in Höhe von 5,2 % untermauert, da diese deutlich über dem Wert von Gesamt-NRW (mit 3,2 %) lag.⁹ Die Auswahlmöglichkeiten seitens der Mieter führen in bestimmten Wohnquartieren mit Lage- und Strukturnachteilen zum Verbleib von Restanten bis hin zu sogenannten Schrottimmobilien, die ausstattungs- bzw. zustandsbedingt dem Markt nicht wieder zugeführt werden können.

⁵ Vgl. Creditreform, SchuldnerAtlas Deutschland 2014, S. 17 ff.

⁶ Vgl. IT.NRW, Kommunalprofil Wuppertal (Stand: 10.12.2014), S. 24.

⁷ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 26.

⁸ Vgl. Stadt Wuppertal, Wohnungsleerstandsanalyse 2015, S. 5.

⁹ Quelle: Jahresstatistik 2013 des VdW Rheinland Westfalen sowie CBRE-empirica-Leerstandsindex.

Die Preisentwicklung bei den Wohnungsmieten zeigte – wie bereits im Vorjahr – eine leicht positive Tendenz. So stieg der Index für Bruttokaltmieten in NRW in 2013 auf 110. Allerdings ist wiederum erkennbar, dass die Preisentwicklung damit deutlich hinter der von weiteren wohnkostenbezogenen Positionen (kalte Nebenkosten: Index 112, Haushaltsenergien: Index 152) zurückblieb; insgesamt blieb die Preisentwicklung der Mieten damit noch hinter der allgemeinen Preissteigerung zurück (Index 114).¹⁰

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 in 2013 mit +21 % deutlich mehr zu.¹¹ 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 relativ günstigen Baulandpreise im Bergischen Land ausgeglichen werden. Für Wuppertal gilt diese Wechselwirkung in verschärftem Maße, da die Mietpreisentwicklung hier seit vielen Jahren seitwärts gerichtet ist.¹² Dies hängt mit dem langjährigen Angebotsüberhang am Mietwohnungsmarkt in Wuppertal zusammen. So lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Wohnungsunternehmen im Bergischen Land mit 4,87 € pro m² in 2013 nur um rd. 5 % über dem Wert von 2008.¹³

Der Wohnungsbestand in Wuppertal befindet sich in den letzten Jahren in einer Seitwärtsbewegung. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern war der Bestand von 2007 bis 2014 annähernd konstant. Die Neubautätigkeit wies zwar gegenüber dem Vorjahr in 2014 eine Steigerung der Fertigstellungen auf (196, +56,8 %); diese bezog sich jedoch im Wesentlichen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Anzahl der Baugenehmigungen lag mit 162 um -22,5 % und damit deutlich unter der von 2013.¹⁴ Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt verliefen von 2007 bis 2014 weitgehend im Gleichschritt, da sich die Anzahl der Haushalte zuletzt mit einem geringen Anstieg gegenüber dem Wohnungsbestand ähnlich entwickelte. 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) sowie auf Eigentumswohnungen mit gehobenem bis hohem Preisniveau (z. B. Hindenburgstraße oder Spelleken-Park).

¹⁰ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2014, S. 38 (Index 2005 = 100).

¹¹ Quelle: IT NRW.

¹² Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2014, S. 40.

¹³ Quelle: Jahresstatistik 2013 des VdW Rheinland Westfalen.

¹⁴ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Jahr 2014.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2014

Der Jahresabschluss 2014 enthält diverse Sondereffekte, die sich durch Anpassungen im Jahresverlauf ergeben haben.

Für den Jahresabschluss der GWG sind folgende Sachverhalte relevant:

- Die Notwendigkeit der vergaberechtskonformen und kosteneffizienten Neugestaltung der Wohnungsmodernisierungstätigkeit hat in 2014 zu einer deutlich reduzierten Anzahl von modernisierten Wohnungen geführt. Diese wirkt sich wiederum negativ auf den Abbau der Erlösschmälerungen aus, da für die nicht modernisierten Wohneinheiten aus der Jahresplanung 2014 keine Anschlussvermietungen vorgenommen werden konnten.

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

- Bei den Umsatzerlösen macht sich der zeitlich verzögerte Zugang des Objekts Wuppertaler Hof (statt 1.07.2014 nunmehr voraussichtlich 1.01.2015; fehlende Mieterlöse 2014: rund 355 T€) bemerkbar. Hinzu kommt eine um ca. sechs Monate später einsetzende Vermietung des Objekts Hoefstraße 41, wodurch die für das vierte Quartal vorgesehenen Mieteinnahmen in Höhe von rund 35 T€ entfallen.
- Des Weiteren hat in 2014 die Notwendigkeit der vergaberechtskonformen und kosteneffizienten Neugestaltung der Wohnungsmodernisierungstätigkeit zu einer deutlich reduzierten Anzahl von modernisierten Wohnungen geführt. Diese wirkt sich wiederum negativ auf den Abbau der Erlösschmälerungen aus, da für die nicht modernisierten Wohneinheiten aus der Jahresplanung 2014 keine Anschlussvermietungen vorgenommen werden konnten.
- Im Bereich des Personalaufwandes kam es zu einer Reduzierung aufgrund einer Verlagerung der Kapazitäten von eigenem Personal auf die Überlassung von Arbeitnehmern durch Personaldienstleister. Im Zuge dessen stieg korrespondierend der Sachaufwand.
- Als Sondereffekt für das laufende Jahr sind schließlich die außerordentlichen Beratungsaufwendungen in Höhe von 100 T€ zu betrachten, die insbesondere im Zusammenhang mit dem tariflichen Eingruppierungsgutachten aber auch mit der Vorbereitung diverser Optimierungsprojekte stehen.

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 2014 mit Werten von 6,3 % (März) bis 7,0 % (Juni) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler

Markt insgesamt auf noch zufriedenstellendem Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende (6,5 %) gegenüber dem Vorjahreswert annähernd konstant gehalten werden. Eine Reduzierung war aufgrund bestehender Kapazitätsengpässe in der Vermietung sowie bei den Wohnungsmodernisierungen nicht zu erreichen.

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. Hinzu kommt, dass nach wie vor bei breiten Bevölkerungs- und damit Kundenschichten eine relativ geringe Kaufkraft festzustellen ist.

Allgemein gilt im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums, dass in Wuppertal die akzeptierte Miethöhe im Rahmen von Transferleistungen z. T. deutlich unterhalb der Kostenmiete liegt, was sich unvorteilhaft auf die Immobilienrendite auswirkt.

In den Seniorenwohnanlagen konnte das zufriedenstellende Vermietungsniveau des Vorjahres nicht gehalten werden. Trotz intensiver Bemühungen zur Gegensteuerung stieg die Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr (14,4 %) zum Jahresende mit 19,4 % deutlich an. Der Hauptgrund liegt in der problematischen Vermietbarkeit der Anlage „Am Springer Bach“, die den Anstieg aufgrund der äußerst geringen Neuverträge (11 bei 33 Kündigungen und insgesamt 164 Wohneinheiten) in Verbindung mit der hohen Fluktuation annähernd vollständig verursacht. Die Auszugsgründe stehen weiterhin weit überwiegend im Zusammenhang mit Todes- und Pflegefällen.

1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Im Jahr 2013 wurde gemeinsam mit dem Anbieter IWB ein übergreifendes Portfoliomanagementsystem eingeführt. In 2014 wurde die erste vollständige Portfolioanalyse durchgeführt und den Gremien vorgestellt. Eine wesentliche Erkenntnis ist der ausgeprägte Handlungsbedarf im Bereich der Wohnungsmodernisierungen, während sich die sonstigen Investitionsnotwendigkeiten im branchenüblichen Rahmen bewegen.

Durch die von der Tochtergesellschaft (WQG) in Auftrag gegebene Wohnungsmarktstudie hat die Bergische Universität Wuppertal wertvolle Hinweise für die strategischen Fragestellungen der Portfolioentwicklung der GWG geliefert. Diese werden in den kommenden Jahren bei den Entscheidungen zur Bestandssteuerung einfließen.

Gemäß der strategischen Neuausrichtung in 2012 setzt die GWG weiterhin den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit 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 2014 nur noch 50 Wohneinheiten veräußert, verteilt auf ein Einfamilienhaus sowie eine Wohnanlage in Langerfeld. Die Definition weiterer Verkaufsobjekte erfolgt im Rahmen der jährlichen Portfolioanalyse.

Der Erwerb und Umbau der Verwaltungsimmoblie Hoefstraße 35/41 wurde in 2014 planmäßig umgesetzt, so dass mit Beginn des Jahres 2015 die vollständige Ausnutzung aller Mietflächen durch Minimierung der selbstgenutzten Flächen zugunsten einer langfristigen Vollvermietung an zuverlässige Partner (insbesondere das Job-

center Wuppertal) gewährleistet ist. Dies trägt zu einer nennenswerten Kostenentlastung für die GWG bei.

Die in 2013 begonnene Optimierung der Fremdkapitalstruktur wurde im Verlauf des Jahres 2014 sukzessive fortgesetzt. Durch entsprechende Zins- und Tilgungsregelungen konnte vor allem die Ergebnisbelastung durch Zinsaufwand aber auch die Beanspruchung der Liquidität durch Kapitaldienste erheblich reduziert werden. Diese Fortschritte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung künftiger Ergebnisse.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Der Konzern beschäftigte in 2014 im Jahresdurchschnitt auf Vollzeitbasis 53 (Vorjahr 52) kaufmännische/technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 22 (Vorjahr 25) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befanden sich vier (Vorjahr 7) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag (31.12.2014) war mit sieben Mitarbeiter/innen eine Altersteilzeitregelung im Blockmodell getroffen. Diese Mitarbeiter/innen befanden sich alle in der Freizeitphase. Ebenfalls per Stichtag (31.12.2014) waren zur Kompensation ausgefallener Beschäftigungsverhältnisse acht Leiharbeiternehmer des Personaldienstleisters Ventura für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt. Darüber hinaus wurden zwei eigene Hausmeister durch den Abschluss eines Dienstleistungsvertrages mit dem Anbieter Immobilienservice Deutschland ersetzt.

Im Bereich Personalmanagement wurden die Projekte aus dem Vorjahr fortgeführt bzw. abgeschlossen, wie z. B. die Umsetzung eines ganzheitlichen Eingruppierungssystems für alle Mitarbeiter.

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

Das in 2013 begonnene unternehmensweite Projekt zur Implementierung einer integrierten Unternehmensplanung wurde im Berichtsjahr durch kleinere Folgeprojekte ergänzt. Hierbei wurde die Systemlösung „innosys“ weiter ausgebaut und um zusätzliche Funktionalitäten erweitert.

Bereits in 2013 wurde damit begonnen, Vorbereitungen für verschiedene Investitionen im Bereich IT (Telefon-Anlage, Server-Architektur, Microsoft-Anwendungen und das Betriebssystem etc.) zu treffen. Die Umsetzung erfolgte sukzessive im Verlauf des Jahres 2014. Mithin hat die GWG einen wesentlichen internen Investitionsstau abgebaut.

2 Bericht zur Lage des Konzerns

2.1 Ertragslage

	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	34.711	94,2	34.105	89,8	605
Bestandsveränderung	-242	-0,7	978	2,6	-1-220
Verkauf von Grundstücken	1.015	2,8	1.053	2,8	-38
Bestandsveränderung	-972	-2,6	-864	-2,3	-108
Betreuungstätigkeit	87	0,2	110	0,3	-23
anderen Lieferungen und Leistungen	119	0,3	322	0,8	-203
anderen aktivierte Eigenleistungen	1.064	2,9	1.157	3,0	-92
Gesamtleistung	35.781	97,1	36.860	97,1	-1.079
sonstige betriebliche Erträge	1.068	2,9	1.107	2,9	-39
Betriebsleistung	36.850	100,0	37.967	100,0	-1.117
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen für					
Hausbewirtschaftung	16.307	44,3	17.413	45,9	-1.107
Verkaufsgrundstücke	79	0,2	372	1,0	-294
andere Lieferungen und Leistungen	4	0,0	23	0,1	-18
Personalaufwand	4.391	11,9	4.612	12,1	-221
Abschreibungen	7.183	19,5	6.394	16,8	788
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.427	6,6	4.405	11,6	-1.978
Aufwendungen für Betriebsleistungen	30.391	82,5	33.220	87,5	-2.829
Betriebsergebnis	6.459	17,5	4.747	12,5	1.712
Finanzergebnis	-11.359	-30,8	-12.141	-32,0	782
Ergebnis vor Steuern	-4.900	-13,3	-7.394	-19,5	2.494
Steuern vom Einkommen und Ertrag	33	0,1	-74	-0,2	107
sonstige Steuern	31	0,1	44	0,1	-14
Jahresergebnis	-4.964	-13,5	-7.366	-19,4	2.402

Der Zugang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist insbesondere auf die höheren Umsätze im Bereich Betriebskosten (593 T€), den verkaufsbedingten Rückgang der Sollmieten um 97 T€, bei gleichzeitigem Rückgang der Erlösschmälerungen um 53 T€ zurückzuführen. Des Weiteren führt der bereits in 2013 erfolgte Ankauf der Hoefstraße 35/41 zu erhöhten Umsätzen.

Die o.g. erhöhten Umsätze bei den Betriebskosten führen im Umkehrschluss zu einer Bestandsverminderung unfertiger Leistungen, die ihren Einfluss bei den Bestandsveränderungen findet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sinken um 39 T€ im Wesentlichen in Folge der planmäßig reduzierten Erträge aus dem Aktivwert für die Altersteilzeitverträge.

Im Bereich der Aufwendungen fallen diejenigen für die Hausbewirtschaftung um 1.107 T€ niedriger aus. Hierbei wirken sich die Aufwendungen für Betriebskosten mit rund 184 T€ aus. Die Instandhaltungsaufwendungen fallen um 517 T€ niedriger aus als im Vorjahr. Mit einem Wert von 320 T€ wirkt sich die reduzierte Miete aus dem sale-and-lease-back-Geschäft aus. Die restliche Reduzierung ergibt sich aus den anderen Kosten der Hausbewirtschaftung.

Der Personalaufwand reduziert sich auch in Folge des Übergangs der Altersteilzeitverträge in die Freizeitphase und des damit einhergehenden Wegfalls der „Doppelbelastung“ aus Lohnzahlungen und Bildung der Rückstellungen plangemäß.

Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 788 T€ höher, da außerplanmäßige Abschreibungen für das Anlage- und Umlaufvermögen vorgenommen wurden und die planmäßige Abschreibung des Verwaltungsgebäudes Hoefstraße 35/41 für ein ganzes Jahr hinzugekommen ist.

Im Vergleich zum Vorjahr sinken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rund 2,0 Mio. €. Den weitaus größten Anteil hat hierbei die noch im Vorjahr enthaltene Zuführung zur Drohverlustrückstellung mit rund 846 T€. Darüber hinaus sind ab dem 4. Quartal des Jahres 2013 die Mietzahlungen für das Verwaltungsgebäude entfallen. Des Weiteren fallen die Rechts- und Beratungskosten um 145 T€ niedriger aus. Im Vergleich zum Vorjahr waren keine Rückstellungen zu bilden, es wurden keine Abschreibungen für nicht realisierte Planungsleistungen vorgenommen und es sind keine Aufwendungen für frühere Jahre des Umlaufvermögens entstanden.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Finanzergebnis um 782 T€ niedriger. Hier wirkt sich das niedrige Zinsniveau im Zusammenhang mit Prolongationen aus.

2.2 Vermögenslage

AKTIVA	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Immaterielles Anlagevermögen	111	0,0	56	0,0	55
Sachanlagen	338.238	93,3	340.749	90,0	-2.511
Finanzanlagen	11	0,0	11	0,0	0
	<u>338.359</u>	<u>93,3</u>	<u>340.817</u>	<u>90,1</u>	<u>-2.457</u>
Umlaufvermögen und ARAP					
Mittelfristig					
Verkaufsgrundstücke	7.545	2,1	8.817	2,3	-1.273
Kurzfristig					
unf. Leistungen/andere Vorräte	10.157	2,8	10.399	2,7	-242
flüssige Mittel	5.158	1,4	7.336	1,9	-2.178
übrige Aktiva und RAP	1.246	0,3	11.059	2,9	-9.813
	<u>16.562</u>	<u>4,6</u>	<u>28.794</u>	<u>7,6</u>	<u>-12.233</u>
Summe Aktiva	362.466	100,0	378.428	100,0	-15.962

PASSIVA	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital					
gezeichnetes Kapital	8.079	2,2	8.079	2,1	0
Kapitalrücklage	42.133	11,6	42.133	11,1	0
Gewinnrücklage	7.735	2,1	7.808	2,1	-73
Bilanzverlust	-32.137	-8,9	-27.173	-7,2	-4.964
	<u>25.810</u>	<u>7,1</u>	<u>30.847</u>	<u>8,2</u>	<u>-5.038</u>
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	1.070	0,3	953	0,3	117
Verb. Kreditinstitute und andere	285.173	78,7	293.667	77,6	-8.493
Rechnungsabgrenzungsposten	889	0,2	1.007	0,3	-118
	<u>287.132</u>	<u>79,2</u>	<u>295.627</u>	<u>78,1</u>	<u>-8.494</u>
Mittelfristig					
Rückstellungen	2.599	0,7	2.792	0,7	-193
Verb. Kreditinstitute und andere	22.161	6,1	21.320	5,6	842
	<u>24.760</u>	<u>6,8</u>	<u>24.112</u>	<u>6,4</u>	<u>649</u>
Kurzfristig					
Rückstellungen	1.596	0,4	2.320	0,6	-723
Verb. Kreditinstitute und andere	8.769	2,4	10.220	2,7	-1.451
erhaltene Anzahlungen	11.106	3,1	11.138	2,9	-32
übrige Passiva	3.293	0,9	4.165	1,1	-872
	<u>24.763</u>	<u>6,8</u>	<u>27.843</u>	<u>7,4</u>	<u>-3.079</u>
Summe Passiva	362.466	100,0	378.428	100,0	-15.962

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 15.962 T€ (4,2 %) gesunken.

Die Sachanlagen sind in Folge planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 2.511 T€ gesunken.

Bei den Buchwerten für Verkaufsgrundstücke beträgt der Rückgang 1.273 T€. Diese sind insbesondere durch die Buchwertabgänge für Verkäufe von 973 T€ zu begründen. Darüber hinaus erfolgte für einzelne Objekte außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von insgesamt 300 T€.

Bei den flüssigen Mitteln ergibt sich eine Reduzierung um 2.178 T€, was insbesondere auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen ist.

Hinsichtlich der Veränderung der übrigen Aktiva ist insbesondere auf den Rückerhalt der per vorigem Bilanzstichtag im Rahmen eines Cashpools an die Hauptgesellschafterin abgeflossenen Geldmittel (10.007 T€) zu verweisen.

Die Eigenkapitalquote hat sich vordringlich durch den Bilanzverlust auf 7,1% reduziert.

Die Reduzierung der lang-, mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 9.102 T€ ist insbesondere auf planmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Bei den kurz-, mittel- und langfristigen Rückstellungen beträgt der Rückgang per Saldo 799 T€. Während die Rückstellung für Mietgarantien um insgesamt 538 T€ und die sonstigen Rückstellungen um 124 T€ sinken, erhöhen sich die Rückstellungen für Pensionen um rund 117 T€. Des Weiteren sind der Rückgang der im Vorjahr gebilde-

ten und im Berichtsjahr verwendeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung sowie die Auflösung der Rückstellungen für noch anfallende Kosten für Verkaufsgrundstücke (122 T€) ursächlich.

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt um insgesamt 872 T€ reduziert. Dies ist insbesondere auf reduzierte abgegrenzte Verbindlichkeiten sowie den Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

2.3 Finanzlage

	2014	2013	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	338.359	340.817	-2.457
Finanzierungsmittel	312.942	326.474	-13.532
Unterdeckung	-25.418	-14.343	-11.075
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	7.545	8.817	-1.273
Finanzierungsmittel	24.760	24.112	649
Überdeckung	17.216	15.294	1.921
Saldo Unterdeckung	-8.202	952	-9.154
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.158	7.336	-2.178
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	0	0
Finanzmittelfonds	5.158	7.336	-2.178
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	11.403	21.457	-10.055
	16.562	28.794	-12.233
Kurzfristige Verpflichtungen	24.763	27.843	-3.079
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	-8.202	952	-9.154

Der Finanzmittelfonds am Jahresende setzt sich wie folgt zusammen:

	2014 T€	2013 T€
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.158	7.336
Kontokorrentkredit	0	0
	5.158	7.336

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

Zum 31.12.2014 weist der Konzern im lang- und mittelfristigen Bereich eine Unterdeckung von 8.202 T€ (Vorjahr: Überdeckung 952 T€) aus.

Die nachfolgende **Kapitalflussrechnung** zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Gesellschaft in 2014 und 2013:

	2014 T€	2013 T€
Konzernjahresfehlbetrag	-4.964	-7.365
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.882	6.384
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	117	54
Cashflow	2.035	-927
Abnahme/Zunahme mittel- und kurzfristige Rückstellungen	-916	63
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	44	0
Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens	1.273	9.574
Abnahme / Zunahme sonstige Aktiva	10.052	-10.498
Abnahme / Zunahme sonstige Passiva	-1.023	-366
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.465	-2.154
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	7	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.477	-9.948
Umgliederung aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen	0	-8.550
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.470	-18.498
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-9.100	-7.174
Außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	0	-9.254
Auszahlungen von Dividenden	-73	-73
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.173	-16.501
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds des Geschäftsjahres	-2.178	-37.153
Finanzmittelfond am 1. Januar 2014	7.336	44.489
Finanzmittelfond am 31. Dezember 2014	5.158	7.336

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 – z. B. im Hinblick auf die schwelende Griechenland-Krise – verursacht noch immer einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Für 2015 gehen die Sachverständigen für die Wirtschaft in Deutschland von einer Fortsetzung des positiven Verlaufs in 2014 aus.¹⁵

Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB dominiert weiterhin die Entwicklung. Hierbei spielt das weiterhin niedrige Niveau der Inflationsrate im Euroraum eine handlungstreibende Rolle. Die mittlerweile zumindest in Deutschland stabile Wachstumsdynamik scheint dagegen weiterhin keinen Einfluss auf die mittelfristige Zinsentwicklung zu entfalten. Trotz der Korrekturbewegungen an den Zinsmärkten im Frühjahr 2015 wird insgesamt an den Kapitalmärkten allenfalls mittelfristig mit einem moderaten Anstieg gerechnet.¹⁶ Für die Finanzierung der GWG bleibt 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. Dennoch haben die sehr erfolgreichen Abschlüsse in 2014 gezeigt, dass die GWG sich zu sehr attraktiven Konditionen finanzieren kann.

Die Förderkulissen für Wohnungs- und Städtebau in NRW bedürfen nach wie vor 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.¹⁷ 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. Bislang ist jedoch keine wirkungsvolle Fördermethodik erkennbar, um den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel – insbesondere im Hinblick auf den Rückbau – aktiv zu unterstützen.

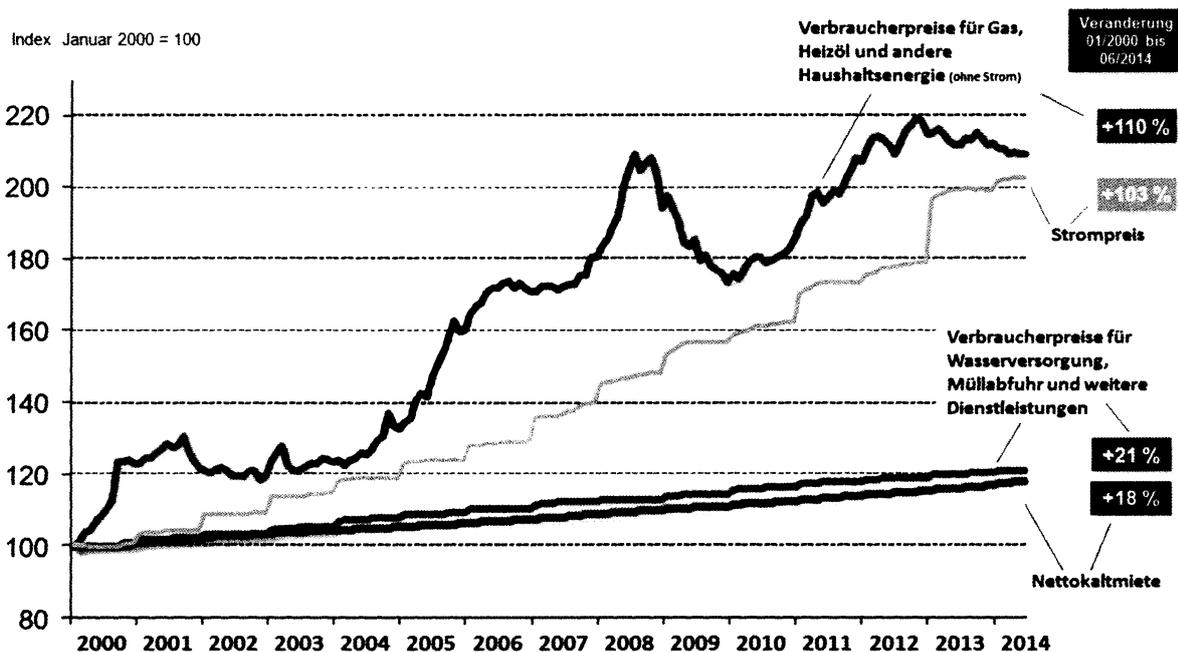
Die Entwicklung der Energiepreise stellt weiterhin eine schwer zu kalkulierende Einflussgröße für die Wohnungswirtschaft dar, insbesondere unter Berücksichtigung des dramatischen Unterschieds in der Entwicklung gegenüber den Nettokaltmieten. So stiegen diese von 2000 bis 2014 um 110 % (Strom +103 %), während die Mieten lediglich um 18 % zunahmen (siehe Grafik).¹⁸

¹⁵ Vgl. DekaBank, Volkswirtschaft Aktuell – DEU/EWU: Bruttoinlandsprodukt vom 13.02.2015.

¹⁶ Vgl. DekaBank, Makro Research – Volkswirtschaft Prognosen, Mai/Juni 2015.

¹⁷ Vgl. NRW.Bank, Prospect: Heimat vor der Haustür.

¹⁸ Quelle: GdW 2014.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland, Stand: Juni 2014. © GWG Schröder | 14.09.2014

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 vorläufige Entspannung gegenüber dem Negativtrend der vergangenen Jahre voraus. Dies betrifft für Wuppertal zunächst jedoch nur die Bevölkerungszahl (2014: 348.998, 2025: 345.089), während deren Zusammensetzung nach wie vor von bestimmten Herausforderungen geprägt ist. So stellt beispielsweise die Wohnungsmarktstudie der Bergischen Universität im Auftrag der WQG fest, dass sowohl die zunehmende Überalterung als auch der Zuzug ausländischer Bevölkerung einen weiteren Strukturwandel auch für die Wohnungswirtschaft mit sich bringt. Dies wird auch durch die Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal bestätigt, die für die Zeit von 2014 bis 2025 einen Anstieg des Anteils ausländischer Bürger von 15 % auf 20 % zeigt. In abgeschwächter Form gilt dies auch für das Segment der Über-65jährigen; hier wird der Anteil demnach von rd. 21 % auf 22 % leicht zulegen. Insgesamt lässt sich gleichwohl festhalten, dass die Negativszenarien früherer Prognosen nicht mehr bestehen und dass Wuppertal über eine durchaus stabile Perspektive verfügt.¹⁹

So ist erkennbar, dass der bereits seit einiger Zeit zu beobachtende Trend unter dem Stichwort „Reurbanisierung“ künftig verstärkt auch Städten wie Wuppertal zu Gute kommt. Bereits jetzt sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen, die die negativen Effekte aus der Demografie vollständig kompensieren. Allerdings wird die Quali-

¹⁹ Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

tät der Zuzüge maßgeblich von der Entwicklung der Arbeitsplatzangebote, der 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 (z. B. im Umfeld „Am Wall“) ablesen. Bereits geplante Vorhaben wie die Ansiedlung des IKEA-Zentrums werden die Attraktivität des Standorts Wuppertal zusätzlich positiv beeinflussen. Nicht zuletzt zeigen die durchgeführten 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 (vgl. hierzu auch Kapitel 4.1.1 Globale Aspekte); somit ist weiterhin davon auszugehen, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Mietwohnbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Mittel- bis langfristig betrachtet besteht jedoch die Möglichkeit, dass die drastisch gestiegenen 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 Auffassung der GWG durchaus die realistische Chance, dass die teilweise 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 wer-

den. 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 weiter 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 Allgemeine Hinweise

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind nicht erkennbar.

Die GWG befindet sich im Berichtsjahr planmäßig weiterhin in der Verlustzone. Gleichwohl zeigen die seit 2011 getroffenen Restrukturierungsmaßnahmen Wirkung, was am jährlichen Abbau der Verluste ablesbar ist. Die aktuelle Mittelfristplanung, welche einen Zeithorizont von zehn Jahren umfasst, weist für das Jahr 2018 den wirtschaftlichen Turnaround aus. Der Weg zur Erreichung dieses Planungsziels verläuft wie geplant; so geht die Hochrechnung für das Jahr 2015 aktuell von der Einhaltung der Ergebnisvorgaben (Jahresfehlbetrag 3.169 T€ im Konzern) aus. Um in den kommenden Jahren weiter die vorgesehenen Verbesserungen zur Erreichung der Gewinnzone zu erzielen, sind verschiedene strukturelle Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen u. a.:

- die Beendigung der verlustbringenden Vertrages „Springer Bach“ (Ergebnisverbesserung rd. 1,2 Mio. € jährlich)
- die Integration der Hotel-AG mit einer Ergebnisverbesserung von ca. 560 T€ jährlich sowie einer Eigenkapitalstärkung in Höhe von rd. 7 Mio. €
- die Durchführung eines mehrjährigen Wohnungsmodernisierungsprogrammes zur Unterstützung des Hausbewirtschaftungsergebnisses
- der gezielte Abbau der Leerstände mit einer Zielleerstandsquote von rd. 3 %

4.2.2 Immobilienmanagement

Die GWG wird den in 2013 begonnenen Weg zur Erforschung der Kundeninteressen auch künftig fortsetzen. Hierzu ist für 2015 eine weitere Mieterbefragung sowie der Einsatz von Testkäufern geplant. Hierdurch sollen wertvolle Erkenntnisse im Hinblick auf die optimale Produkt- und Servicegestaltung gewonnen werden.

Wir erwarten, dass die aktuell feststellbare Sensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes unter den oben dargestellten Rahmenbedingungen mittelfristig abnehmen wird. Dies bringt insbesondere bei Neuvermietungen 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.

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 den Risiken eventueller Fehlentwicklungen gezielt entgegen zu wirken, 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 durch spezielle Projekte Grundlagen für einen verbesserten Vermietungserfolg schaffen. So wird die Kooperation mit einem neuen Dienstleister im Bereich Telefonischer Kundenservice zu einer erheblichen Verbesserung der telefonischen Erreichbarkeit, aber auch der Prozesseffizienz aufgrund fallabschließender Bearbeitung von Kundenanliegen führen. Gleichzeitig ist die GWG dabei, sich in den kundenrelevanten Bereichen gezielt personell zu verstärken, um schneller und effizienter innerhalb des Wohnungswechselprozesses arbeiten zu können.

4.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung

Das in 2014 eingeführte Portfoliomanagementsystem (PMS) eröffnet die Möglichkeit, verschiedene Investitionsmaßnahmen 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. Das entsprechende EDV-Tool wird auch in 2015 weiterentwickelt. So werden zusätzliche Funktionalitäten – wie die automatisierte Standortbewertung oder die geografische Visualisierung von Datenanalysen – ergänzt, um den Nutzen des PMS weiter zu verbessern.

Auf der operativen Ebene wird die GWG für die kommenden Jahre ihr Investitionsprogramm weiter ausbauen und hierbei einen besonderen Schwerpunkt auf die Erhöhung der Wohnungsstandards setzen. Dies ist nicht zuletzt den Erkenntnissen aus der ersten Portfolioanalyse in 2014 geschuldet. Aber auch im Bereich der Großmaßnahmen sind entsprechende Projekte geplant bzw. bereits in der Umsetzung; als Beispiel hierfür sei das mehrjährige Investitionsprogramm für die Häuser in der Siedlung ‚Domagkweg‘ erwähnt, welches in 2016 planmäßig abgeschlossen sein wird. Aber auch die Modernisierung der Spezialimmobilie „Hofaue“ trägt zur erfolgreichen Bestandsentwicklung bei. Diese Maßnahmen werden nachhaltig positiven Einfluss auf die Vermietbarkeit unserer Kernbestände haben.

Für das Jahr 2015 ist die Integration einer städtischen Tochtergesellschaft vorgesehen, um die operative Basis der GWG zu stärken und Synergien im Stadtkonzern zu heben. Die Hotel AG ist eine Ein-Zweck-Gesellschaft, deren einziger Vermögensgegenstand die Immobilie „Wuppertaler Hof“ ist. Als solche betreibt sie die Verpachtung der Räumlichkeiten an die Stadtgemeinde Wuppertal, zum einen in Form eines Alten- und Pflegeheims, zum anderen als Bürogebäude für städtische Verwaltungseinheiten. Mit der Verschmelzung der Hotel AG auf die GWG ergibt sich für das Unterneh-

men eine deutliche Stärkung der Eigenkapitalbasis sowie eine nachhaltige Verbesserung der laufenden Ertrags- und Liquiditätssituation.

Gemeinsam mit dem Büro für Quartierentwicklung (WQG) plant die GWG, eines ihrer Objekte als sogenanntes Modellhaus zu entwickeln. Ziel ist dabei, die Herausforderungen für die Modernisierung gründerzeitlicher Gebäude zu begegnen und im Zuge dessen ein übertragbares, modulares Konzept zu erarbeiten, das auch außerhalb der GWG zur Verbesserung der Quartiersstrukturen eingesetzt werden kann. Für die GWG ist hiermit der Vorteil verbunden, die Expertise eines breiten Netzwerks von Partnern sowohl bei der Entwicklung als auch bei der anschließenden Vermarktung nutzen zu können.

Die zuvor beschriebenen, idealen Rahmenbedingungen im Bereich der Zinsentwicklung bieten gute Chancen für eine weitere Optimierung der Fremdkapitalstruktur. Hierbei soll das anhaltend niedrige Zinsniveau weiter genutzt werden, bestehende Kreditverhältnisse auf Basis umfassender Analysen und Handlungsempfehlungen mit Unterstützung durch die Stadtparkasse Düsseldorf anzupassen. Dabei stehen nach wie vor die Reduzierung des Zinsaufwands und der Liquiditätsbelastung sowie die Fristensteuerung zur Vermeidung von Klumpenrisiken im Fokus der Bemühungen. Gleichzeitig finden aber auch die bilanziellen Auswirkungen sowie das Beleihungsmanagement Berücksichtigung. Im Verlaufe des Jahres 2014 konnten bereits wesentliche Fälligkeiten der Jahre 2015 und 2016 im Wege erfolgreicher Anschlussvereinbarungen geschlossen werden. Diese Vorgehensweise wird in 2015 weitgehend abgeschlossen, so dass die Konzentrationen innerhalb des Zinsänderungsrisikos mittels einer gleitenden Fälligkeitenstruktur zum größten Teil abgebaut sein werden.

Die GWG ist weiterhin bemüht, durch den Ankauf von geeigneten Immobilien eine Verbesserung der betrieblichen Produktivität zu erreichen. Vorrangiges Ziel ist dabei die Erzielung einer auskömmlichen und dauerhaften Rendite. Allerdings hängt die Umsetzung aufgrund des sehr geringen Angebots in starkem Maße von einer vertretbaren Kaufpreis-Mieten-Relation ab, die in Wuppertal immer seltener zu beobachten ist.²⁰

4.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung

Die Erweiterung der zentralen Steuerungssysteme um ein SAP-basiertes Liquiditätscontrolling wurde bereits in 2014 begonnen. Für 2015 steht nun die Befüllung dieses Instruments mit den Bestandsdaten aus Dauerschuldverhältnissen an, um die automatisierte Vorschau der Zahlungsfähigkeit in verschiedenen Zeithorizonten zu ermöglichen.

Auch wenn in 2014 bereits wesentliche Schritte im Sinne eines modernen Personalwesens vollzogen wurden, gilt es auch in 2015 die Verfahrensweise und Systeme nach und nach zu optimieren. So ist z. B. vorgesehen, in Kooperation mit der Gesellschafterin Stadt Wuppertal ein neues Zeitwirtschaftssystem bis zum Jahresende einzuführen. Hierüber können sowohl Kostenreduzierungen als auch Effizienzverbesserungen erreicht werden. Darüber hinaus wird derzeit ein Führungskräfteentwicklungskonzept erarbeitet, das die Bewältigung der besonderen Herausforderungen zur Verbesserung der Ergebnisse unterstützen soll. Außerdem befindet sich der Ausbau

²⁰ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2014, S. 47 ff.

des Personalmanagements mit den Teilprojekten „Einführung von Funktionsprofilen“, „Zielvereinbarungen“ und „integrierte Personalplanung“ in Vorbereitung.

Auch im Jahr 2015 wird die GWG sukzessive die Elemente ihres Management-Reportingsystems erweitern. Hierzu wird das in 2013 implementierte Planungstool „innosys“ genutzt, so dass die Entstehung einer Vielzahl von Insellösungen verhindert wird. Insgesamt ermöglicht dies in Verbindung mit weiteren Optimierungen den kontinuierlichen Ausbau von Transparenz und Wirksamkeit des Berichtswesens hinsichtlich der Steuerungsprozesse.

Schließlich werden die bisherigen Bemühungen hinsichtlich der Reduzierung von Kosten konsequent fortgesetzt mit dem Ziel, die Produktivität des Unternehmens weiter zu steigern.

4.3 Risikomanagement

4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems

Zur Steuerung von Risiken wurde bei der Gesellschaft ein Risikomanagementsystem etabliert und in 2014 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 2015 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. Vergabeprozess). Die Einzelhei-

ten sind im Rahmen von Betriebsrichtlinien und Kompetenztableaus dokumentiert und für jeden Mitarbeiter verfügbar.

Im Hinblick auf prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen hat die GWG zum Jahresbeginn 2014 im Rahmen einer externen Prüfung zunächst die Abläufe und Zuständigkeiten rund um den Themenkomplex Vergaben untersuchen lassen. Im weiteren Jahresverlauf wurde sodann eine nachhaltige und dauerhafte Revisionslösung in Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) etabliert. Hierzu führten die Prüfer zunächst im Zuge einer Pilotphase verschiedene Funktionsprüfungen durch. Gleichzeitig konnte so der Gesamtaufwand abgeschätzt werden. Zur Jahresmitte 2015 wird dem Aufsichtsrat eine mehrjährige, rollierende Prüfungsplanung zur Beschlussfassung vorgelegt. Auf Basis der abgestimmten Prüfungsinhalte und -umfänge wird im Sinne der Verstetigung ein dauerhaftes Dienstleistungsverhältnis mit dem GMW begründet. 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.

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

5 Ergänzungsbericht

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

Der Konzern hat in 2014, 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 31.05.2015

Oliver Zier
Geschäftsführer