

PKF FASSELT SCHLAGE

Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH Wuppertal

Wuppertal

Bericht über die Prüfung  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2017  
und des Lageberichts  
für das Geschäftsjahr 2017

**PKF FASSELT SCHLAGE**

Partnerschaft mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Rechtsanwälte

**PKF**

Wirtschaftsprüfung &  
Beratung

Schifferstraße 210 | 47059 Duisburg  
Tel. +49 203 30001-0 | Fax +49 203 30001-50  
[www.pkf-fasselt.de](http://www.pkf-fasselt.de)

# Gemeinnützige Wohnungsbau- gesellschaft mbH Wuppertal

Wuppertal

Bericht über die Prüfung  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2017  
und des Lageberichts  
für das Geschäftsjahr 2017

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Prüfungsauftrag .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Grundsätzliche Feststellungen .....</b>	<b>2</b>
2.1. Wirtschaftliche Grundlagen .....	2
2.2. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters .....	2
2.3. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB .....	5
<b>3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung .....</b>	<b>6</b>
3.1. Allgemeines .....	6
3.2. Prüfungsinhalte .....	7
3.2.1. Prüfungsstrategie und Prüfungsschwerpunkte .....	7
3.2.2. Prüfungsnachweise .....	8
3.2.3. Vorjahresabschluss .....	9
3.2.4. Angaben des gesetzlichen Vertreters .....	9
<b>4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung .....</b>	<b>10</b>
4.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung .....	10
4.1.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen .....	10
4.1.2. Jahresabschluss .....	11
4.1.3. Lagebericht .....	11
4.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses .....	11
4.2.1. Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses .....	11
4.2.2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 .....	12
4.2.3. Änderungen der wesentlichen Bewertungsgrundlagen gegenüber dem Vorjahresabschluss, sachverhaltsgestaltende Maßnahmen .....	14
4.3. Aufgliederungen und Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	15
4.3.1. Vermögenslage .....	15
4.3.2. Finanzlage .....	17
4.3.3. Ertragslage .....	18

<b>5.</b>	<b>Feststellungen zu Erweiterungen des Prüfungsauftrags .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Wiedergabe des Bestätigungsvermerks .....</b>	<b>20</b>

<b>Anlagen</b>	<b>Nr.</b>	<b>Seiten</b>
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal Bilanz zum 31. Dezember 2017	1	1
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	2	1
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal Anhang für das Geschäftsjahr 2017	3	1 - 13
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	4	1 - 25
Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegegesetz	5	1 - 18
Rechtliche Grundlagen	6	1 - 8
Allgemeine Auftragsbedingungen PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwälte vom 31. Oktober 2016		

## 1. Prüfungsauftrag

Der Aufsichtsrat der

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal,**  
(im Folgenden auch Gesellschaft oder GWG genannt)

hat uns als den in der Gesellschafterversammlung vom 5. Juli 2017 gemäß § 318 Abs. 1 Satz 1 HGB gewählten Abschlussprüfer beauftragt, den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 (Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017) unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag ist um die Prüfung nach § 53 HGrG erweitert.

Die Gesellschaft erfüllt zum 31. Dezember 2017 die Merkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 2 HGB und ist somit nach § 316 Abs. 1 Satz 1 HGB prüfungspflichtig.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Für die Ausführung dieses Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwälte vom 31. Oktober 2016 vereinbart.

Die Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen i. S. d. einschlägigen Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW), Düsseldorf, sind bei unserer Prüfung beachtet worden. Dieser Prüfungsbericht ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt worden.

## **2. Grundsätzliche Feststellungen**

### **2.1. Wirtschaftliche Grundlagen**

Gegenstand der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal ist die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen und gewerblichen Einheiten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Der vorrangige Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

### **2.2. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters**

Die Geschäftsführung beurteilt die Lage des Unternehmens in zusammengefasster Form wie folgt:

Es besteht nach wie vor auf dem Wuppertaler Mietwohnungsmarkt ein Angebotsüberhang, auf den die Leerstandsquote 2016 in Höhe von 5,9 % hindeutet. Gleichwohl hat sich nach Einschätzung der Geschäftsführung das Umfeld insgesamt positiv entwickelt, u. a. aufgrund der guten konjunkturellen Lage, dem Bevölkerungszuwachs in Wuppertal oder der gesunkenen Arbeitslosenquote. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote um 0,9 %. Der im März 2017 veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Wuppertal weist eine Erhöhung des Preisniveaus um durchschnittlich 7,0 % aus. Dies eröffnet nach Einschätzung der Geschäftsführung zumindest mittelfristig das Potenzial für eine adäquate Anpassung der Mieten, sodass die Kostensteigerungen der letzten Jahre im Bereich der Wohnungswirtschaft langsam wieder ausgeglichen werden können. Zu den weiteren Hintergründen der insgesamt positiven Markteinschätzung wird auf den Lagebericht verwiesen.

Die Umsatzerlöse haben sich positiver entwickelt als ursprünglich geplant.

Trotz Budgetkürzungen bei der Modernisierung hat sich die Leerstandsquote zum Jahresende 2017 von 4,0 % auf 3,7 % verringert.

Bei Objekten, deren beizulegender Wert unterhalb des Buchwertes gelegen hat, sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt 1,7 Mio. EUR vorgenommen worden.

Zur besseren Steuerung des GWG-Konzerns ist im Jahre 2017 das Portfoliomanagementsystem (PMS) weiterentwickelt worden. So wurde der Wohnungsbestand im PMS in einzelne Quartiere aufgeteilt, wodurch für die Entwicklung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände wesentliche Daten und Strategien auf einen Blick abgerufen werden können. Verkäufe werden lediglich in Einzelfällen bei solchen Objekten durchgeführt, die als Ergebnis der Analyse des PMS aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft als unattraktiv identifiziert worden sind.

Nach Umsetzung der Entschuldungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Eigenkapitalverstärkung soll im Jahre 2018 die Struktur des Kreditportfolios zur Optimierung der Zinskonditionen weiter fortgesetzt werden.

Die Umsatzerlöse haben sich von 25.365 TEUR um 819 TEUR auf 26.184 TEUR erhöht, was im Wesentlichen auf höhere Erträge aus Betriebskosten (+622 TEUR), Erhöhungen der Mieterlöse in Folge von Leerstandsabbau sowie Mietsteigerungen (+317 TEUR) zurückzuführen ist.

Gleichgerichtet haben sich beim Materialaufwand in Höhe von 13.979 TEUR die Aufwendungen für Betriebskosten um 455 TEUR, die Instandhaltungsaufwendungen um 325 TEUR, die sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung um rund 43 TEUR sowie die Vertriebskosten um 64 TEUR erhöht.

Die Abschreibungen in Höhe von 7.310 TEUR sind im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen um 1.669 TEUR angestiegen.

Das Finanzergebnis hat sich durch höhere Zinserträge und niedrigere Zinsaufwendungen um 679 TEUR auf 5.636 TEUR verbessert.

Insgesamt hat sich der Jahresfehlbetrag der GWG von -2.642 TEUR im Vorjahr auf -3.813 TEUR im Berichtsjahr erhöht. Hierzu haben wesentlich die höheren außerplanmäßigen Abschreibungen sowie der höhere Aufwand aus der Verlustübernahme der GWG-SPE (2.492 TEUR; Vorjahr 1.814 TEUR) beigetragen.

Die Anlagenintensität beträgt 83,2 % (Vorjahr 83,7 %).

Die Eigenkapitalquote ist insgesamt unter Berücksichtigung des entstandenen Jahresfehlbetrages und der kapitalerhöhenden Maßnahmen in Höhe von 61.957 TEUR sowie der Ausschüttung einer Garantiedividende in Höhe von 73 TEUR und der höheren Bilanzsumme von 10,8 % im Vorjahr auf 28,6 % gestiegen.

Die kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen sind durch die Verwendung der Kapitalmaßnahmen sowie die planmäßigen Tilgungen im Saldo um 52.390 T€ gesunken.

Die Zahlungsfähigkeit der GWG war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Der GWG-Konzern weist im Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von rund 3,7 Mio. EUR aus. Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, werden von der Geschäftsführung derzeit nicht gesehen, da die Gesellschafter gemeinsam mit dem Unternehmen in 2017 ein Konzept zur nachhaltigen Konsolidierung des GWG-Konzerns umgesetzt haben. Das Konzept enthält neben Maßnahmen der internen Optimierung, die der GWG-Konzern eigenständig erbringen soll, eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen der Gesellschafter, die erheblichen positiven Einfluss auf die künftige wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns haben werden. Insgesamt haben die Maßnahmen zum Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalverstärkung in Höhe von rund 62 Mio. EUR geführt. Die als Liquidität zufließenden Bestandteile der Kapitalerhöhung werden insbesondere im Zusammenhang mit der Rückführung von bestehenden Kreditmitteln genutzt.

Neben der Eigenkapitalverstärkung wird dem GWG-Konzern von der Stadt Wuppertal ein Zuschuss in Höhe von jährlich 1,2 Mio. EUR im Rahmen der sogenannten Betrauung mit Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) gewährt.

Für die Zukunft plant die Gesellschaft auf der operativen Ebene die Fortführung des mehrjährigen Wohnungsmodernisierungsprogrammes zur Renovierung von Altbeständen. Ziel ist die weitere Absenkung der Leerstände zur Unterstützung des Hausbewirtschaftungsergebnisses.

Aktuell wird für das Jahr 2018 für die GWG nach Ergebnisübernahme der Tochtergesellschaft GWG-SPE gemäß Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.910 TEUR gerechnet.

Der Einschätzung der Geschäftsführung zur zukünftigen Entwicklung des Unternehmens mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- die Konjunktur verläuft weiterhin stabil,
- die Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal ist weiterhin positiv,
- die Mietpreisentwicklung bleibt stabil,
- die Kostenentwicklung - insbesondere der Energiekosten - verläuft im geplanten Rahmen.

Die Geschäftsführung sieht keine Gefährdung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens. Auf die Ausführungen im Lagebericht (**Anlage 4**) wird verwiesen.

Auf der Grundlage der oben aufgeführten Annahmen, der von uns geprüften Unterlagen sowie der von uns im Rahmen der Abschlussprüfung durchgeführten Analysen ergeben sich aus unserer Sicht keine Einwendungen gegen die Einschätzung der Geschäftsführung zur Lage, zum Fortbestand und zu der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens. Zu den besonderen Feststellungen gem. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB wird auf den Abschnitt 2.3. verwiesen.

### **2.3. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB**

Auch für das Geschäftsjahr 2017 weist die GWG wie in den Vorjahren einen Jahresfehlbetrag aus. Nach den Ende 2017 durchgeführten kapitalerhöhenden Maßnahmen wird die Gesellschaft nach der gegenwärtigen Unternehmensplanung für die folgenden Wirtschaftsjahre einen Jahresüberschuss ausweisen und damit diese Verlustphase überwinden. Dies setzt voraus, dass die geplanten internen Maßnahmen konsequent umgesetzt werden.

### **3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

#### **3.1. Allgemeines**

Gemäß § 317 HGB sind die Buchführung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 (Rechnungslegung) Gegenstand der Abschlussprüfung. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag aufgestellt worden.

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft trägt für die in der Rechnungslegung der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal enthaltenen Aussagen und die uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben die Verantwortung. Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, die Aussagen in der Rechnungslegung sowie die vorgelegten Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung ist unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der §§ 316 ff. HGB, und der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung erfolgt. Die Prüfungshandlungen sind, soweit sie nicht im Prüfungsbericht dargestellt sind, in unseren Arbeitspapieren nach Art, Umfang und Ergebnis festgehalten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 einschließlich der Buchführung hat sich darauf erstreckt, ob die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, die rechnungslegungsbezogenen gesetzlichen Vorschriften und sie ergänzende Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags beachtet worden sind.

Der Lagebericht ist darauf geprüft worden, ob er mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entspricht und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt. Dabei ist auch geprüft worden, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung im Lagebericht zutreffend dargestellt sind.

Die Prüfung hat sich auch auf die Feststellung von bestandsgefährdenden und entwicklungsbeeinträchtigenden Tatsachen sowie von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen gesetzliche

Vorschriften und Regelungen des Gesellschaftsvertrags erstreckt. Die gezielte Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen und Unterschlagungen, ist jedoch nicht Gegenstand der Abschlussprüfung gewesen.

Die Ordnungsmäßigkeit des Versicherungsschutzes haben wir nicht geprüft.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) berücksichtigt.

Die Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens zugesichert werden kann.

Unsere Prüfungsarbeiten haben wir im Wesentlichen von April bis Mai 2018 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Wuppertal und im Juni 2018 in unserem Büro in Duisburg durchgeführt.

## **3.2. Prüfungsinhalte**

### **3.2.1. Prüfungsstrategie und Prüfungsschwerpunkte**

Unsere Prüfung baut auf folgender risikoorientierter Prüfungsstrategie unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit auf.

Im Rahmen dieser und der vorangegangenen Abschlussprüfungen haben wir uns Informationen über das Unternehmen und sein Umfeld verschafft, um solche Ereignisse, Geschäftsvorfälle und Gepflogenheiten zu erkennen und zu verstehen, die sich wesentlich auf den zu prüfenden Jahresabschluss und Lagebericht auswirken können. Ergänzend sind Auskünfte des gesetzlichen Vertreters über die wesentlichen Strategien und Geschäftsrisiken in diese Betrachtung einbezogen worden.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem haben wir daraufhin untersucht, ob und inwieweit angemessene Kontrollen vorhanden sind, um wesentliche falsche Aussagen in der Rechnungslegung zu verhindern bzw. zu entdecken und zu berichtigen.

Unter Verwendung dieser Kenntnisse haben wir eine Einschätzung vorgenommen, in welchen Bereichen wir nach den berufsständischen Vorgaben angemessene und ausreichende Prüfungsnachweise einzuholen haben, um die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung mit hinreichender Sicherheit bestätigen zu können.

Entsprechend dieser Einschätzung haben wir unsere Prüfungshandlungen durchgeführt. Soweit erforderlich, haben diese die Beurteilung der Wirksamkeit der als relevant identifizierten internen Kontrollen und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung bezogene Prüfungshandlungen umfasst.

Die auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung bezogenen Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen haben analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen umfasst. Die Einzelfallprüfungen sind in der Regel nach einer bewussten Auswahl sowie nach zufallsgesteuerter Auswahl erfolgt. Aufgrund der Prüfungsnachweise sind Teilprüfungsergebnisse für die einzelnen Prüfungsgebiete und in der Folge das Gesamtprüfungsergebnis festgestellt worden.

Prüfungsschwerpunkte sind für das Berichtsjahr die folgenden Prüffelder gewesen:

- Anlagevermögen,
- zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte,
- Forderungen/Verbindlichkeiten aus der Vermietung,
- Rückstellungen,
- ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.

### **3.2.2. Prüfungsnachweise**

Für ausgewählte Lieferanten sind Saldenbestätigungen auf den Abschlussstichtag nach der positiven Methode eingeholt worden. Kriterien für die Auswahl ist die Höhe der Salden sowie die Höhe der Jahresverkehrszahlen gewesen.

Weiterhin haben wir für die GWG von der Deutschen Kreditbank sowie der Postbank eine Bestätigung der zum Abschlussstichtag bestehenden Salden erhalten.

Die Durchführung der Saldenbestätigungsaktionen ist unter unserer Kontrolle erfolgt.

Für die Einschätzung der Risiken aus Rechtsstreitigkeiten sind Rechtsanwaltsbestätigungen eingeholt worden.

### **3.2.3. Vorjahresabschluss**

Der Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 sind ebenfalls von uns geprüft und unter dem 7. Juni 2017 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Zahlen zum 31. Dezember 2016 sind richtig auf das Geschäftsjahr 2017 vorgetragen worden.

### **3.2.4. Angaben des gesetzlichen Vertreters**

Die Geschäftsführung und die uns benannten Mitarbeiter haben die für unsere Prüfung notwendigen Aufklärungen und Nachweise (§ 320 HGB) vollständig und bereitwillig erbracht. Nach der von der Geschäftsführung schriftlich abgegebenen berufsüblichen Vollständigkeitserklärung sind in den uns vorgelegten Büchern und Unterlagen alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfasst und in dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten sowie alle erforderlichen Angaben gemacht.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 haben sich nach dieser Erklärung nicht ereignet.

Zudem liegt eine Erklärung der gesetzlichen Vertreter vor, dass die Auswirkungen von nicht korrigierten Prüfungsdifferenzen im Jahresabschluss sowohl einzeln als auch insgesamt als unwesentlich eingeschätzt werden.

## **4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **4.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **4.1.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft.

Die Buchführung hat während des gesamten Geschäftsjahres 2017 den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprochen; die aus den weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere Verträgen, Rechnungsbelegen und sonstigem Schriftverkehr, entnommenen Informationen sind ordnungsmäßig in der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht abgebildet.

Die Finanzbuchführung einschließlich der Anlagenbuchführung ist über ein eigenes IT-System unter Einsatz der Software (SAP ERP ECC 6.0 EHP 6) abgewickelt worden. Am 18. Dezember 2017 erfolgte ein Releasewechsel auf die Software (SAP ERP ECC 6.0 EHP 8). Die Nebenbücher (Lohn- und Gehaltsbuchführung) sind unter Einsatz der Software (SAP ERP 6.0 EHP 7) abgewickelt worden.

Es sind von uns im Rahmen der Prüfung keine Feststellungen getroffen worden, die dagegen sprechen, dass die vom Unternehmen getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

Der Kontenplan ist den Bedürfnissen der Gesellschaft angepasst und ausreichend tief gegliedert. Er ermöglicht eine klare und übersichtliche Ordnung des Buchungsstoffs.

Das Anlagevermögen wird in Form einer Nebenbuchhaltung inventarisiert und fortgeschrieben.

Die Abstimmung der Nebenbücher mit den Sachkonten der Hauptbuchhaltung ist gewährleistet.

Die Buchführung erfolgt zeitnah. Die Buchungen sind ordnungsmäßig belegt. Die Belege werden übersichtlich und geordnet aufbewahrt.

#### **4.1.2. Jahresabschluss**

Im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sind alle unmittelbar oder mittelbar für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, alle größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft beachtet worden.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsmäßig aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet worden; die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sind beachtet worden.

Der Anhang ist klar und übersichtlich und enthält die erforderlichen Angaben. Die auf die Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die sonstigen Pflichtangaben, insbesondere gemäß §§ 284 ff. HGB, sind vollständig und zutreffend in den Anhang aufgenommen. Die Gesellschaft hat die Möglichkeit in Anspruch genommen, bestimmte Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung in den Anhang aufzunehmen.

#### **4.1.3. Lagebericht**

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft. Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss und den durch uns als Abschlussprüfer im Rahmen der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens. Die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft sind im Lagebericht zutreffend dargestellt. Die gemäß § 289 Abs. 2 HGB erforderlichen Angaben sind vollständig und zutreffend.

### **4.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

#### **4.2.1. Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal zum 31. Dezember 2017 vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger

Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

#### **4.2.2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017**

Der Jahresabschluss der GWG zum 31. Dezember 2017 ist auf der Basis folgender wesentlicher Bewertungsgrundlagen aufgestellt worden:

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

Für Sachanlagenzugänge in 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und Architekten-, Ingenieur- sowie Betriebsmaurerleistungen des Konzernunternehmens GWG-SPE angesetzt worden. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB sind nicht aktiviert worden. Die aktivierten Kosten für die Modernisierung entsprechen § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB. Im Jahr 2017 sind im Berichtsjahr keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

Die planmäßigen Abschreibungen werden bei den Grundstücken mit Wohnbauten in der Regel sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen mit Neubaustandard auf Basis einer 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 2,0 % oder 2,5 % p. a. bzw. auf Basis einer kürzeren Restnutzungsdauer. Die Immobilie „Wuppertaler Hof“ wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Sonstige Modernisierungen führen zu einer individuellen Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer. Für fünf Wirtschaftseinheiten im Anlagevermögen - Wohnbauten - wurden außerordentliche Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.280 vorgenommen.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die planmäßigen Abschreibungen grundsätzlich auf der Basis einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 abgeschrieben. Ausnahme bilden drei Wirtschaftseinheiten, die mit 33, 35 oder 50 Jahren abgeschrieben werden. Auch hier wurde bei einer Wirtschaftseinheit eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 435 vorgenommen.

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 5,0 % und 20,0 % pro Jahr. Die Abschreibungen bei Neuzugängen werden im Anschaffungsmonat verrechnet.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Genossenschaftsanteile sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten bewertet bzw. zu Nominalwerten ausgewiesen.

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

Grundstücke mit fertigen Bauten sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederwertprinzips bewertet worden.

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

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

Bei dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist insbesondere die Umsatzsteuer für Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht ausgewiesen worden, die bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit (Juni 2025) zeitanteilig aufgelöst wird.

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

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 worden.

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert worden.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind wesentlich abgegrenzte Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht bis Juni 2025 sowie eine Zahlung der Stadt Wuppertal für Dienstleistungen aus wirtschaftlichem Interesse (DAWI) für das Kalenderjahr 2018 abgegrenzt worden.

#### **4.2.3. Änderungen der wesentlichen Bewertungsgrundlagen gegenüber dem Vorjahresabschluss, sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

Gegenüber dem Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 hat es keine Änderungen bei den Bewertungsgrundlagen und keine sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichem Einfluss auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses, d. h. auf das vom Jahresabschluss vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, gegeben.

### 4.3. Aufgliederungen und Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### 4.3.1. Vermögenslage

Es folgt eine Gegenüberstellung der zusammengefassten Bilanzen zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016.

Aktivseite	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	3	0,0	-2	-66,7
Sachanlagen	253.489	78,3	251.813	78,8	1.676	0,7
Finanzanlagen	15.724	4,9	15.724	4,9	0	0,0
	<u>269.214</u>	<u>83,2</u>	<u>267.540</u>	<u>83,7</u>	<u>1.674</u>	<u>0,6</u>
<u>Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung</u>						
<u>Mittelfristig</u>						
Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke	2.547	0,8	2.627	0,8	-80	-3,0
<u>Kurzfristig</u>						
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.867	2,4	7.839	2,5	28	0,4
Forderungen aus Vermietung	164	0,1	121	0,0	43	35,5
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	35.404	10,9	31.836	10,0	3.568	11,2
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	8.413	2,6	9.600	3,0	-1.187	-12,4
	<u>51.848</u>	<u>16,0</u>	<u>49.396</u>	<u>15,5</u>	<u>2.452</u>	<u>5,0</u>
	<u>323.609</u>	<u>100,0</u>	<u>319.563</u>	<u>100,0</u>	<u>4.046</u>	<u>1,3</u>
<u>Passivseite</u>						
<u>Eigenkapital</u>						
Gezeichnetes Kapital	12.333	3,8	12.333	3,9	0	0,0
Eigene Anteile	-2.147	-0,7	-2.147	-0,7	0	0,0
Kapitalrücklage	109.625	33,9	47.668	14,9	61.957	>100,0
Gewinnrücklagen	7.514	2,3	7.588	2,4	-74	-1,0
Bilanzverlust	-34.777	-10,7	-30.965	-9,7	-3.812	-12,3
	<u>92.548</u>	<u>28,6</u>	<u>34.477</u>	<u>10,8</u>	<u>58.071</u>	<u>&gt;100,0</u>
<u>Langfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzung</u>						
Langfristige Darlehen	168.188	52,0	227.253	71,1	-59.065	-26,0
Rechnungsabgrenzungsposten	542	0,2	657	0,2	-115	-17,5
	<u>168.730</u>	<u>52,2</u>	<u>227.910</u>	<u>71,3</u>	<u>-59.180</u>	<u>-26,0</u>
<u>Mittelfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Rückstellungen	100	0,0	101	0,0	-1	-1,0
Verbindlichkeiten Darlehen	26.261	8,1	19.523	6,1	6.738	34,5
	<u>26.361</u>	<u>8,1</u>	<u>19.624</u>	<u>6,1</u>	<u>6.737</u>	<u>34,3</u>
<u>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	22.937	7,1	23.000	7,2	-63	-0,3
Erhaltene Anzahlungen	8.615	2,7	8.523	2,7	92	1,1
Rückstellungen	1.174	0,3	886	0,3	288	32,5
Lieferanten	1.271	0,4	1.353	0,4	-82	-6,1
Vermietung	752	0,2	995	0,3	-243	-24,4
Sonstige kurzfristige Passiva	1.221	0,4	2.795	0,9	-1.574	-56,3
	<u>35.970</u>	<u>11,1</u>	<u>37.552</u>	<u>11,8</u>	<u>-1.582</u>	<u>-4,2</u>
	<u>323.609</u>	<u>100,0</u>	<u>319.563</u>	<u>100,0</u>	<u>4.046</u>	<u>1,3</u>

Das Anlagevermögen, das mit 253.438 TEUR auf den eigenen Grundbesitz entfällt, ist die dominierende Größe auf der Aktivseite. Die Anlagenintensität beträgt 83,2 % (Vorjahr 83,7 %).

Zugänge für Modernisierungen, Umbau und sonstige Wertverbesserungen für diverse Objekte sind in Höhe von 2.335 TEUR entstanden.

Diverse Grundbesitzobjekte sind zu Restbuchwerten in Höhe von 246 TEUR veräußert worden.

In den Vorräten sind wesentlich zum Verkauf bestimmter Grundbesitz mit 2.547 TEUR und noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit 7.864 TEUR enthalten. Den nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.615 TEUR gegenüber.

Das Eigenkapital ist insgesamt - unter Berücksichtigung des entstandenen Jahresfehlbetrages von 3.813 TEUR und der kapitalerhöhenden Maßnahmen in Höhe von 61.957 TEUR sowie der Ausschüttung einer Garantiedividende von 73 TEUR - um 58.071 TEUR gestiegen.

Die kurz-, mittel und langfristigen Darlehen sind durch die Verwendung der Kapitalmaßnahmen sowie der planmäßigen Tilgungen um insgesamt 52.390 TEUR gesunken.

### 4.3.2. Finanzlage

Einen Überblick über die Herkunft und Verwendung finanzieller Mittel gibt die folgende Kapitalflussrechnung, die die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und an die Grundsätze des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) angelehnt ist.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag)	-3.813	-2.642
2. +/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.295	5.804
3. + Zunahme der Rückstellungen	287	86
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	141	90
5. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.700	-4.554
6. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.922	-2.297
7. -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-29	65
8. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.636	6.315
9. - Ertragsteueraufwand	13	51
10. + Ertragsteuerzahlungen	-13	-101
<b>11. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 10)</b>	<u>3.895</u>	<u>2.817</u>
12. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-4
13. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	276	691
14. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.215	-2.060
15. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.607	0
16. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzposition	0	-133
17. + Erhaltene Zinsen	1.434	1.310
<b>18. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12 bis 17)</b>	<u>-4.898</u>	<u>-196</u>
19. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	61.957	7.262
20. - Gezahlte Dividenden	-73	-73
21. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	5.600	4.195
22. - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-57.990	0
23. - Gezahlte Zinsen	-7.070	-7.625
<b>24. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19 bis 23)</b>	<u>2.424</u>	<u>3.759</u>
25. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11, 18 und 24)	1.421	6.380
26. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>6.992</u>	<u>612</u>
<b>27. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 25 bis 26)</b>	<u><u>8.413</u></u>	<u><u>6.992</u></u>

Die **Cashflows aus der laufenden Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit** sind höher als der negative **Cashflow aus der Investitionstätigkeit**. Daraus resultiert eine Erhöhung der liquiden Mittel im Vergleich zum 31. Dezember 2016 um insgesamt 1.421 TEUR.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** ist wesentlich geprägt von den eigenkapitalstärkenden Maßnahmen von rund 62,0 Mio. EUR sowie den damit ermöglichten und durchgeführten Rückführungen von Finanzkrediten in Höhe von 52,4 Mio. EUR.

#### 4.3.3. Ertragslage

Es folgt eine Gegenüberstellung der zusammengefassten Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2017 und 2016.

	2017		2016		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	26.184	100,0	25.365	99,1	819	3,2
Bestandsveränderungen	-3	0,0	220	0,9	-223	<-100,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>26.181</b>	<b>100,0</b>	<b>25.585</b>	<b>100,0</b>	<b>596</b>	<b>2,3</b>
Materialaufwand	-13.979	-53,4	-13.093	-51,2	-886	-6,8
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.202</b>	<b>46,6</b>	<b>12.492</b>	<b>48,8</b>	<b>-290</b>	<b>-2,3</b>
<b>Ordentliche betriebliche Erträge</b>	<b>718</b>	<b>2,7</b>	<b>428</b>	<b>1,7</b>	<b>290</b>	<b>67,8</b>
Personalaufwand	0	0,0	-19	-0,1	19	100,0
Abschreibungen	-7.310	-27,9	-5.850	-22,9	-1.460	-25,0
Betriebsaufwand	-1.260	-4,8	-1.527	-6,0	267	17,5
Ertragsunabhängige Steuern	-22	-0,1	14	0,1	-36	<-100,0
	<b>-8.592</b>	<b>-32,8</b>	<b>-7.382</b>	<b>-28,9</b>	<b>-1.210</b>	<b>-16,4</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.328</b>	<b>16,5</b>	<b>5.538</b>	<b>21,6</b>	<b>-1.210</b>	<b>-21,8</b>
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	1.434	5,5	1.310	5,1	124	9,5
Zinsaufwendungen	-7.070	-27,0	-7.625	-29,8	555	7,3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.636</b>	<b>-21,5</b>	<b>-6.315</b>	<b>-24,7</b>	<b>679</b>	<b>10,8</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.308</b>	<b>-5,0</b>	<b>-777</b>	<b>-3,0</b>	<b>-531</b>	<b>-68,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13	0,0	-51	-0,2	38	74,5
Aufwendungen aus der Verlustübernahme	-2.492	-9,5	-1.814	-7,1	-678	-37,4
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-3.813</b>	<b>-14,5</b>	<b>-2.642</b>	<b>-10,3</b>	<b>-1.171</b>	<b>-44,3</b>

Als statistische Größen haben sich im Berichtsjahr folgende Werte ergeben:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Höhe der Sollmieten Wohnungen	TEUR	18.487	18.304
Höhe der Erlösschmälerungen Wohnungen	TEUR	674	801
Anzahl der Einheiten Wohnen	WE	4.185	4.191
Wohnfläche Wohnen	qm	258.074	261.475
Anzahl der Einheiten Gewerbe	GE	55	46
Nutzfläche Gewerbe	qm	34.830	21.843
Höhe der Afa auf Mietforderungen	TEUR	140	141

## 5. Feststellungen zu Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Unser Prüfungsauftrag hat sich auch auf die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG erstreckt.

Die im Gesetz und in dem einschlägigen IDW Prüfungsstandard IDW PS 720 geforderten Angaben zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in **Anlage 5** zusammengestellt.

Nach unserem Ermessen sind die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geführt worden.

Unsere Prüfung, die keine Gesamtbeurteilung über die Geschäftsführung darstellt, hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.

Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserem Ermessen keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

## 6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal, für die Buchführung 2017 und den als **Anlagen 1 bis 3** beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie den in **Anlage 4** wiedergegebenen Lagebericht folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### „Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und

Lagebericht überwiegend auf der Basis von aussagebezogenen Prüfungshandlungen beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 (Bilanzsumme EUR 323.608.944,13 Jahresfehlbetrag EUR -3.812.516,13) und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2017 der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstattet.

Duisburg, den 15. Juni 2018

PKF FASSELT SCHLAGE  
Partnerschaft mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Rechtsanwälte

Dr. Ellerich  
Wirtschaftsprüfer

Owczarzak  
Wirtschaftsprüfer



**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal**  
**Wuppertal**

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.950.708,15		25.084.642,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	126.250,00		171.717,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.425,06		108.291,34
		26.184.383,21	25.364.650,36
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-2.581,43	220.234,63
3. Sonstige betriebliche Erträge		717.827,23	427.556,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.862.727,97		-13.040.023,98
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-116.261,02		-52.773,65
		-13.978.988,99	-13.092.797,63
5. Rohergebnis		12.920.640,02	12.919.644,15
6. Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vorjahr EUR 17.358,81)		0,00	-18.836,13
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.310.325,43		-5.803.386,68
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		-45.930,90
		-7.310.325,43	-5.849.317,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.259.765,81	-1.527.112,18
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		128.895,30	149.375,27
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 128.893,02 (Vorjahr EUR 149.372,99)			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.305.713,54	1.160.173,71
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.270.270,45 (Vorjahr EUR 1.130.080,58)			
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 3.207,67 (Vorjahr EUR 0,00)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.070.374,65	-7.624.832,94
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-2.492.294,31	-1.814.223,85
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-13.025,97	-50.864,96
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		-3.790.537,31	-2.655.994,51
15. Sonstige Steuern		-21.978,82	14.342,85
<b>16. Jahresfehlbetrag</b>		-3.812.516,13	-2.641.651,66
<b>17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>		-30.964.828,70	-28.396.577,04
<b>18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen</b>			
aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	73.400,00
<b>19. Bilanzverlust</b>		-34.777.344,83	-30.964.828,70

## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

### Anhang für das Geschäftsjahr 2017

#### Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer HRB 2174 eingetragen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 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 Bilanz zum 31.12.2017 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 17. Juli 2015, gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Die Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Die Stadt Wuppertal als Hauptgesellschafterin hat im Jahr 2017 ein Konzept zur kapitalstärkenden Konsolidierung der Gesellschaft in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des unter Begleitung der Beratungsgesellschaft PriceWaterhouseCoopers (PWC) durchgeführten Projektes waren verschiedene Handlungsalternativen, wovon eine Alternative durch die beiden Gesellschafter noch im Jahr 2017 umgesetzt wurde. Zu den kapitalstärkenden Maßnahmen zählen die Wandlung eines partiarischen Darlehens der Stadt Wuppertal an die GWG in Höhe von 20,0 Mio. € in Eigenkapital, die Einbringung einer Immobilie aus dem städtischen Vermögen im Wert von 6,8 Mio. € sowie eine Bareinlage in Höhe von 32 Mio. € durch die Stadt, wobei im Gegenzug hiervon die bestehende Ausleihung im Rahmen des Cash Poolings zwischen Stadt und GWG in Höhe von 10,0 Mio. € zurückgeführt wurden. Hinzu kommt eine Bareinlage im quotalen Anteil von 3,1 Mio. € der Minderheitsgesellschafterin Stadtparkasse Wuppertal. In Summe bedeutet dies eine Eigenkapitalverstärkung in Höhe von rd. 62 Mio. €, welche zum Bilanzstichtag 31.12.2017 wirksam wurde.

Die GWG ist zu 100 % an der Tochtergesellschaft GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH beteiligt und darüber hinaus mittels Ergebnisabführungsvertrag verbunden. Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 sind unter Einbeziehung der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG bei der GWG zu einem Konzernabschluss konsolidiert. Dieser

Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabchluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

*Immaterielle Vermögensgegenstände*

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

*Sachanlagen*

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

Für Sachanlagenzugänge in 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte eigene Architekten- und Ingenieur- sowie Betriebsmaurerleistungen 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 2017 sind im Berichtsjahr 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. Die Immobilie „Wuppertaler Hof“ wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Sonstige Modernisierungen führen zu einer individuellen Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer. Für fünf Wirtschaftseinheiten im Anlagevermögen - Wohnbauten - wurden außerordentliche Abschreibungen in Höhe insgesamt T€ 1.280 vorgenommen.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die planmäßigen Abschreibungen grundsätzlich auf der Basis einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben. Ausnahme bilden drei Wirtschaftseinheiten, die mit 33, 35 oder 50 Jahren abgeschrieben werden.

Auch hier wurde bei einer Wirtschaftseinheit eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 435 vorgenommen.

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 5,0 % und 20,0 % pro Jahr. Ab dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einer Betragsgrenze von 150,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Betriebsausgaben gebucht. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen einem Wert von 150,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

#### *Finanzanlagen*

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Genossenschaftsanteile sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten bewertet bzw. zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017 ist aus dem Anlagenspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

#### *Umlaufvermögen*

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke mit und ohne Bauten zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen aufgrund dauerhafter Wertminderung bilanziert.

Bei den unbebauten Grundstücken wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 50 vorgenommen.

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ wurden Fremdkosten und in Vorjahren 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.

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*

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), abgegrenzte Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht bis Juni 2025 sowie der für das Jahr 2018 erhaltene Betrauungszuschuss in Höhe von 1,2 Mio. €.

#### Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2017 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit sind 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.

- Zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bestehen Unterschiede, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen. Das Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hinsichtlich der Steuerlatenzen sowie von Steuerlatenzen aus bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen wurde in Anspruch genommen. Der Aktivüberhang (aktive latente Steuern) wird entsprechend dem Wahlrecht nicht ausgewiesen.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

**Bilanz**

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 7.864 - Vorjahr: T€ 7.837 - ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen bei GWG:

	01.01.2017 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2017 T€
Kapitalrücklagen	47.667,9	0,0	61.957,1	109.625,1
andere Gewinnrücklagen	7.588,2	73,4	0,0	7.514,8
Summe	<b>55.256,1</b>	<b>73,4</b>	<b>61.957,1</b>	<b>117.139,9</b>

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2017 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 51 (Vorjahr T€ 60) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

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 Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

### **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 25.951 (Vorjahr: T€25.085) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 126 (Vorjahr: T€ 172) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€107 (Vorjahr: T€108) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene Grundsteuer wurde unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst. Der leerstandbezogene Anteil der Grundsteuer ist unter sonstige Steuern ausgewiesen.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 7.310 sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€5.595 enthalten.

Aus einem mit der GWG-SPE in 1996 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€2.492 (Vorjahr: 1.814).

### **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. 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:

Die GWG hat gegenüber dem verbundenen Unternehmen 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. Nach vorliegenden Informationen ist mit keiner Störung des Vertragsverhältnisses und der Inanspruchnahme der Bürgschaft auszugehen, da der Bestand geringe Leerstandszahlen aufweist und die Deckung der Zahlungsverpflichtungen aus den Überschüssen gewährleistet werden kann.

Das Verwaltungsgebäude wurde in 2013 durch die Tochtergesellschaft 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 fallen keine Zahlungsverpflichtungen an.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€431 (Vorjahr: T€469) für das Jahr 2017 zu leisten.

Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen zu verzeichnen.

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 31.12.2017 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2017 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 2.492 (Vorjahr T€ 1.814), 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 2017 einen Jahresüberschuss von T€65,8 aus. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 6.631 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 2016 T€300,1 (Vorjahr T€256,0). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von T€ 44,2 (Vorjahr: T€ 17,5). Der Jahresabschluss 2017 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

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 2016 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 75,9 (Vorjahr:

T€102,7) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2016 T€8,0 (Vorjahr T€ 0,0). Der Jahresabschluss 2017 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

Zwischen den handelsrechtlichen und steuerbilanziellen Wertansätzen bestehen Unterschiede, die weit überwiegend das Immobilienvermögen betreffen. Per Saldo ergibt sich ein Aktivüberhang; aktive latente Steuern werden nicht ausgewiesen.

Es bestehen steuerliche Verlustvorträge. Aufgrund der Neuaufstellung der Gesellschaft mit planmäßigen Jahresüberschüssen wird es voraussichtlich zu einer Mindestbesteuerung kommen.

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Ausschüttungsbelastung für die Garantiedividende des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von T€33.

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung der Einzelgesellschaft sowie der Konzernjahresabschlussprüfung mit insgesamt T€55. Zudem fielen Beratungsleistungen in Höhe von 88 T€ an.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr kein eigenes Personal.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates 23 T€

Der Geschäftsführer erhält von der GWG mbH keine Bezüge. Anteilige Geschäftsführerbezüge werden von der GWG-SPE an die GWG mbH im Rahmen der Geschäftsbesorgung weiterbelastet.

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

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,  
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Johannes Slawig  
Stadtdirektor und Kämmerer  
(Bezüge 2017: 4.294,86 €)

Vorsitzender

Klaus Jürgen Reese  
Ratsmitglied  
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter  
(Bezüge 2017: 3.221,12 €)

stellvertretender  
Vorsitzender

Barbara Dudda-Dillbohner  
Ratsmitglied  
Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin  
(Bezüge 2017: 2.147,42 €)

Eckhard Klesser  
Ratsmitglied  
Kriminalbeamter  
(Bezüge 2017: 2.147,42 €)

Gunhild Böth  
Ratsmitglied  
Lehrerin  
(Bezüge 2017: 2.147,42 €)

Manfred Todtenhausen  
Ratsmitglied  
Elektromeister  
(Bezüge 2017: 2.147,42 €)

Gabriele Mahnert  
Ratsmitglied  
Diplom-Sozialpädagogin  
(Bezüge 2017: 2.147,42 €)

Servet Köksal  
Ratsmitglied  
Kommunalbeamter  
(Bezüge 2017: 2.147,42 €)

Dr. Stefan Kühn  
Ratsmitglied  
Geschäftsbereichsleiter (Geschäftsbereich  
Soziales, Jugend und Integration)  
(Bezüge 2017: 2.147,42 €)

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die GWG erzielte im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresfehlbetrag von 3.812.516,13 €. Aus dem Vorjahr wurde ein Verlust (Verlustvortrag) in Höhe von 30.964.828,70 € auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vorgetragen. Zur Darstellung der Garantiedividende des Minderheitsgesellschafters wurden 73.400,00 € aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen. Somit ergibt sich ein Bilanzverlust von 34.777.344,83 €.

Bei der Bilanzaufstellung wurde für die vorgesehene Ausschüttung von 73.400,00 € die auf Gesellschafterebene nicht anrechenbare körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung von 33.187,00 € hergestellt.

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31.12.2017 ergibt sich aufgrund des Jahresfehlbetrages von 3.812.516,13 € sowie des Verlustvortrages von 30.964.828,70 € unter Verrechnung von Entnahmen aus den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 73.400,00 €, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschafterin dienen, auf den Bilanzverlust per 31.12.2017 mit 34.777.344,83 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wuppertal, den 31.03.2018

gez. Oliver Zier  
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen					Bilanzwerte		
	Wert				Wert					Wert			
	01.01.2017	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Zuschreibungen	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	113.352,77	0,00	0,00	0,00	113.352,77	109.973,77	0,00	2.148,50	0,00	0,00	112.122,27	1.230,50	3.379,00
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	354.723.425,89	2.186.760,34	433.719,51	46.167,14	356.522.633,86	105.854.446,40	14.988,00	6.753.452,65	187.527,87	0,00	112.405.383,18	244.117.250,68	248.868.979,49
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.081.759,97	6.870.000,00	0,00	0,00	10.951.759,97	1.907.467,47	0,00	542.363,53	0,00	0,00	2.449.831,00	8.501.928,97	2.174.292,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	2.110.828,16	1.458.262,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1.458.262,48	652.565,68	652.565,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	18.529,90	0,00	0,00	0,00	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	18.529,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	472.427,15	8.383,58	7.379,90	0,00	473.430,83	427.898,15	0,00	10.558,93	7.379,90	0,00	431.077,18	42.353,65	44.529,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.187,89	1.329,35	0,00	0,00	11.517,24	1.746,89	0,00	1.801,82	0,00	0,00	3.548,71	7.968,53	8.441,00
7. Anlagen im Bau	46.167,14	143.261,36	0,00	-46.167,14	143.261,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.261,36	46.167,14
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	5.105,10	0,00	0,00	5.105,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.105,10	0,00
	361.463.326,10	9.214.839,73	441.099,41	0,00	370.237.066,42	109.649.821,39	14.988,00	7.308.176,93	194.907,77	0,00	116.748.102,55	253.488.963,87	251.813.504,71
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	10.867.903,30
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	4.835.600,00
3. Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
4. Andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
	15.723.583,53	0,00	0,00	0,00	15.723.583,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.723.583,53	15.723.583,53
	377.300.262,40	9.214.839,73	441.099,41	0,00	386.074.002,72	109.759.795,16	14.988,00	7.310.325,43	194.907,77	0,00	116.860.224,82	269.213.777,90	267.540.467,24

**Entwicklung der Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2017**

	SAP-Konto	Zinsaufw./-ertr.					Stand 31.12.2017 €
		Stand 01.01.2017 €	Inanspruch- nahme 2017 €	Auflösung 2017 €	Aufw.aus		
					Aufzsg.(+)/Ertrag aus Abzsg.(-) 2017 €	Zuführung 2017 €	
<b>1. <u>Steuerrückstellungen</u></b>							
a) Körperschaftsteuer		99.218,06	31.457,00	36.304,06	0,00	31.457,00	62.914,00
b) Solidaritätszuschlag		3.460,00	1.730,00	0,00	0,00	1.730,00	3.460,00
	370000	102.678,06	33.187,00	36.304,06	0,00	33.187,00	66.374,00
<b>2. <u>Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u></b>							
	380000	321.602,39	321.602,39	0,00	0,00	550.666,00	550.666,00
<b>3. <u>sonstige Rückstellungen</u></b>							
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	398000	94.438,42	0,00	1.436,00	-3.207,67	29.997,58	119.792,33
Prozess- & Revisionskosten	399500	69.838,84	0,00	0,00	0,00	0,00	69.838,84
Schadensersatzverpflichtungen	399510	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
Rechts- und Gerichtskosten	399520	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	396000	56.500,00	56.500,00	0,00	0,00	60.500,00	60.500,00
Gewährleistung	394000	114,15	0,00	114,15	0,00	0,00	0,00
Sonstige Kosten	399500	162.520,15	60.000,00	20.000,00	0,00	60.000,00	142.520,15
Betriebskosten	395000	57.000,00	57.000,00	0,00	0,00	58.281,00	58.281,00
nicht umlagefähige Betriebskosten	395020	22.700,00	20.325,95	2.374,05	0,00	21.074,00	21.074,00
Drohverlustrückstellung Hofaue	399500	99.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.600,00
		562.711,56	193.825,95	23.924,20	-3.207,67	314.852,58	656.606,32
		986.992,01	548.615,34	60.228,26	-3.207,67	898.705,58	1.273.646,32

**Verbindlichkeitspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2017**

	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten		
	Höhe	bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.390.045,77 *) 216.677.650,53 *)	21.937.970,74 21.983.649,96	21.590.965,82 16.715.440,43	141.861.109,21 177.978.560,14	124.372.580,06 143.267.668,73	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.996.056,86 53.098.691,86	999.508,95 1.016.152,81	4.669.597,48 2.808.025,16	26.326.950,43 49.274.513,89	31.996.056,86 33.098.691,86	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
3. erhaltene Anzahlungen	8.614.769,29 8.523.395,09	8.614.769,29 8.523.395,09	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	752.065,92 995.391,46	752.065,92 995.391,46	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.271.239,12 1.352.786,73	1.234.961,13 1.352.786,73	36.277,99 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. sonstige Verbindlichkeiten	20.963,51 2.794.999,95	20.963,51 2.794.999,95	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	228.045.140,47 *)	33.560.239,54	26.296.841,29	168.188.059,64	156.368.636,92	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	283.442.915,62 *)	36.666.376,00	19.523.465,59	227.253.074,03	176.366.360,59	Grundpfandrechte

\*) davon durch modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 61.017.465,71 (Vorjahr € 63.409.981,80) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 32.283.339,92 (Vorjahr € 33.911.444,11) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von € 93.300.805,63 (Vorjahr € 97.321.425,91).

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

**Inhalt**

1 Bericht zum Geschäftsverlauf.....	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2017 .....	2
1.1.1 Allgemeine Entwicklung .....	2
1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.....	4
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	6
1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2017 .....	6
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf .....	7
1.2.2.1 Immobilienmanagement.....	7
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung.....	8
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung.....	9
2 Bericht zur Lage der GWG.....	10
2.1 Ertragslage .....	10
2.2 Vermögenslage .....	12
2.3 Finanzlage.....	13
3 Prognose- und Risikobericht.....	14
3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre .....	14
3.1.1 Globale Aspekte.....	14
3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal .....	16
3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken .....	18
3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick.....	18
3.2.2 Immobilienmanagement.....	19
3.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung.....	21
3.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung.....	22
3.3 Risikomanagement .....	23
3.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems .....	23
3.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems .....	24
3.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten .....	24
4 Ergänzungsbericht.....	25

## 1 Bericht zum Geschäftsverlauf

### 1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2017

#### 1.1.1 Allgemeine Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte das Tempo nochmals erhöht werden. Im Jahr 2016 war das BIP bereits deutlich um 1,9 % und 2015 um 1,7 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.<sup>1</sup>

Die allgemeinen demografischen Trends (Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang, zunehmende Überalterung, zunehmender Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund) wirken sich – mit Ausnahme der Schrumpfung – unverändert auch auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt aus. Wuppertal ist mit ca. 360.000 Einwohnern die größte Stadt im Bergischen Land und zugleich die 17.-größte Stadt Deutschlands. Im Landesvergleich weist Wuppertal einen höheren Anteil von 1- und 2 Personenhaushalten auf, während die Altersstruktur in etwa der des Landes entspricht. Seit 2011 gewann die Stadt im Schnitt 1.500 Einwohner pro Jahr hinzu, was hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist.<sup>2</sup> So entwickelte sich die Bevölkerung in Wuppertal von 357.690 Einwohnern in 2016 auf 359.545 Anfang 2017. Bei der Zahl der Privathaushalte zeichnet sich insgesamt in den letzten Jahren eine stabile Entwicklung ab. Die Anzahl wuchs von rund 178.000 Haushalten in 2015 auf rund 181.800 zum 31.12.2016. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl Wuppertals gemäß aktuellen Prognosen um ca. 14.400 Personen abnehmen. Im gleichen Zeitraum wird außerdem ein Verlust von rund 1.300 Haushalten prognostiziert. Dennoch ist langfristig mit einer weitgehend stabilen Wohnungsnachfrage in Wuppertal zu rechnen.<sup>3</sup>

Analog dem Landestrend ist auch die Arbeitslosigkeit in Wuppertal in 2017 leicht gesunken. So hat sich im Vergleich zum Stand im Dezember 2016 (9,5 %) die Arbeitslosenquote auf 8,7 % im Dezember 2017 verbessert (im Vergleich: Quote NRW, Dezember 2016 = 7,4 % und Dezember 2017 = 7,0 %). Dagegen hat sich die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, von 16,0 % im Dezember 2016 auf 16,3 % im Dezember 2017 weiter verschlechtert.<sup>4</sup> Die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften (in der Öffentlichkeit oft als Hartz-IV-Empfänger bezeichnet) ist mit 24.786 per Oktober 2017 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (24.292 in 2016).<sup>5</sup>

Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der noch immer sehr hohe Anteil überschuldeter Haushalte. Der ‚SchuldnerAtlas‘ der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt auf, dass

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt.

<sup>2</sup> Vgl. Planet Home Immobilien, Wuppertal 2017/2018.

<sup>3</sup> Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal IV. 2017.

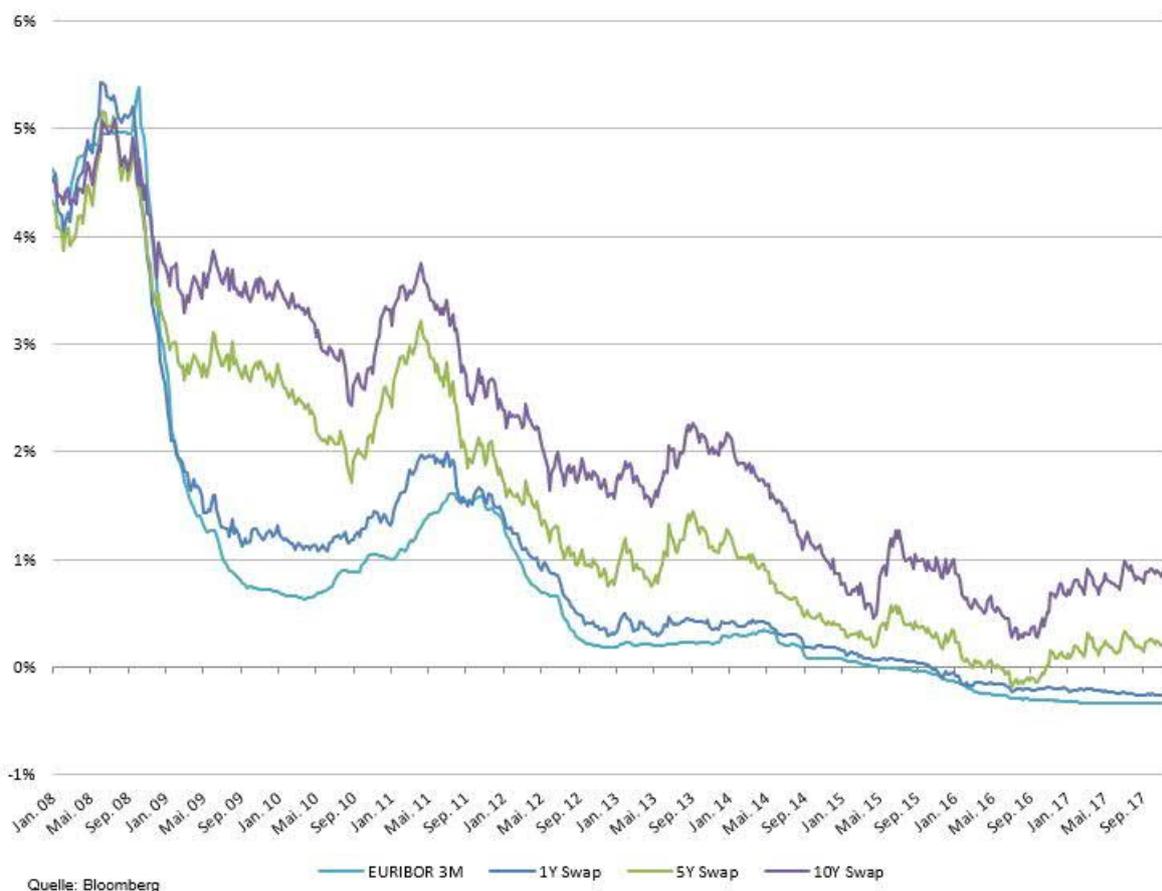
<sup>4</sup> Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen>.

<sup>5</sup> Quelle: Jobcenter Wuppertal.

die Zahl überschuldeter Privatpersonen in Wuppertal nach einer kleinen Verbesserung in 2016 (Schuldnerquote 18,08 %) in 2017 (Schuldnerquote 18,38) wieder leicht angestiegen ist (+0,3 %). Insgesamt nimmt Wuppertal mit Platz 400 von 401 im Ranking der Schuldnerquote einen noch immer unbefriedigenden Platz ein.<sup>6</sup>

Von besonderer Relevanz für die Unternehmensentwicklung der GWG ist schließlich die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre. Wie in der nachfolgenden Grafik zu erkennen, sind die langfristigen Zinsen seit 2016 wieder leicht angestiegen. Dieser Anstieg setzte sich nach dem Jahreswechsel 2017/2018 mit höherer Dynamik fort.

**EUR Swaps und EURIBOR 3M**  
(Stand: 21.11.2017)



<sup>6</sup> Vgl. Creditreform, SchuldnerAtlas Deutschland 2016, S. 11.

## 1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Im NRW-Durchschnitt lag der Leerstand 2015 bei 3,8 Prozent. Allerdings ist zu beachten, dass außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere an der Rheinschiene – die Marktsituation hinsichtlich der Wohnungsvermietung von z. T. deutlichen Angebotsüberhängen geprägt ist.

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, lag die Wuppertaler Leerstandsquote im Zeitraum 2016 bei 5,9 %. Ausgehend von 198.232 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2016 ergibt dies eine Anzahl von 11.624 leer stehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote im Zuge einer kontinuierlichen Entwicklung von 6,8 % auf 5,9 % ab.<sup>7</sup>

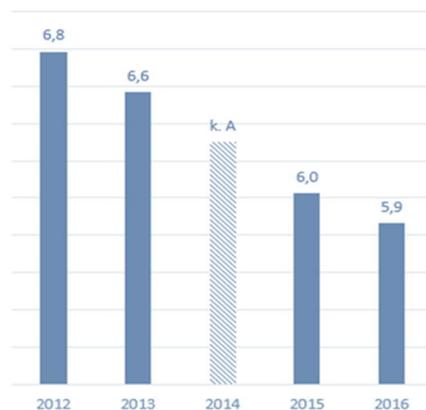


Abbildung: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote (Quelle: Stadt Wuppertal, Leerstandsermittlung mit Hilfe der Stromzählermethode)(Quelle: Stadt Wuppertal / WSW)

Die Wohnungsmieten in Nordrhein-Westfalen stiegen weiterhin an, wenn auch nicht mit der gleichen Dynamik wie im Vorjahr. Im Durchschnitt des Landes stieg die Miete für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen um weitere 1,9 % im Vergleich zum Vorjahr (2016).<sup>8</sup>

Am 1. März 2017 wurde der neue, qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Wuppertal veröffentlicht. Er weist nach, dass sich das Preisniveau um durchschnittlich ca. 7 % angehoben hat. Dies eröffnet zumindest mittelfristig das Potenzial für eine adäquate Anpassung der Mieten, so dass die unten beschriebenen Kostensteigerungen der letzten Jahre im Bereich der Wohnungswirtschaft langsam wieder ausgeglichen werden können.

Unerwünschte Nebenwirkungen entstehen häufig durch Eingriffe des Staates in den Immobilienmarkt. Problematisch wirken in diesem Zusammenhang weiterhin die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Mietwohnungsbau. Hier sinken die Renditen für Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern auf denjenigen Märkten, wo die überproportional hohen Bauwerkskosten (+55 % von 2000

<sup>7</sup> Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal I. 2017.

<sup>8</sup> Vgl. IT.NRW, Verbraucherpreisindex April 2017.

bis 2017) nicht auf die Miete oder den Verkaufspreis umgelegt werden können. So haben z. B. die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2011 und 2015 sowie die Anforderungen an Neubauimmobilien durch das Inkrafttreten der letzten Stufe der Energieeinsparverordnung die Bau(neben)kosten deutlich verteuert.<sup>9</sup>

Dies erzeugt in besonderem Maße Druck auf Wohnungsmärkte wie Wuppertal, da hier die Erträge im Segment Mietwohnungsbau - das hochpreisige Segment ausgenommen - seit Jahren stagnieren, während die Kosten, die mit der Bereitstellung des ‚Produktes‘ Wohnen verbunden sind, stetig steigen. Wie die nachfolgende Grafik zeigt, gilt dies in annähernd deutlicher Form auch im Bundesdurchschnitt, wo sich die Bauwerkskosten kontinuierlich von der allgemeinen Teuerungsrate abgekoppelt haben.



Inwieweit diese Rentabilitätsfalle durch die Potenziale des neuen Mietpreisspiegels für Wuppertal (teilweise) aufgelöst werden kann, ist in der nächsten Zeit zu prüfen.

Demgemäß entwickelte sich auch der Wohnungsbestand in Wuppertal in den letzten Jahren sehr zurückhaltend. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern steigt der Bestand nur sehr langsam: von 22.209 Objekten in 2016 auf 22.219 Mehrfamilienhäusern bis 2017 und damit um lediglich 0,05 %. Die Neubautätigkeit in 2017 wies gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Abnahme der Fertigstellungen (-67,1 %) auf. Hingegen wurden im Jahre 2017 insgesamt 36 Baugenehmigungen erteilt. Das entspricht einem Plus von 89,5 % gegenüber dem Vorjahr.<sup>10</sup> Letzteres deutet auf einen Trend in Richtung quantitativer Neubautätigkeit hin, wenn auch auf nach wie vor sehr niedrigem Niveau. Er resultiert u. a. aus dem Mehrbedarf aufgrund verstärkter Zuwanderung.<sup>11</sup> Der Bedarf für öffentlich geförderten Wohnraum besteht dabei weiterhin, da nach wie vor kaum öffentlich gefördert gebaut wird.

<sup>9</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV u. Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft.

<sup>10</sup> Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal IV. 2017.

<sup>11</sup> Vgl. NRW.BANK, Wohnungsnachfrage in Wuppertal – aktuelle und zukünftige Entwicklungen 2016.

Bei den Neubaumaßnahmen im Bereich der Einfamilienhäuser ist auffällig, dass in 2017 sehr wenige Neubauten bei Doppelhaushälften auf den Markt kamen, bei Reihenhäusern gab es nur ein Baugebiet. Aktuell befinden sich Eigentumsmaßnahmen im gehobenen Preissegment im Vertrieb, z. B. eine Baumaßnahme in Wuppertal-Langerfeld (Errichtung von Stadthäusern) und ein Neubauvorhaben in Wuppertal-Vohwinkel (Eigentumswohnungen). Als großes Entwicklungsgebiet ist das ca. 5,5 Hektar große Gelände des ehemaligen Bahnhofs Heubruch zu nennen. Hier sollen rund 300 Wohneinheiten entstehen, teils in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern (sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen), teils als Stadthäuser. Für einen Teil der Wohnungen ist vorgesehen, diese im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu errichten.

## 1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

### 1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2017

Der Jahresabschluss 2017 enthält diverse Sondereffekte, die sich z. B. durch notwendige Budgetanpassungen im Jahresverlauf, vor allem aber durch die Kapitalmaßnahmen der Gesellschafter im Zuge der Unternehmenskonsolidierung ergeben haben.

Für den *Jahresabschluss der GWG* sind folgende Sachverhalte besonders hervorzuheben, die teilweise ursächlich zu Abweichungen gegenüber dem Wirtschaftsplan geführt haben:

Auf der Ebene der Einzelgesellschaft haben sich die Umsatzerlöse positiver entwickelt, als ursprünglich geplant. Maßgeblich sind vor allem die Auswirkungen der Erhöhungen der Pauschalen für die öffentlich geförderten Wohnungen sowie Mieterhöhungen auf Grundlage des neuen Mietspiegels mit einem Gesamtvolumen von rund 134 T€ für das Jahr 2017. Trotz der oben beschriebenen Budgetkürzungen konnten insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt die Erlösschmälerungen mit einem Volumen von 96 T€ abgebaut werden.

Abweichend zur Planung wirkten sich zudem der Verkauf eines Mehrfamilienhauses sowie eines Einfamilienhauses in der Siedlung Kohlstraße mit 100 T€ ergebnisverbessernd aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge – insbesondere aus Mieterbelastungen im Zusammenhang mit der Beendigung von Mietverhältnissen – bewirkten ebenfalls einen positiven Ergebniseffekt in Höhe von 51 T€.

Im Bereich der Aufwendungen der Hausbewirtschaftung war insbesondere der Instandhaltungsaufwand im Vergleich zur Planung um rund 643 T€ geringer. Auch die Kosten für Miet- und Räumungsklagen konnten im Jahr 2017 um rund 16 T€ reduziert werden.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich höhere Kosten in Höhe von 43 T€, insbesondere durch höhere Rechtsberatungskosten.

Im Zinsaufwand haben zum einen die günstigere Zinsvereinbarung für die Brückenfinanzierung und zum anderen die spätere Inanspruchnahme dieser Mittel das Ergebnis gegenüber dem Wirtschaftsplan entlastet.

Im Rahmen des Konsolidierungskonzeptes der GWG sind im Jahr 2018 Bestandsverkäufe vorgesehen. Die Kalkulation der Verkaufspreise lässt erwarten, dass die den Objekten zu Grunde liegenden Buchwerte im Einzelfall nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wurden im Jahresabschluss 2017 entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Darüber hinaus sind weitere Objekte bewertet worden, deren beizulegenden Werte unterhalb des jeweiligen Buchwertes liegen. Auch bei diesen Objekten finden Wertberichtigungen statt. Insgesamt finden im Jahresabschluss 2017 somit außerordentliche Abschreibungen in Höhe von rd. 1,7 Mio. € Berücksichtigung.

Von besonderer Bedeutung für die GWG sind der jährliche Zuschuss der Stadt Wuppertal im Rahmen der Betrauung in Höhe von 1,2 Mio. € sowie die beschlossenen und umgesetzten Kapitalmaßnahmen. Letztere führten dazu, dass die Kapitalbasis der Gesellschaft zum Bilanzstichtag mit insgesamt rd. 62 Mio. € verstärkt wurde. Zur detaillierten Informationen wird auf das Kapitel 3.2.1 verwiesen.

## **1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf**

### **1.2.2.1 Immobilienmanagement**

Bezogen auf den Bestand der GWG bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2017 mit Werten von 4,0 % (Jan.) bis 3,7 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem verbesserten Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende trotz des Konsolidierungsprozesses in der GWG gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der GWG positiv entwickelt.

Die bisher vorherrschende Preissensitivität des Wuppertaler Marktes hat sich im Jahr 2017 geringfügig verändert. Der Angebotsüberhang ist leicht zurückgegangen. Somit konnten erste Steigerungspotentiale realisiert werden. Gleichzeitig ist die Entwicklung des Marktes aufmerksam zu beobachten.

Erfolgreich umgesetzt werden konnte die Anpassung der Mieten im öffentlich geförderten Preissegment, die alle drei Jahre durch Fortschreibung der Kostenansätze möglich ist. Durch den neuen Mietspiegel aus Dezember 2016 sind auch Mieterhöhungen im freifinanzierten Bereich realisiert worden.

Vorgesehen war die Modernisierung von 120 GWG-Wohnungen. Durch die Konsolidierungsphase wurde das Investitionsbudget für Wohnungsmodernisierungen um ca. 35 % auf 65 Wohnungen gekürzt (von 3,5 Mio. € auf 2,3 Mio. € für die GWG). Trotz dieser Kürzung ist es gelungen 96 Wohnungen zu modernisieren. Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

### 1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

In der Weiterentwicklung des Portfoliomanagementsystems (PMS) lag im Jahr 2017 der Schwerpunkt in der Entwicklung von Quartiersstrategien, die eine einheitliche, abgestimmte Vorgehensweise in einem definierten Quartier gewährleisten sollen. Mittels eines Quartierssteckbriefes werden die wesentlichen Daten und die Strategien auf einen Blick dargestellt. Dies unterstützt die Mitarbeiter bei den Entscheidungen auf operativer Ebene. Für das Jahr 2018 ist vorgesehen, das Portfoliomanagementsystem auf die neue Programmversion IGIS six umzustellen, die wesentliche Verbesserungen beinhaltet. Insbesondere wurde die Benutzeroberfläche komplett neugestaltet. Diese orientiert sich nun an dem Layout der Microsoft-Produkte. Darüber hinaus ist vorgesehen, ein Quartierinformationssystem (QUIS) zu installieren, welches neben umfangreichen Auswertungsmöglichkeiten, z. B. Marktmieten, Bevölkerungsstruktur, Kaufkraft etc. auch über eine Schnittstelle zum PMS verfügt. Über diese Schnittstelle kann z. B. die Standortbewertung in das PMS überspielt werden und auch eine Zielmietenlogik hinterlegt werden.

Die im Dezember 2017 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat entwickelten strategischen Leitlinien legen den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände. Verkäufe werden demnach lediglich in Einzelfällen bei solchen Objekten durchgeführt, die als Ergebnis der Analyse des PMS aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft als unattraktiv identifiziert werden. Eine Ausnahme bilden die Verkaufsmaßnahmen, die im Rahmen des Konsolidierungskonzeptes des Jahres 2017 festgelegt wurden. Hieraus erfolgten bei der GWG in 2017 Verkäufe von insgesamt sieben Wohneinheiten, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus sowie einem Einfamilienhaus. Bei der GWG-SPE konnten sämtliche unbebaute Restflächen im Bereich der Verkaufsmaßnahme Arnsbergstraße in Wuppertal-Langerfeld verkauft werden. Darüber hinaus wurde eine Eigentumswohnung Am Blaffertsberg veräußert. Die weiteren Verkäufe gemäß dem vorgenannten Konsolidierungskonzept sind für das Jahr 2018 vorgesehen, wobei die ersten Objektverkäufe bereits zu Jahresbeginn realisiert werden konnten. Insgesamt ist in diesem Zusammenhang ein Verkaufsvolumen in Höhe von ca. 4,8 Mio. € für 2018 geplant.

Im Zuge der Kapitalmaßnahmen der Gesellschafter wurde zum 31.12.2017 das Objekt Lise-Meitner-Straße als Sacheinlage in einer Größenordnung in Höhe von 6,82 Mio. € in die GWG eingebracht. Hierbei handelt es sich um eine Büroimmobilie auf einem ehemaligen Kasernengelände.

Die im Jahr 2016 begonnene Sanierung des Hauses Sedanstraße 85 konnte im Juli 2017 planmäßig abgeschlossen werden. Diese Umbaumaßnahme wurde als sogenanntes Modellhaus durch das Büro für Quartierentwicklung (WQG) begleitet. Ziel war es, anhand eines Beispiels aus der Praxis aufzuzeigen, wie notwendige Investitionen im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit der Immobilie optimal umgesetzt werden können. Hierdurch sollen möglichst viele Nachahmer ermutigt werden, in ihre Immobilien zu investieren. Es sind 6 Zweizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 55 bis 57 m<sup>2</sup> und 2 Maisonette-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 115 m<sup>2</sup> entstanden. Für die weiteren Modernisierungsmaßnahmen der Häuserzeile Sedanstraße 75 – 89 wurde in 2017 ein Gesamtkonzept entwickelt, welches ab 2018 zur Realisierung kommen wird.

Im Objekt „Wuppertaler Hof“ sind im Bereich des Alten- und Pflegeheimes Maßnahmen gemäß dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) vorgesehen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, den Verwaltungsteil neu zu strukturieren und im Zuge dessen ebenfalls erhebliche Investitionen zu tätigen. Diese Investitionen werden über entsprechende Anpassungen der Mieten amortisiert.

Im Bereich der Großinstandsetzung wurde in 2017 mit der Erneuerung der Balkonbrüstungen in der Gustav-Heinemann-Straße 10 und 30 begonnen. Diese Maßnahme wird bis in das Jahr 2018 fortgesetzt. Die im Jahr 2017 begonnene Sanierung der Giebel im Domagkweg sowie die Instandsetzung von Laubengängen zur Vermeidung von größeren Schäden werden ebenfalls in 2018 weitergeführt.

In Anbetracht des Konsolidierungsjahres 2017 war es nicht möglich, langfristige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. In Abstimmung mit den Banken wurden kurzfristige Prolongationsvereinbarungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr abgeschlossen. Nach Umsetzung der Kapitalmaßnahmen zum Ende des Jahres 2017 werden in 2018 die Gespräche mit den Banken zur Vereinbarung langfristiger Konditionen wieder aufgenommen. Lediglich bei den kommunal verbürgten Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgten neue Zinsvereinbarungen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Hier wurde in 2017 ein Volumen von rd. 5,8 Mio. € prolongiert.

Im September 2017 wurde eine Brückenfinanzierung in Höhe von 5,0 Mio. € aufgenommen. Die Rückzahlung dieses Darlehens ist für den 30.06.2018 vorgesehen.

Die Verwendung der Barkapitaleinlagen der Gesellschafter ist im Wesentlichen zur Durchführung von Entschuldungsmaßnahmen vorgesehen. Hier konnten zum Ende des Jahres 2017 Darlehen in einer Größenordnung von ca. 16,5 Mio. € abgelöst werden. Darüber hinaus wurden Mittel aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Wuppertal in Höhe von 10,0 Mio. € zurückgeführt. Für das Jahr 2018 sind weitere Darlehensablösungen in Höhe von ca. 15,1 Mio. € (einschließlich der vorgenannten Brückenfinanzierung) geplant.

Das von der Stadt Wuppertal im Jahr 2012 gewährte Gesellschafterdarlehen in Höhe von 20,0 Mio. € wurde durch Gesellschafterbeschluss im Dezember 2017 in Eigenkapital umgewandelt.

### **1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung**

Das bereits vorhandene Führungsinstrument „Führung von Mitarbeiterentwicklungsgesprächen“ durch einheitlich strukturierte Gesprächsbögen wurde überarbeitet und die Ergebnisse in 2017 für die weitere Personalentwicklungsplanung genutzt.

Darüber hinaus wurde die Optimierung von Geschäftsprozessen und deren Dokumentation vorangetrieben.

## 2 Bericht zur Lage der GWG

### 2.1 Ertragslage

	2017		2016		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	26.184	100,0	25.365	99,1	819	3,2
Bestandsveränderungen	-3	0,0	220	0,9	-223	<-100,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>26.181</b>	<b>100,0</b>	<b>25.585</b>	<b>100,0</b>	<b>596</b>	<b>2,3</b>
Materialaufwand	-13.979	-53,4	-13.093	-51,2	-886	-6,8
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.202</b>	<b>46,6</b>	<b>12.492</b>	<b>48,8</b>	<b>-290</b>	<b>-2,3</b>
<b>Ordentliche betriebliche Erträge</b>	<b>718</b>	<b>2,7</b>	<b>428</b>	<b>1,7</b>	<b>290</b>	<b>67,8</b>
Personalaufwand	0	0,0	-19	-0,1	19	100,0
Abschreibungen	-7.310	-27,9	-5.850	-22,9	-1.460	-25,0
Betriebsaufwand	-1.260	-4,8	-1.527	-6,0	267	17,5
Ertragsunabhängige Steuern	-22	-0,1	14	0,1	-36	<-100,0
	<b>-8.592</b>	<b>-32,8</b>	<b>-7.382</b>	<b>-28,9</b>	<b>-1.210</b>	<b>-16,4</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.328</b>	<b>16,5</b>	<b>5.538</b>	<b>21,6</b>	<b>-1.210</b>	<b>-21,8</b>
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	1.434	5,5	1.310	5,1	124	9,5
Zinsaufwendungen	-7.070	-27,0	-7.625	-29,8	555	7,3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.636</b>	<b>-21,5</b>	<b>-6.315</b>	<b>-24,7</b>	<b>679</b>	<b>10,8</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.308</b>	<b>-5,0</b>	<b>-777</b>	<b>-3,0</b>	<b>-531</b>	<b>-68,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13	0,0	-51	-0,2	38	74,5
Aufwendungen aus der Verlustübernahme	-2.492	-9,5	-1.814	-7,1	-678	-37,4
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-3.813</b>	<b>-14,5</b>	<b>-2.642</b>	<b>-10,3</b>	<b>-1.171</b>	<b>-44,3</b>

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf höhere Erträge aus Betriebskosten (+622 T€), den Erhöhungen der Mieterlöse in Folge von Leerstandsabbau sowie Mietsteigerungen (+317 T€) und mit einem gegenläufigen Effekt den niedrigeren Erlösen aus den Belastungen für Schönheitsreparaturen (-73 T€) zurück zu führen. Darüber hinaus lagen die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um rund 46 T€ niedriger.

Bei den Bestandsveränderungen machen sich die Veränderungen um 223 T€ insbesondere auf geringere Buchwertabgänge (-47 T€) sowie Bestandsveränderungen aus Betriebskosten (270 T€) bemerkbar.

Im Materialaufwand fallen die Aufwendungen für Betriebskosten um 455 T€, die Instandhaltungsaufwendungen um 325 T€, die sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung um rund 43 T€ sowie die Vertriebskosten um 64 T€ höher aus.

Die Abschreibungen steigen insbesondere infolge außerplanmäßiger Abschreibungen (1.669 T€). Gegenläufig wirken die geringeren planmäßigen Abschreibungen (-208 T€) infolge Anlagenabgänge.

Bei dem um insgesamt 267 T€ geringeren Betriebsaufwand machen sich geringere Rechts- und Beratungskosten (- 41 T€), die geringeren sonstigen sächlichen Verwaltungsaufwendungen (-110 T€) sowie der im Vergleich zum Vorjahr nicht vorhandene Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen (-116 T€) bemerkbar.

Die Zinserträge steigen insbesondere aufgrund der gestiegenen Forderungen an die GWG-SPE.

Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund der Vereinbarung neuer Zinskonditionen sowie der Ablösung von Darlehen um rund 555 T€.

## 2.2 Vermögenslage

Aktivseite	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	3	0,0	-2	-66,7
Sachanlagen	253.489	78,3	251.813	78,8	1.676	0,7
Finanzanlagen	15.724	4,9	15.724	4,9	0	0,0
	<u>269.214</u>	<u>83,2</u>	<u>267.540</u>	<u>83,7</u>	<u>1.674</u>	<u>0,6</u>
<u>Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung</u>						
<u>Mittelfristig</u>						
Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke	2.547	0,8	2.627	0,8	-80	-3,0
<u>Kurzfristig</u>						
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.867	2,4	7.839	2,5	28	0,4
Forderungen aus Vermietung	164	0,1	121	0,0	43	35,5
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	35.404	10,9	31.836	10,0	3.568	11,2
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	8.413	2,6	9.600	3,0	-1.187	-12,4
	<u>51.848</u>	<u>16,0</u>	<u>49.396</u>	<u>15,5</u>	<u>2.452</u>	<u>5,0</u>
	<u>323.609</u>	<u>100,0</u>	<u>319.563</u>	<u>100,0</u>	<u>4.046</u>	<u>1,3</u>
<u>Passivseite</u>						
<u>Eigenkapital</u>						
Gezeichnetes Kapital	12.333	3,8	12.333	3,9	0	0,0
Eigene Anteile	-2.147	-0,7	-2.147	-0,7	0	0,0
Kapitalrücklage	109.625	33,9	47.668	14,9	61.957	>100,0
Gewinnrücklagen	7.514	2,3	7.588	2,4	-74	-1,0
Bilanzverlust	-34.777	-10,7	-30.965	-9,7	-3.812	-12,3
	<u>92.548</u>	<u>28,6</u>	<u>34.477</u>	<u>10,8</u>	<u>58.071</u>	<u>&gt;100,0</u>
<u>Langfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzung</u>						
Langfristige Darlehen	168.188	52,0	227.253	71,1	-59.065	-26,0
Rechnungsabgrenzungsposten	542	0,2	657	0,2	-115	-17,5
	<u>168.730</u>	<u>52,2</u>	<u>227.910</u>	<u>71,3</u>	<u>-59.180</u>	<u>-26,0</u>
<u>Mittelfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Rückstellungen	100	0,0	101	0,0	-1	-1,0
Verbindlichkeiten Darlehen	26.261	8,1	19.523	6,1	6.738	34,5
	<u>26.361</u>	<u>8,1</u>	<u>19.624</u>	<u>6,1</u>	<u>6.737</u>	<u>34,3</u>
<u>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	22.937	7,1	23.000	7,2	-63	-0,3
Erhaltene Anzahlungen	8.615	2,7	8.523	2,7	92	1,1
Rückstellungen	1.174	0,3	886	0,3	288	32,5
Lieferanten	1.271	0,4	1.353	0,4	-82	-6,1
Vermietung	752	0,2	995	0,3	-243	-24,4
Sonstige kurzfristige Passiva	1.221	0,4	2.795	0,9	-1.574	-56,3
	<u>35.970</u>	<u>11,1</u>	<u>37.552</u>	<u>11,8</u>	<u>-1.582</u>	<u>-4,2</u>
	<u>323.609</u>	<u>100,0</u>	<u>319.563</u>	<u>100,0</u>	<u>4.046</u>	<u>1,3</u>

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 4.046 T€ (1,3 %) gestiegen.

Die Sachanlagen sind in Folge planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 1.676 T€ gestiegen.

Bei den Buchwerten für Verkaufsgrundstücke (Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke) beträgt der Rückgang 80 T€. Diese sind insbesondere durch die Buchwertabgänge für Verkäufe geprägt.

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände steigen in Folge der Zunahme der Forderungen an die GWG-SPE um 6.370 T€. Gegenläufig wirken sich die

im letzten Jahr noch unter sonstige Aktiva ausgewiesenen Mietkautionen in Höhe von 2.791 T€ aus. Der gegenläufige Posten unter sonstige kurzfristige Passiva verändert sich in gleichem Maße.

Die flüssigen Mittel sinken (-1.186 T€) insbesondere infolge des Abrufs der Guthaben der Bausparverträge (2.607 T€) und deren anschließende Verwendung zur Darlehensrückzahlung. Die gegenläufige Zunahme der flüssigen Mittel in Höhe von 1.421 T€ ist auf die Kapitalmaßnahmen Ende 2017 zurück zu führen.

Die Kapitalrücklage steigt nach der Umsetzung der Kapitalmaßnahmen um 61.957 T€

Die Eigenkapitalquote hat sich durch die o.g. Kapitalmaßnahmen auf 28,6 % erhöht.

Die kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen sind durch die Verwendung der Kapitalmaßnahmen sowie der planmäßigen Tilgungen im Saldo um 52.390 T€ gesunken.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wirkt sich insbesondere der für das Jahr 2018 erhaltene Betrauungszuschuss in Höhe von 1.200 T€ aus.

## **2.3 Finanzlage**

Zum Bilanzstichtag weist der Konzern eine Unterdeckung der Stichtagsliquidität in Höhe von 23.754 TEUR aus (Vorjahr: 21.949 TEUR). Ein Betrag von 12 Mio. € ist auf die Ablösung von Darlehen im Zuge einer Neuordnung der Passivseite (Ablösung und Neuaufnahme) zurückzuführen. Die übrige Liquiditätslücke soll gemäß Finanzplanung durch die Inanspruchnahme nicht ausgenutzter Kreditlinien und durch den Zufluss von Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden.

Kapitalflussrechnung GWG:

Einen weiteren Überblick über die Herkunft und Verwendung finanzieller Mittel gibt die folgende Kapitalflussrechnung, die die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und an die Grundsätze des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) angelehnt ist.

	2017 TEUR	2016 TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag)	-3.813	-2.642
2. +/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.295	5.804
3. + Zunahme der Rückstellungen	287	86
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	141	90
5. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.700	-4.554
6. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.922	-2.297
7. -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-29	65
8. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.636	6.315
9. - Ertragsteueraufwand	13	51
10. + Ertragsteuerzahlungen	-13	-101
<b>11. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 10)</b>	<b>3.895</b>	<b>2.817</b>
12. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-4
13. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	276	691
14. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.215	-2.060
15. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.607	0
16. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzposition	0	-133
17. + Erhaltene Zinsen	1.434	1.310
<b>18. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12 bis 17)</b>	<b>-4.898</b>	<b>-196</b>
19. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	61.957	7.262
20. - Gezahlte Dividenden	-73	-73
21. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	5.600	4.195
22. - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-57.990	0
23. - Gezahlte Zinsen	-7.070	-7.625
<b>24. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19 bis 23)</b>	<b>2.424</b>	<b>3.759</b>
25. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11, 18 und 24)	1.421	6.380
26. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.992	612
<b>27. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 25 bis 26)</b>	<b>8.413</b>	<b>6.992</b>

Die Zahlungsfähigkeit der GWG war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

### 3 Prognose- und Risikobericht

#### 3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

##### 3.1.1 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 in Deutschland noch immer einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Die Preissteigerung ist nicht nur bei Einfamilienhäusern zu beobachten, sondern auch bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2017 lagen die Preise

über alle Immobilienarten 5 % bis 6 % höher als im Vorjahr und 25 % bis 30 % über den Werten von 2010.<sup>12</sup>

Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB beeinflusst weiterhin die Entwicklung an den Kapitalmärkten, auch wenn die langfristigen Zinssätze zuletzt eine spürbare Steigerung erfahren haben, liegen diese immer noch auf einem sehr moderaten Niveau. Die regulatorisch bedingte Nachfrage nach Staatsanleihen, das Sparverhalten älterer Generationen und die hohen, in sicheren Anlagen geparkten Überschüsse von Unternehmen sorgen neben der demografisch bedingten Übernachfrage nach sicheren Anlagemöglichkeiten für ein hartnäckiges Niedrigzinsumfeld. Somit dürften auch die Finanzierungsbedingungen für Immobilien weiterhin investorenfreundlich bleiben.<sup>13</sup> Für die Finanzierung der GWG bleiben 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 weiterhin nicht in Sicht ist. Im Gegenteil; durch den Auftritt weiterer Fremdkapitalgeber (wie z. B. Versicherungen) sind die Möglichkeiten zur Kreditbeschaffung vielfältiger geworden. Gleichwohl ist weiter 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 Ausrichtung der Förderkulissen für den Wohnungs- und Städtebau in NRW im Zuge des Regierungswechsels in 2017 ist noch in Bewegung. Das Stichwort „Quartiersförderung“ hat für Wuppertal nach wie vor eine hervorgehobene Bedeutung. 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. Es ist zu hoffen, dass die neue Landesregierung für diesen wichtigen Förderaspekt eine wirkungsvolle Fördermethodik entwickelt, um den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel – insbesondere im Hinblick auf den Rückbau – aktiv zu unterstützen. Ob und inwieweit die GWG hiervon profitieren kann, ist nicht prognostizierbar und bedarf der weiteren Beobachtung.

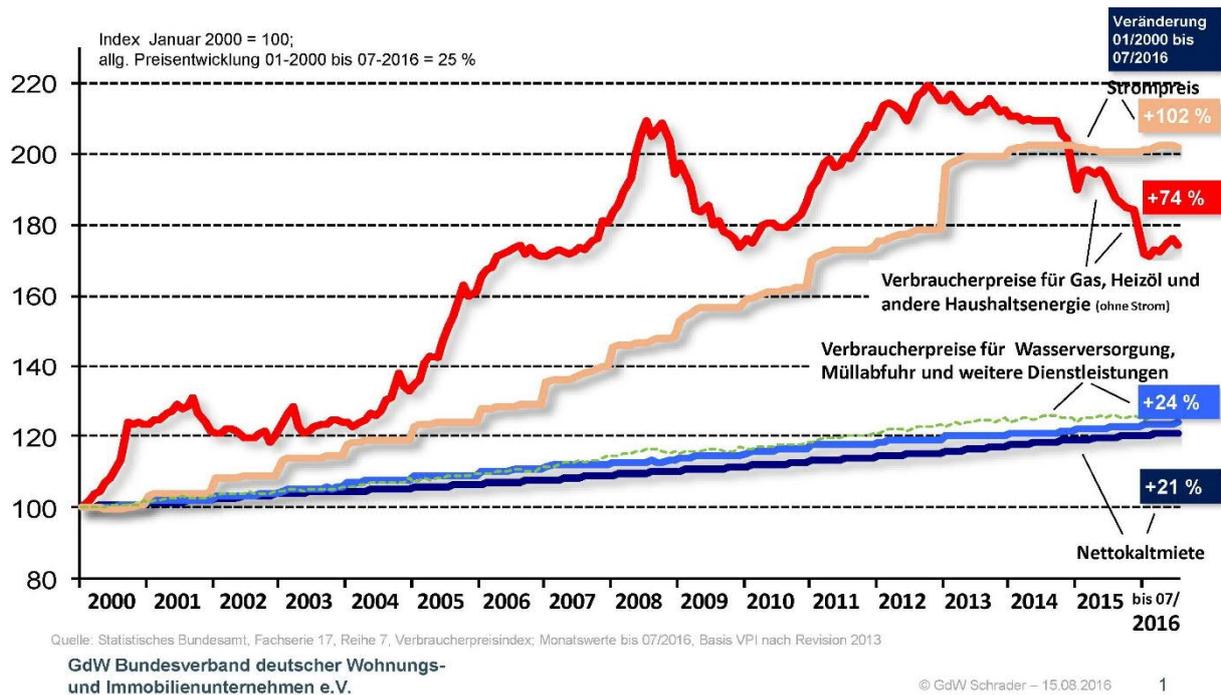
Die Entwicklung der Energiepreise stellt nach wie vor eine schwer zu kalkulierende Einflussgröße für die Wohnungswirtschaft dar, insbesondere unter Berücksichtigung des dramatischen Unterschieds in der Entwicklung gegenüber den Nettokaltmieten. So stiegen die Energiepreise in Deutschland von 2000 bis 2016 um 74 % (Strom +102 %), während die Mieten lediglich um 21 % zunahmen (siehe Grafik).<sup>14</sup> Die Kostenentwicklung für die Wärmeerzeugung ist seit einigen Jahren gebremst bzw. rückläufig. Inwieweit sich dies als dauerhaft herausstellt, ist kaum einzuschätzen.

---

<sup>12</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2018.

<sup>13</sup> Vgl. Deka Immobilien Monitor, Ausgabe 2018.

<sup>14</sup> Quelle: GdW 2016.



Die GWG verfügt bereits heute über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere im Falle deutlich ansteigender Heizkosten entsprechende Potenziale für eine angemessene Anhebung bei der „ersten Miete“ mit sich bringt. Künftige Projekte im Neubau wie auch in der Großmodernisierung werden dazu beitragen, die GWG vor negativen Einflüssen dieser Art weiter zu schützen.

### 3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

Die neuesten Prognosen für die reine demografische Entwicklung sehen für die Zukunft eine weitere Entspannung gegenüber dem quantitativen Negativtrend der vergangenen Jahre voraus. Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist jedoch nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägt. So zeigt die Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal für die Zeit von 2016 bis 2022 einen Anstieg des Anteils ausländischer Bürger von 18 % auf 21,5 %. Der Anteil des Segments der Über-65jährigen soll dagegen auf konstantem – wenn auch relativ hohem – Niveau (rd. 21 %) verharren.<sup>15</sup> Dies bestätigt auch das Wohnungsmarkt-Monitoring des Instituts IRI im Auftrag der WQG. Sowohl die zunehmende Überalterung als auch der Zuzug ausländischer Bevölkerung bringen einen weiteren Strukturwandel auch für die Wohnungswirtschaft mit sich. Hinzu kommt eine sichtbare Abwanderung kaufkraftstarker Haushalte in höheren Alterskohorten in das Umland von Wuppertal, was für ein nicht ausreichendes Angebot an adäquatem Wohnraum für das Wohnen im Alter spricht. Andererseits stellt das Wohnungsmarkt-Monitoring eine positive Entwicklung durch den Zuzug von Leit- und Kreativmilieus fest, welche Chancen für die Stadtentwicklung bieten.<sup>16</sup> Insgesamt lässt sich gleichwohl festhalten, dass die Negativprognosen früherer

<sup>15</sup> Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

<sup>16</sup> Vgl. Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal, Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft, 11/2017.

Szenarien nicht eingetroffen sind und dass Wuppertal quantitativ über eine durchaus positive und stabile Perspektive verfügt.

Zudem ist erkennbar, dass der bereits seit längerer Zeit zu beobachtende Trend unter dem Stichwort „Reurbanisierung“ merklich auch Städten wie Wuppertal zu Gute kommt. Bereits jetzt sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen, die die negativen Effekte aus der Demografie überkompensieren. Allerdings wird die Qualität 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 stetig ansteigende Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Hier konnte mit der Entwicklung des Stadtzentrums „Döppersberg“ ein sichtbares Signal für den positiven Wandel gesetzt werden. So wurde Mitte 2017 die Hauptverkehrsader B7 termingerecht wieder für den Verkehr freigegeben. Die abschließenden Arbeiten im Umfeld des Döppersberg finden im Jahr 2018 statt. 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 von Gewerbe- und Hotelimmobilien (z. B. im Umfeld „Wall“) ablesen.

Nicht zuletzt zeigen auch - teilweise bereits abgeschlossene - Expansionsvorhaben mit Investitionsvolumina im zwei- bis vierstelligen Millionenbereich (z. B. Bayer, Bergische Universität, Land NRW, Vorwerk oder EDE) die guten Zukunftsperspektiven – auch in Bezug auf die Themen Arbeitsplatzentwicklung und Ausbildung. So hat alleine die Bayer AG bis zum Jahresende 2017 mit ihrem Investitionsprogramm seit 2012 rd. 1,5 Mrd. € am Standort Wuppertal investiert.

Im Bereich der vermieteten Wohnimmobilien führt das Spannungsfeld zwischen steigenden Baukosten, die auf dem Niveau prosperierender Großstädte liegen, einerseits und den nur allmählich gestiegenen Mietpreisen andererseits zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen. In diesem Zusammenhang bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die nächste Auflage des qualifizierten Mietspiegels in 2018 auf die weitere Entwicklung der Mieten in Wuppertal haben wird. Dabei ist weiterhin davon auszugehen, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Mietwohnbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Gleiches gilt für den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Eine besondere Rolle bei der Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes spielt die politische Initiative des Wuppertaler Stadtrates, die Menge der nutzbaren Wohnbauflächen deutlich auszuweiten. Hierzu wurde die Verwaltung beauftragt, 110 Hektar für die wohnwirtschaftliche Erschließung zu entwickeln.

Mittel- bis langfristig betrachtet ist nach wie vor zu erwarten, dass die drastisch gestiegenen Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher ist für Großstädte wie Wuppertal ein entsprechendes Nachfragepotenzial auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. 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 wird. 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 aus Sicht der GWG durchaus die realistische Chance, dass die teilweise negativen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen der Vergangenheit kurzfristig kompensiert und mittelfristig im Wege einer klugen politischen und gesellschaftlichen Gestaltung gar ins Positive gewandelt werden können.

Aufgrund der Heterogenität der zukunftsrelevanten Parameter kommt es entscheidend darauf an, als Wohnungsunternehmen im jeweiligen Marktsegment Erfolg versprechende Nischen zu besetzen und gleichzeitig stetig an der Verbesserung von Produktivität und Servicequalität zu arbeiten. Insofern wird die GWG ihre Planungen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen wie auch der Optimierungen der Serviceangebote künftig im Rahmen der Geschäftsstrategie weiter an den Markttrends ausrichten. Für die GWG als Vermieterin spricht, 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 Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können.

## **3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken**

### **3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick**

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind derzeit nicht erkennbar, da die Gesellschafter gemeinsam mit dem Unternehmen in 2017 ein Konzept zur nachhaltigen Konsolidierung des GWG-Konzerns umgesetzt haben.

Mit dem Wirtschaftsjahr 2018 ist es dem GWG-Konzern daher möglich, unter stark verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu agieren. Auslöser hierfür ist das im Dezember 2017 umgesetzte Konsolidierungspaket, welches mit dem Ratsbeschluss vom 13.11.2017 auf den Weg gebracht wurde. Es enthält neben Maßnahmen der internen Optimierung, die der GWG-Konzern eigenständig erbringen soll, eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen der Gesellschafter, die erheblichen positiven Einfluss auf die künftige wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns haben werden.

Der von den Gesellschaftern beschlossene „Kombinierte Ansatz“ besteht aus drei Säulen, die ab 2017/2018 ihre Wirkung entfalten werden. Die erste Säule beinhaltet Optimierungsschritte innerhalb des GWG-Konzerns. So wird ein kleineres Teilportfolio von Immobilien veräußert, wodurch sowohl ein positiver Einmaleffekt aus entsprechenden Buchgewinnen als auch eine nachhaltige Ergebniswirkung aufgrund ersparter Fremdkapitalzinsen entstehen. Des Weiteren reduziert der GWG-Konzern – nach dem ersten

großen Personalabbau in 2012/2013 – in mehreren Schritten sozialverträglich weiter seinen Personalbestand und somit auch die Personalkosten. In Verbindung damit werden auch die Sachkosten weiter gesenkt, so dass insgesamt auf lange Sicht eine Entlastung des Ergebnisses im Vergleich zu 2017 in Höhe von rd. 400 T€ vorgesehen ist. Weitere 100 T€ Verbesserung ergeben sich durch zusätzliche Mietsteigerungen.

Die zweite Säule bildet ein Zuschuss der Stadt Wuppertal in Höhe von jährlich 1,2 Mio. €, der im Rahmen einer sogenannten Betrauung mit Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) künftig an den GWG-Konzern fließt. Dieser wirkt in voller Höhe ergebnis- und liquiditätsverbessernd und ist wesentlicher Bestandteil der Konsolidierung. Die damit verbundenen Leistungen auf Seiten des GWG-Konzerns beziehen sich auf das soziale Management, welches dieser seit vielen Jahren im Rahmen seiner Aufgaben als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen erbringt.

Als dritte und letzte Säule wurden verschiedene Instrumente zur Kapitalverstärkung verabschiedet, die allesamt noch im Dezember 2017 umgesetzt wurden. Hierzu zählen die Wandlung eines partiarischen Darlehns der Stadt an den GWG-Konzern in Höhe von 20,0 Mio. € in Eigenkapital, die Einbringung einer Immobilie aus dem städtischen Vermögen im Wert von 6,8 Mio. € sowie eine Bareinlage in Höhe von 32 Mio. € durch die Stadt, wobei im Gegenzug hiervon die bestehende Ausleihung im Rahmen des Cash Poolings zwischen Stadt und GWG-Konzern in Höhe von 10,0 Mio. € zurückgeführt wird. Hinzu kommt eine Bareinlage im quotalen Anteil von 3,1 Mio. € der Minderheitsgesellschafterin Stadtparkasse Wuppertal. In Summe bedeutet dies eine Eigenkapitalverstärkung in Höhe von rd. 62 Mio. €, welche zum Bilanzstichtag 31.12.2017 wirksam wurde. Die als Liquidität zufließenden Bestandteile der Kapitalerhöhung werden insbesondere im Zusammenhang mit der Rückführung von bestehenden Kreditmitteln genutzt.

So wird u. a. in 2018 die Brückenfinanzierung aus 2017 in Höhe von 5,0 Mio. € getilgt. Außerdem werden weitere Kreditmittel in Höhe von 10,1 Mio. € zurückgezahlt. Darüber hinaus wurden bereits zum Jahresende 2017 auslaufende Festzinsvereinbarungen mit einem Volumen von insgesamt 16,5 Mio. € für eine vorzeitige Ablösung genutzt.

Die zuvor beschriebenen Elemente führen zu deutlichen Verbesserungen nicht nur bei der Eigenkapitalausstattung, sondern auch im Hinblick auf die laufende Liquidität bzw. die Ergebnisentwicklung. Die ursprünglichen (im Abschnitt 1.2.1 beschriebenen) Ziele können somit erreicht werden. Diese Zielerreichung wird künftig im Rahmen eines gesonderten Monitorings, das von Seiten der Beteiligungsverwaltung initiiert wird, fortlaufend überwacht. Das geplante Jahresergebnis für das Jahr 2018 liegt bei 1.910 T€.

### **3.2.2 Immobilienmanagement**

Das Umfeld für das Vermietungsgeschäft bietet gute Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung. Der verstetigte Trend zur Reurbanisierung aber auch die verbesserten Standortfaktoren (Bergische Universität, Gewerbeansiedlungen, Junior-Uni, Nordbahntrasse etc.) haben positive Rahmenbedingungen für einen Aufschwung am Wuppertaler Wohnungsmarkt geschaffen. Dieser Eindruck wird nicht zuletzt durch die gestiegenen Werte im neuen, qualifizierten Mietspiegel bestätigt. Die Preisentwicklung

beim Verkauf von Wohnimmobilien unterstreicht dies bereits seit längerem. So attestiert das Unternehmen Engel & Völkers in seinem Marktbericht 2016/2017 dem Standort Wuppertal eine ungebrochen hohe Nachfrage und zunehmende Aufwertungsmaßnahmen.

Aktuell ergeben sich für die GWG trotz des weiterhin schwierigen Marktumfeldes besondere Perspektiven. So wird insbesondere für das untere bis mittlere Preissegment aufgrund der Prognosen für den Arbeitsmarkt bzw. für die Studentenzahlen mit einer steigenden Nachfrage gerechnet. Hier kann die GWG mit ihrem Angebot passende Nischen besetzen.

Gleichzeitig sind weiterhin die Risiken im Zusammenhang mit der allgemeinen Leerstandsentwicklung zu beachten. Es zeigt sich jedoch insbesondere durch die Marktentwicklung in den letzten beiden Jahren, dass der Angebotsüberhang sichtbar kleiner geworden ist. Gleichwohl besteht – auch vor dem Hintergrund der reduzierten Budgets im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 – für die GWG weiterhin die Notwendigkeit, den Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des Angebots marktgerecht zu gestalten und damit den Leerstandsabbau fortzusetzen. Insgesamt zeigt sich, dass bei entsprechendem Investitionsverhalten gute Marktchancen zur Verbesserung der Leerstandssituation der GWG bestehen.

Das Konzept für Wohnungsmodernisierungen wird auch in 2018 fortgeführt und durch eine Neuausschreibung der Leistungen mit einer veränderten Struktur nochmals verbessert. Für das laufende Jahr ist eine Stückzahl von 130 Wohneinheiten geplant. Sie sollen einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Leerstandssituation und der Ertragslage leisten.

Im Jahr 2017 lag die Fluktuation insgesamt leicht unter dem Wert von 2016. Im Schnitt wechselten 9,23 % (9,6 % in 2016) unserer Kunden die Wohnung. Die damit verbundenen Mieterwechselkosten sind entsprechend gesunken. Für die Zukunft ist vorgesehen, die Fluktuation nach Möglichkeit weiter zu senken. Das Potenzial hierfür ist allerdings eher überschaubar.

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

Durch eine stärkere Einbindung des Sozialmanagements in die Quartiersentwicklung begegnet die GWG eventuellen Schiefagen einzelner Mietverhältnisse präventiv. Zusätzlich können hierüber aber auch die besonderen Bedürfnisse bestimmter Mietergruppen aufgegriffen werden. So ergibt sich z. B. hierdurch die Möglichkeit, durch entsprechende Unterstützung bis ins hohe Alter im gewohnten Umfeld, respektive in der eigenen Wohnung leben zu können.

Die Prozessoptimierung sowie verschiedene Strukturveränderungen mit dem Ziel eines effizienten und kundenorientierten Service konnte fortgesetzt werden. Dabei liegt

der Fokus auf einer expliziten Bestands- und Kundenverantwortung auf Mitarbeiter-ebene. Für die GWG ist damit die Chance verbunden, schnellere Durchlaufzeiten bei Mieterwechseln und damit eine Verkürzung der Leerstandsdauer zu erreichen. Darüber hinaus soll die erlebte Servicequalität – z. B. im Hinblick auf die Erreichbarkeit – hierüber weiter gesteigert werden.

### 3.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung

Nach der erfolgreichen Umsetzung des auch in der Außenwirkung bedeutsamen Projekts des „Modellhauses“ Sedanstraße 85 gemeinsam mit dem Büro für Quartierentwicklung (WQG) erfolgt in 2018 die Fortführung dieser Maßnahme mit der Realisierung des II. Bauabschnittes. Diese Modernisierungsmaßnahme behebt nicht nur den kritischen Zustand einer Problemimmobilie, sie eröffnet vielmehr zusätzlich die Chance, die GWG als wichtigen Akteur im Rahmen der zwingend notwendigen Stadt- und Quartierserneuerung zu positionieren. Ziel ist es auch, möglichst viele „Nachahmer“ zu motivieren, ihre Immobilien ebenfalls nachhaltig zu entwickeln, um somit einen Beitrag zur positiven Quartiersentwicklung zu leisten. Für die GWG ist mit diesem Projekt zudem der Vorteil verbunden, die Expertise eines breiten Netzwerks von Partnern sowohl bei der Vermarktung des Vorhabens „Modellhaus“ selbst als auch bei der Umsetzung künftiger Modernisierungsmaßnahmen nutzen zu können.

Auf der operativen Ebene verfolgt die GWG für die kommenden Jahre das Ziel, ihr Investitionsprogramm weiter auszubauen und hierbei einen besonderen Schwerpunkt auf die Verbesserung der Wohnungsstandards zu setzen. Dies ist nicht zuletzt eine Folge der Erkenntnisse aus den bisherigen Portfolioanalysen.

Im Zuge sinnvoller Erweiterungen des Portfolios soll nach Abschluss der Planung für das im Eigentum der Gesellschaft befindliche unbebaute Grundstück „Untere Lichtenplatzer Straße“ (ehem. Bremme-Brauerei) in 2018 der Baubeginn erfolgen. Es ist vorgesehen, eine Kindertagesstätte in Verbindung mit Wohnungsbau zu errichten. Darüber hinaus ist vorgesehen, das eigene Grundstück „Röttgen“ innerhalb der Erstellung eines neuen Bebauungsplans zu entwickeln. Ferner untersucht die Gesellschaft in Kooperation mit dem APH (Eigenbetrieb Altenpflegeheime) die Machbarkeit zur Errichtung eines Seniorenzentrums in Wuppertal-Langerfeld in Verbindung mit altengerechten Wohnungen für die GWG. Ziel ist es, durch diese Maßnahmen den Bestand langfristig zu ergänzen und zu optimieren.

Eine besondere Chance bietet sich der GWG aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien. Sie ist besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage, 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. Zur Nutzung dieser Chancen werden entsprechende Quartierskonzepte entwickelt, mit deren Hilfe eine Standortaufwertung und die Schaffung neuer Potenziale zur Ertragssteigerung ermöglicht werden.

Nach der Umsetzung der Entschuldungsmaßnahmen gilt es im Funktionsbereich *Finanzierung*, die Struktur des Kreditportfolios nachhaltig zu optimieren. Hier soll – ggf.

mit externer Unterstützung – ein Konzept zur Etablierung einer belastbaren Finanzierungsstruktur erarbeitet werden; hierzu gehört auch z. B. die Konzentration auf eine Kernbankengruppe. Hierdurch können größere Volumina bei den Banken aufgenommen werden, was eine günstigere Konditionengestaltung zur Folge hat.

Neben dieser strukturellen Optimierung soll in 2018 die Optimierung der Zinskonditionen weiter fortgesetzt werden. In Anbetracht des seit Ende des Jahres 2017 zu verzeichnenden Zinsanstiegs gilt es, im Wege der vorzeitigen Prolongation die Chancen einer weiteren Reduzierung des Zinsaufwands zu nutzen. Bei den im laufenden Jahr aufzunehmenden Verhandlungen mit den Banken bleibt abzuwarten, inwieweit sich die Kapitalmaßnahmen nachhaltig auf das Rating bei den Banken positiv auswirken.

Die zuvor beschriebenen Aussichten auf den Kapitalmärkten bringen für die GWG das Risiko von mittelfristig steigenden Kreditkosten mit sich. Allerdings ist die GWG mit einer Festzinsquote von rund 99 % weitgehend gegen unmittelbare Zinsänderungsrisiken abgesichert.

### **3.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung**

Auch in den kommenden Jahren steht der Ausbau der für das Controlling eingesetzten Systeme im Fokus. Nachdem die Migration des SAP-Systems auf eine aktuelle Version zum 01.01.2017 sowie die nachgelagerten Anpassungen nennenswerte Kapazitäten gebunden haben, wurde die Zeitplanung für weitere Optimierungsprojekte auf die Phase ab 2018 ausgerichtet. Ein weiterer Grund ist außerdem die grundlegende Veränderung der Datenstruktur in SAP mit Umstellung auf die Version RE-FX. Die wesentlichen Funktionalitäten der Systeme werden durch die zeitliche Verschiebung nicht beeinträchtigt. Allerdings kommen diverse Verbesserungen bezüglich der Qualität und Effizienz der Systeme erst mit einer gewissen Verzögerung zum Tragen.

Weitere Produktivitätssteigerungen werden im Zusammenhang mit der Digitalisierung einzelner Prozesse erwartet. Ab dem zweiten Halbjahr 2018 soll der Rechnungsworkflow weitgehend papierlos erfolgen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Datenbeschaffung für das Berichtswesen zu automatisieren. Hierzu sind der Aufbau und die Unterhaltung eines Data-Warehouses unabdingbar.

Die für die Zukunft angedachten Investitionen in die IT-Infrastruktur umfassen neben der Ersatzbeschaffung diverser Hardware-Komponenten auch eine mögliche Umrüstung in Form einer Thin-client-Lösung. Hierdurch würde die Chance genutzt, die technische Performance der derzeit genutzten EDV erneut deutlich zu steigern.

Darüber hinaus wird das in 2015 erarbeitete und in 2016 etablierte Führungskräfteentwicklungsprogramm weiter ausgebaut, da die Gestaltung einer Vielzahl von Change-Prozessen eine hohe Professionalität in der Führungsarbeit voraussetzt. Dieses wird somit wesentlich zur Bewältigung der besonderen Herausforderungen zur Verbesserung der Unternehmensergebnisse beitragen. Der Ausbau des Personalmanagements – zunächst mit der Aufnahme und Visualisierung der Kernprozesse – ist für das zweite

Halbjahr 2018 geplant. Danach sollen die Teilprojekte „Einführung von Funktionsprofilen“, „Zielvereinbarungen“ und „Integrierte Personalplanung“ weiter vorangetrieben werden. Die zeitliche Verschiebung der zuletzt genannten Teilprojekte war aufgrund der Bündelung von Aufgaben im Personalbereich – insbesondere im Zusammenhang mit der Konsolidierungsphase in 2017 – unvermeidlich.

Schließlich werden die bisherigen Bemühungen hinsichtlich der Reduzierung von Kosten konsequent fortgesetzt mit dem Ziel, die Effizienz und Produktivität des Unternehmens weiter zu steigern. Hierbei werden zunehmend auch Kooperationen innerhalb des Stadtkonzerns sowie in den Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft genutzt (Revision, Zeiterfassung, Zentraldruck, IT etc.), um Verwaltungskosten weiter zu reduzieren.

### **3.3 Risikomanagement**

#### **3.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems**

Zur Steuerung von Risiken wurde in 2014 bei der GWG ein Risikomanagementsystem etabliert und in den Folgejahren ausgebaut. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter. Wesentliche Grundlage hierfür stellt das in 2015 verabschiedete und stetig fortgeschriebene Risikohandbuch dar, in dem alle Elemente des Risikomanagements bei der GWG beschrieben sind. Der Aufsichtsrat hat die aus der Geschäftsstrategie abgeleitete Risikostrategie Mitte 2016 freigegeben. Sie bildet den risikopolitischen Überbau der GWG ab und legt den allgemeinen Handlungsrahmen für das Risikomanagement fest.

Grundlage für das künftige Vorgehen ist die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar. Seit 2016 findet die Erfassung der Risiken in der technischen Umgebung der Planungsanwendung „Innosys“ statt. Dieses ermöglicht zum einen, dass die Erfassung und Bearbeitung der Risikoarten zuverlässig und vollständig dokumentiert erfolgt. Zum anderen ermöglicht dies im Weiteren die gezielte Auswertung und Analyse der einzelnen Risiken und deren Entwicklung inklusive der getroffenen Maßnahmen zur Risikosteuerung.

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

Die Inventarisierung der Einzelrisiken sowie der Risikomanagementprozess wurden erfolgreich abgeschlossen. Der erste Jahresbericht wurde im September 2017 dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im dritten Quartal 2018 vorgesehen.

### **3.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems**

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

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

Im Hinblick auf prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen hat die GWG seit Jahresbeginn 2014 eine Kooperation mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) begründet, mittels derer die Leistungen der Innenrevision durch den städtischen Eigenbetrieb für die GWG erbracht werden. Zur Jahresmitte verabschiedet der Aufsichtsrat jeweils die jährliche, rollierende Prüfungsplanung. Auf Basis dieser abgestimmten Prüfungsinhalte und -umfänge erfolgt im Berichtsjahr die Umsetzung dieser wesentlichen Aufgabe. Für einzelne Spezialprüfungen (z. B. Finanzierungsmanagement) werden von der GWG externe Fachleute herangezogen. Für das Jahr 2018 ist der Wechsel zu einem neuen Dienstleister für die Revisionsaufgaben vorgesehen.

Daneben findet eine angemessene Überwachung durch Vorgesetzte, Sonderbeauftragte (z. B. für Datenschutz) sowie im Zuge des Risikomanagements im engeren Sinne statt.

### **3.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

#### **4 Ergänzungsbericht**

Ergänzende Angaben nach § 108 Abs. 3 Nr. 2 GO NRW sowie nach § 8 (5) des Gesellschaftsvertrages der GWG:

Die GWG hat in 2017, 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.

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

Wuppertal, den 31.03.2018

gez. Oliver Zier  
Geschäftsführer

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal**  
Wuppertal

**Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach  
§ 53 Haushaltsgrundsätzegesetz**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	<b>Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge .....</b>	<b>2</b>
2.	<b>Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
3.	<b>Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling .....</b>	<b>4</b>
4.	<b>Risikofrüherkennungssystem .....</b>	<b>7</b>
5.	<b>Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate .....</b>	<b>8</b>
6.	<b>Interne Revision .....</b>	<b>8</b>
7.	<b>Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans .....</b>	<b>10</b>
8.	<b>Durchführung von Investitionen .....</b>	<b>11</b>
9.	<b>Vergaberegulungen.....</b>	<b>12</b>
10.	<b>Berichterstattung an das Überwachungsorgan.....</b>	<b>12</b>
11.	<b>Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven .....</b>	<b>14</b>
12.	<b>Finanzierung .....</b>	<b>15</b>
13.	<b>Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung .....</b>	<b>16</b>
14.	<b>Rentabilität/Wirtschaftlichkeit .....</b>	<b>16</b>
15.	<b>Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen .....</b>	<b>17</b>
16.	<b>Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage.....</b>	<b>17</b>

**1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge**

- a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

*Die Aufgaben und die Organisation des Aufsichtsrates ergeben sich aus § 11 des Gesellschaftsvertrages und entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens. Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung erübrigt sich, da die Geschäftsführung aktuell nur durch den einen Geschäftsführer, Herrn Oliver Zier, ausgeübt wird. Darüber hinaus bestehen keine schriftlichen Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung.*

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

*Die Gesellschaft hat folgende Organe:*

*Geschäftsführung*

*Aufsichtsrat*

*Gesellschafterversammlung*

*Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat bei der GWG und der GWG-SPE jeweils zehn Sitzungen abgehalten, an denen jeweils auch der Geschäftsführer teilgenommen hat. Im Berichtsjahr fanden vier Gesellschafterversammlungen bei der GWG und zwei bei der GWG-SPE statt. Ordnungsgemäße Niederschriften hierüber haben uns zur Prüfung vorgelegen.*

- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

*Der Geschäftsführer ist auskunftsgemäß nicht in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.*

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

*Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates und des Geschäftsführungsorgans sind zutreffend angegeben. Der Geschäftsführer erhält von der GWG keine Vergütung. Zahlungen für die Geschäftsführertätigkeit bei der GWG und der GWG-SPE werden durch die GWG-SPE geleistet und auch dort im Anhang angegeben.*

## **2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

*Es gibt einen Organisationsplan, der für jeden Mitarbeiter im Intranet zugänglich ist und aus dem der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und die Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind. Er entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft. Der Organisationsplan wird je nach Bedarf überarbeitet. Der zum Prüfungszeitpunkt gültige Organisationsplan wurde uns vorgelegt.*

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

*Wir haben im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.*

- c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

*Der Organisationsaufbau, die Festlegung der Arbeitsbereiche und der Zuständigkeiten mit Beachtung des Vier-Augen-Prinzips sowie insbesondere eine Auftragsvergabeberichtlinie sind als Vorkehrungen zur Korruptionsprävention zu nennen.*

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

*Schriftliche Arbeitsanweisungen und Arbeitshilfen, die laufend ergänzt werden, liegen vor. Wir haben nicht festgestellt, dass die Mitarbeiter nicht danach verfahren.*

- e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

*Ja, Kauf- und Verkaufsverträge über Grundstücke werden im Ressort kaufmännisches Projektmanagement und Vertrieb aufbewahrt. Mietverträge werden sortiert nach WE-Nummern in den jeweiligen Mieterakten aufbewahrt. Im Büro der Geschäftsleitung werden ferner alle weiteren wichtigen Verträge aufbewahrt.*

### **3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

- a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

*Die Planergebnisse der einzelnen Abteilungen werden an zentraler Stelle zusammengefügt. Die Geschäftsleitung prüft sie anschließend auf Plausibilität. Die Planung wird revolvierend erstellt und umfasst eine Jahresplanung, ergänzt um eine 10-Jahresprognose.*

*Die Gesellschaft nutzt ein Planungsprogramm von der Firma Deloitte. Mit diesem Planungsprogramm werden Modellrechnungen über die Entwicklung von Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung und eine Kapitalflussrechnung aktuell für die Jahre bis 2027 erstellt.*

*Das Planungswesen entspricht auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten den Bedürfnissen des Unternehmens.*

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

*Ein Wirtschafts- und Finanzplan wird einmal jährlich für das folgende Geschäftsjahr erstellt. Die Ergebnis- und die Investitionsplanung sind darin enthalten. Planabweichungen werden regelmäßig systematisch untersucht und ausgewertet.*

- c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

*Das nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgebaute Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft.*

*Die Kostenrechnung, die den Bedürfnissen der Gesellschaft entspricht, liefert sachgerechte Ergebnisse. Die Ergebnisse werden weiterverarbeitet.*

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

*Das Finanzmanagement entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens und gewährt eine laufende Liquiditätskontrolle. Der Leiter des Rechnungswesens führt mit Hilfe von Finanzplänen laufende Liquiditätskontrollen durch, deren Ergebnisse unmittelbar an die Geschäftsleitung weitergeleitet werden. Erhaltene Darlehen werden mit Hilfe eines elektronischen Systems der Gesellschaft überwacht. Die Kreditüberwachung bei gewährten Darlehen ist ausreichend; die Gesellschaft hat nur wenige Kredite an das Tochterunternehmen SPE gewährt.*

- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

*Ja, das zentrale Cash-Management obliegt dem Finanz- und Rechnungswesen. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten wurden.*

- f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

*Der zeitnahe und vollständige Eingang der Mieten wird von Mitarbeitern der Mietbuchhaltung, bei Überschreiten der Mahnfristen durch Mitarbeiter des Sozialen Managements, überwacht. Das Mahn- und Klagewesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effizient eingezogen werden.*

- g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

*Ein Mitarbeiter des Ressorts Betriebswirtschaft Controlling & Zentrale Verwaltung ist für das Unternehmens-Controlling zuständig. Er berichtet direkt an die Geschäftsführung.*

*Für VOB/VOL-Leistungen bestehen Vergaberichtlinien, die spezielle Wertgrenzen für freihändige Vergaben sowie beschränkte, öffentliche und europaweite Ausschreibungen vorsehen. Das Vier-Augen-Prinzip wird gewährleistet, da die für die Gewerke zuständigen Techniker nicht an der Vergabe beteiligt sind. Nachverhandlungen werden mit den drei günstigsten Anbietern durchgeführt.*

*Im Rahmen von schriftlichen Monatsberichten an die Geschäftsführung werden aus allen Ressorts Projekte und Entwicklungen in einem Leitungsgespräch dargestellt und erörtert. Ergebniserwartungen und Wirtschaftsplandaten werden über Quartalsabschlüsse überprüft. Die hieraus resultierenden Erkenntnisse über Prognoserechnungen werden dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht.*

- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

*Das Rechnungs- und Berichtswesen ermöglicht eine sachgerechte Steuerung und Überwachung des Tochterunternehmens GWG-SPE. Es entspricht in seinem Aufbau dem der Muttergesellschaft.*

#### 4. Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

*Die Geschäftsführung hat geeignete Maßnahmen zur Installation eines Risikofrüherkennungssystems ergriffen und ein Risikomanagement aufgebaut, das im Jahre 2016 ausgebaut worden ist. Durch die Ressortleiter werden regelmäßig Controllingberichte erstellt sowie Risikopotentiale dokumentiert und bewertet.*

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

*Die Identifizierung von möglichen entwicklungs- oder bestandsgefährdenden Risiken erfolgt durch eine ausreichende Festlegung von Beobachtungsbereichen (außerhalb und innerhalb der Gesellschaft) und Beobachtungsfeldern.*

*Als Beobachtungsbereiche sind z. B. Immobilienmanagement, Portfoliomanagement, Controlling und Personal festgelegt. Der regionale Wohnungsmarkt wird intensiv analysiert und ausgewertet. Intern werden die Gründe für Wohnungskündigungen und Leerstände sorgfältig analysiert.*

*Die eingeleiteten organisatorischen Maßnahmen reichen in Abhängigkeit von Größe und Komplexität der Gesellschaft aus. Sie sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.*

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

*Die Dokumentation des in der Gesellschaft implementierten Risikomanagements ist ausreichend.*

- d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

*Die kontinuierliche und systematische Abstimmung und Anpassung der Frühwarnsysteme erfolgt in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Betätigung der Gesellschaft. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu a) bis c).*

## **5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

*Der Einsatz von Finanzierungsinstrumenten sowie anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten - bis auf die Nutzung von Forward-Zinskonditionen im Rahmen von Prolongationen - ist uns im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung nicht bekannt geworden. Dieser Fragenkreis ist daher nicht anwendbar.*

## **6. Interne Revision**

- a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

*Eine eigene interne Revision wird von den Gesellschaften nicht durchgeführt.*

*Im Geschäftsjahr 2014 wurde eine nachhaltige und dauerhafte Revisionslösung in Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal etabliert. Im Jahr 2017 sind durch drei Mitarbeiter des Gebäudemanagements der Stadt Wuppertal vier Teilbereiche geprüft worden. Die Prüfer haben im Rahmen ihrer Tätigkeit keine schwerwiegenden Mängel festgestellt.*

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

*Eine interne Revision bestand zum Zeitpunkt der Prüfung nicht, ist jedoch in Kooperation mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal etabliert (siehe auch Frage 6. a)). Eine Prüfungsplanung für die interne Revision hat vorgelegen.*

- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

*Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision im Geschäftsjahr 2017 waren:*

- *Kassenprüfung,*
- *Prüfung zur Auftrags- und Rechnungsabwicklung mit Fa. Ley & Wiegandt,*
- *Prüfung des Bereichs der Verkehrssicherung,*
- *Prüfung einer Vergabe für die Balkonsanierung „Gustav-Heinemann-Str.“.*

- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

*Der Prüfungsplan für das Jahr 2016/2017, der in Kooperation mit dem Gebäudemanagement Wuppertal der Stadt Wuppertal aufgestellt worden ist, wurde nicht mit dem Abschlussprüfer abgestimmt.*

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

*Die Interne Revision hat keine bemerkenswerten Mängel aufgedeckt.*

- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

*Als Konsequenz ist eine Umorganisation vorgenommen worden.*

**7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans**

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

*Nach unseren Feststellungen ist die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen jeweils eingeholt worden.*

- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

*Kreditgewährungen an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans sind nicht erfolgt.*

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

*Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.*

- d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

*Es haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.*

## 8. Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

*Investitionen wurden mit der nötigen Sorgfalt und unter Zugrundelegung ausreichender Unterlagen geplant. Sachgerechte Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden bei wesentlichen Investitionen in Sachanlagen vor Realisierung aufgestellt. Die Finanzierbarkeit und eventuelle Risiken werden ebenfalls bei diesen Investitionen vor Realisierung geprüft.*

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

*Solche Anhaltspunkte haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben. Bei den Objektverkäufen wurde der Veräußerungspreis in branchenüblicher Weise - unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten - bestimmt.*

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

*Es bestehen ausreichende Vorkehrungen, um die Abwicklung der in der Planung und Durchführung befindlichen Projekte laufend zu überwachen. Bei Änderungen werden die Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die Finanzierung aktualisiert.*

- d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

*Wesentliche Überschreitungen hat es im Berichtsjahr nicht gegeben.*

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

*Nein, entsprechende Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.*

## 9. Vergaberegelungen

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, EU-Regelungen) ergeben?

*Im Jahre 2017 haben wir im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung nicht festgestellt, dass die Vorschriften der VOB/VOL nicht eingehalten worden sind.*

*In Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Wuppertal wurden spezielle Vergaberichtlinien für die Gesellschaften erarbeitet, die sich an die Bestimmungen der VOB/VOL anlehnen, aber in bestimmten Teilen von dieser abweichen. So sind z. B. Nachverhandlungen mit günstigen Anbietern möglich. Ferner wird grundsätzlich eine fünfjährige Gewährleistungsfrist vereinbart.*

*Die Vergaberichtlinien sehen, gestaffelt nach Wertgrenzen, freihändige Vergaben, beschränkte, öffentliche und europaweite Ausschreibungen vor.*

*Die Einholung von Angeboten erfolgt grundsätzlich anhand eines Leistungsverzeichnisses sowie der „Allgemeinen und besonderen Geschäftsbedingungen für die Aufforderung zur Angebotsabgabe“. Die VOB und VOL werden beachtet, abweichend wird jedoch hinsichtlich der Gewährleistung die BGB-Regelung angewandt.*

*Die vorgenannten Verfahren werden seit Anfang 2000 angewendet.*

- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

*Konkurrenzangebote sind bei Geschäften, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, grundsätzlich eingeholt worden.*

## 10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

*Der Aufsichtsrat ist in den stattgefundenen Sitzungen in schriftlicher und mündlicher Form von der Geschäftsleitung über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft unterrichtet worden.*

- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

*Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen vermitteln diese Berichte einen zutreffenden Einblick in die Lage des Unternehmens und in die wichtigsten Unternehmensbereiche.*

- c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

*Nach unseren Feststellungen ist der Aufsichtsrat über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet worden. Risikogeschäfte oder Fehldispositionen sind nach unseren Feststellungen nicht getätigt worden. Ein Berichtserfordernis hat daher nicht bestanden.*

- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

*Besondere Berichterstattungen sind nicht nachgefragt worden.*

- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

*Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.*

- f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

*Eine D&O-Versicherung liegt vor. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Der Abschluss einer D&O-Versicherung ist in Vorjahren dem Aufsichtsrat mitgeteilt worden.*

- g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

*Es gibt keine Anhaltspunkte für Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans.*

## **11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- h) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

*Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.*

- i) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

*Die Bestände sind weder auffallend hoch noch niedrig. Sie entsprechen einem ordentlichen Geschäftsgang.*

- j) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

*Bei den Wohngebäuden bestehen in der Differenz zwischen den handelsrechtlichen Buchwerten des Sachanlagevermögens und den Verkehrswerten stille Reserven. Unter der Voraussetzung der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip) und der Zweckbestimmung der Wohngebäude, auf Dauer der Gesellschaft zu dienen, sind diese Reserven nur bedingt verfügbar. Ihre Quantifizierung setzt eine Verkehrswertermittlung voraus.*

*Überbewertungen von Vermögensgegenständen, insbesondere solchen des Grundbesitzes, haben wir im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung nicht festgestellt. Bei zukünftigen Änderungen der zugrunde gelegten Bewertungsparameter (Abzinsungssätze, Zahlungsreihen bei den Mieteinnahmen und Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, Preissteigerungsrate) können Abwertungen nicht ausgeschlossen werden.*

## 12. Finanzierung

- a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

*Zur Kapitalstruktur verweisen wir auf die Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Berichtes über die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017.*

- b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

*Der Cashflow insgesamt ist zum 31. Dezember 2017 positiv und beträgt auf Konzernebene 5.864 TEUR. Fremdkapital wird zur Finanzierung von Investitionen im Sachanlagevermögen und zur Unternehmensfinanzierung aufgenommen.*

*Auf Konzernebene besteht zum 31. Dezember 2017 eine Finanzierungsunterdeckung im lang- und mittelfristigen Bereich von 23.754 TEUR (Vorjahr 21.949 TEUR).*

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

*Neben der Kapitalverstärkung im Jahre 2017 in Höhe von 62,0 Mio. EUR, an der sich die Stadt Wuppertal als Gesellschafter mit 58,8 Mio. EUR beteiligt hat, hat die Gesellschaft im Berichtsjahr 141 TEUR Finanz-/Fördermittel für die Nutzbarmachung von Wohnraum für Flüchtlinge erhalten. Liquiditätsmäßig aber noch nicht ertragswirksam zugeflossen ist ein Zuschuss der Stadt Wuppertal in Höhe von 1,2 Mio. € für das Jahr 2018, der im Rahmen einer sogenannten Betrauung mit Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) gewährt worden ist.*

*Es bestehen Bürgschaften der Stadt Wuppertal für Darlehensfinanzierungen der Gesellschaft sowie für die in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften GWG-SPE und der Mietgesellschaft GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald.*

*Zur Höhe der Bürgschaften verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft sowie des Konzerns.*

### **13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

*Die Eigenkapitalquote ist im Konzern nach 7,3 % im Vorjahr auf 23,1 % gestiegen. Bei der Prolongation von Darlehen sind bisher keine Schwierigkeiten aufgetreten.*

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

*Nach dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für den Jahresabschluss per 31. Dezember 2017 sind Ausschüttungen von 73 TEUR an die Minderheitengeschafterin, die durch Vereinbarung der Gesellschafter vom 8. April 2005 grundsätzlich geregelt wurden, vorgesehen.*

### **14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

*Die Darstellung erfolgt in den Einzelabschlüssen.*

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

*Im Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von 3,7 Mio. EUR sind außerplanmäßige Abschreibungen auf den Grundbesitz in Höhe von 1,9 Mio. EUR enthalten.*

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

*Nein.*

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

*Entfällt.*

#### **15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

*Im Geschäftsjahr gab es keine verlustbringenden Neugeschäfte. Ein bisher bestehendes verlustbringendes Mietverhältnis bei der Tochtergesellschaft SPE ist zum 31. Dezember 2017 ohne Verlängerung ausgelaufen. Die für dieses Mietverhältnis gebildete Rückstellung für drohende Verluste wurde ergebniswirksam aufgelöst.*

- b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

*Verlustbringende Neugeschäfte wurden im Berichtsjahr nicht abgeschlossen.*

*Mit den kapitalverbessernden Maßnahmen ist auch eine Ergebnisverbesserung verbunden und zu erwarten. Gemäß Wirtschaftsplan wird für das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss gerechnet.*

#### **16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

*Der Jahresfehlbetrag im Konzern resultiert aus dem Jahresfehlbetrag der GWG vor Verlustübernahme in Höhe von 1,3 Mio. EUR, der Verlustübernahme der Tochtergesellschaft GWG-SPE in Höhe von 2,5 Mio. EUR und dem Jahresüberschuss der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Mietgesellschaft in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Wesentliche Ursache für den Jahresfehlbetrag sind die außerplanmäßigen Abschreibungen auf den Grundbesitz von 1,9 Mio. EUR, Zinsaufwendungen der GWG (7,1 Mio. EUR) und der GWG-SPE (331 TEUR) für langfristige Darlehen sowie das nicht auskömmliche Ergebnis aus der Vermietungstätigkeit.*

- b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

*Wesentliche eingeleitete bzw. beabsichtigte Maßnahmen sind die Nutzung eines im Jahr 2013 eingeführten Portfoliomanagementsystems für objektbezogene Einzelanalyse und zur Festlegung einer geeigneten Strategie zur Optimierung des Immobilienbestandes, die Verbesserung der Eigenkapitalstruktur und Liquidationssituation und damit einhergehend der Finanzierungsstruktur, die Verbesserung der Leerstandsquote und die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung durch Anhebung des Wohnwertes durch Investitionen und Renovierung.*

## **Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal**

---

### **Wuppertal**

## **Rechtliche Grundlagen**

### **1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

#### Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

#### Firma und Sitz

Die Gesellschaft führt die Firma Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal und hat ihren Sitz in Wuppertal.

#### Handelsregistereintragung

Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Wuppertal unter der Nummer HRB 2174 eingetragen.

#### Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr stimmt mit dem Kalenderjahr überein.

#### Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag vom 9. Januar 1937 ist zuletzt durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25. Mai 2016 geändert worden.

#### Gegenstand der Gesellschaft

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 25. Mai 2016 ist Gegenstand des Unternehmens die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Dabei ist vorrangiger Zweck der Gesellschaft eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung der Bevölkerung Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereitstellen; dies gilt auch bezüglich der

Bereitstellung und Instandhaltung von Immobilien für den Betrieb von Altenhilfeeinrichtungen. Daneben kann sie die Errichtung von Wohnungsbauten sowie die in Satz 1 genannten Bauten betreuen und fremde Wohnungen bewirtschaften.

Außerdem kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich oder mit ihm vereinbar sind. Auch darf sie sich an Unternehmen mit vergleichbarer Aufgabenstellung beteiligen bzw. diese erwerben.

Beim Abschluss von Verträgen zur Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen und Veräußerung von Wohnungsbauten hat die Gesellschaft nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne des Gesellschaftsvertrages (§ 2 Abs. 1 Satz 2) sozial angemessene Bedingungen einzuräumen. Dabei sollen durch betriebswirtschaftlich orientierte, sozial verträgliche Preisbildung die Erträge die entstehenden Aufwendungen decken, die Bildung ausreichender Rücklagen ermöglichen und unter Berücksichtigung einer Gesamttrentabilität des Unternehmens eine angemessene Verzinsung der Geschäftsanteile der Gesellschafter gewährleisten.

Der Unternehmensbereich ist örtlich auf den Stadtkreis Wuppertal und die Grenzbereiche zu den unmittelbaren Nachbargemeinden beschränkt. Tätigkeiten in diesen Grenzbereichen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates.

Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 12.332.669,00 und ist voll eingezahlt. Es entfällt auf folgende Gesellschafter:

	<u>Anteil</u>	
	EUR	%
Stadt Wuppertal	9.669.500,00	78,4
Gemeinnützige Wohnungsbau- gesellschaft mbH Wuppertal (eigene Anteile)	2.147.460,00	17,4
Stadtsparkasse Wuppertal	<u>515.709,00</u>	<u>4,2</u>
	<u>12.332.669,00</u>	<u>100,0</u>

Zuführung Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr 2017 ist der GWG ein Betrag in Höhe von 61.957.141,69 EUR in die Kapitalrücklage zugeführt worden. Es entfällt auf folgende Gesellschafter:

	Anteil	
	EUR	%
Stadt Wuppertal	58.820.000,00	94,9
Stadtsparkasse Wuppertal	<u>3.137.141,69</u>	<u>5,1</u>
	<u>61.957.141,69</u>	<u>100,0</u>

Geschäftsführung

Oliver Zier, Wuppertal, ist am 1. Oktober 2012 auf die Dauer von fünf Jahren als Geschäftsführer bestellt worden. Gemäß dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 9. Juni 2017 ist Herr Oliver Zier zum 1. Oktober 2017 für weitere fünf Jahre als Geschäftsführer der GWG mbH bestellt worden.

Der Geschäftsführer ist gemeinsam mit einem Prokuristen vertretungsbefugt. Der Geschäftsführer ist bei Rechtsgeschäften zwischen der Gesellschaft und der GWG-SPE von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Prokura

Wolfgang Renner, Ennepetal

Taner Yilmaz, Bochum

Volker Ruiters, Oberhausen

Aufsichtsrat

Gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrags besteht der Aufsichtsrat aus neun Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang (Anlage 3) namentlich aufgeführt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden von den Gesellschaftern entsandt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder entspricht der Wahlzeit des Rates der Stadt Wuppertal, auf dessen Beschluss die Bestellung von der Stadt zu entsendenden Aufsichtsratsmitglieder erfolgt.

## 2. Vorjahresabschluss / Prüfung des Vorjahresabschlusses

Der von uns geprüfte und unter dem Datum vom 7. Juni 2017 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss vzum 31. Dezember 2016 ist in der Gesellschafterversammlung vom 5. Juli 2017 festgestellt worden. Dem Geschäftsführer ist für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt worden. Der Bilanzverlust zum 31.12.2016 in Höhe von 30.964.828,70 EUR ist gemäß dem Gesellschafterbeschluss auf neue Rechnung vorge-tragen worden.

## 3. Unternehmensverbindungen

### GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Die GWG hält sämtliche Anteile an dem Tochterunternehmen GWG Stadt- und Projektent-wicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (nachfolgend auch „GWG-SPE“ genannt). Der Anteil an dem verbundenen Unternehmen setzt sich wie folgt zusammen:

	Anteil EUR
Stammeinlage	255.700,00
Kapitalrücklage (1995 zu Buchwerten übertragene Vermögenswerte)	10.612.203,30
	10.867.903,30

Gegenstand der Gesellschaft ist die Übernahme und Durchführung von Projekten der Stadt-entwicklung sowie die Entwicklung und Durchführung von sonstigen, im Einzelnen nicht von der Muttergesellschaft durchzuführenden Bauprojekten.

Zwischen der GWG und der GWG-SPE besteht seit 1996 ein Ergebnisabführungsvertrag. Die GWG hat in entsprechender Anwendung von § 302 AktG einen entstehenden Jahres-fehlbetrag auszugleichen. Der Vertrag ist seit 2001 mit einer Frist von einem Jahr kündbar. Eine Kündigung fand bis zum Prüfungszeitpunkt nicht statt.

### Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG

Die GWG hat im Jahre 2005 sämtliche Kommanditanteile in Höhe von 10 TEUR der Mietge-sellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald (nachfolgend auch „Mietgesell-schaft KG“ genannt) erworben.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb von Grundstücken nebst aufstehenden Gebäuden von der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, deren Vermietung, Verpachtung und Verwaltung sowie die Vornahme aller im Zusammenhang damit stehender Geschäfte.

Zum 31. Dezember 2017 weist die Mietgesellschaft KG nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der GWG in Höhe von 6.621 TEUR aus, die gemäß Planungsrechnung bis zum Ende des Pachtvertrages von 30 Jahren ausgeglichen sein sollen.

#### Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH

Die GWG hält einen Stammkapitalanteil von 5 TEUR am Gesamtstammkapital in Höhe von 25 TEUR. Weiterhin hat die GWG in den beiden Vorjahren einen Kostenzuschuss in Höhe von 50 TEUR erbracht. Laut Gesellschaftervereinbarung sind Zuschüsse nach Möglichkeit zurückzuzahlen.

#### Wuppertaler Marketing GmbH

Die GWG hält einen Stammkapitalanteil von 5 TEUR (2,3 % des Gesamtstammkapital in Höhe von 215 TEUR).

#### Eigene Anteile

Die GWG hat mit Wirkung zum 1. Januar 2005 nominal EUR 2.147.460,00 vom damaligen Stammkapital der GWG in Höhe von EUR 10.226.000,00 als eigene Anteile zu Anschaffungskosten in Höhe von EUR 6.614.500,00 erworben. Die eigenen Anteile werden offen von dem Eigenkapital abgesetzt.

### **4. Wichtige Verträge**

#### Ergebnisabführungsvertrag

Mit Datum vom 18. Dezember 1996 ist mit Wirkung zum 1. Januar 1996 zwischen der GWG-SPE und der GWG ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen worden. Demnach verpflichtet sich die GWG-SPE, erstmals für ihr am 1. Januar 1996 beginnendes Geschäftsjahr, den gesamten Gewinn an die GWG abzuführen. Die GWG hat in entsprechender Anwendung von § 302 AktG einen entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen. Der Vertrag ist seit 2001 mit einer Frist von einem Jahr kündbar.

In seiner Sitzung am 16. Dezember 2014 hat die Gesellschafterversammlung den Ergebnisabführungsvertrag dahingehend ergänzt, dass ein dynamischer Verweis auf die Regelung des § 302 AktG eingefügt worden ist.

#### Geschäftsbesorgungsvertrag mit der GWG-SPE

Seit 1998 besteht zwischen der GWG und der GWG-SPE ein Geschäftsbesorgungsvertrag, der in der Fassung vom 18. Dezember 2008 gültig ist. Die Leistungsvergütungen wurden letztmalig im Jahre 2010 angepasst.

GWG-SPE besorgt die kaufmännische, rechtliche und technische Verwaltung des gegenwärtigen und zukünftigen Grundbesitzes der GWG und dessen Nutzung. Weiterhin übernimmt die GWG-SPE die kaufmännische, rechtliche, steuerliche, technische und organisatorische Betreuung der GWG.

Bei der Leistungsabrechnung auf der Basis von Leistungseinheiten werden die Preise je Leistungseinheit nach den Kosten der GWG-SPE als auch die Erkenntnisse über Marktpreise für vergleichbare immobilienwirtschaftliche Leistungen und sonstige Dienstleistungen berücksichtigt. Können keine sinnvollen Leistungseinheiten vereinbart oder keine Preisvereinbarungen für Leistungseinheiten erzielt werden, so werden die in Anspruch genommenen Leistungen mit Stundenverrechnungssätzen abgerechnet. Die abzurechnenden Leistungen sind mit einem Gewinnaufschlag von mindestens 15,0 % zu belegen.

Architekten- und Ingenieurleistungen werden grundsätzlich nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils gültigen Fassung abgerechnet. Besondere und zusätzliche Architektenleistungen sind nach Aufwand zu vergüten.

Für die kaufmännische Betreuung sowie die Verwaltung und technische Betreuung des gesamten Hausbesitzes der GWG wird eine Vergütung in Höhe eines über den Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Verwaltungskostensatzes für jede am Anfang des Kalenderjahres im Besitz der GWG befindlichen Wohnung berechnet.

Für Vertriebsleistungen sind gesonderte Vereinbarungen abzuschließen.

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden und kann mit einer Frist von mindestens einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

### Personalüberleitungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag sind mit Wirkung zum 1. Januar 1999 gemäß einem Personalüberleitungsvertrag sämtliche Mitarbeiter der GWG auf die GWG-SPE übergeleitet worden.

GWG-SPE hat sich verpflichtet, alle Mitarbeiter im gleichen Rang weiter zu beschäftigen und alle Betriebs- und sonstigen Vereinbarungen zu übernehmen. Ferner gelten die bestehenden Tarifverträge weiter.

Außerdem hat sich die GWG zeitlich und unbefristet verpflichtet, für den Fall der teilweisen oder gänzlichen Auflösung der GWG-SPE, die übergeleiteten Mitarbeiter in ein gleiches Arbeitsverhältnis mit gleichen Vollmachten zu übernehmen.

## **5. Sale and lease back-Transaktion**

GWG hat im Wege des sale and lease back-Verfahrens mit Wirkung zum 31. März 2005 insgesamt 1.289 Wohnungen mit 80.282 qm Wohnfläche an die Mietgesellschaft KG zu einem Kaufpreis von 54.663 TEUR veräußert.

Der Kaufpreis wurde auf der Grundlage einer jährlichen Annuität berechnet, der die vollständige Tilgung der Kaufpreisverbindlichkeit über eine Laufzeit bis zum 31. März 2035 bei der Mietgesellschaft KG gewährleisten soll.

Die an die Mietgesellschaft KG verkauften Wohnungen werden von der GWG-SPE gepachtet und von dieser verwaltet. Der Pachtvertrag hat eine Laufzeit von über 30 Jahren.

Für die GWG ist nach Ablauf von 20 bzw. 30 Jahren ein Ankaufsrecht für den Wohnungsbestand der Mietgesellschaft KG vereinbart worden.

Die Mietgesellschaft KG finanziert den Ankauf der Wohnungen über langfristige Darlehensverbindlichkeiten, die in Höhe von 80,0 % durch die Stadt Wuppertal kommunalverbürgt sind. Die Stadt Wuppertal hat nach einem Bürgschaftsvertrag hierfür im Jahre 2005 eine Avalprovision in Höhe von 3.651 TEUR erhalten.

Die GWG hat sich über eine Patronatserklärung gegenüber der Mietgesellschaft KG und der Bayerischen Landesbank als Kreditgeberin verpflichtet, über die Dauer des Pachtverhältnisses die 100 %ige Beteiligung an der GWG-SPE nicht aufzugeben und Sorge dafür zu tragen, dass GWG-SPE sämtliche Verpflichtungen aus dem Pachtverhältnis jederzeit fristgerecht erfüllen kann.

**6. Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO**

Mit Wirkung zum 1. Januar 1994 hat der Oberstadtdirektor der Stadt Wuppertal der GWG die Erlaubnis gemäß § 34 c GewO erteilt.