

GWG Stadt- und Projektentwicklungs-
gesellschaft mbH

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



Wirtschaftsprüfung &
Beratung

Schifferstraße 210 | 47059 Duisburg
Tel. +49 203 30001-0 | Fax +49 203 30001-50
www.pkf-fasselt.de

GWG Stadt- und Projektentwicklungs- gesellschaft mbH

Wuppertal

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	2
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
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
3.1. Allgemeines	5
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
4. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	9
4.1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
4.1.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
4.1.2. Jahresabschluss	10
4.1.3. Lagebericht	11
4.2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
4.2.1. Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12
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	16
4.3.3. Ertragslage	17

5.	Feststellungen zu Erweiterungen des Prüfungsauftrags	18
6.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	19
		- 20

Anlagen	Nr.	Seiten
GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal Bilanz zum 31. Dezember 2017	1	1
GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	2	1
GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal Anhang für das Geschäftsjahr 2017	3	1 - 12
GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	4	1 - 25
Rechtliche Grundlagen	5	1 - 7
Allgemeine Auftragsbedingungen PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwälte vom 31. Oktober 2016		

1. Prüfungsauftrag

Der Aufsichtsrat der

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal,
(im Folgenden auch Gesellschaft, Unternehmen oder SPE 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 des Unternehmens ist im Wesentlichen die Vermietung und Verwaltung von Wohnungen in Wuppertal für die Muttergesellschaft Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal.

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 ist die gesamtstädtische Leerstandsquote um 0,9 % gesunken. Der im März 2017 veröffentlichte qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Wuppertal weist eine Erhöhung des Preisniveaus um durchschnittlich 7 % 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.

Der Bestand der GWG-SPE ohne Seniorenwohnanlagen ist mit 73 Wohneinheiten nicht sehr hoch. Die Leerstandsentwicklung weist in 2017 mit Werten von 15,1 % (Jan.) bis 20,8 % (Dez.) eine leicht gestiegene Quote auf. Die Ursache dieser Erhöhung sieht die Geschäftsführung in der höheren Fluktuation und der Kündigung von Langzeitmietverhältnissen mit Modernisierungsbedarf in den Wohnbereichen „Mohnhofsfeld, Agnes-Miegel-Str. und Domagkweg“.

Im Vergleich dazu schwankt die Leerstandsquote des in die Mietgesellschaft ausgelagerten Bestandes, der mit 1285 Wohneinheiten erheblich höher ist, zwischen 5,3 % (Jan.) bis 6,0 % (Dez.).

Im Vergleich zu 2016 hat sich die Vermietungssituation bei den Seniorenwohnanlagen zum Jahresende 2017 verschlechtert. Hier ist der Leerstand von 14,4 % (Jan.) auf 17,3 % (Ende Dez.) gestiegen.

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.

Die Umsatzerlöse haben sich im Geschäftsjahr 2017 von 14.148 TEUR im Vorjahr um 182 TEUR auf 14.330 TEUR erhöht. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um 282 TEUR auf 873 TEUR ist auf Verkäufe der Grundstücke an der „Arnsbergstraße“ sowie einer Wohnung „Am Blaffertsberg“ zurückzuführen.

Höhere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftungen (526 TEUR) sind insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (468 TEUR) sowie auf höhere Betriebskosten (369 TEUR) zurückzuführen. Gegenläufig wirken die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung (-311 TEUR). Den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücke stehen in den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 1.204 TEUR gegenüber.

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 258 TEUR gestiegen. Hauptgrund für den Anstieg sind die Rückstellungen (450 TEUR) bei gleichzeitig gesunkenen Aufwendungen im Zusammenhang mit Personalabgängen.

Der Jahresfehlbetrag der SPE vor Ergebnisübernahme ist mit -2.492 TEUR im Vergleich zum Vorjahr (-1.814 TEUR) um 678 TEUR erhöht.

Die Bilanzsumme hat sich um insgesamt 3.967 TEUR (6,6 %) auf 64.095 TEUR erhöht.

Die Anlagenintensität beträgt 85,0 % (Vorjahr 87,4 %).

Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der höheren Bilanzsumme von 18,1 % im Vorjahr auf 17,0 % verringert.

Die Reduzierung der mittelfristigen Rückstellungen um 1.216 TEUR ist insbesondere auf die Inanspruchnahme für eine Drohverlustrückstellung aus einem in 2017 auslaufenden Mietverhältnis zurückzuführen.

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.

Die GWG-SPE weist aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Gemäß Unternehmensplanung erwartet die GWG-SPE vor Ergebnisabführung für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.473 TEUR.

Die Zahlungsfähigkeit der GWG-SPE ist im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben gewesen.

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 erhebliche positive Einflüsse 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.

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 Muttergesellschaft wird weiterhin die Finanzierung der SPE aufrechterhalten.

Die Geschäftsführung sieht keine Risiken 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

Aufgrund der vertraglichen Verflechtungen zwischen Mutter- und Tochtergesellschaft (u. a. Geschäftsbesorgung und interne Verzinsung) ist die Gesellschaft weiterhin auf die Finanzierung durch die Muttergesellschaft angewiesen.

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 und 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.

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.

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft trägt für die in der Rechnungslegung der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft 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 einschließlich der Buchführung hat sich darauf erstreckt, ob die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, die rechnungslegungsbezogenen gesetzlichen Vorschriften und die 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 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.

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

Unsere Prüfungsarbeiten haben wir im Wesentlichen im April und 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,
- Rückstellungen,
- Forderungen/Verbindlichkeiten aus Vermietung.

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 SPE von der Deutschen Kreditbank 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.

Hinsichtlich der Pensionsrückstellungen und der Verpflichtungen zur Zahlung von Altersteilzeitleistungen sind versicherungsmathematische Gutachten der HEUBECK AG, Köln, eingeholt worden, deren Berechnungsergebnisse nach kritischer Würdigung verwertet worden sind.

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 haben sich nach dieser Erklärung nicht ereignet.

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 Verträge, Rechnungsbelege 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 von der Gesellschaft 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 in § 285 Nr. 9 Buchstabe b HGB verlangten Angaben über die Gesamtbezüge des ehemaligen Geschäftsführers Harald Röllecke sind zu Recht gemäß § 286 Abs. 4 HGB unterlassen worden, da sich anhand dieser Angaben die Bezüge des ehemaligen Geschäftsführers feststellen ließen.

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 GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft 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 SPE zum 31. Dezember 2017 ist auf der Basis folgender wesentlicher Bewertungsgrundlagen aufgestellt worden:

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen (eigene Architekten-, Ingenieur-, Regiebetriebs- sowie Verwaltungsleistungen) angesetzt worden.

Bei den unter Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ausgewiesenen, selbst errichteten Objekten werden die Abschreibungen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 67 Jahren angesetzt. Bei gebraucht erworbenen Objekten werden in Übereinstimmung mit der Steuerbilanz jährlich 2,0 % abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Basis einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren vorgenommen. Für das Bürogebäude Hoefstraße ist eine Nutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt worden.

Bauten auf fremden Grundstücken werden bei einem Objekt über eine Nutzungsdauer von 18 Jahren abgeschrieben. Beim Bestand der Sale and Lease back-Objekte wird die Abschreibung analog zur steuerlichen Gebäudeabschreibung mit 2,0 % p. a. vorgenommen, nachdem zuvor die Restlaufzeit des Pachtvertrages maßgeblich gewesen ist.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden laut AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben, bei Einbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5,0 % und 20,0 % pro Jahr. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt, soweit die Betragsgrenze EUR 150,00 zuzüglich Umsatzsteuer nicht übersteigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen einem Wert von EUR 150,01 und EUR 1.000,00 werden zusammengefasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Im Rahmen einer durchgeführten Sale and Lease back-Transaktion ist eine Darlehensvereinbarung zwischen der SPE und der Mietgesellschaft getroffen worden, gemäß der die SPE der Mietgesellschaft ein nicht verzinsliches, kontinuierlich aufzubauendes Mieterdarlehen gewährt. Aufgrund der vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen, die sich insgesamt ausgeglichen gegenüberstehen, ist auf eine Abzinsung des Mieterdarlehens zulässigerweise verzichtet worden. Das Mieterdarlehen wird unverändert zum Vorjahr zum Nominalwert ausgewiesen.

Im Umlaufvermögen sind Grundstücke mit und ohne Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Bei den Grundstücken mit fertigen Bauten sind keine Bauzeitinsen i. S. von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

Unter der Position „Unfertige Leistungen“ werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten zum Nominalwert ausgewiesen.

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

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren berechnet worden. Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember

2017 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2017 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 3,68 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Zinsfuß für die Berechnung des Durchschnittszinssatzes ist entsprechend § 253 Abs. 2 HGB auf der Basis von zehn Jahren festgelegt worden. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt EUR 158.972,00.

Die im Vorjahr gebildete Rückstellung für drohende Verluste aus der Bewirtschaftung der Seniorenwohnanlage „Am Springer Bach“ in Höhe von 1.235 TEUR ist im Geschäftsjahr 2017 vollständig in Anspruch genommen worden.

Sonstige Rückstellungen sind entsprechend § 249 Abs. 1 HGB in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme zum Erfüllungsbetrag gebildet worden.

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktivseite						
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	423	0,7	409	0,7	14	3,4
Sachanlagen	37.812	59,0	37.464	62,3	348	0,9
Finanzanlagen	16.237	25,3	14.659	24,4	1.578	10,8
	<u>54.472</u>	<u>85,0</u>	<u>52.532</u>	<u>87,4</u>	<u>1.940</u>	<u>3,7</u>
<u>Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung</u>						
Mittelfristig						
Verkaufsgrundstücke	1.950	3,0	3.159	5,3	-1.209	-38,3
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen	2.546	4,0	2.660	4,4	-114	-4,3
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	505	0,8	1.697	2,8	-1.192	-70,2
Flüssige Mittel	4.622	7,2	80	0,1	4.542	>100,0
	<u>9.623</u>	<u>15,0</u>	<u>7.596</u>	<u>12,6</u>	<u>2.027</u>	<u>26,7</u>
	<u>64.095</u>	<u>100,0</u>	<u>60.128</u>	<u>100,0</u>	<u>3.967</u>	<u>6,6</u>
Passivseite						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	256	0,4	256	0,4	0	0,0
Kapitalrücklage	10.612	16,6	10.612	17,7	0	0,0
Jahresfehlbetrag	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	<u>10.868</u>	<u>17,0</u>	<u>10.868</u>	<u>18,1</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Langfristig						
Pensionsrückstellungen	1.022	1,6	1.098	1,8	-76	-6,9
Langfristige Darlehen	1.587	2,5	6.524	10,9	-4.937	-75,7
Verbundene Unternehmen	4.836	7,5	4.836	8,1	0	0,0
	<u>7.445</u>	<u>11,6</u>	<u>12.458</u>	<u>20,8</u>	<u>-5.013</u>	<u>-40,2</u>
Mittelfristig						
Rückstellungen	0	0,0	1.216	2,0	-1.216	-100,0
Kreditinstitute und andere	324	0,5	405	0,7	-81	-20,0
	<u>324</u>	<u>0,5</u>	<u>1.621</u>	<u>2,7</u>	<u>-1.297</u>	<u>-80,0</u>
Kurzfristig						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	5.018	7,8	357	0,6	4.661	>100,0
Erhaltene Anzahlungen	2.954	4,6	2.950	4,9	4	0,1
Rückstellungen	1.367	2,1	935	1,6	432	46,2
Lieferanten	677	1,1	745	1,2	-68	-9,1
Verbundene Unternehmen	35.181	54,9	28.707	47,7	6.474	22,6
Vermietung	192	0,3	318	0,5	-126	-39,6
Sonstige kurzfristige Passiva	69	0,1	1.169	1,9	-1.100	-94,1
	<u>45.458</u>	<u>70,9</u>	<u>35.181</u>	<u>58,4</u>	<u>10.277</u>	<u>29,2</u>
	<u>64.095</u>	<u>100,0</u>	<u>60.128</u>	<u>100,0</u>	<u>3.967</u>	<u>6,6</u>

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zu weiteren Erläuterungen der Vermögenslage auf die Ausführungen im Lagebericht (**Anlage 4**) verwiesen.

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.

	2017 TEUR	2016 TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag) vor Ergebnisabführung	-2.492	-1.815
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.163	1.065
3. - Abnahme der Rückstellungen	-820	-668
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	46	42
5. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.469	-586
6. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.676	4.729
7. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.561	1.475
8. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 8)	9.603	4.242
9. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	7	7
10. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-155	-366
11. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	27	2
12. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.404	-1.629
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.578	-386
14. + Erhaltene Zinsen	0	5
15. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 10 bis 15)	-3.103	-2.367
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-357	-320
17. - Gezahlte Zinsen	-1.601	-1.526
18. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17 und 18)	-1.958	-1.846
19. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 9, 16 und 19)	4.542	29
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	80	51
21. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 20 und 21)	4.622	80

Die negativen Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit konnten vollständig aus dem positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden. Darüber hinaus konnten noch 4.542 TEUR dem Finanzmittelfonds zugeführt werden. Allerdings ist die SPE zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit auf Unterstützung durch die GWG angewiesen.

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						
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.433	72,5	10.411	75,0	22	0,2
b) aus Verkauf von Grundstücken	873	6,1	591	4,3	282	47,7
c) aus Betreuungstätigkeit	239	1,7	268	1,9	-29	-10,8
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.785	19,3	2.878	20,8	-93	-3,2
	14.330	99,6	14.148	102,0	182	1,3
Bestandsveränderungen	-136	-0,9	-489	-3,5	353	72,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	199	1,3	203	1,5	-4	-2,0
Gesamtleistung	14.393	100,0	13.862	100,0	531	3,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.689	11,7	878	6,3	811	92,4
Betriebsleistung	16.082	111,7	14.740	106,3	1.342	9,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Hausbewirtschaftung	-8.178	-56,8	-7.652	-55,2	-526	-6,9
b) Verkaufsgrundstücke	-1.204	-8,4	-76	-0,5	-1.128	<-100,0
Personalaufwand	-5.028	-34,9	-4.770	-34,4	-258	-5,4
Abschreibungen	-1.163	-8,1	-1.064	-7,7	-99	-9,3
Betriebsaufwand	-1.392	-9,7	-1.465	-10,6	73	5,0
Ertragsunabhängige Steuern	-8	-0,1	-6	0,0	-2	-33,3
Aufwendungen für Betriebsleistungen	-16.973	-118,0	-15.033	-108,4	-1.940	-12,9
Betriebsergebnis	-891	-6,3	-293	-2,1	-598	<-100,0
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	0	0,0	5	0,0	-5	-100,0
Zinsaufwendungen	-1.601	-11,1	-1.526	-11,0	-75	-4,9
Finanzergebnis	-1.601	-11,1	-1.521	-11,0	-80	-5,3
Vergleichbares Ergebnis	-2.492	-17,3	-1.814	-13,1	-678	-37,4
= Ergebnis vor Ertragssteuern	-2.492	-17,3	-1.814	-13,1	-678	-37,4
Erträge aus der Verlustübernahme	2.492	17,3	1.814	13,1	678	37,4
= Jahresüberschuss	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zu weiteren Erläuterungen der Ertragslage auf den Lagebericht (**Anlage 4**) verwiesen.

Als statistische Größen haben sich im Berichtsjahr folgende Werte ergeben:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Höhe der Sollmieten Wohnungen	TEUR	8.376	8.447
Höhe der Erlösschmälerungen Wohnungen	TEUR	764	755
Anzahl der Einheiten Wohnen	WE	1.434	1.641
Wohnfläche Wohnen	qm	86.926	98.422
Anzahl der Einheiten Gewerbe	GE	13	15
Nutzfläche Gewerbe	qm	5.843	6.112
Höhe der Afa auf Mietforderungen	TEUR	44	45

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 - um Wiederholungen zu vermeiden und aufgrund der bestehenden Personalunion und der gleichlautenden Organisationsanweisungen - in **Anlage 5** des Prüfungsberichts über den Einzelabschluss der Muttergesellschaft GWG zusammengestellt.

Nach unserem Ermessen sind die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung 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 GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, 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 GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH 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 64.095.291,57; Jahresfehlbetrag vor Ergebnisübernahme EUR 2.492.294,31) und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2017 der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH 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

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Wuppertal

Bilanz
zum
31. Dezember 2017

A K T I V S E I T E

A. Anlagevermögen

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

II. Sachanlagen

- 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
- 2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-
und anderen Bauten
- 3. Bauten auf fremden Grundstücken
- 4. Technische Anlagen und Maschinen
- 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

III. Finanzanlagen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und
andere Vorräte

- 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
- 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit
fertigen Bauten
- 3. Unfertige Leistungen

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- 1. Forderungen aus Vermietung
- 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken
- 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
- 4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- 5. Sonstige Vermögensgegenstände

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

P A S S I V S E I T E

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

II. Kapitalrücklage

III. Jahresfehlbetrag

B. Rückstellungen

- 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche
Verpflichtungen
- 2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung
- 3. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

- 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
- 3. Erhaltene Anzahlungen
- 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
- 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
davon gegenüber Gesellschaftern EUR 1.857,72
(Vorjahr EUR 12.713,56)
- 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
davon gegenüber Gesellschaftern
EUR 40.017.395,98 (Vorjahr EUR 33.542.950,17)
- 7. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern EUR 51.324,12
(Vorjahr EUR 55.172,63)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit
EUR 0,00 (Vorjahr EUR 267,08)
davon gegenüber verbundenen Unternehmen
EUR 18.844,35 (Vorjahr EUR 8.394,03)

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Wuppertal

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

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.432.505,23		10.411.526,39
b) aus Verkauf von Grundstücken	873.160,00		590.975,00
c) aus Betreuungstätigkeit	239.170,57		268.420,17
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.785.140,99		2.878.134,39
		14.329.976,79	14.149.055,95
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-136.071,98	-489.313,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		198.342,83	202.918,59
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.688.884,92	877.684,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.178.193,47		-7.652.153,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.203.754,69		-76.225,46
		-9.381.948,16	-7.728.379,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.061.223,21		-3.920.720,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vorjahr EUR 17.608,00)	-966.669,03		-849.453,56
		-5.027.892,24	-4.770.173,71
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.162.535,15	-1.063.600,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.392.267,89	-1.465.441,12
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73,12	4.861,75
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.600.879,53	-1.526.098,88
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		-2.484.317,29	-1.808.484,91
13. Sonstige Steuern		-7.977,02	-5.738,94
14. Erträge aus Verlustübernahme		2.492.294,31	1.814.223,85
15. Jahresfehlbetrag		0,00	0,00

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Die Gesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal“ (GWG). 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 Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Allgemeine Angaben

Die GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter der Nummer HRB 8891 eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß dem Handelsgesetzbuch und dem Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. für Kapitalgesellschaften der Wohnungswirtschaft.

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 Abschreibungen bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen (eigene Architekten-, Ingenieur-, Regiebetriebs- sowie Verwaltungsleistungen) angesetzt. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB wurden nicht aktiviert.

Bei den unter Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ausgewiesenen selbst errichteten Objekten werden die Abschreibungen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 67 Jahren angesetzt. Bei gebraucht erworbenen Objekten werden in Übereinstimmung mit der Steuerbilanz jährlich 2 % abgeschrieben.

Geschäfts- und andere Bauten werden entsprechend § 7 Abs. 4 EStG mit 2,5 % - 4 % p.a. abgeschrieben.

Beim Bestand der Sale and Lease back-Objekte wird seit 2010 die Abschreibung analog zur steuerlichen Gebäudeabschreibung mit 2 % p.a. vorgenommen, nachdem zuvor die Restlaufzeit des Pachtvertrages maßgeblich war.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden laut AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben, bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Seit 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 und über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagevermögen

Aufgrund der in 2005 durchgeführten Sale and Lease back-Transaktion und der Darlehensvereinbarung zwischen der GWG-SPE und der Mietgesellschaft reicht die GWG-SPE ein nicht verzinsliches, kontinuierlich aufzubauendes Mieterdarlehen an die Mietgesellschaft aus. Das Darlehen soll bei Ausüben der Kaufoption die Kaufpreisverbindlichkeiten der GWG gegenüber der Mietgesellschaft am 31.03.2035 im Wege der Verrechnung vollständig tilgen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017 ist aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

Bei den Grundstücken mit fertigen Bauten sind keine Bauzeitinsen i.S. von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

Unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 160 vorgenommen.

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 auf Forderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren berechnet.

Sonstige Rückstellungen wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Bilanzierungswahlrechte

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

Zinsen während der Bauzeit bei Bau- und Großmodernisierungsvorhaben im Anlagevermögen sind bis zum Geschäftsjahr 2010 grundsätzlich gemäß § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden. Seit 2011 wird auf die Zinsaktivierung im Anlagevermögen, bei den ab 2002 begonnenen Baumaßnahmen im Umlaufvermögen, verzichtet.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit T€ 258 (Vorjahr T€ 353) sind Mietereinbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 2.546 (Vorjahr: T€ 2.660) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Seit 2010 ausgewiesen sind die aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes bilanzierten Instandhaltungsrücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften. Darüber hinaus ist aufgrund des Wechsels der Kautionshinterlegung das Kautionstransferkonto einmalig zum Stichtag ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Die Kapitalrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert und beträgt T€ 10.612.

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2017 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2017 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 3,68 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr zehn Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 159 T€ (Vorjahr 130 T€). Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens an der Rheinischen Zusatzversorgungskasse

resultierenden Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern sind branchenüblich keine Rückstellungen gebildet worden. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt unverändert 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beläuft sich auf T€ 3.320 (Vorjahr: T€ 3.527). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2017 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 21 (Vorjahr T€ 22) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen im Berichtsjahr T€ 1.468 (Vorjahr T€ 1.539) lediglich Verbindlichkeiten gegenüber der Mietgesellschaft. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen i.w.S. in Höhe von T€ 40.017 (Vorjahr T€ 33.543) entfallen komplett auf die alleinige Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal.

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

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten und ihre Sicherung (Verbindlichkeitspiegel) sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 10.433 (Vorjahr T€ 10.412) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 873 (Vorjahr T€ 591) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit T€ 239 (Vorjahr T€ 268) aus der Betreuungstätigkeit und mit T€ 2.785 (Vorjahr T€ 2.878) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Aus einem mit der Muttergesellschaft GWG in 1996 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag resultieren Erträge aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 2.492 (Vorjahr T€ 1.814).

Die Zinsaufwendungen enthalten aus der Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von T€ 40 (Vorjahr: 41 T€). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundene Unternehmen betragen 1.270 T€ (Vorjahr: 1.130 T€).

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

Sonstige Angaben

Der Konzernabschluss, in den der Jahresabschluss der Gesellschaft einbezogen ist, wird von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellt und unter HR B 2174 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus der Anpachtung von Wohnungsbeständen des verbundenen Unternehmens Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG resultieren folgende finanzielle Verpflichtungen:

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.149 p.a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 15.475 (abgezinst mit 2,86 % über die restliche Vertragslaufzeit von 17,25 Jahren)
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 1.578 p.a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 21.255 (abgezinst mit 2,86 % über die restliche Vertragslaufzeit von 17,25 Jahren).

Für Wohnungen einer Seniorenwohnanlage sind 20-jährige Mietgarantien eingegangen worden. Der Jahresbetrag beläuft sich auf T€ 2.230.

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2018 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 148. Für die Jahre 2019-2021 fallen noch weitere T€ 85 an.

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand, Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeit. Es besteht eine steuerliche Organschaft mit der Muttergesellschaft GWG. Insofern wird auf den Anhang der GWG verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2017 bestand kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen und für Bauten auf fremden Grundstücken.

Die an die Abschlussprüfer gezahlten Honorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 24.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	38,4	44,6
Technische Mitarbeiter	9,2	8,4
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	22,6	22,6
Auszubildende	<u>5,8</u>	<u>6,5</u>
Gesamt	76,0	82,1
davon befristet Beschäftigte	4,6	4,2

Es wurden zur Unterstützung bei Modernisierungsmaßnahmen in 2017 insgesamt fünf Leiharbeiter des Personaldienstleisters Ventura für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	141.623,84 Euro
Sachbezüge	<u>12.487,29 Euro</u>
Gesamt	154.111,13 Euro

Außerdem hat Herr Zier für das Jahr 2017 einen variablen Vergütungsanspruch von 32.468,73 Euro.

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

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2017	304.140,00 Euro
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	148.217,00 Euro

Auf die Angabe der Bezüge des ehemaligen Geschäftsführers Harald Röllecke wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Vorschüsse und Kredite an die Geschäftsführung sowie an Mitglieder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt. Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Geschäftsführung 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 €)

Wuppertal, den 31.03.2018

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen				Bilanzwerte	
	Wert			Wert	Wert			Wert		
	01.01.2017	Zugang	Abgang	31.12.2017	01.01.2017	Zugang	Abgang	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	929.316,41	154.985,51	293.985,28	790.316,64	520.423,71	133.436,03	286.705,83	367.153,91	423.162,73	408.892,70
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.295.415,79	55.534,42	0,00	16.350.950,21	4.924.691,87	215.580,53	0,00	5.140.272,40	11.210.677,81	11.370.723,92
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.575.631,74	0,00	0,00	8.575.631,74	1.846.330,85	229.062,92	0,00	2.075.393,77	6.500.237,97	6.729.300,89
3. Bauten auf fremden Grundstücken	22.267.999,48	1.310.948,94	0,00	23.578.948,42	3.265.197,48	475.792,54	0,00	3.740.990,02	19.837.958,40	19.002.802,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	125.678,83	0,00	19.316,68	106.362,15	116.997,83	3.268,24	19.316,68	100.949,39	5.412,76	8.681,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.587.373,64	37.729,29	502.521,95	2.122.580,98	2.234.615,64	105.394,89	475.261,16	1.864.749,37	257.831,61	352.758,00
	<u>49.852.099,48</u>	<u>1.404.212,65</u>	<u>521.838,63</u>	<u>50.734.473,50</u>	<u>12.387.833,67</u>	<u>1.029.099,12</u>	<u>494.577,84</u>	<u>12.922.354,95</u>	<u>37.812.118,55</u>	<u>37.464.265,81</u>
III. Finanzanlagen										
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.658.884,86	1.578.434,04	0,00	16.237.318,90	0,00	0,00	0,00	0,00	16.237.318,90	14.658.884,86
	<u>65.440.300,75</u>	<u>3.137.632,20</u>	<u>815.823,91</u>	<u>67.762.109,04</u>	<u>12.908.257,38</u>	<u>1.162.535,15</u>	<u>781.283,67</u>	<u>13.289.508,86</u>	<u>54.472.600,18</u>	<u>52.532.043,37</u>

Entwicklung der Rückstellungen der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2017

	SAP-Konto	Zuführung						
		Stand	Inanspruchnahme	Auflösung	Zinsertrag	Zinsaufwand	Zuführung	Stand
		01.01.2017	2017	2017	Ertrag aus Abzsg. 2017	Aufw.aus Aufzsg. 2017	2017	31.12.2017
		€	€	€			€	€
1. <u>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>	360000	1.097.623,00	0,00	115.727,00	0,00	40.145,00	0,00	1.022.041,00
2. <u>Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>	380000	118.799,70	118.799,70	0,00	0,00	0,00	155.000,00	155.000,00
3. <u>sonstige Rückstellungen</u>								
Risiken aus der Bewirtschaftung und Verwertung fertiger Bauten und Mietgarantien	395010	1.234.941,83	1.234.941,83	0,00 *	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	396000	61.100,00	22.253,00	13.847,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Archivierung	399500	18.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00
WEG-Abrechnungen	395020	141.630,00	85.517,32	56.112,68	0,00	0,00	125.850,00	125.850,00
Noch anfallende Kosten verkaufter Projekte	398000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personalangelegenheiten **	siehe unten	305.844,20	282.869,00	22.974,83	0,00	0,00	724.200,36	724.200,73
Sonstige Rückstellung	399500	20.438,75	0,00	20.438,75	0,00	0,00	56.907,59	56.907,59
Betriebskosten	395000	250.300,00	250.300,00	0,00	0,00	0,00	261.615,00	261.615,00
		2.032.254,78	1.875.881,15	113.373,26	0,00	0,00	1.168.572,95	1.211.573,32
		3.248.677,48	1.994.680,85	229.100,26	0,00	40.145,00	1.323.572,95	2.388.614,32
* Inanspruchnahme Drohverlustrückstellung								
** Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit								

Verbindlichkeitspiegel der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2017

	Höhe	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		1 bis zu 5			Höhe	Art
		bis zu 1 Jahr	Jahren	mehr als 5 Jahre		
	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.461.098,06 5.746.283,47	4.947.439,19 285.185,41	24.838,28 112.412,82	488.820,59 5.348.685,24	5.461.098,06 5.746.283,47	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.468.121,09 1.539.714,01	70.909,35 71.592,92	299.070,12 292.831,28	1.098.141,62 1.175.289,81	1.468.121,09 1.539.714,01	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
3. Erhaltene Anzahlungen	2.954.557,88 2.950.361,86	2.954.557,88 2.950.361,86	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	191.706,70 318.313,33	191.706,70 318.313,33	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	677.318,38 745.079,75	677.318,38 745.079,75	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.017.395,98 33.542.950,17	35.181.795,98 28.707.350,17	0,00 0,00	4.835.600,00 4.835.600,00	0,00 0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	68.576,23 1.168.593,69	68.576,23 1.168.593,69	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	50.838.774,32	44.092.303,71	323.908,40	6.422.562,21	6.929.219,15	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	46.011.296,28	34.246.477,13	405.244,10	11.359.575,05	7.285.997,48	Grundpfandrechte

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, 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	10
2 Bericht zur Lage der GWG-SPE	11
2.1 Ertragslage	11
2.2 Vermögenslage	13
2.3 Finanzlage	14
3 Prognose- und Risikobericht	15
3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre	15
3.1.1 Globale Aspekte	15
3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	16
3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken	19
3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick	19
3.2.2 Immobilienmanagement	20
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	25
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.¹

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.² 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.³

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.⁴ 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).⁵

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt.

² Vgl. Planet Home Immobilien, Wuppertal 2017/2018.

³ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal IV. 2017.

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

⁵ Quelle: Jobcenter Wuppertal.

Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der noch immer sehr hohe Anteil überschuldeter Haushalte. Der ‚SchuldnerAtlas‘ der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt auf, dass 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.⁶

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)



⁶ 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 leerstehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote im Zuge einer kontinuierlichen Entwicklung von 6,8 % auf 5,9 % ab.⁷



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).⁸

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.

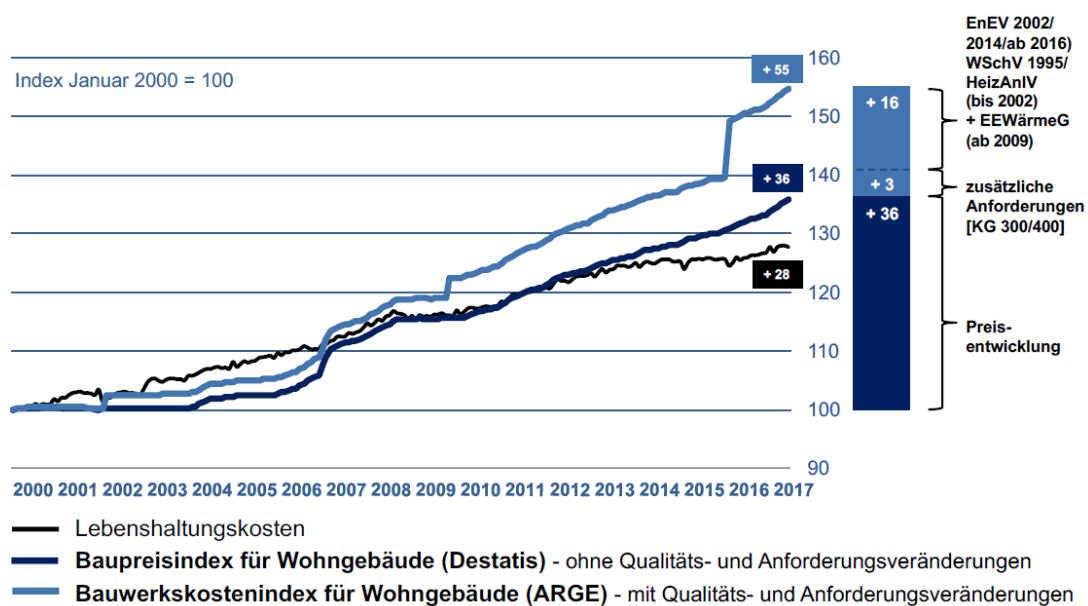
Unerwünschte Nebenwirkungen entstehen häufig durch Eingriffe des Staates in den Immobilienmarkt. Problematisch wirken in diesem Zusammenhang weiterhin die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Mietwohnungsbau. Hier sinken die Renditen für Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern auf

⁷ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal I. 2017.

⁸ Vgl. IT.NRW, Verbraucherpreisindex April 2017.

denjenigen Märkten, wo die überproportional hohen Bauwerkskosten (+55 % von 2000 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.⁹

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.¹⁰ 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.¹¹

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

¹⁰ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal IV. 2017.

¹¹ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsnachfrage in Wuppertal – aktuelle und zukünftige Entwicklungen 2016.

Der Bedarf für öffentlich geförderten Wohnraum besteht dabei weiterhin, da nach wie vor kaum öffentlich gefördert gebaut wird.

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 Heubrich 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-SPE* sind folgende Sachverhalte besonders hervorzuheben, die teilweise ursächlich zu Abweichungen gegenüber dem Wirtschaftsplan geführt haben:

Entgegen der Entwicklung bei der Muttergesellschaft lagen die Mieterlöse inklusive Erlösschmälerungen mit rund 119 T€ unter Plan. Ursächlich war insbesondere die unbefriedigende Belegung in der Seniorenwohnanlage „Am Springer Bach“.

Bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und Wohnbauten inklusive entsprechend zuzuordnender Bestandsveränderungen sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke machten sich der Verkauf einer Eigentumswohnung sowie die im Rahmen der Konsolidierung beschlossenen Verkäufe unter dem Strich mit einem Verlust von 175 T€ bemerkbar.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und aus Lieferungen und Leistungen fielen in der Summe um 197 T€ geringer als geplant aus. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Leistungen zwischen der GWG-SPE und ihrer Muttergesellschaft, die aktiviert und in den Folgejahren über Abschreibungen als Aufwand zu verbuchen gewesen wären.

Im Zusammenhang mit der Beendigung des Generalmietvertrages „Am Springer Bach“ mit dem KapHag Fonds wurde die zugehörige Drohverlustrückstellung aufgelöst und bewirkte abweichend zum Plan einen positiven Effekt in Höhe von rund 159 T€. Daneben brachten die Mieterbelastungen im Zusammenhang mit der Beendigung von Mietverhältnissen einen positiven Beitrag von 42 T€.

Im Bereich der Aufwendungen der Hausbewirtschaftung war insbesondere der Instandhaltungsaufwand im Vergleich zur Planung um rund 153 T€ geringer.

Die Personalkosten sind aufgrund langfristiger Erkrankungen einzelner Mitarbeiter um rund 80 T€ geringer ausgefallen als geplant. Gegenläufig wirkten sich die Rückstellungen für Personalmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Personalabbau gemäß Konsolidierungskonzept mit 420 T€ aus.

Durch die Neubewertung von Grundstücksflächen im Bereich der Verkaufsobjekte gemäß dem Konsolidierungskonzept sind Sonderabschreibungen in Höhe von insgesamt 160 T€ vorgenommen worden.

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Der Bestand der GWG-SPE umfasst ohne Seniorenwohnanlagen lediglich 73 Wohneinheiten. Die Leerstandsentwicklung bezogen auf diesen geringfügigen Bestand weist in 2017 mit Werten von 15,1 % (Jan.) bis 20,8 % (Dez.) einen steigenden Leerstand auf. Die Ursache dieser Steigerung liegt in der Kündigung von weiteren renovierungsbedürftigen Wohnungen in der zum Verkauf vorgesehenen Wohnanlage „Hordenbachstraße“. Daneben ist der in die Mietgesellschaft ausgelagerte Bestand (1.285 Wohneinheiten) zu betrachten. Hier schwankten die Werte zwischen 5,3 % (Jan.) bis 6,0 % (Dez.). Zum Jahresende ist der Leerstand gegenüber dem Vorjahr (5,1 %) wieder gestiegen (6,0 %). Dies ist auf eine höhere Fluktuation und der Kündigung von Langzeitmietverhältnissen mit Modernisierungsbedarf in den Wohnbereichen „Mohnhofsfeld, Agnes-Miegel-Str. und Domagkweg“ zurückzuführen.

Die Leerstandssituation in den Service-Wohnanlagen ist durch den Auszug von Mieter im Pflege- oder Sterbefall besonders geprägt. So ist es bei beiden Anlagen zum Jahresende zu einem Anstieg des Leerstandes gekommen. Die beendeten Mietverhältnisse konnten im Normalfall nicht wieder anschlussvermietet und die Wohnungen mussten meist einer Renovierung unterzogen werden. Lag der Leerstand bei den Servicewohnanlagen zum Jahresbeginn noch bei 14,4 %, so standen zum Jahresende in beiden Servicewohnanlagen 17,3 % der Wohnungen leer.

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 ist auch die Umsetzung von Mieterhöhungen im freifinanzierten Bereich wieder möglich gewesen.

Vorgesehen war die Modernisierung von 60 Wohnungen in der SPE. Durch die Konsolidierungsphase wurde das Investitionsbudget für Wohnungsmodernisierungen um ca. 35 % auf 35 Wohnungen gekürzt (von 1,7 Mio. € auf 1,1 Mio. € für die SPE). Trotz dieser Kürzung ist es gelungen, 50 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 m² und 2 Maisonette-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 115 m² 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 wiederaufgenommen. 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.

Die in die „Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG“ im Wege einer Sale-and-lease-back-Transaktion (SLB) im Jahr 2005 ausgelagerten Wohnungsbestände haben sich analog zum sonstigen Bestand entwickelt. Bei dieser Gesellschaft handelt

es sich um ein sogenanntes Auto-Pilot-Modell, das ausschließlich zur Aufnahme und späteren Rückübertragung der vom SLB umfassten Bestände dient. Die Ergebnisse der Mietgesellschaft entwickeln sich gemäß der ursprünglich dem Geschäft zugrundeliegenden Planung. Demnach gingen die anfänglichen Verluste im Jahr 2015 planmäßig in einen Gewinn über. In den Folgejahren werden die Ergebnisse bis zum Ende des Vertrages im Jahr 2035 stetig ansteigen.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Der GWG-Konzern beschäftigte in 2017 im Jahresdurchschnitt auf Vollzeitbasis 47,6 (Vorjahr: 53,25) kaufmännische/technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 22,65 (Vorjahr: 22,5) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befanden sich 4,59 (Vorjahr 4,25) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag 31.12.2017 befinden sich keine Mitarbeiter mehr in Altersteilzeit. Der letzte Altersteilzeitvertrag endete per 30.04.2017. Zum gleichen Stichtag waren zur Kompensation ausgelaufener Beschäftigungsverhältnisse drei Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Ventura für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt. Darüber hinaus wurden zwei weitere Hausmeister durch den Abschluss eines Dienstleistungsvertrages mit dem Anbieter Immobilienservice Deutschland eingesetzt.

Hinsichtlich des Personalabbaus im Zuge des Konsolidierungskonzeptes konnte die Mitarbeiterzahl bereits im Jahr 2017 um sechs Personen reduziert werden. Darunter fielen zwei befristete Arbeitsverträge, die nicht verlängert wurden. Zusätzlich konnten bis Ende 2017 zwei einvernehmliche Aufhebungsvereinbarungen geschlossen werden, die im Jahr 2018 wirksam werden.

Anfang des Jahres wurde die Überleitung in die neue Entgeltordnung des TVöD erfolgreich abgeschlossen. Bis Fristablauf zum 31.12.2017 wurde nur lediglich ein Antrag auf Höhergruppierung gestellt.

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

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

2 Bericht zur Lage der GWG-SPE

2.1 Ertragslage

	2017		2016		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.433	72,5	10.411	75,0	22	0,2
b) aus Verkauf von Grundstücken	873	6,1	591	4,3	282	47,7
c) aus Betreuungstätigkeit	239	1,7	268	1,9	-29	-10,8
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.785	19,3	2.878	20,8	-93	-3,2
	14.330	99,6	14.148	102,0	182	1,3
Bestandsveränderungen	-136	-0,9	-489	-3,5	353	72,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	199	1,3	203	1,5	-4	-2,0
Gesamtleistung	14.393	100,0	13.862	100,0	531	3,8
Sonstige betriebliche Erträge	1.689	11,7	878	6,3	811	92,4
Betriebsleistung	16.082	111,7	14.740	106,3	1.342	9,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Hausbewirtschaftung	-8.178	-56,8	-7.652	-55,2	-526	-6,9
b) Verkaufsgrundstücke	-1.204	-8,4	-76	-0,5	-1.128	<-100,0
Personalaufwand	-5.028	-34,9	-4.770	-34,4	-258	-5,4
Abschreibungen	-1.163	-8,1	-1.064	-7,7	-99	-9,3
Betriebsaufwand	-1.392	-9,7	-1.465	-10,6	73	5,0
Ertragsunabhängige Steuern	-8	-0,1	-6	0,0	-2	-33,3
Aufwendungen für Betriebsleistungen	-16.973	-118,0	-15.033	-108,4	-1.940	-12,9
Betriebsergebnis	-891	-6,3	-293	-2,1	-598	<-100,0
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	0	0,0	5	0,0	-5	-100,0
Zinsaufwendungen	-1.601	-11,1	-1.526	-11,0	-75	-4,9
Finanzergebnis	-1.601	-11,1	-1.521	-11,0	-80	-5,3
Vergleichbares Ergebnis	-2.492	-17,3	-1.814	-13,1	-678	-37,4
= Ergebnis vor Ertragssteuern	-2.492	-17,3	-1.814	-13,1	-678	-37,4
Erträge aus der Verlustübernahme	2.492	17,3	1.814	13,1	678	37,4
= Jahresüberschuss	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Der leichte Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (22 T€) ist insbesondere auf höhere Erträge aus Betriebskosten (28 T€) zurückzuführen. Gleichzeitig sinken die Mieterlöse unter Verrechnung der Erlösschmälerungen und sonstigen Mieterlöse um rund 6 T€.

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Verkäufen (282 T€) ergibt sich aus den Verkäufen der Grundstücke an der „Arnsbergstraße“ sowie einer Wohnung „Am Blaffertsberg“.

Im Vergleich zum Vorjahr gehen die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit geringfügig um 29 T€ zurück.

Der Rückgang der Bestandsminderungen um 353 T€ ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung der unfertigen Leistungen (83 T€) sowie einer geringeren Bestandsminderung aus Verkäufen (435 T€) im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Die höheren Aufwendungen der Hausbewirtschaftungen (526 T€) sind insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (468 T€) sowie auf höhere Betriebskosten (369 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung (-311 T€).

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 258 T€ gestiegen. Hauptgrund für den Anstieg sind die Rückstellungen (450 T€) bei gleichzeitig gesunkenen Aufwendungen im Zusammenhang mit Personalabgängen.

Die Zinsaufwendungen stiegen insgesamt um 75 T€, wobei sich dieser Betrag insbesondere aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten an die GWG (140 T€) sowie sonstigen Zinsen (-65 T€) zusammensetzt.

2.2 Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktivseite						
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	423	0,7	409	0,7	14	3,4
Sachanlagen	37.812	59,0	37.464	62,3	348	0,9
Finanzanlagen	16.237	25,3	14.659	24,4	1.578	10,8
	<u>54.472</u>	<u>85,0</u>	<u>52.532</u>	<u>87,4</u>	<u>1.940</u>	<u>3,7</u>
<u>Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung</u>						
Mittelfristig						
Verkaufsgrundstücke	1.950	3,0	3.159	5,3	-1.209	-38,3
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen	2.546	4,0	2.660	4,4	-114	-4,3
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	505	0,8	1.697	2,8	-1.192	-70,2
Flüssige Mittel	4.622	7,2	80	0,1	4.542	>100,0
	<u>9.623</u>	<u>15,0</u>	<u>7.596</u>	<u>12,6</u>	<u>2.027</u>	<u>26,7</u>
	<u>64.095</u>	<u>100,0</u>	<u>60.128</u>	<u>100,0</u>	<u>3.967</u>	<u>6,6</u>
Passivseite						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	256	0,4	256	0,4	0	0,0
Kapitalrücklage	10.612	16,6	10.612	17,7	0	0,0
Jahresfehlbetrag	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	<u>10.868</u>	<u>17,0</u>	<u>10.868</u>	<u>18,1</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Langfristig						
Pensionsrückstellungen	1.022	1,6	1.098	1,8	-76	-6,9
Langfristige Darlehen	1.587	2,5	6.524	10,9	-4.937	-75,7
Verbundene Unternehmen	4.836	7,5	4.836	8,1	0	0,0
	<u>7.445</u>	<u>11,6</u>	<u>12.458</u>	<u>20,8</u>	<u>-5.013</u>	<u>-40,2</u>
Mittelfristig						
Rückstellungen	0	0,0	1.216	2,0	-1.216	-100,0
Kreditinstitute und andere	324	0,5	405	0,7	-81	-20,0
	<u>324</u>	<u>0,5</u>	<u>1.621</u>	<u>2,7</u>	<u>-1.297</u>	<u>-80,0</u>
Kurzfristig						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	5.018	7,8	357	0,6	4.661	>100,0
Erhaltene Anzahlungen	2.954	4,6	2.950	4,9	4	0,1
Rückstellungen	1.367	2,1	935	1,6	432	46,2
Lieferanten	677	1,1	745	1,2	-68	-9,1
Verbundene Unternehmen	35.181	54,9	28.707	47,7	6.474	22,6
Vermietung	192	0,3	318	0,5	-126	-39,6
Sonstige kurzfristige Passiva	69	0,1	1.169	1,9	-1.100	-94,1
	<u>45.458</u>	<u>70,9</u>	<u>35.181</u>	<u>58,4</u>	<u>10.277</u>	<u>29,2</u>
	<u>64.095</u>	<u>100,0</u>	<u>60.128</u>	<u>100,0</u>	<u>3.967</u>	<u>6,6</u>

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 3.967 T€ (6,6 %) gestiegen.

Der Bestand an Verkaufsgrundstücken fällt in Folge der Verkäufe um 1.209 T€ geringer aus.

Die flüssigen Mittel erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.542 T€, durch die Konsolidierungsmittel der Gesellschafter. Diese sollen zur Rückführung der kurzfristigen Darlehen genutzt werden.

Auf Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten hat sich die Pensionsrückstellung um 76 T€ verringert.

Die mittel- und langfristigen Darlehen sind durch planmäßige sowie eine außerplanmäßige Rückzahlung um 5.018 T€ gesunken.

Die Reduzierung der mittelfristigen Rückstellungen um 1.216 T€ ist insbesondere auf die Inanspruchnahme für eine Drohverlustrückstellung aus einem in 2017 auslaufenden Mietverhältnis zurückzuführen.

2.3 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.

	2017	2016
	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag) vor Ergebnisabführung	-2.492	-1.815
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.163	1.065
3. - Abnahme der Rückstellungen	-820	-668
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	46	42
5. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.469	-586
6. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.676	4.729
7. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.561	1.475
8. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 8)	9.603	4.242
9. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	7	7
10. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-155	-366
11. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	27	2
12. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.404	-1.629
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.578	-386
14. + Erhaltene Zinsen	0	5
15. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 10 bis 15)	-3.103	-2.367
16. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-357	-320
17. - Gezahlte Zinsen	-1.601	-1.526
18. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17 und 18)	-1.958	-1.846
19. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 9, 16 und 19)	4.542	29
20. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	80	51
21. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 20 und 21)	4.622	80

Die Zahlungsfähigkeit der GWG-SPE war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit über die Inanspruchnahme der Mittel der GWG 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 2010.¹²

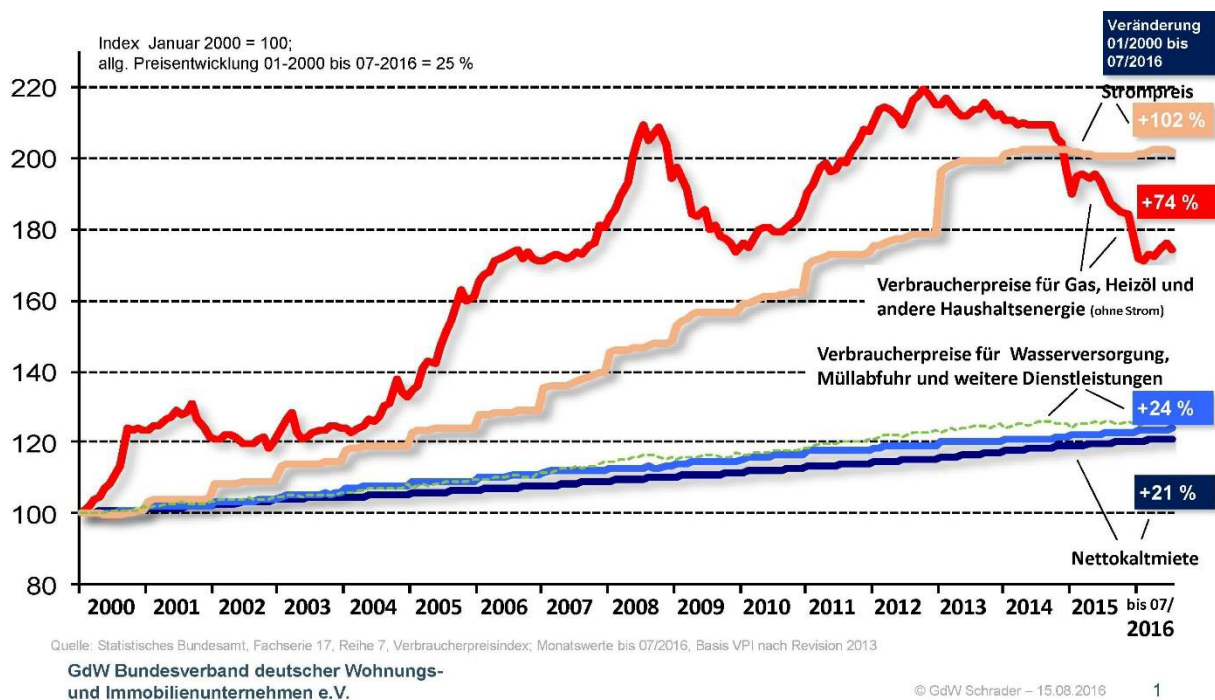
Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB beeinflusst weiterhin die Entwicklung an den Kapitalmärkten, auch wenn die langfristigen Zinssätze zuletzt eine spürbare Steigerung erfahren haben, liegen diese immer noch auf einem sehr moderaten Niveau. Die regulatorisch bedingte Nachfrage nach Staatsanleihen, das Entsparverhalten 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.¹³ Für die Finanzierung der GWG-SPE 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-SPE hiervon profitieren kann, ist nicht prognostizierbar und bedarf der weiteren Beobachtung.

¹² Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2018.

¹³ Vgl. Deko Immobilien Monitor, Ausgabe 2018.

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).¹⁴ Die Kostenentwicklung für die Wärmeerzeugung ist seit einigen Jahren gebremst bzw. rückläufig. Inwieweit sich dies als dauerhaft herausstellt, ist kaum einzuschätzen.



Die GWG-SPE 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-SPE 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.¹⁵ Dies bestätigt auch das Wohnungsmarkt-Monitoring des Instituts IRI im

¹⁴ Quelle: GdW 2016.

¹⁵ Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

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.¹⁶ Insgesamt lässt sich gleichwohl festhalten, dass die Negativprognosen früherer 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 gesteigerten 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 Mietwohnungsbaus auf Sicht

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

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-SPE 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-SPE 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-SPE 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 ihren 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 einen 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 Minder-

heitsgesellschafterin 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 Planergebnis für das Jahr 2018 für die GWG-SPE beträgt vor Ergebnisübernahme durch die GWG -1.473 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-SPE 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-SPE 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-SPE weiterhin die Notwendigkeit, den Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des An-

gebots marktgerecht zu gestalten und damit den Leerstandsabbau fortzusetzen. Insgesamt zeigt sich, dass bei entsprechendem Investitionsverhalten gute Marktchancen zur Verbesserung der Leerstandssituation der GWG-SPE 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 70 Wohneinheiten geplant. Sie sollen einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Leerstandssituation und der Ertragslage leisten.

Im Jahr 2017 lag die Fluktuation bei der GWG-SPE in etwa bei dem Wert von 2016. Im Schnitt wechselten 11,6 % (11,0 % in 2016) unserer Kunden die Wohnung. Die damit verbundenen Mieterwechselkosten sind entsprechend gestiegen. 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-SPE 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-SPE 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-SPE eventuellen Schieflagen 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-SPE 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

Im Zusammenhang mit der *Entwicklung des Immobilienportfolios* verfolgt die GWG-SPE auf der operativen Ebene 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.

Eine besondere Chance bietet sich der GWG-SPE 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-SPE davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur moderaten Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können. In diesem Zusammenhang kann auch die geplante Entwicklung von Quartieren mit möglichst einheitlicher Strategie („Quartierskonzepte“) eine Standortaufwertung ermöglichen und damit zur Schaffung neuer Potenziale zur Ertragssteigerung beitragen.

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 im Jahr 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 der GWG-SPE bei den Banken positiv auswirken.

Die zuvor beschriebenen Aussichten auf den Kapitalmärkten bringen für die GWG-SPE das Risiko von mittelfristig steigenden Kreditkosten mit sich. Allerdings ist der Konzern 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-SPE 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-SPE beschrieben sind. Der Aufsichtsrat hat die aus der Geschäftsstrategie abgeleitete Risikostrategie Mitte 2016 freigegeben. Sie bildet den risikopolitischen Überbau der GWG-SPE 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-SPE 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-SPE 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-SPE 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-SPE 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-SPE hat in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung 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-SPE:

Die GWG-SPE 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-SPE 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

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Wuppertal

Rechtliche Grundlagen

1. Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Firma und Sitz

Die Gesellschaft führt die Firma GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH und hat ihren Sitz in Wuppertal.

Handelsregistereintragung

Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Wuppertal unter der Nummer HRB 8891 eingetragen.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr stimmt mit dem Kalenderjahr überein.

Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag datiert vom 21. November 1995, zuletzt geändert am 8. April 2005.

Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme und Durchführung von Projekten der Stadtentwicklung sowie die Entwicklung und Durchführung von sonstigen Bauprojekten, denen sich die Muttergesellschaft GWG, die im Handelsregister des Amtsgerichts Wuppertal unter HR B 2174 eingetragene „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal“ mit Sitz im Wuppertal, im jeweiligen Einzelfall nicht annimmt.

Auf dieser Grundlage kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der städtischen Infrastruktur anfallenden Geschäfte und Maßnahmen durchführen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig und nützlich sowie dem wohnungswirtschaftlichen Aufgabenbereich der Muttergesellschaft unmittelbar dienlich sind. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Errichtung von baulichen Anlagen in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen eingeschlossen,
- b) Bewirtschaftung und Verwaltung von eigenem, ehemals eigenem und (sonstigem) fremden Grundbesitz,
- c) Entwicklung und Steuerung von Bauprojekten,
- d) Umnutzung von Gewerbebranchen,
- e) Übernahme von Erschließungs- und Sanierungsträgerschaften,
- f) zur Ergänzung der wohnungsmäßigen Versorgung der Bevölkerung die Bereitstellung, Errichtung und Betreuung von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen von Läden und Räumen für Gewerbebetriebe sowie von sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen,
- g) Erbringung von Dienstleistungen jedweder Art für die Muttergesellschaft, insbesondere in den Bereichen Personalwesen, Organisation, Innere Dienste und Informationsverarbeitung.

Stammkapital und Gesellschafter

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 255.700,00 und ist voll eingezahlt. Es entfällt unverändert gegenüber dem Vorjahr auf die alleinige Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal.

Geschäftsführung

Oliver Zier, Wuppertal, ist am 1. Oktober 2012 auf die Dauer von fünf Jahren als Geschäftsführer bestellt worden. Auskunftsgemäß ist gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 31. März 2017 ist Herr Oliver Zier ab dem 1. Oktober 2017 für weitere fünf Jahre als Geschäftsführer bestellt worden.

Der Geschäftsführer ist gemeinsam mit einem Prokuristen vertretungsbefugt. Der Geschäftsführer ist bei Rechtsgeschäften zwischen der Gesellschaft und der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Wuppertal von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Prokura

In 2017 sind folgenden Personen Gesamtprokura gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem anderen Prokuristen erteilt worden:

- ab dem 10. Dezember 2015 Herrn Volker Ruiters, Oberhausen,
- ab dem 5. Juli 2009 Herrn Wolfgang Renner, Ennepetal,
- ab dem 2. Mai 2013 Herrn Taner Yilmaz, Bochum.

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 der (Allein-) Gesellschafterin, vertreten durch deren Geschäftsführung, entsandt. Diese hat diejenigen Personen als Aufsichtsratsmitglieder zu bestellen, die jeweils in der Muttergesellschaft das entsprechende Amt übernommen haben. Die Amtsdauer richtet sich ebenfalls nach der in der Muttergesellschaft.

Vorsitzende(r): Dr. Johannes Slawig

Anzahl der Sitzungen im Geschäftsjahr 2017: zehn.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen in der Regel gemeinsam mit der Geschäftsführung abgehalten, wesentliche Belange der Gesellschaft erörtert und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die Protokolle haben wir eingesehen.

2. Vorjahresabschluss / Prüfung des Vorjahresabschlusses

Der von uns geprüfte und unter dem Datum vom 7. Juni 2017 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist in der Gesellschafterversammlung vom 5. Juli 2017 festgestellt worden. Dem Geschäftsführer ist für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt worden. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags zwischen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal und der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal, wird das Ergebnis der Gesellschaft durch die Muttergesellschaft ausgeglichen.

3. Verbundene Unternehmen

Verbundenes Unternehmen ist gemäß § 271 Abs. 2 HGB die Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft mbH Wuppertal als Muttergesellschaft.

4. Wichtige Verträge

Ergebnisabführungsvertrag

Mit Datum vom 18. Dezember 1996 und Wirkung zum 1. Januar 1996 ist 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

Seit dem 30. Dezember 1998 besteht zwischen der GWG-SPE und der GWG ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Der Vertrag in der Fassung vom 20. Dezember 2006 ist durch die am 18. Dezember 2008 geänderte Fassung ersetzt worden. Sie erhält ihre Gültigkeit ab dem 1. Januar 2009. Die Neufassung des Geschäftsbesorgungsvertrags knüpft an den vorherigen an und trägt der weiteren Entwicklung der Leistungsbeziehungen zwischen der GWG und der GWG-SPE Rechnung. Die Leistungsvergütungen sind letztmalig im Jahr 2010 angepasst worden.

Die GWG-SPE besorgt die kaufmännische, rechtliche und technische Verwaltung des gegenwärtigen und zukünftigen Grundbesitzes der GWG und dessen Nutzung. Bestimmte Maßnahmen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsführung der GWG im Rahmen eines Einzelvertrags durchgeführt werden. Weiterhin übernimmt die GWG-SPE die kaufmännische, rechtliche, steuerliche, technische und organisatorische Betreuung der GWG.

Zur Vereinfachung und nachvollziehbaren Abrechnung vergütungsfähiger Leistungen werden die Vertragspartner immobilienwirtschaftliche und sonstige Dienstleistungskategorien entwickeln, zu denen jeweils Leistungseinheiten festzulegen sind. Bei der Festlegung der Preise je Leistungseinheit sind sowohl die Kosten der GWG-SPE als auch die Erkenntnisse über

Marktpreise für vergleichbare immobilienwirtschaftliche Leistungen und sonstige Dienstleistungen zu berücksichtigen. Können keine sinnvollen Leistungseinheiten vereinbart oder keine Preisvereinbarungen für Leistungseinheiten erzielt werden, so werden die in Anspruch genommenen Leistungen über Stundenverrechnungssätze abgerechnet. Die GWG-SPE wird bei der Rechnungsstellung bis zum 28. Februar des Folgejahres die abzurechenden Leistungen mit einem Gewinnaufschlag von mindestens 15,0 % belegen.

Architekten und Ingenieurleistungen sind grundsätzlich nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der jeweils geltenden Fassung abzurechnen. Besondere und zusätzliche Leistungen sind mit Stundensätzen abzurechnen. Für den Vertrieb von Neubau- und Bestandsimmobilien sind jeweilige Vereinbarungen zu schließen.

Das Entgelt für kaufmännische und technische Betreuung sowie Verwaltung für jede am Anfang des Kalenderjahres im Besitz der GWG befindlichen Wohnung ermittelt sich ab 1. Januar 2007 über den Betriebsabrechnungsbogen (BAB).

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von jeder Vertragspartei mit einer Frist von mindestens einem Jahr zum Ende des Kalenderjahres gekündigt werden. Bislang ist der Vertrag nicht gekündigt worden.

Personalüberleitungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag schloss die GWG-SPE mit der GWG mit Datum vom 3. November 1998 und Wirkung zum 1. Januar 1999 einen Personalüberleitungsvertrag. Hiermit sind sämtliche bei der GWG beschäftigten Arbeitnehmer auf die GWG-SPE übergeleitet worden. Der Vertrag schließt die Beschäftigungsverhältnisse von fünf ehemaligen Mitarbeitern der Stadt Wuppertal, die im Zusammenhang mit dem Verkauf des ehemaligen Immobilienbesitzes der Stadt Wuppertal auf die GWG übergeleitet worden sind, ein. Die dieser Überleitung zugrundeliegende Vereinbarung behält ihre Gültigkeit.

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

Die GWG ist zeitlich unbefristet verpflichtet, für den Fall der teilweisen oder ganzheitlichen Auflösung der GWG-SPE, die übergeleiteten Mitarbeiter in ein gleiches oder ähnliches Arbeitsverhältnis mit gleichen Vollmachten zu übernehmen.

Generalmietvertrag

Mit Datum vom 12./13. Dezember 1996 hat die Gesellschaft mit der KapHag Renditefonds 48 Fürstenwalde und Wuppertal AVM Allgemeine Bau-, Verwaltungs- und Management GmbH & Co. KG, Berlin (im Folgenden kurz „KapHag“ genannt), einen Grundstückskauf-, einen Bauerrichtungs- sowie einen Generalmietvertrag abgeschlossen. Nach Errichtung der Altenwohnanlage Halbach-Stiftung (Am Springer Bach) sind mit Wirkung vom 1. Januar 1998 die Wohnungen dieser Altenwohnanlage von der KapHag für einen Zeitraum von 20 Jahren angemietet worden. Der Generalmietvertrag enthält eine Wertsicherungsklausel bezüglich des von der GWG-SPE zu entrichtenden Mietzinses (2.112,9 TEUR p. a.).

Sale and lease back-Transaktion

Die Muttergesellschaft (GWG) hat im Wege des Sale and lease back-Verfahrens mit Wirkung zum 31. März 2005 1.289 Wohnungen mit 80.292 m² Wohnfläche an die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, veräußert.

Hierzu ist unter dem 8. März 2005 ein notariell beurkundetes Vertragswerk vereinbart worden, dessen Gegenstand

- der Ankauf einer Kommanditbeteiligung an der Mietgesellschaft durch die GWG,
- der Abschluss eines Grundstückskaufvertrags mit An- und Vorverkaufsrechtsvertrag zwischen der GWG und der Mietgesellschaft,
- der Abschluss eines Pachtvertrags zwischen der Mietgesellschaft und der GWG-SPE und
- eine Darlehensvereinbarung zwischen der GWG-SPE und der Mietgesellschaft sind.

Der Kaufpreis ist auf der Grundlage einer jährlichen Annuität, mit der die vollständige Tilgung der Kaufpreisverbindlichkeit über eine Laufzeit bis zum 31. März 2035 bei der Mietgesellschaft gewährleistet werden soll, berechnet worden und beträgt nach dem als Anlage dem Vertragswerk beigelegten Berechnungsmodell 54.663 TEUR.

Die an die Mietgesellschaft verkauften Wohnungen werden von der GWG-SPE gepachtet und von dieser verwaltet. Der Pachtvertrag hat eine Laufzeit über 30 Jahre, hierbei ist für die GWG nach Ablauf von 20 bzw. 30 Jahren ein Ankaufsrecht für den Wohnungsbestand der Mietgesellschaft vereinbart.

Die Mietgesellschaft finanziert den Ankauf der Wohnungsbestände über langfristige Darlehensverbindlichkeiten, die in Höhe von 80,0 % durch die Stadt Wuppertal kommunalverbürgt sind. Die Stadt Wuppertal erhält nach dem Bürgschaftsvertrag hierfür eine Avalprovision in Höhe von 3.651 TEUR, die von der GWG am 19. April 2005 gezahlt worden ist.

Die von der GWG-SPE zu leistenden Pachtaufwendungen bemessen sich nach den bestehenden Vereinbarungen über die von der Mietgesellschaft zu leistenden Zinsaufwendungen aus der Finanzierung des Ankaufs der Wohnungsbestände. Die GWG-SPE bedient gleichzeitig ein nicht verzinsliches Mietdarlehen der Mietgesellschaft, dessen jährliche Zuführung dem von der Mietgesellschaft über die Kreditlaufzeit zu leistenden Tilgungen entspricht.

Ziel der vorstehend dargestellten Transaktionsstruktur ist die Realisierung der im verkauften Wohnungsbestand gebundenen stillen Reserven bei der GWG und die Nutzung der hierdurch generierten Liquidität zur Durchführung umfangreicher Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand der GWG und der GWG-SPE.

5. Steuerliche Verhältnisse

Zwischen der GWG-SPE und der GWG besteht eine umsatz-, gewerbe- und körperschaftsteuerliche Organschaft.

Letzte Großbetriebsprüfung ist vom Finanzamt für Großbetriebsprüfung Wuppertal ab 2009 für die Geschäftsjahre 2003 bis 2006 durchgeführt worden.

Letzte Lohnsteuerprüfung ist vom Finanzamt Solingen-West für den Zeitraum 1. Mai 2004 bis 31. Dezember 2007 durchgeführt worden.

Für die Zeiträume 1998 bis 2006 liegen Bescheide über die Aufhebung des Vorbehaltes der Nachprüfung vor.