

Lagebericht und Konzernlagebericht

für das Geschäftsjahr 2011 der

GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH WUPPERTAL (GWG)

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Weltwirtschaft und Eurozone)

Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und auch – unter anderen Rahmenbedingungen – in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011.

Der weltweite Vertrauenseinbruch setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten.

Was die Wirtschaft in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 und im nächsten Jahr stützt, sind die weiterhin expansive Geldpolitik sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, aber auch Lateinamerikas und Mittel- und Osteuropas.

Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Die andere Hälfte reflektiert Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden.

Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit strukturellen Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt und im Bankensektor – einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst, der infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gesteigener Risikoprämien zunimmt.

BIP in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten.

Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt.

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt, verkettet

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

2006	2007	2008	2009	2010	2011
+2,9%	+2,5%	+1,3%	-5,1%	+3,7%	+3,0%

2012
Prognose
+2,1%

Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland. insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte.

Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Schulden- und Vertrauenskrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut ins Wanken geriete. Hier ist insbesondere relevant, dass sich viele Staaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken wohl nicht mehr leisten könnten, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen für die Wirtschaft in Deutschland.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Dezember 2011 von 41,416 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren im Vergleich zum Vorjahresmonat 1,3% mehr.

Arbeitsmarkt

Im Dezember 2011 lag die Arbeitslosenzahl bei 2.780.000. Gegenüber dem Vorjahr wurden im Dezember 2011 231.000 Arbeitslose weniger gezählt.

Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2011 6,6 % (Dezember 2010: 7,1%).

Für 2012 gehen die Prognosen von einem verlangsamten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und einem Rückgang der Zahl der registrierten Arbeitslosen auf im Jahresdurchschnitt 2,8 Mio. aus.

Kapitalmarkt

Die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2011 war uneinheitlich. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit Termin	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.	2011-01 %	2011-12 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,36	3,92	0,56	4,25	4,61	0,36	3,96	3,58	-0,38
> 1 Mio. Euro	2,50	2,93	0,43	3,34	3,71	0,37	3,95	3,59	-0,36

Während die Effektivzinssätze im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen, gingen sie im langfristigen Bereich im Jahresverlauf zurück.

Bauwirtschaft und Immobilienmarkt

Von Januar bis Dezember 2011 wurde in Deutschland der Bau von 228.395 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 21,7 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis Dezember 2011 genehmigten Wohnungen waren 204.783 Neubauwohnungen. Das waren 22,1 % mehr als im Vorjahreszeitraum. (Quelle: www.destatis.de)

Die Erholung der Immobilienaktien konnte gegenüber 2010 nicht fortgesetzt werden. Der DIMAX sank bis Jahresende 2011 um rd. 12,0 % gegenüber dem Endstand 2010. (Quelle: http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html - Dimax vs. DAX (Excel-Download))

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2010 4,86 (+2,2 %) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,05 (+2,7 %) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,60 (+1,4 %) Euro/qm. (Quelle: GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2010/2011, S. 55)

Weitere branchenspezifische Angaben

Die Angebots- und Nachfragesituation im Bereich der Mietwohnungen in Wuppertal war in 2011 wie auch schon in den Vorjahren durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die Einwohnerzahl ist nur um 467 Personen von 348.271 in 2010 auf 347.804 in 2011 gesunken. Die Zahl der Wohnungen hingegen stieg leicht um 334 Einheiten, von 191.601 (2010) auf 191.935 in 2011.

Bis zum Jahr 2016 wird von dem Ressort „Allgemeine Dienste“ der Stadt Wuppertal ein Bevölkerungsrückgang auf 337.624 (-10.180) prognostiziert.

Die Mietpreise in Wuppertal stagnieren weiter.

1.2 Geschäftsentwicklung

Restrukturierung

Die gesamtwirtschaftliche Situation des Konzerns ist nachhaltig defizitär. Seit 2010 erwirtschaftet der Konzern einen Konzernjahresfehlbetrag.

Um ein Fortbestehen der Gesellschaft zu gewährleisten, ist ein Paket von Maßnahmen erforderlich gewesen, wie etwa eine

- operative Reorganisation durch Verschlinkung der Organisation,
- Anpassung von Personal- und Sachkosten,
- Deckelung der Instandhaltungsaufwendungen und Modernisierungsinvestition,
- Optimierung des Immobilienportfolios.

Als Konsequenz dieser beschlossenen und weitestgehend umgesetzten Maßnahmen sind Änderungen der betrieblichen Organisation, insbesondere der Wegfall von Arbeitsplätzen, erfolgt. Fast alle betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben bis zum Berichtszeitpunkt innerhalb des Konzerns Stadt Wuppertal einen neuen Arbeitsplatz gefunden.

Bestandsbewirtschaftung

Dem Gesellschaftszweck der Konzerngesellschaften Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) und GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (GWG-SPE) entsprechend wurden die Bestandsbewirtschaftung und -verwaltung in 2011 fortgeführt. Zum Jahresende befanden sich 6.000 WE und 71 GE in Wuppertal im Besitz des Konzerns GWG. Hiervon waren 4.529 eigene WE/GE und 1.471 angepachtete

WE/GE. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen haben das Unternehmen in 2011 weiterhin belastet. Sie betragen im Berichtsjahr 5,2% der Sollmieten und haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Gesamtleerstand an Wohn- und Gewerbeeinheiten betrug 6,1% (Vj. 5,7%).

Zum 31. Dezember 2011 standen insgesamt 220 Wohnungen (Konzern 353 WE) [Vj. 221 WE (Konzern 337 WE)] leer. Die Gewerbeeinheiten wurden hierbei nicht berücksichtigt. Es ergaben sich folgende Leerstandsgründe:

	GWG		Konzern	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
	WE / %	WE / %	WE / %	WE / %
Marktbedingte Gründe	118 / 2,7	98 / 2,2	205 / 3,4	179 / 2,9
Geplanter Umbau	18 / 0,4	33 / 0,7	62 / 1,0	66 / 1,1
Geplanter Verkauf	84 / 1,9	90 / 2,0	86 / 1,4	92 / 1,5
Gesamt	220 / 5,1	221 / 4,9	353 / 5,9	337 / 5,5

Die Fluktuationsquote - ohne Sondereinflüsse aus den Seniorenwohnanlagen „An der Hardt“ und „Springer Bach“ sowie der Appartementwohnanlage „Tannenbergsstraße“ - betrug im Geschäftsjahr 2011 14,0 %.

Wie in den vergangenen Jahren waren auch in 2011 überdurchschnittlich starke Vertriebsaktivitäten zur Vermarktung der beiden Senioren-Service-Wohnanlagen in Elberfeld und Barmen notwendig. Die Belegungsquote in der Seniorenanlage „An der Hardt“ sank zum Stichtag auf 86,9% (Ende Mai 2012: 93%) (31.12.2010: 90%). Die Quote in der Anlage „Am Springer Bach“ stieg geringfügig zum Stichtag auf 81,1% (Ende Mai 2012: 81,1%) (31.12.2010: 78,6%). Gründe für die Stagnation bzw. geringen Steigerungsquoten sind in der hohen Fluktuation – begründet in der hohen Sterberate bzw. der gesundheitlichen Entwicklung der Mieter, die einen Wechsel in eine stationäre Pflegeeinrichtung nötig machte – zu sehen. Die Verdichtung von Pflegedienstleistungen soll die Verweildauer der Kunden langfristig erhöhen. Im Marketing und in der Neukundenansprache wird Servicewohnen als Alternative zur klassischen Pflegeheimunterbringung deutlicher hervorgehoben.

Instandhaltung und Modernisierung

Der Rückgang der Einwohnerzahlen in Wuppertal wird zu einer weiteren Entspannung auf dem regionalen Wohnungsmarkt führen. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der in Wuppertal leer stehenden und unvermietbaren Wohnungen weiter steigen wird. Dies gilt insbesondere für Wohnungen, die nicht dem heutigen Ausstattungsstandard entsprechen.

Um sich auf diesem Markt zu behaupten und eine nachhaltige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gewährleisten zu können, hat die GWG, wie in den Vorjahren, auch in 2011 in den Bestand investiert.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung sowie die Bestandsmodernisierung beliefen sich auf 4,9 Mio. € (i. Vj. 6,09 Mio. €). Modernisierte Wohnungen sind oft noch vor, spätestens aber mit Fertigstellung zu einem höheren Mietpreis vermietet. Finanziert hat der Konzern die Maßnahmen mit Liquiditätszuflüssen aus

Bestandsverkäufen, mit öffentlichen Mitteln, mit Modernisierungsmitteln der KfW-Bank sowie - bei entsprechender Objektivwirtschaftlichkeit - auch mit Kapitalmarktmitteln.

Portfoliomanagement

Im Rahmen des gemeinsam mit der Unternehmensberatung im Geschäftsjahr 2011 erarbeiteten Restrukturierungskonzepts ist der gesamte Wohnungsbestand analysiert worden. Im Ergebnis wurden weitere 625 Wohneinheiten zur Erweiterung des Verkaufsportfolios identifiziert. Die Verkäufe sollen nach näherer Planung im Zeitraum bis 2016 erfolgen, um weitere Liquidität zur Modernisierung des Wohnungsbestandes zu generieren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 wurde ein Teilbestand von 120 WE/GE an Einzelerwerber und Investoren veräußert.

Bauträgermaßnahmen

Die Gesellschaft wird sich in Zukunft auf das Kerngeschäft als Bestandhalter konzentrieren. Der Geschäftsbereich Bauträgermaßnahmen wird somit aufgegeben. Die Verkaufsmaßnahme Am Kalkofen wird planmäßig zu Ende geführt. Im Geschäftsjahr 2011 wurde das letzte Haus des III. Bauabschnitts an den Erwerber übergeben. Die Bauarbeiten des IV. Bauabschnitts sind im September 2011 begonnen worden. Von den insgesamt 6 zu errichtenden Häusern sind bereits 5 verkauft. Die Beurkundung des noch ausstehenden Kaufvertrages soll kurzfristig stattfinden.

Das gemeinsam mit dem Caritasverband initiierte Bauvorhaben "Michaelsviertel" wird von beiden Beteiligten nicht realisiert. Es ist vorgesehen, die nahezu abgeschlossene Planung bis zur Baugenehmigung fortzuführen. Die Ansprache von Investoren, die das Bauvorhaben auf Basis der bestehenden Planung realisieren sollen, ist erfolgt. Derzeit werden erste Verhandlungen zum Verkauf der Planung geführt.

Personalwesen

Die Gesellschaft beschäftigte in 2011 im Jahresdurchschnitt Vollzeitbasis 74 (Vorjahr 75) kaufmännische / technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 39 (Vorjahr 39) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befinden sich 23 (Vorjahr 27) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag hat die Gesellschaft mit 14 Mitarbeiter/innen einen Altersteilzeitvertrag im Blockmodell abgeschlossen. Fünf Mitarbeiter/innen befinden sich in der Freizeitphase.

Im Rahmen der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung befinden sich im kaufmännischen Bereich zum Jahresende 4 (Vorjahr 5) Auszubildende.

2. Ertragslage

2.1 Ertragslage GWG

Den Ausführungen zur Ertragslage stellen wir folgende nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2011 im Vergleich zum Jahr 2010 voran:

Aufgrund der Darstellung in T€ kann es in der Addition der Werte Rundungsdifferenzen in Höhe von einer Einheit geben. Wegen der exakten Darstellung in den einzelnen Positionen haben wir von einer Anpassung abgesehen.

	2011 T€	%	2010 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	24.853	88,5	25.125	88,3	- 272
ab-/zuzüglich Bestandsveränderung	- 109	- 0,4	216	0,8	- 324
Verkauf von Grundstücken	5.094	18,1	6.228	21,9	- 1.135
abzüglich Bestandsveränderung	- 2.342	- 8,3	- 3.299	- 11,6	957
andere Lieferungen und Leistungen	89	0,3	48	0,2	41
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	44	0,2	- 44
Gesamtleistung	27.585	98,2	28.361	99,7	- 776
Andere betriebliche Erträge	493	1,8	95	0,3	398
Betriebsleistung	28.078	100,0	28.456	100,0	- 378
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für					
Hausbewirtschaftung	10.218	36,4	10.922	38,4	- 703
Verkaufsgrundstücke	425	1,5	1.325	4,7	- 899
Personalaufwand	42	0,1	41	0,1	1
Abschreibungen	5.169	18,4	5.090	17,9	79
Andere betriebliche Aufwendungen	3.150	11,2	2.835	10,0	315
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.290	36,6	9.387	33,0	903
Aufwendungen für die Betriebsleistung	29.295	104,3	29.600	104,0	- 305
Betriebsergebnis	- 1.217	- 4,3	- 1.144	- 4,0	- 74
Finanzergebnis	- 477		- 638		161
Neutrales/außerordentliches Ergebnis	1.579		- 278		1.858
Erträge aus Ergebnisabführung	0		1.142		- 1.142
Aufwand aus Ergebnisübernahme	- 715		0		- 715
Ergebnis vor Steuern	- 830		- 918		88
Sonstige Steuern	- 23		- 69		46
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 33		- 33		0
Jahresüberschuss	- 886		- 1.020		134

Die Ertragslage für das Geschäftsjahr 2011 zeigt ein negatives Jahresergebnis von T€ 886, das gegenüber dem Vorjahr um T€ 134 besser ausfällt.

Dem negativen Betriebsergebnis in Höhe von T€ -1.217 liegen folgende Deckungsbeiträge aller Bereiche zu Grunde. Im Einzelnen haben folgende Leistungsbereiche zum Betriebsergebnis beigetragen:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€
Deckungsbeiträge aus den Bereichen			
Hausbewirtschaftung	- 645	355	- 1.000
Bautätigkeit Anlagevermögen	0	0	0
Bautätigkeit Umlaufvermögen einschließlich Verkaufstätigkeit	2.327	1.257	1.070
Verkauf Bestandsgrundstücke Anlagevermögen	- 193	0	- 193
Summe Deckungsbeiträge	1.489	1.612	- 123
Andere ordentliche Erträge	223	95	128
Verwaltungsaufwand	- 2.929	- 2.850	- 79
Betriebsergebnis	- 1.217	- 1.144	- 73

Der rückläufige Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung um T€ -1.000 auf T€ - 645 ist auf verkaufsbedingt gesunkene Sollmieten (T€ -434), niedrigere Instandhaltungskosten T€ -335, höhere Abschreibungen T€ 412 sowie höhere Zinsen T€ 748 zurückzuführen. Das kumulierte Ergebnis der Betriebskosten (Umlagenerlöse aus Betriebskosten, umlagefähige Betriebskosten sowie Bestandserhöhungen/-senkungen) wirken ebenfalls belastend mit T€ 15. Die sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wirken mit T€ 76 entlastend.

Der Deckungsbeitrag aus der Bautätigkeit im Umlaufvermögen einschließlich Verkaufstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.070 erhöht. Den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von T€ 5.094 stehen Bestandsveränderungen von insgesamt T€ -2.342 gegenüber. Die Aufwendungen sinken um T€ 1.247. Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken entfallen mit T€ 218 auf Verkäufe von 1 (Vorjahr: 5) EFH der Maßnahme Am Kalkofen im Rahmen des Bauträgergeschäftes, mit T€ 4.876 auf den Verkauf von 115 (Vorjahr: 131 Mietwohnungen und 47 (Vorjahr: 4) Garagen.

Die anderen ordentlichen Erträge beinhalten Versicherungsentschädigungen (T€ 78), Weiterbelastung von Gerichtskosten und Schönheitsreparaturen (T€ 56), Auflösung von Rückstellungen (T€ 51) sowie übrige Erträge (T€ 38).

Im negativen Finanzergebnis von T€ 477 werden im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus der Unternehmensfinanzierung ausgewiesen.

Das positive neutrale Ergebnis des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Rückabwicklung der in Vorjahren gezahlten Avalprovisionen sowie Aufwendungen aus der Restrukturierung.

Die Aufwendungen aus Ergebnisabführung betreffen den gemäß Ergebnisabführungsvertrag übernommenen Verlust des Geschäftsjahres 2011 der GWG-SPE.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die voraussichtliche körperschaftssteuerliche Ausschüttungsbelastung des Geschäftsjahres, die Gewerbesteuerbelastung sowie die aktiven latenten Steuern.

2.2 Ertragslage Konzern

Die Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 zeigt ein negatives Jahresergebnis von T€ 1506. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit eine Verbesserung um T€ 157.

	2011		2010		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse aus						
der Hausbewirtschaftung	35.160	84,4	35.333	80,1	-	173
zuzüglich Bestandsveränderung	- 222	- 0,5	295	0,7	-	517
Verkauf von Grundstücken	5.261	12,6	6.349	14,4	-	1.088
abzüglich Bestandsveränderung	- 2.505	- 6,0	- 3.299	- 7,5		794
aus Betreuungstätigkeit	321	0,8	140	0,3		181
zu-/abzüglich Bestandsveränderung	0	0,0	- 47	- 0,1		47
anderen Lieferungen und Leistungen	124	0,3	88	0,2		36
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.858	4,5	3.797	8,6	-	1.939
Gesamtleistung	39.997	96,0	42.656	96,6	-	2.659
Andere betriebliche Erträge	1.660	4,0	1.479	3,5		181
Betriebsleistung	41.657	100,0	44.135	100,0	-	2.478
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für						
Hausbewirtschaftung	15.002	36,0	15.566	35,3	-	564
Verkaufsgrundstücke	404	1,0	848	1,9	-	444
Personalaufwand	5.949	14,3	6.280	14,2	-	331
Abschreibungen	6.340	15,2	6.260	14,2		80
Andere betriebliche Aufwendungen	3.135	7,5	2.590	5,9		545
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.708	30,5	12.107	27,4		601
Aufwendungen für die Betriebsleistung	43.538	104,5	43.650	98,9	-	112
Konzernbetriebsergebnis	- 1.880	- 4,5	485	1,1	-	2.365
Finanzergebnis	- 960		- 1.139			179
Neutrales/außerordentliches Ergebnis	1.399		- 899			2.298
Ergebnis vor Steuern	- 1.441		- 1.553			112
Sonstige Steuern	- 31		- 77		-	46
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 33		- 33			0
Konzernjahresüberschuss	- 1.506		- 1.663			157

Dem Konzernbetriebsergebnis in Höhe von T€ -1.880 liegen fast aus allen Bereichen positive Deckungsbeiträge zu Grunde. Im Einzelnen haben folgende Leistungsbereiche zum Konzernbetriebsergebnis beigetragen:

	2011 T€	2010 T€	Veränderung T€	
Deckungsbeiträge aus den Bereichen				
Hausbewirtschaftung	1.794	2.135	-	341
Bautätigkeit Anlagevermögen	1.463	3.182	-	1.719
Verkaufstätigkeit	2.391	1.782		608
Betreuungsleistungen	356	133		223
Verkauf Bestandsgrundstücke Anlagevermögen	- 193	0	-	192
Summe Deckungsbeiträge	5.811	7.232	-	1.421
Andere ordentliche Erträge	775	1.225	-	450
Verwaltungsaufwand	- 8.466	- 7.972	-	494
Konzernbetriebsergebnis	- 1.880	485	-	2.365

Der Rückgang des Deckungsbeitrages aus der Hausbewirtschaftung um T€ 341 auf T€ 1.794 ist in erster Linie auf niedrigere Sollmieten T€ 468, niedrigere Personalaufwendungen T€ 954, höhere Abschreibungen T€ 427, höhere Zinsen und sonstige direkt zuordenbare Aufwendungen T€ 778, niedrigere Bestandsveränderungen T€ 517 sowie niedrigere Aufwendungen für Betriebskosten T€ 521 zurück zu führen. Entlastend wirken die höhere Umlagenerlöse T€ 255 sowie sonstige direkt zurechenbare Erträge T€ 12. Weitere Aufwendungen stellen mit T€ 24 die anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und die Kosten für Mietgarantien.

Der Deckungsbeitrag aus der Bautätigkeit im Anlagevermögen resultiert aus unter den aktivierten Eigenleistungen gezeigten Kosten für Modernisierungsobjekte.

Die Erhöhung des Deckungsbeitrags aus Betreuungsleistungen mit insgesamt T€ 223 ist mit T€ 181 höheren Umsatzerlösen aus der Betreuungstätigkeit, mit T€ 5 niedrigeren Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie mit T€ 47 höheren Bestandsveränderungen zuzuordnen.

Der Bereich Verkauf Bestandsgrundstücke Anlagevermögen weist einen negativen Deckungsbeitrag in Höhe von T€ -193 aus. Dieser resultiert aus Buchgewinnen aus Anlagenabgängen T€ 270, Vertriebskosten T€ 116, Vorfälligkeitsentschädigungen T€ 198 sowie Verlusten aus Anlagenabgängen T€ 149.

Die anderen ordentlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen (T€ 78), Weiterbelastung von Gerichtskosten und Schönheitsreparaturen (T€ 56), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 51) sowie sonstige ordentliche Erträge (T€ 590). Die sonstigen ordentlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Erstattung für die abgeschlossenen Altersteilzeitverträge, Eingliederungszuschüsse sowie die Erträge aus dem Aktivwert der Altersteilzeitrückdeckungsversicherung.

Im negativen Finanzergebnis von T€ 960 werden im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus der Unternehmensfinanzierung ausgewiesen.

Das positive neutrale Ergebnis des Berichtsjahres resultiert im Wesentlichen aus der Rückabwicklung der in Vorjahren gezahlten Avalprovisionen sowie Aufwendungen aus der Restrukturierung.

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

3. Vermögenslage

3.1 Vermögenslage GWG

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

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	5	0,0	-	2
Sachanlagen	256.212	82,5	257.226	80,8	-	1.014
Finanzanlagen	15.724	5,1	15.724	4,9		0
	271.939	87,6	272.954	85,8	-	1.016
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten						
Langfristig						
Rechnungsabgrenzungsposten	2.049	0,7	4.436	1,4	-	2.387
Mittelfristig						
Verkaufsgrundstücke	15.880	5,1	20.692	6,5	-	4.812
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.222	2,3	7.331	2,3	-	109
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.908	0,6	1.247	0,4		661
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	11.589	3,7	11.530	3,6		59
	20.719	6,7	20.108	6,3		611
Bilanzsumme	310.587	100,0	318.190	100,0	-	7.603

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	10.226	3,3	10.226	3,2	0
Eigene Anteile	- 2.147	-0,7	- 2.147	-0,7	0
Gewinnrücklage	7.955	2,6	8.029	2,5	- 73
Bilanzverlust	- 1.833	-0,6	- 947	-0,3	- 886
	14.201	4,6	15.160	4,8	- 959
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	211	0,1	215	0,1	- 4
Verbindlichkeiten	272.141	87,6	281.905	88,6	- 9.764
Rechnungsabgrenzungsposten	986	0,3	55	0,0	931
	273.338	88,0	282.175	88,7	- 8.837
Mittelfristig					
Rückstellungen	6	0,0	9	0,0	- 3
	6	0,0	9	0,0	- 3
Kurzfristig					
Rückstellungen	1.488	0,5	759	0,2	729
Kontokorrentverbindlichkeiten	10.189	3,3	10.181	3,2	7
Erhaltene Anzahlungen	8.372	2,7	7.791	2,4	581
Übrige Passiva	2.993	1,0	2.116	0,7	877
	23.042	7,4	20.847	6,5	2.194
Bilanzsumme	310.587	100,0	318.190	100,0	- 7.603

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 7.603 (= 2,4 %) gesenkt.

Die Senkung des Bilanzvolumens ist im Wesentlichen auf die verkaufsbedingten Anlagenabgänge sowie der Rückabwicklung der in Vorjahren gezahlten und in Rechnungsabgrenzungsposten abgebildeten Avalprovisionen zurückzuführen.

Die Buchwerte des Anlagevermögens haben sich im Berichtsjahr insgesamt wie folgt entwickelt:

	T€
Stand 1. Januar 2011	272.954
<u>Zugänge durch</u>	
Investitionen	3.490
Umbuchung von Umlaufvermögen	3.099
<u>Abgänge durch</u>	
Verkäufe	- 1.971
Abschreibungen - planmäßig -	- 4.808
Abschreibungen - außerplanmäßig -	- 361
Abschreibungen -Umbuchungen -	- 465
Stand 31. Dezember 2011	271.938

Die Investitionen 2011 betreffen:

	T€	%
<u>Umbaumaßnahmen</u>		
Röttgen	156	4,5
Hardtstraße	163	4,7
Düsseldorfer Straße (VE 12029)	29	0,8
Düsseldorfer Straße (VE 12030)	303	8,7
Riescheider Straße (VE 14122)	28	0,8
Riescheider Straße (VE 14123)	31	0,9
Spechtweg	499	14,3
Amselstraße	437	12,5
Übrige	121	3,5
<u>Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gesamt:</u>	1.767	50,6
Immaterielle Vermögensgegenstände, Technische Anlagen	3	0,1
Anlagen im Bau	1.206	34,6
Bauvorbereitungskosten	514	14,7
<u>Investitionen gesamt:</u>	3.490	100,0

Die Finanzanlagen betreffen im Wesentlichen mit T€ 10.868 die 100 %ige Beteiligung und mit T€ 4.836 Ausleihungen an der bzw. die GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal.

Die langfristigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 2.049 beinhalten die im Rahmen von Umschuldungen angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungen für Darlehen, die mit der jeweiligen Zinsbindungsdauer aufgelöst werden.

Der Anteil der Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen am Gesamtvermögen sank auf 5,1 % gegenüber 6,5 % im Vorjahr. Diese Entwicklung ist größtenteils auf verkaufsbedingte Buchwertabgänge (- T€ 4.812) zurückzuführen.

Die Verminderung der übrigen kurzfristigen Aktiva resultiert aus einem Rückgang der Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken um (T€ 1.394), der sonstigen Vermögensgegenstände um (T€ 403) sowie der Forderungen aus Vermietung um (T€ 86) bei gleichzeitigem Anstieg der Forderungen gegen verbundenem Unternehmen um (T€ 1.723).

Das Eigenkapital ist um T€ 959 auf T€ 14.201 gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Verlusten der letzten beiden Jahre. Die Eigenkapitalquote hat sich dementsprechend auf 4,6 % (Vorjahr: 4,8 %) verringert.

Der Rückgang der lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten um T€ 9.764 ist im Wesentlichen auf planmäßige Tilgungen sowie Rückzahlungen aufgrund von Verkäufen zurückzuführen.

Die kurzfristigen Rückstellungen stiegen im Wesentlichen durch die Bildung einer Rückstellung für Avalprovisionen.

Die erhaltenen Anzahlungen sind um T€ 581 gestiegen und enthalten Vorauszahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt im Wesentlichen durch ein im Berichtsjahr vorausgezahltes Entgelt für ein 12-jähriges Vermarktungsrecht erhöht.

3.2 Vermögenslage Konzern

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

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	139	0,0	206	0,1	-	68
Sachanlagen	334.236	90,4	336.006	88,5	-	1.770
Finanzanlagen	13	0,0	13	0,0	-	0
	334.387	90,5	336.225	88,6	-	1.838
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten						
Langfristig						
Rechnungsabgrenzungsposten	2.275	0,6	4.446	1,2	-	2.171
	2.275	0,6	4.446	1,2	-	2.171
Mittelfristig						
Verkaufsgrundstücke	19.669	5,3	24.604	6,5	-	4.935
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	9.702	2,6	9.933	2,6	-	232
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.963	0,5	1.257	0,3		706
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	1.596	0,4	3.221	0,8	-	1.626
	13.261	3,6	14.412	3,8	-	1.151
Bilanzsumme	369.591	100,0	379.687	100,0	-	10.096

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	8.079	2,2	8.079	2,1	0
Gewinnrücklagen	7.955	2,2	8.029	2,1	- 73
Bilanzgewinn	- 6.895	-1,9	- 5.398	-1,4	- 1.497
	9.139	2,5	10.709	2,8	- 1.571
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	752	0,2	710	0,2	42
Verbindlichkeiten	329.536	89,2	341.144	89,8	- 11.608
Rechnungsabgrenzungsposten	999	0,3	80	0,0	919
	331.287	89,6	341.934	90,1	- 10.647
Mittelfristig					
Rückstellungen					
	940	0,3	1.017	0,3	- 77
	940	0,3	1.017	0,3	- 77
Kurzfristig					
Rückstellungen					
	2.774	0,8	2.600	0,7	174
Kontokorrentverbindlichkeiten	10.189	2,8	10.181	2,7	8
Erhaltene Anzahlungen	11.215	3,0	10.372	2,7	844
Übrige Passiva	4.048	1,1	2.875	0,8	1.174
	28.226	7,6	26.027	6,9	2.199
Bilanzsumme	369.591	100,0	379.687	100,0	- 10.096

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 10.096 (= 2,7 %) gesenkt. Ursächlich ist der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge planmäßiger Tilgungen sowie Sondertilgungen.

Die Buchwerte des Anlagevermögens haben sich im Berichtsjahr insgesamt wie folgt entwickelt:

	T€
Stand 1. Januar 2011	336.225
<u>Zugänge durch</u>	
Investitionen	4.339
Umwidmungen Anlagevermögen an Umlaufvermögen	- 40
Umwidmungen Umlaufvermögen an Anlagevermögen	3.099
<u>Abgänge durch</u>	
Verkäufe	- 2.432
Abschreibungen - planmäßig -	- 5.978
Abschreibungen - außerplanmäßig -	- 361
Abschreibungen – Umbuchungen -	- 465
Stand 31. Dezember 2011	334.387

Die langfristigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten von T€ 2.275 beinhalten im Wesentlichen die im Rahmen von Umschuldungen angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungen für Darlehen, die mit der jeweiligen Zinsbindungsdauer aufgelöst werden.

Der Anteil der Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen am Gesamtvermögen reduzierte sich von 6,5 % auf 5,3 %. Der Abgang von T€ 4.935 ist auf verkaufsbedingte Buchwertabgänge zurückzuführen.

Der Rückgang der kurzfristigen Aktiva von T€ 1.151 betrifft einen Anstieg der Flüssigen Mittel und Bausparguthaben um T€ 706, den Rückgang von unfertigen Leistungen um T€ 233 sowie den Rückgang der übrigen Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten um T€ 1.626, insbesondere durch Vereinnahmung von Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken zurückzuführen.

Das Eigenkapital ist um T€ 1.571 auf T€ 9.139 gesunken. Der Rückgang resultiert aus dem negativen Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote hat sich infolge dessen auf 2,5 % (Vorjahr: 2,8 %) verringert.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten per Saldo um T€ 11.608 ist insbesondere auf planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 4.189 sowie Sondertilgungen in Höhe von T€ 7.424 zurückzuführen.

Die Erhöhung der lang-, mittel- und kurzfristigen Rückstellungen per Saldo um T€ 139 resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für drohende Verluste für die Seniorenwohnanlage Springer Bach sowie der Bildung von Rückstellung für Beratungskosten sowie Avalprovisionen.

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt um insgesamt T€ 1.174 erhöht. Dies ist insbesondere auf Abgrenzung der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Aufwendungen für Betriebskosten zurückzuführen.

4. Finanzlage

4.1 Finanzlage GWG

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2011 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	Veränderung T€	
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte	273.987	277.390	-	3.403
Finanzierungsmittel	287.539	297.335	-	9.796
Überdeckung	13.552	19.945	-	6.393
Mittelfristiger Bereich				
Vermögenswerte	15.880	20.692	-	4.812
Finanzierungsmittel	6	9	-	3
Über-/Unterdeckung	- 15.874	- 20.683		4.809
Saldo lang- und mittelfristiger Bereich Über- / Unterdeckung	- 2.322	- 738	-	1.585
Kurzfristiger Bereich				
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.908	1.247		661
Kontokorrentverbindlichkeiten	- 10.189	- 10.181	-	8
Finanzmittelfonds	- 8.280	- 8.933		652
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	18.811	18.861	-	50
	10.531	9.927		604
Kurzfristige Verpflichtungen	12.853	10.666		2.187
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	- 2.322	- 738	-	1.585

Der Finanzmittelbestand am Jahresende setzt sich wie folgt zusammen:

	2011 T€	2010 T€
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.908	1.247
Kontokorrentkredit (grundbuchlich abgesichert):	- 10.189	- 10.181
	- 8.280	- 8.933

Der langfristige Bereich umfasst in der Hauptsache die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Mietshausbesitz u.a.) sowie als Finanzierungsmittel das langfristige Eigenkapital und die langfristigen Darlehen, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten. Im mittelfristigen Bereich werden die Verkaufsmaßnahmen mit der anteilig zugeordneten Finanzierung erfasst.

Zum 31. Dezember 2011 weist die Gesellschaft im lang- und mittelfristigen Bereich eine Unterdeckung von T€ 2.322 aus. Im kurzfristigen Bereich wird entsprechend eine Stichtagsliquidität von T€ -2.322 ausgewiesen.

4.2 Finanzlage Konzern

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2011 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	336.662	340.672	- 4.010
Finanzierungsmittel	340.425	352.643	- 12.218
Überdeckung	3.763	11.972	- 8.208
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	19.669	24.604	- 4.935
Finanzierungsmittel	940	1.017	- 77
Unterdeckung	- 18.729	- 23.587	4.858
Saldo mittel- und langfristiger Bereich			
Saldo Unterdeckung/Überdeckung	- 14.966	- 11.615	- 3.350
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.963	1.257	706
Kontokorrentverbindlichkeiten	- 10.189	- 10.181	- 8
Finanzmittelfonds	- 8.226	- 8.924	699
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	11.297	13.155	- 1.857
	3.072	4.231	- 1.159
Kurzfristige Verpflichtungen	18.037	15.846	2.191
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	- 14.966	- 11.615	- 3.350

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

Zum 31. Dezember 2011 weist der Konzern im lang- und mittelfristigen Bereich eine Unterdeckung von T€ 14.966 (Vorjahr: T€ 11.615) aus. Der langfristige Finanzierungsbedarf entspricht dem im kurzfristigen Bereich ermittelten Mittelbedarf am Bilanzstichtag.

Kapitalflussrechnung GWG

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Gesellschaft in 2011 und 2010:

	2011 T€	2010 T€
Jahresüberschuss	- 886	- 1.020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.327	4.471
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.399	- 5.697
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 9.837	939
Veränderung der Konzernfinanzierung (bereinigt um Ergebnisübernahme)	- 2.438	- 1.433
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes des Geschäftsjahres	653	- 1.720
Finanzmittelbestand am 1. Januar	- 8.934	- 7.214
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	- 8.281	- 8.934

Die Zahlungsfähigkeit war im abgelaufenen Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der eingeräumten Kontokorrentkreditlinien jederzeit gegeben und ist unter Berücksichtigung der erkennbaren Einflüsse auch für 2012 gegeben. Siehe auch Nachtragsbericht 6. B), 5.

Kapitalflussrechnung Konzern

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes des Konzerns in 2011 und 2010:

	2011 T€	2010 T€
Konzernjahresüberschuss	- 1.505	- 1.663
Cashflow	5.355	4.770
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.190	6.140
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.810	- 6.377
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 11.681	- 1.491
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes des Geschäftsjahres	698	- 1.728
Finanzmittelbestand am 1. Januar	- 8.924	- 7.196
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	- 8.226	- 8.924

Der Finanzmittelbestand am Jahresende setzt sich wie folgt zusammen:

	2011 T€	2010 T€
Flüssige Mittel	1.963	1.257
Kontokorrentkredit	- 10.189	- 10.181
	- 8.226	- 8.924

Die Zahlungsfähigkeit der Konzerngesellschaften war im abgelaufenen Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der eingeräumten Kontokorrentkreditlinien jederzeit gegeben und ist unter Berücksichtigung der erkennbaren Einflüsse für 2012 gegeben. Siehe auch Nachtragsbericht 6. B), 5.

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

a) Risikomanagement

Das zentrale IT-System des Unternehmens ist in 2006 auf ein SAP basierendes Template umgestellt worden. Das neue System bietet neben einer effizienteren Bearbeitung aller anfallenden Prozesse des Unternehmens auch neue und umfangreichere Möglichkeiten des Controllings.

Detailplanung und Risikoeinschätzung erfolgen hier durch die operativen Einheiten des Unternehmens. Unterjährige Planungsänderungen werden so in ihrer Wirkung auf Bilanz, Ertrag und Liquidität dargestellt. Die hiermit erstellten Quartalsabschlüsse zum 31.03., 30.06. und 30.09. sowie die unterjährigen Prognoserechnungen werden mit entsprechenden Soll-/Ist-Vergleichen den Aufsichtsgremien der Gesellschaft zur Kenntnis gebracht.

Zur Vorbereitung auf wöchentliche und monatliche Managementsitzungen werden regelmäßig durch die Ressort- und Teamleiter Controllingberichte erstellt sowie Risikopotenziale dokumentiert und bewertet.

Die Erstellung und die Aussagen der Berichte werden permanent weiter entwickelt. Im Rahmen einer Systempartnerschaft wurde für das Berichtswesen ein Business-Intelligence-System auf Basis SAP R/3 entwickelt.

Durch die Weiterentwicklung des BI-Systems wird das Ziel verfolgt, zukünftig sämtliche Analyse- und Controlling-Berichte aus einem einzigen System abrufen zu können und so auf Überleitungsberechnungen zu anderen Systemen verzichten zu können.

In 2010 wurde mit Unterstützung einer großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Überarbeitung des Risikomanagements angefangen. So wurde ein Risikomanagementhandbuch erstellt, ein Inventar mit allgemeinen Risiken erstellt und der Umgang mit konkreten Risiken neu festgeschrieben. Im zweiten Halbjahr 2012 wird aufgrund der Restrukturierungsmaßnahmen eine Anpassung des Risikomanagements erfolgen müssen.

b) Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Wesentliche Risiken / Chancen der wirtschaftlichen Lage der GWG wird in folgenden Punkten gesehen:

1. Leerstände.

ein Großteil der Leerstände und somit der Erlösschmälerungen ist bedingt durch Leerstand wegen Modernisierung sowie von Verkaufsobjekten, in die nicht mehr investiert wird (Portfolio-Strategie);

2. Kapitalkosten.

die Zinsaufwendungen betragen in 2011 T€ 11.339 (Konzern T€ 14.024) [Vj. T€ 10.557 (Konzern T€ 13.313)]. Das Zinsergebnis bedingt durch konzerninterne Verrechnung beträgt T€ 13.855 (Vj. T€ 13.213);

3. die operativen Unterdeckungen der bei der GWG-SPE geführten Seniorenwohnanlagen,
Umstrukturierungen haben zu Kostenreduzierungen geführt und werden weiter vorangetrieben;
4. eine ohne Bestandsverkäufe zu geringe Innenfinanzierungskraft
Betriebwirtschaftlich sinnvolle Bestandsverkäufe sind als Ergebnis des Portfolio-Managements sowie des Restrukturierungsprogramms bei positiven Ergebnis- und Liquiditätsbeiträgen noch weiter geplant und notwendig;
5. eine sich weiter verschlechternde Liquiditätssituation
Wie aus der Darstellung der Finanzlage (4.1) ersichtlich hat sich die Liquiditätslage weiter verschlechtert. Neben den geplanten Liquiditätszuflüssen aus Bestands- und Grundstücksverkäufen, sind weitere Maßnahmen notwendig. Neben dem mit den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat in 2011 abgestimmten und begonnenen Restrukturierungsprozess haben sich die Gesellschafter positiv zur Gesellschaft positioniert und werden die für die Gesellschaft notwendigen Maßnahmen treffen, um die benötigte Liquidität zu sichern.
6. und eine nicht befriedigende Eigenkapitalausstattung.
Die Eigenkapitalquote wird erst nach Abschluss der Restrukturierung und Umsetzung der bereits oben beschriebenen Maßnahmen signifikant ansteigen;
7. sinkende Personalkosten
Zum Stichtag sind mit 14 Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen Altersteilzeitverträge abgeschlossen worden. Die aktuellen Personalkosten spiegeln die im Rahmen dieser Regelung erforderliche Bildung einer Altersteilzeitrückstellung wieder. Diese wirkt sich nach Eintritt der jeweiligen Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen in die Freizeitphase entlastend aus. Die freiwerdenden Stellen werden möglichst durch Umverteilung und Neuorganisation der Aufgaben nicht neu besetzt.

c) Finanzinstrumente

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Mit dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) sind die NRW.BANK und anderen darlehensverwaltende Stellen ermächtigt, ab 1. Januar 2011 Zinsanhebungen vorzunehmen. In den §§ 30 bis 39 des WFNG NRW ist die Verzinsung der Wohnungsbaudarlehen abschließend geregelt. Eine Zinsanhebung erfolgt nur um einen Betrag, der einer Erhöhung der Durchschnittsmiete um höchstens 0,05 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich entspricht (Kappungsbetrag). Das hieraus resultierende Risiko ist hierdurch als äußerst gering einzuschätzen.

Im Finanzierungsbereich gilt es, die Finanzierungsstruktur hinsichtlich Zinsaufwand und Tilgungen zu optimieren und möglichst Zinsänderungsrisiken zu vermeiden. Bezüglich der Sicherheiten sind Beleihungsreserven durch Ordnung der Grundbücher zu sichern bzw. zu schaffen.

7. Prognosebericht

Nach Abschluss der Restrukturierung Mitte 2012 und nach Beendigung des 10-jährigen Großmodernisierungsprozesses ist es das vorrangige Unternehmensziel, die Wohnungsbestände des Konzerns weiterhin durch planvolle Instandhaltung sowie Durchführung notwendiger Einzelmodernisierungen marktfähig zu halten. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund eines nicht einfacher werdenden Wohnungsmarktes in Wuppertal zu sehen.

Die in 2011 begonnene Restrukturierung wird zur erheblichen Kosteneinsparungen im Personal- und Sachkostenbereich führen. Die Auswirkungen werden aber erst in 2013 ihre ganzjährigen Auswirkungen haben.

Vor diesem Hintergrund ist – auch bedingt durch noch anfallende Restrukturierungskosten - für das Jahr 2012 ein Verlust von 600 T€ für die GWG geplant. Nach Konsolidierung mit der Mietgesellschaft ergibt sich ein Verlust von 1.200 T€. Um das Ziel, ab 2013 ausgeglichene Ergebnisse zu erreichen, sollen spätestens Anfang des IV. Quartals 2012 in Abstimmung mit den Gesellschaftern Vorschläge vorgelegt werden, die eine Gesundung des Unternehmens auf Dauer sicherstellen.

Die Liquidität ist bei geplanten Bestandsverkäufen sowie durch die Unterstützung der Gesellschafter jederzeit gesichert.

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

Die Gesellschaft hat in 2011, ihrem Gesellschaftsvertrag entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für den Hauptgesellschafter, die Stadt Wuppertal, wahrgenommen.

Wuppertal, den 16. Mai 2012

(Röllecke)
Geschäftsführer