

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal**

Bilanz zum 31. Dezember 2013

**AKTIVA**

	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.117,00	4.650,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.609.533,26		248.086.925,49
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.409.568,80		2.302.371,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	652.565,68		652.565,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90		18.529,90
5. technische Anlagen und Maschinen	52.209,00		42.530,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>658.846,98</u>	256.401.253,62	438.383,15
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30		10.867.903,30
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00		4.835.600,00
3. Beteiligungen	20.000,00		20.000,00
4. andere Finanzanlagen	<u>80,23</u>	15.723.583,53	80,23
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke noch nicht erschlossen	831.064,01		801.059,78
2. Bauvorbereitungskosten	45.930,90		359.323,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		213.331,50
4. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.306.536,85		13.568.145,22
5. unfertige Leistungen	7.585.061,92		7.113.207,84
6. andere Vorräte	<u>2.664,71</u>	12.771.258,39	3.808,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	65.984,92		127.189,36
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24.430,63		85.170,57
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.914.059,38		9.258.347,70
4. sonstige Vermögensgegenstände - davon gegenüber Gesellschaftern € 10.007.777,78 (€ 23.800,00)	<u>10.236.962,50</u>	29.241.437,43	227.431,67
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.956.672,43		41.909.038,84
2. Bausparguthaben	<u>3.322.297,88</u>	7.278.970,31	2.519.281,24
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		190.779,54	186.978,38
		<u>321.609.399,82</u>	<u>343.641.853,89</u>

**PASSIVA**

	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	10.226.000,00		10.226.000,00
eigene Anteile	<u>-2.147.460,00</u>	8.078.540,00	-2.147.460,00
II. Kapitalrücklage		42.133.385,49	42.133.385,49
III. Gewinnrücklagen			
andere Gewinnrücklagen		7.808.401,69	7.881.801,69
IV. Bilanzverlust		-21.022.766,21	-14.173.631,17
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	188.632,00		224.866,00
2. Steuerrückstellungen	33.187,00		72.026,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	178.000,00		0,00
4. sonstige Rückstellungen	<u>581.687,60</u>	981.506,60	701.197,76
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.804.666,62		242.724.750,09
- davon gegenüber Gesellschaftern € 67.574.519,77 (€ 76.806.409,38)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.755.503,39		43.207.512,13
- davon gegenüber Gesellschaftern € 20.041.264,81 (€ 20.064.858,74)			
3. erhaltene Anzahlungen	8.272.291,59		8.635.597,11
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	856.497,58		909.860,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.907.643,68		2.366.112,41
- davon gegenüber Gesellschaftern € 0,00 (€ 916.238,78)			
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>26.549,17</u>	282.623.152,03	2.796,04
- davon aus Steuern € 7.243,62 (€ 2.736,66)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.007.180,22	877.040,34
		<u>321.609.399,82</u>	<u>343.641.853,89</u>

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

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

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.088.179,53		24.348.265,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.053.000,00		1.728.180,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>95.240,27</u>	25.236.419,80	87.828,13
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		293.484,27	352.459,13
3. sonstige betriebliche Erträge		231.630,76	340.515,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.588.959,92		10.767.395,95
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	171.532,69		1.452.163,98
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	11.760.492,61	2.703,94
5. Rohergebnis		13.414.073,68	13.930.066,31
6. Personalaufwand			
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		37.364,32	43.463,82
- davon für Altersversorgung € 37.364,32 (€ 43.463,82)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	5.187.199,26		5.704.769,65
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>	5.187.199,26	690.852,26
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.255.601,73	3.369.910,87
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		171.250,77	193.118,36
- davon aus verbundenen Unternehmen € 171.248,49 (€ 193.116,08)			
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		723.562,89	496.166,90
- davon aus verbundenen Unternehmen € 520.047,23 (€ 461.292,10)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.859.143,58	10.534.802,43
- davon an verbundene Unternehmen € 0,00 (€ 156.944,44)			
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>2.869.180,10</u>	<u>4.780.590,58</u>
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		-6.899.601,65	-10.505.038,04
14. außerordentliche Aufwendungen		<u>0,00</u>	<u>1.782.169,25</u>
<b>15. außerordentliches Ergebnis</b>		0,00	-1.782.169,25
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-73.967,77		33.187,00
17. sonstige Steuern	<u>23.501,16</u>	-50.466,61	20.689,94
Übertrag		-6.849.135,04	-12.341.084,23

**Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		-6.849.135,04	-12.341.084,23
<b>18. Jahresfehlbetrag</b>		6.849.135,04	12.341.084,23
19. Verlustvortrag		14.247.031,17	1.905.946,94
20. Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus anderen Gewinnrücklagen		73.400,00	73.400,00
<b>21. Bilanzverlust</b>		<u>21.022.766,21</u>	<u>14.173.631,17</u>

## Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

### Anhang

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

#### Allgemeine Angaben

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

Die Bilanz zum 31.12.2013 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Die Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2012 sind unverändert übernommen worden.

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

Die GWG ist zu 100 % an der Tochtergesellschaft GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH beteiligt und darüber hinaus mittels Ergebnisabführungsvertrag verbunden. Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 sind unter Einbeziehung der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG bei der GWG zu einem Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis konsolidiert. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabchluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger offengelegt.

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 von grundsätzlich vier Jahren vorgenommen.

*Sachanlagen*

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

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

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

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

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

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

#### *Finanzanlagen*

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

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

#### *Umlaufvermögen*

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

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ sind Fremdkosten und in Vorjahren aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

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

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

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

#### *Aktive Rechnungsabgrenzungsposten*

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

#### *Eigenkapital*

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

#### *Rückstellungen*

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

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

#### *Verbindlichkeiten*

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

#### *Passive Rechnungsabgrenzungsposten*

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

### Bilanzierungswahlrechte

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

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

### Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### **Bilanz**

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 7.585 - Vorjahr: T€ 7.113 - ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind im Rahmen des Cashpools mit der Hauptgesellschafterin per Stichtag T€ 10.007 enthalten. Ansonsten sind hier keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen bei GWG:

	01.01.2013 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2013 T€
Kapitalrücklagen	42.133,4	0,0	0,0	42.133,4
andere Gewinnrücklagen	7.881,8	73,4	0,0	7.808,4
<b>Summe</b>	<b>50.015,2</b>	<b>73,4</b>	<b>0,0</b>	<b>49.941,8</b>

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2013 werden nach der Barwertmethode berechnet. Ihr liegt der von der Deutschen Bundesbank für Oktober 2013 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 4,90 % zugrunde. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.



Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2013 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 88 (Vorjahr T€ 94) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Der überwiegende Teil der Mieterkautionen T€ 2.654 (Vorjahr T€ 2.655) wird als Treuhandvermögen bei der Stadtparkasse Wuppertal geführt.

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Restlaufzeiten und ihre Sicherung sind aus dem Verbindlichkeitenspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

### ***Gewinn- und Verlustrechnung***

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 24.088 (Vorjahr: T€ 24.348) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 1.053 (Vorjahr: T€ 1.728) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 95 (Vorjahr: T€ 88) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

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

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 5.187 sind planmäßige Abschreibungen enthalten.

Aus einem mit der GWG-SPE in 1996 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 2.869,2 (Vorjahr: 4.780,6).

Die Zinsaufwendungen enthalten aus der BilMoG-bedingten Aufzinsung der Rückstellung für Pensionen von T€ 10,4.

Im Berichtsjahr sind keine außerordentliche Erträge (Vorjahr T€ 0,0) sowie keine außerordentliche Aufwendungen (Vorjahr T€ 1.782,2) angefallen.

### Sonstige Angaben

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

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

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

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

Das Verwaltungsgebäude wurde in 2013 durch die Tochtergesellschaft käuflich erworben, wodurch für die Zukunft die Mietaufwendungen entfallen. Die Aufwendungen (Abschreibung, Zinsaufwand etc.) die anteilig auf die Muttergesellschaft GWG entfallen, werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Rahmenvereinbarung über Geschäftsbesorgungsleistungen nach Inanspruchnahme weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich eine finanzielle Verpflichtung für 2014 von T€ 53. Für das Jahr 2015 ergeben sich 84 T€ und für die Folgejahre fallen keine Zahlungsverpflichtungen an.

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

Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen zu verzeichnen (Vorjahr T€ 0,0).

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2013 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2012 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 2.869 (Vorjahr T€ 4.781), der aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages von der Muttergesellschaft übernommen wurde.

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

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

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

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

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

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten neben der Ausschüttungsbelastung für die Garantiedividende des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von T€ 33 auch Steuererstattungen für frühere Jahre in Höhe von T€ 107.

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung der Einzelgesellschaft sowie der Konzernjahresabschlussprüfung mit insgesamt T€ 61,3. Ferner sind für Unternehmensberatung T€ 9,9 angefallen.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr kein eigenes Personal.

Gesamtbezüge:

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

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen wurden in früheren Jahren Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 189 gebildet.

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier, Alleingeschäftsführer  
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die GWG erzielte im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresfehlbetrag von 6.849.135,04 €. Aus dem Vorjahr wurde ein Bilanzverlust in Höhe von 14.173.631,17 € auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vorgetragen. Zur Darstellung der Garantiedividende des Minderheitsgesellschafters wurden 73.400,00 € aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen. Somit ergibt sich ein Bilanzverlust von 21.022.766,21 €.

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

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31.12.2013 ergibt sich aufgrund des Jahresfehlbetrages von 6.849.135,04 € sowie des Verlustvortrages von 14.173.631,17 € unter Verrechnung von Entnahmen aus den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 73.400,00 €, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschafterin dienen, auf den Bilanzverlust per 31.12.2013 mit 21.022.766,17 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wuppertal, den 25.06.2014

---

(Zier)  
Geschäftsführer

## Lagebericht GWG

### Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf .....	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2013 .....	2
1.1.1 Allgemeine Entwicklung .....	2
1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt .....	3
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	4
1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2013.....	4
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf.....	5
1.2.2.1 Immobilienmanagement .....	5
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung .....	5
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung .....	6
2 Bericht zur Lage der GWG.....	6
2.1 Ertragslage.....	6
2.2 Vermögenslage .....	8
2.3 Finanzlage.....	10
3 Nachtragsbericht .....	11
4 Prognose- und Risikobericht .....	11
4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre .....	11
4.1.1 Globale Aspekte.....	11
4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal .....	12
4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken.....	14
4.2.1 Immobilienmanagement .....	14
4.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung .....	15
4.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung .....	16
4.3 Risikomanagement .....	16
4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems .....	16
4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems .....	16
4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten .....	17
5 Ergänzungsbericht .....	18

## 1 Bericht zum Geschäftsverlauf

### 1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2013

#### 1.1.1 Allgemeine Entwicklung

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Quartal IV. 2013.

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

<sup>3</sup> Vgl. Creditreform, SchuldnerAtlas Deutschland 2013, S. 14 ff.

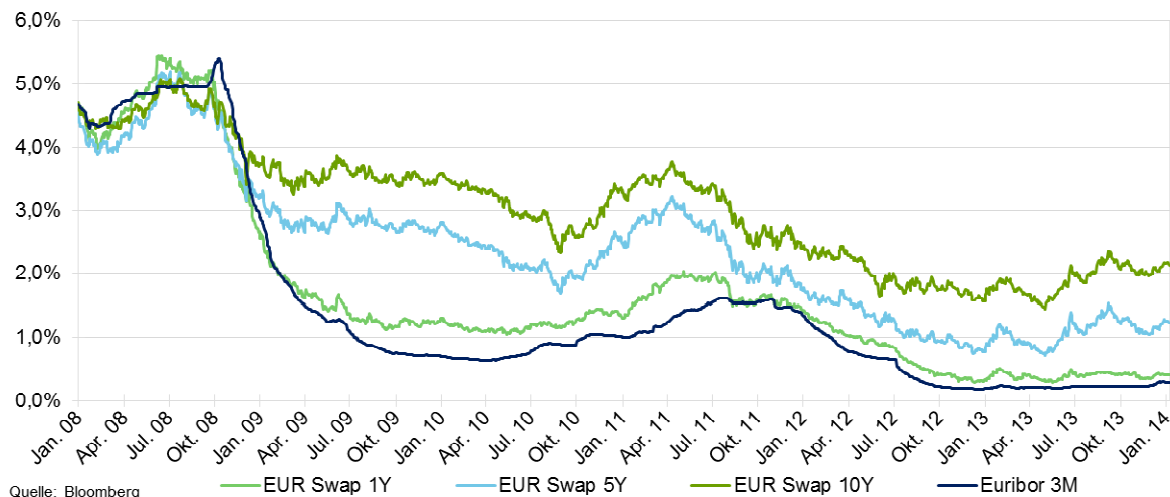


je Einwohner und damit höher als der Wert für NRW (20.056 €) und der Vergleichskommunen (19.206 €).<sup>4</sup>

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

### EURIBOR und Swap-Kurve

(Stand: 07. Januar 2014)



## 1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

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

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

<sup>4</sup> Vgl. IT.NRW, Kommunalprofil Wuppertal (Stand: 28.03.2014), S. 24.

<sup>5</sup> Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 26.

<sup>6</sup> Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 30.

<sup>7</sup> Quelle: Jahresstatistik 2012 des VdW Rheinland Westfalen.

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

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

Problematisch wirken in diesem Zusammenhang die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Neubau von Immobilien. Diese waren in NRW in den letzten Jahren von einem stetigen Anstieg der Baukosten geprägt. Im Vergleich zu den Wohnungsmieten legte der Index um 8 Punkte mehr zu (Stand 2012: Index 122). Damit geht die Schere zwischen Baukosten und Mieten von Jahr zu Jahr weiter auseinander. Dieser Effekt im Sinne einer sinkenden Rentabilität von Investitionen im Mietwohnungsbau kann auch nicht durch die Absenkung der Baulandpreise im Bergischen Land ausgeglichen werden. Für Wuppertal gilt diese Wechselwirkung in verschärftem Maße, da die Mietpreisentwicklung hier seit Jahren seitwärts gerichtet ist.<sup>10</sup> Dies hängt mit dem langjährigen Angebotsüberhang am Mietwohnungsmarkt in Wuppertal zusammen. So lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Wohnungsunternehmen im Bergischen Land mit 4,84 € pro m<sup>2</sup> in 2012 nur um 5 % über dem Wert von 2008.

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

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

## **1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs**

### **1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2013**

Der Jahresabschluss 2013 enthält diverse Sondereffekte, die sich im Nachlauf zur Restrukturierung und strategischen Neuausrichtung der GWG ergeben haben. Sie nehmen teilweise Belastungen in der Zukunft vorweg und wirken damit sowohl auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres als auch darüber hinaus. Für den Jahresabschluss der GWG ergeben sich folgende Besonderheiten:

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

---

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

<sup>10</sup> Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 21 u. 27.

<sup>11</sup> Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info 2012 und 2007.

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

## **1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf**

### **1.2.2.1 Immobilienmanagement**

Bezogen auf den Bestand der GWG bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2013 mit Werten von 6,37 % bis 6,68 % im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt insgesamt auf noch zufriedenstellendem Niveau. Dabei wurde zum Jahresende mit 6,48 % das Niveau vom Jahresbeginn gehalten.

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

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

### **1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung**

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

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

Die oben erwähnte strategische Neuausrichtung der GWG setzt den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit explizit auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände. Verkäufe werden zukünftig lediglich noch in Einzelfällen bei Objekten durchgeführt, die als Ergebnis der Analyse des Portfoliomanagementsystems aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft unattraktiv sind. Folglich wurden in

2013 nur noch 34 Wohneinheiten veräußert. Die Definition weiterer Verkaufsobjekte erfolgt im Rahmen der fortlaufenden Portfolioanalyse.

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

### 1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

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

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

## 2 Bericht zur Lage der GWG

### 2.1 Ertragslage

Die Ertragslage der GWG für das Geschäftsjahr 2013 zeigt ein negatives Jahresergebnis von 6.849 T€. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich somit eine Verbesserung um 5.492 T€.

	2013		2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
Umsatzerlöse aus						
der Hausbewirtschaftung	24.088	95,7	24.348	93,1	-	260
zuzüglich Bestandsveränderung	571	2,3	1.251	4,8	-	679
Verkauf von Grundstücken	1.053	4,2	1.728	6,6	-	675
abzüglich Bestandsveränderung	- 865	- 3,4	- 1.603	- 6,1		738
anderen Lieferungen und Leistungen	95	0,4	88	0,3		7
<b>Gesamtleistung</b>	24.943	99,1	25.812	98,7	-	869
Andere betriebliche Erträge	232	0,9	341	1,3	-	109
<b>Betriebsleistung</b>	25.175	100,0	26.152	100,0	-	978
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für						
Hausbewirtschaftung	11.589	46,0	10.767	41,2		822
Verkaufsgrundstücke	172	0,7	1.452	5,6	-	1.281
Andere Lieferungen und Leistungen	0	0,0	3	0,0	-	3

Personalaufwand	37	0,1	43	0,2	-	6
Abschreibungen	5.187	20,6	6.396	24,5	-	1.208
Andere betriebliche Aufwendungen	3.256	12,9	3.370	12,9	-	114
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>20.241</b>	<b>80,4</b>	<b>22.031</b>	<b>84,2</b>	<b>-</b>	<b>1.791</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.934</b>	<b>19,6</b>	<b>4.121</b>	<b>15,8</b>		<b>813</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 8.964</b>	<b>- 35,6</b>	<b>- 9.846</b>	<b>- 37,6</b>		<b>881</b>
<b>Neutrales/außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>- 1.782</b>	<b>- 6,8</b>		<b>1.782</b>
<b>Aufwand aus Verlustübernahme</b>	<b>- 2.869</b>	<b>- 11,4</b>	<b>- 4.781</b>	<b>- 18,3</b>	<b>-</b>	<b>1.911</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>- 6.900</b>	<b>- 27,4</b>	<b>- 12.287</b>	<b>- 47,0</b>		<b>5.388</b>
Sonstige Steuern	- 24	- 0,1	- 21	- 0,1	-	3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	74	0,3	- 33	- 0,1		107
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>- 6.849</b>	<b>- 27,2</b>	<b>- 12.341</b>	<b>- 47,2</b>		<b>5.492</b>

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

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

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung waren um 822 T€ höher als in 2012, insbesondere wegen gestiegener Instandhaltungsaufwendungen. Aber auch die Aufwendungen für abzurechnende Betriebskosten führten zu erhöhten Aufwendungen.

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

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

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

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

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

## 2.2 Vermögenslage

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

Aktiva	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	
<b>Vermögensstruktur</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0	5	0,0	-	3
Sachanlagen	256.401	79,7	251.541	73,2		4.860
Finanzanlagen	15.724	4,9	15.724	4,6		0
	<b>272.127</b>	<b>84,6</b>	<b>267.270</b>	<b>77,8</b>		<b>4.857</b>
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>						
<b>Mittelfristig</b>						
Verkaufsgrundstücke	5.184	1,6	14.942	4,3	-	9.758
<b>Kurzfristig</b>						
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	7.589	2,4	7.117	2,1		472
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.279	2,3	44.428	12,9	-	37.149
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	29.432	9,2	9.885	2,9		19.547
	<b>44.300</b>	<b>13,8</b>	<b>61.431</b>	<b>17,9</b>	-	<b>17.130</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>321.609</b>	<b>100,0</b>	<b>343.642</b>	<b>100,0</b>	-	<b>22.032</b>
<b>Passiva</b>						
		31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
		T€	%	T€	%	T€
<b>Kapitalstruktur</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	10.226	3,2	10.226	3,0		0
Eigene Anteile	- 2.147	- 0,7	- 2.147	-0,6		0
Kapitalrücklage	42.133	13,1	42.133	12,3		0
Gewinnrücklagen	7.808	2,4	7.882	2,3	-	73
Bilanzverlust	- 21.023	- 6,5	- 14.174	-4,1	-	6.849
	<b>36.998</b>	<b>11,5</b>	<b>43.920</b>	<b>12,8</b>	-	<b>6.923</b>
<b>Fremdkapital</b>						
<b>Langfristig</b>						
Rückstellungen	189	0,1	225	0,1	-	36
Verbindlichkeiten	248.450	77,3	263.225	76,6	-	14.775
Rechnungsabgrenzungsposten	1.007	0,3	877	0,3		130
	<b>249.646</b>	<b>77,6</b>	<b>264.327</b>	<b>76,9</b>	-	<b>14.681</b>

Mittelfristig						
Rückstellungen	6	0,0	9	0,0	-	3
Verbindlichkeiten	14.968	4,7	17.328	5,0	-	2.359
	14.974	4,7	17.336	5,0	-	2.362
Kurzfristig						
Rückstellungen	787	0,2	765	0,2		23
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	8.142	2,6	5.380	1,6		2.762
Erhaltene Anzahlungen	8.272	2,6	8.636	2,5	-	363
Übrige Passiva	2.791	0,9	3.279	1,0	-	488
	19.992	6,2	18.059	5,3		1.933
<b>Bilanzsumme</b>	321.609	100,0	343.642	100,0	-	22.032

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 22.032 T€ (= -6,4 %) gesunken. Ursächlich ist der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund planmäßiger Tilgungen und Sondertilgungen.

Die Sachanlagen sind in Folge der Umwidmung eines Teils des Umlaufvermögens ins Anlagevermögen trotz vorgenommener Regelabschreibungen gestiegen.

Folglich reduzierte sich der Anteil der Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen am Gesamtvermögen von 4,3 % auf 1,6 %. Aber auch geringe verkaufsbedingte Buchwertabgänge führten zu diesem Rückgang.

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

Die Eigenkapitalquote hat sich im Zuge des Bilanzverlustes auf 11,5 % (Vorjahr: 12,8 %) reduziert.

Der Rückgang der langfristigen Verbindlichkeiten per Saldo um 14.681 T€ ist auf planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt um insgesamt 488 T€ reduziert. Dies ist insbesondere auf reduzierte abgegrenzte Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Aufwendungen für Betriebskosten sowie sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

## 2.3 Finanzlage

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

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€	Veränderung T€	
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Vermögenswerte	272.127	267.270	4.857	
Finanzierungsmittel	286.644	308.247	-	21.603
Überdeckung	14.517	40.978	-	26.461
<b>Mittelfristiger Bereich</b>				
Vermögenswerte	5.184	14.942	-	9.758
Finanzierungsmittel	14.974	17.336	-	2.362
Überdeckung	9.790	2.394	7.396	
Saldo mittel- und langfristiger Bereich				
<b>Saldo Überdeckung</b>	24.307	43.372	-	19.065
<b>Kurzfristiger Bereich</b>				
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.279	44.428	-	37.149
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	0		0
Finanzmittelfonds	7.279	44.428	-	37.149
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	37.020	17.002	20.018	
	44.299	61.430	-	17.132
Kurzfristige Verpflichtungen	19.992	18.059	1.933	
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	24.307	43.372	-	19.065

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

Zum 31. Dezember 2013 weist die Gesellschaft im lang- und mittelfristigen Bereich eine Überdeckung von 24.307 T€ (Vorjahr: Überdeckung 43.372 T€) aus.



## Kapitalflussrechnung GWG

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

	2013 T€	2012 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	- 6.849	- 12.341
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	- 8.713	1.109
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	- 1.466	- 943
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	- 14.445	55.852
<b>Veränderung der Konzernfinanzierung</b> (bereinigt um Ergebnisübernahme)	- 12.525	- 3.309
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes des Geschäftsjahres</b>	- 37.149	52.709
Finanzmittelbestand am 1. Januar	44.428	- 8.281
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	7.279	44.428

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

### 3 Nachtragsbericht

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

### 4 Prognose- und Risikobericht

#### 4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

##### 4.1.1 Globale Aspekte

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit den weiterhin bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung verursacht noch immer einen gewissen Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Für 2014 gehen die Sachverständigen von einem deutlichen Anziehen der Wirtschaft in Deutschland aus.<sup>12</sup> Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB erfährt aktuell durch die angedachte Einführung von Strafzinsen für Notenbankeinlagen eine weitere Bestätigung. Hierbei spielt das weiterhin sinkende Niveau der Inflationsrate im Euroraum eine handlungstreibende Rolle. Die mittlerweile zumindest in Deutschland anziehende Wachstumsdynamik scheint dagegen keinen Einfluss auf die mittelfristige Zinsentwicklung zu entfalten. Insgesamt wird an den Kapitalmärkten erst mittelfristig mit einem moderaten Anstieg gerechnet.<sup>13</sup> Für die Finanzierung der GWG ist darüber hinaus die Margenpolitik der Banken sowie die allgemeine Kreditverfügbar-

<sup>12</sup> Vgl. DekaBank, Volkswirtschaft Aktuell – Deutschland Bruttoinlandsprodukt vom 15.01.2014.

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

keit von besonderer Bedeutung. Hier lässt sich kein einheitliches Bild für die nähere Zukunft beschreiben. Einzig ist festzustellen, dass eine allgemeine Kreditklemme derzeit nicht in Sicht ist. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Erzielung einer angemessenen Preisstellung für Fremdkapital erhöhte Anforderungen im Hinblick auf die Darstellung der jeweiligen Projekte mit sich bringen wird.

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

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

#### 4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

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

Dagegen ist erkennbar, dass der bereits seit einiger Zeit zu beobachtende Trend unter dem Stichwort „Reurbanisierung“ künftig verstärkt auch Städten wie Wuppertal zugute kommt. Bereits jetzt sind positive Wanderungssalden zu verzeichnen, die die negativen Effekte aus der Demografie vollständig kompensieren. Allerdings wird die Qualität der Zuzüge maßgeblich von der Entwicklung der Arbeitsplatzangebote, der kommunalen Infrastruktur und der allgemeinen Wohnqualität abhängen. Hier ist insbesondere der politische Gestaltungswille gefragt, um die notwendigen Rahmenbedingungen zu setzen.

Deutlich positive Signale ergeben sich für die Zukunft im Hinblick auf die weiterhin anziehende Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Hier bleibt die Entwicklung des Stadtzentrums „Döppersberg“ besonderer Motor und zugleich Herausforderung für

<sup>14</sup> Vgl. NRW.Bank, Prospect: Heimat vor der Haustür.

<sup>15</sup> Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktprofil 2012 Wuppertal.

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

Im Bereich der vermieteten Wohnimmobilien führt das Spannungsfeld zwischen steigenden Baukosten, die auf dem Niveau prosperierender Großstädte liegen, einerseits und den stagnierenden Mietpreisen andererseits zu einer spürbaren Zurückhaltung der Investoren. Maßnahmen wie die Bebauung der Nathrather Straße durch den Eisenbahn-Bauverein bilden hier eher die Ausnahme, so dass davon auszugehen ist, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Mietwohnungsbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Mittel- bis langfristig betrachtet besteht jedoch die Möglichkeit, dass die drastisch ansteigenden Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher wird Großstädten wie Wuppertal ein entsprechendes Potenzial auf dem Wohnungsmarkt zugeschrieben. Die Merkmale einer gut ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den preislich überhitzten Oberzentren der Rheinschiene legen den Schluss nahe, dass Wuppertal zu den Profiteuren mittelfristiger Entwicklungen zählen könnte. Denn Wuppertal verbindet im Gegensatz zu konkurrierenden Nachbarstädten die Vorteile einer hervorragenden Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und attraktiver Angebote für ein Wohnen in dieser Stadt. Sowohl die kulturellen als auch die freizeitbezogenen Angebote sind gut bis sehr gut. Hinzu kommt ein besonderer Wert durch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten.

Insgesamt besteht daher nach unserer Auffassung durchaus die Möglichkeit, dass die negativen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen zumindest mittelfristig kompensiert oder gar ins Positive gewandelt werden können.

Aufgrund der Heterogenität der zukunftsrelevanten Parameter kommt es entscheidend darauf an, als Unternehmen in einem bestimmten Marktsegment Erfolg versprechende Nischen zu besetzen und gleichzeitig stetig an der Verbesserung von Produktivität und Servicequalität zu arbeiten. Dies gilt auch für die GWG, so dass die Planungen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen wie auch die Optimierungen im Serviceangebot sich künftig noch enger an der Geschäftsstrategie ausrichten werden. Für die GWG als Vermieter spricht dabei, dass sie aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage sein wird, den Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die GWG davon aus, dass

hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur moderaten Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können.

## **4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken**

### **4.2.1 Immobilienmanagement**

Wir erwarten, dass die aktuell feststellbare Sensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes unter den oben dargestellten Rahmenbedingungen mittelfristig abnehmen wird. Dies bringt Potenziale für entsprechende Mieterhöhungen mit sich, die wiederum helfen, die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Geschosswohnungsbau zu verbessern.

Darüber hinaus verfügt die GWG über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere bei deutlich ansteigenden Heizkosten entsprechende Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringen wird.

Durch die Rekapitalisierung verfügt die GWG wieder über die notwendigen Freiräume, Investitionen in die Liegenschaften zu planen und umzusetzen. Als Beispiel hierfür sei das mehrjährige Investitionsprogramm für die Häuser in der Siedlung ‚Domagkweg‘ erwähnt. Diese Maßnahmen werden nachhaltig positiven Einfluss auf die Vermietbarkeit unserer Kernbestände haben.

Gleichwohl wird sich die Entwicklung in der Vermietung in den kommenden Jahren nicht von der Prosperität der Stadt Wuppertal abkoppeln können. Insofern besteht weiterhin das Risiko, dass im Falle einer Verschlechterung bestimmter Indikatoren – wie beispielsweise der Arbeitslosenquote – auch die Erträge aus der Vermietung von Wohnraum leiden.

Um die Risiken eventueller Fehlentwicklungen einzudämmen, unterhält die GWG auch in Zukunft ein professionelles soziales Management mit entsprechend geschulten Mitarbeitern/innen. Hierdurch kann präventiv auf Schieflagen in einzelnen Mietverhältnissen eingegangen werden, so dass hohe Kosten durch die ungesteuerte Beendigung von Mietverträgen von vornherein vermieden werden können.

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

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

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

#### **4.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung**

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

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

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

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

### **4.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung**

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

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

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

## **4.3 Risikomanagement**

### **4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems**

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

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

### **4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems**

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

Im Bereich der prozessintegrierten Überwachungsmaßnahmen umfasst das Instrumentarium u. a. die Festlegung von Wertgrenzen, die Einrichtung IT-gestützter Berechtigungskonzepte, die Beachtung des Vier-Augen-Prinzips oder die Funktionstrennung für bestimmte Aufgabenbereiche (wie z. B. Vergaben). Die Einzelheiten

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

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

Daneben findet eine angemessene Überwachung durch Vorgesetzte, Sonderbeauftragte (z. B. für Datenschutz) sowie das Risikomanagement statt.

#### **4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

Hierzu hat die Gesellschaft im Jahr 2009 einen Zins-Cap mit einer Laufzeit bis zum 17.07.2013 und einer Nominalen von 5,0 Mio. € mit der Stadtsparkasse Wuppertal abgeschlossen. Die Vereinbarung war mit einem Strike von 3,0 % gegen den 1-Monats-Euribor ausgestattet. Die Zinsobergrenze wurde während der Laufzeit nicht überschritten, wodurch auch keine Ausgleichszahlungen erfolgt sind.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine Derivate genutzt.

## **5 Ergänzungsbericht**

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

Der Konzern hat in 2013, den Gesellschaftsverträgen entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Hauptgesellschafterin, die Stadt Wuppertal, wahrgenommen.

Wuppertal, den 31.05.2014

---

Oliver Zier  
Geschäftsführer