

Bilanz
zum
31. Dezember 2016

A K T I V S E I T E					P A S S I V S E I T E				
	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR		EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	12.332.669,00			10.332.669,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.379,00		6.432,00	Eigene Anteile	-2.147.460,00			-2.147.460,00
							10.185.209,00		8.185.209,00
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage		47.667.914,59		42.406.450,58
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.868.979,49			253.024.108,72	III. Gewinnrücklagen				
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.174.292,50			2.417.462,50	Andere Gewinnrücklagen		7.588.201,69		7.661.601,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	652.565,68			652.565,68	IV. Bilanzverlust		-30.964.828,70		-28.323.177,04
4. Bauten auf fremden Grundstücken	18.529,90			18.529,90				34.476.496,58	29.930.084,23
5. Technische Anlagen und Maschinen	44.529,00			48.974,00	B. Rückstellungen				
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.441,00			1.269,00	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00		155.931,00
7. Bauvorbereitungskosten	46.167,14			143.195,63	2. Steuerrückstellungen		102.678,06		66.374,00
		251.813.504,71		256.306.105,43	3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		321.602,39		333.384,89
III. Finanzanlagen					4. Sonstige Rückstellungen		562.711,56		395.537,22
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30			10.867.903,30				986.992,01	951.227,11
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00			4.835.600,00	C. Verbindlichkeiten				
3. Beteiligungen	20.000,00			20.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		216.677.650,53		221.650.550,19
4. Andere Finanzanlagen	80,23			80,23	davon gegenüber Gesellschaftern EUR 63.214.762,87 (Vorjahr EUR 64.804.532,51)				
		15.723.583,53		15.723.583,53	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		53.098.691,86		43.930.837,03
			267.540.467,24	272.036.120,96	davon gegenüber Gesellschaftern EUR 20.018.639,19 (Vorjahr EUR 20.024.202,51)				
B. Umlaufvermögen					3. Erhaltene Anzahlungen		8.523.395,09		8.361.549,72
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		995.391,46		750.260,47
1. Grundstücke noch nicht erschlossen	831.064,01			831.064,01	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.352.786,73		6.325.596,74
2. Bauvorbereitungskosten	0,00			45.930,90	6. Sonstige Verbindlichkeiten		2.794.999,95		524.323,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.796.016,17			1.873.070,86	davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 16.666,67) davon aus Steuern EUR 4.963,86 (Vorjahr EUR 8.626,82)			283.442.915,62	281.543.117,48
4. Unfertige Leistungen	7.837.185,22			7.539.895,90	D. Rechnungsabgrenzungsposten			657.414,88	772.394,56
5. Andere Vorräte	1.770,07			1.978,38					
		10.466.035,47		10.291.940,05					
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
1. Forderungen aus Vermietung	121.318,45			165.683,74					
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	57.875,00			57.875,00					
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.330,00			29.869,00					
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.707.350,27			27.223.465,33					
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.953.879,30			178.493,70					
		31.848.753,02		27.655.386,77					
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben									
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.992.154,68			612.028,50					
2. Bausparguthaben	2.607.517,08			2.474.097,42					
		9.599.671,76		3.086.125,92					
C. Rechnungsabgrenzungsposten			51.914.460,25	41.033.452,74					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			108.891,60	127.249,68					
			319.563.819,09	313.196.823,38				319.563.819,09	313.196.823,38

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.084.642,02		24.379.201,85
b) aus Verkauf von Grundstücken	171.717,00		1.708.600,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.291,34		106.872,94
		25.364.650,36	26.194.674,79
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		220.234,63	-1.091.037,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		427.556,79	292.898,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.040.023,98		-11.507.287,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-52.773,65		-118.368,36
		-13.092.797,63	-11.625.655,96
5. Rohergebnis		12.919.644,15	13.770.880,41
6. Personalaufwand			
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersversorgung EUR 17.358,81 (Vorjahr EUR 38.623,90)		-18.836,13	-38.623,90
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	-5.803.386,68		-5.290.365,53
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-45.930,90		0,00
		-5.849.317,58	-5.290.365,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.527.112,18	-2.746.786,93
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		149.375,27	162.358,08
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 149.372,99 (Vorjahr EUR 162.355,80)			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.160.173,71	1.069.016,38
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.130.080,58 (Vorjahr EUR 1.030.565,88)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.624.832,94	-8.488.171,54
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 7.198,00)			
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-1.814.223,85	-1.388.758,73
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-50.864,96	13.085,64
14. Ergebnis nach Steuern		-2.655.994,51	-2.937.366,12
15. Sonstige Steuern		14.342,85	-22.765,68
16. Jahresfehlbetrag		-2.641.651,66	-2.960.131,80
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-28.396.577,04	-25.436.445,24
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
aus anderen Gewinnrücklagen		73.400,00	73.400,00
19. Bilanzverlust		-30.964.828,70	-28.323.177,04

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Anhang

für das Geschäftsjahr 2016 der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal (GWG).

Allgemeine Angaben

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

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

Die Bilanz zum 31.12.2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 17. Juli 2015, gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Das Handelsgesetzbuch ist durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) geändert worden. Ein Vergleich zum Vorjahr ist somit nur eingeschränkt möglich. Maßgebliche Abweichungen, die sich für die Bilanz und für die Gewinn- und Verlustrechnung ergeben, werden gesondert erläutert.

Die Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2016 sind unverändert übernommen worden.

Bei der Gliederung ist die bisherige Form der Darstellung bei den Positionen der Bilanz beibehalten worden. Im Rahmen der Verschmelzung mit der Hotel AG wurde das Eigenkapital um den Wert der Hotel AG (7,3 Mio. €) erhöht. Gleichzeitig wurden gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten in Höhe von 5,175 Mio. € verrechnet.

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 2016 sind unter Einbeziehung der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG bei der GWG zu einem Konzernabschluss konsolidiert. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabchluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2016 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 2016 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. Für eine Wirtschaftseinheit im Anlagevermögen wurde eine außerordentliche Abschreibung in Höhe 207 T€ aufgrund erwarteter Altlasten vorgenommen.

Darüber hinaus wurden 54 T€ Bauvorbereitungskosten für Grundstücke im Anlagevermögen außerordentlich abgeschrieben.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die planmäßigen Abschreibungen grundsätzlich auf der Basis einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben. Ausnahme bildet eine Wirtschaftseinheit mit einer Nutzungsdauer von 50 Jahren.

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 bis zu einer Betragsgrenze von 150,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden gemäß § 6 Abs. 2 ESTG. im Zugangsjahr direkt als Betriebsausgaben gebucht. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen einem Wert von 150,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen

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

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016 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“ würden Fremdkosten und in Vorjahren aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden in diesem Bereich 46 T€ außerplanmäßig abgeschrieben.

"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

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 2016 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 7.837 - Vorjahr: T€ 7.540 - ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen bei GWG:

	01.01.2016 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2016 T€
Kapitalrücklagen	42.406,4	0,0	5.261,5	47.667,9
andere Gewinnrücklagen	7.661,6	73,4	0,0	7.588,2
Summe	50.068,0	73,4	5.261,5	55.256,1

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2016 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 60 (Vorjahr T€ 79) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 25.085 (Vorjahr: T€ 24.379) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 172 (Vorjahr: T€ 1.709) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 108 (Vorjahr: T€ 107) 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€ 5.541 sind planmäßige Abschreibungen enthalten.

Aus einem mit der GWG-SPE in 1996 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 1.814 (Vorjahr: T€ 1.389).

Sonstige Angaben

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

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

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

Die GWG hat gegenüber dem verbundenen Unternehmen Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG und der Bayern LB unter dem 8. März 2005 eine Patronatserklärung abgegeben, nach der sich die GWG verpflichtet, uneingeschränkt dafür Sorge zu tragen, dass die Pachtzinszahlungen, Nebenkosten sowie sonstigen Zahlungsverpflichtungen aus dem Pachtverhältnis zwischen GWG-SPE und der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG fristgerecht erfüllt werden können. Nach vorliegenden Informationen ist mit keiner Störung des Vertragsverhältnisses und der Inanspruchnahme der Bürgschaft auszugehen, da der Bestand geringe Leerstandszahlen aufweist und die Deckung der Zahlungsverpflichtungen aus den Überschüssen gewährleistet werden kann.

Das Verwaltungsgebäude wurde in 2013 durch die Tochtergesellschaft käuflich erworben, wodurch für die Zukunft die Mietaufwendungen entfallen. Die Aufwendungen (Abschreibung, Zinsaufwand etc.) die anteilig auf die Muttergesellschaft GWG entfallen, werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Rahmenvereinbarung über Geschäftsbesorgungsleistungen nach Inanspruchnahme weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen fallen keine Zahlungsverpflichtungen an.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 470 (Vorjahr: T€ 582) für das Jahr 2016 zu leisten.

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

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2016 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2016 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 1.814 (Vorjahr T€ 1.389), 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 2016 einen Jahresüberschuss von T€ 43,2. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 6.697 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 2015 T€ 256,0 (Vorjahr T€ 238,0). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von T€17,5 (Vorjahr: T€4,9). Der Jahresabschluss 2016 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

2006 hat die GWG eine Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der am 25.10.2006 gegründeten Wuppertaler Quartiersentwicklungs GmbH, Wuppertal, mit einem Stammkapital von T€ 25 übernommen. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresfehlbetrag von T€75,9 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€102,7) ab

Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2016 T€8,0 (Vorjahr T€0,0).

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

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

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Ausschüttungsbelastung für die Garantiedividende des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von T€33.

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung der Einzelgesellschaft sowie der Konzernjahresabschlussprüfung mit insgesamt T€55.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr kein eigenes Personal.

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

Gesamtbezüge:

a) des Aufsichtsrates	26,0 T€
b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	4,1 T€

Die für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehenden Pensionsrückstellungen wurden im Berichtsjahr aufgelöst, da keine weiteren Anspruchsberechtigten existieren.

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,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Johannes Slawig
Stadtdirektor und Kämmerer
(Bezüge 2016: 4.294,86 €)

Vorsitzender

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter
(Bezüge 2016: 3.221,12 €)

stellvertretender
Vorsitzender

Barbara Dudda-Dillbohner
Ratsmitglied
Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin
(Bezüge 2016: 2.147,42 €)

Eckhard Klesser
Ratsmitglied
Kriminalbeamter
(Bezüge 2016: 2.147,42 €)

Gunhild Böth
Ratsmitglied
Lehrerin
(Bezüge 2016: 2.147,42 €)

Manfred Todtenhausen
Ratsmitglied
Elektromeister
(Bezüge 2016: 2.147,42 €)

Gabriele Mahnert
Ratsmitglied
Diplom-Sozialpädagogin
(Bezüge 2016: 2.147,42 €)

Frank Meyer
Beigeordneter Stadt Wuppertal
(Bezüge 2016: 1.873,15 €)

Wolfgang Herkenberg
Pensionär
(Bezüge 2016: 1.073,71 €)

Servet Köksal
Ratsmitglied
Kommunalbeamter
(Bezüge 2016: 606,88 €)

Dr. Stefan Kühn
Ratsmitglied
Geschäftsbereichsleiter (Geschäftsbereich
Soziales, Jugend und Integration)
(Bezüge 2016: 280,09 €)

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die GWG erzielte im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresfehlbetrag von 2.641.651,66 €. Aus dem Vorjahr wurde ein Verlust (Verlustvortrag) in Höhe von 28.396.577,04 € 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 30.964.828,70 €.

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 31.12.2016 ergibt sich aufgrund des Jahresfehlbetrages von 2.641.651,66 € sowie des Verlustvortrages von 28.396.577,04 € unter Verrechnung von Entnahmen aus den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 73.400,00 €, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschaftlerin dienen, auf den Bilanzverlust per 31.12.2016 mit 30.964.828,70 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wuppertal, den 31.05.2017

(Zier)
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Wert 31.12.2016 EUR	Abschreibungen				Wert 31.12.2016 EUR	Bilanzwerte	
	Wert 01.01.2016 EUR	Zugang	Abgang	Umbuchungen		Wert 01.01.2016 EUR	Zugang	Abgang	Umbuchungen		31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	109.662,77	3.690,00	0,00	0,00	113.352,77	103.230,77	6.743,00	0,00	0,00	109.973,77	3.379,00	6.432,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	354.484.281,20	2.000.147,96	1.761.003,27	0,00	354.723.425,89	101.460.172,48	5.637.518,89	1.243.244,97	0,00	105.854.446,40	248.868.979,49	253.024.108,72
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.354.540,05	0,00	272.780,08	0,00	4.081.759,97	1.937.077,55	93.567,00	123.177,08	0,00	1.907.467,47	2.174.292,50	2.417.462,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	2.110.828,16	1.458.262,48	0,00	0,00	0,00	1.458.262,48	652.565,68	652.565,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.529,90	0,00	0,00	-18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	18.529,90	18.529,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.529,90	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	521.214,89	5.488,36	54.276,10	0,00	472.427,15	472.240,89	9.933,36	54.276,10	0,00	427.898,15	44.529,00	48.974,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.586,58	8.601,31	0,00	0,00	10.187,89	317,58	1.429,31	0,00	0,00	1.746,89	8.441,00	1.269,00
8. Anlagen im Bau	0,00	46.167,14	0,00	0,00	46.167,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.167,14	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	2.537.315,68	0,00	2.537.315,68	0,00	0,00	2.394.120,05	54.195,12	2.448.315,17	0,00	0,00	0,00	143.195,63
	<u>364.028.296,46</u>	<u>2.060.404,77</u>	<u>4.625.375,13</u>	<u>0,00</u>	<u>361.463.326,10</u>	<u>107.722.191,03</u>	<u>5.796.643,68</u>	<u>3.869.013,32</u>	<u>0,00</u>	<u>109.649.821,39</u>	<u>251.813.504,71</u>	<u>256.306.105,43</u>
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	10.867.903,30
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	4.835.600,00
3. Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
4. Andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
	<u>15.723.583,53</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.723.583,53</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.723.583,53</u>	<u>15.723.583,53</u>
	<u>379.861.542,76</u>	<u>2.064.094,77</u>	<u>4.625.375,13</u>	<u>0,00</u>	<u>377.300.262,40</u>	<u>107.825.421,80</u>	<u>5.803.386,68</u>	<u>3.869.013,32</u>	<u>0,00</u>	<u>109.759.795,16</u>	<u>267.540.467,24</u>	<u>272.036.120,96</u>

Entwicklung der Rückstellungen der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal im Geschäftsjahr 2016

	SAP-Konto	Stand	Inanspruch-	Auflösung	Zinsaufw./-ertr.	Zuführung	Stand
		01.01.2016	nahme	2016	Aufw.aus	2016	31.12.2016
		€	2016	€	Aufzsg.(+)/Ertrag	€	€
					aus Abzsg.(-)		
					2016		
1. <u>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>	360000	155.931,00	0,00	155.931,00	0,00	0,00	0,00
2. <u>Steuerrückstellungen</u>							
a) Körperschaftsteuer		62.914,00	31.457,00	0,00	0,00	67.761,06	99.218,06
b) Solidaritätszuschlag		3.460,00	1.730,00	0,00	0,00	1.730,00	3.460,00
	370000	66.374,00	33.187,00	0,00	0,00	69.491,06	102.678,06
3. <u>Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>	380000	333.384,89	333.384,89	0,00	0,00	321.602,39	321.602,39
4. <u>sonstige Rückstellungen</u>							
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	398000	99.556,25	0,00	5.117,83	0,00	0,00	94.438,42
Prozess- & Revisionskosten	399000	10.500,00	661,16	0,00	0,00	60.000,00	69.838,84
Schadensersatzverpflichtungen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Instandhaltung	380000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	396000	56.500,00	55.817,57	682,43	0,00	56.500,00	56.500,00
Gewährleistung	394000	1.358,15	0,00	1.244,00	0,00	0,00	114,15
Sonstige Kosten	399000	47.322,82	47.322,82	0,00	0,00	162.520,15	162.520,15
Betriebskosten	395000	58.000,00	53.849,61	4.150,39	0,00	57.000,00	57.000,00
nicht umlagefähige Betriebskosten	395100	22.700,00	19.815,31	2.884,69	0,00	22.700,00	22.700,00
Drohverlustrückstellung Hofaue	399000	99.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.600,00
		395.537,22	177.466,47	14.079,34	0,00	358.720,15	562.711,56
		951.227,11	544.038,36	170.010,34	0,00	749.813,60	986.992,01

Verbindlichkeitspiegel der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2016

	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten		
	Höhe	bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	216.677.650,53 *) 221.650.550,19 *)	21.983.649,96 21.649.414,03	16.715.440,43 16.398.632,78	177.978.560,14 183.602.503,38	143.267.668,73 156.150.591,08	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.098.691,86 43.930.837,03	1.016.152,81 4.752.854,27	2.808.025,16 1.864.723,66	49.274.513,89 37.313.259,10	33.098.691,86 19.930.837,03	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
3. erhaltene Anzahlungen	8.523.395,09 8.361.549,72	8.523.395,09 8.361.549,72	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	995.391,46 750.260,47	995.391,46 750.260,47	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.352.786,73 6.325.596,74	1.352.786,73 6.325.596,74	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. sonstige Verbindlichkeiten	2.794.999,95 524.323,33	2.794.999,95 524.323,33	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	283.442.915,62	36.666.376,00	19.523.465,59	227.253.074,03	176.366.360,59	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	281.543.117,48 *)	42.363.998,56	18.263.356,44	220.915.762,48	176.081.428,11	Grundpfandrechte

*) davon durch modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 63.409.981,80 (Vorjahr € 65.499.659,11) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 33.911.444,11 (Vorjahr € 34.465.072,69) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von € 97.321.425,91 (Vorjahr € 99.964.731,80).

Lagebericht GWG

Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2016	2
1.1.1 Allgemeine Entwicklung	2
1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.....	3
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs.....	5
1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2016.....	5
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf	6
1.2.2.1 Immobilienmanagement.....	6
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung.....	7
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung.....	7
2 Bericht zur Lage der GWG.....	8
2.1 Ertragslage	8
2.2 Vermögenslage	9
2.3 Finanzlage	11
3 Prognose- und Risikobericht.....	13
3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre	13
3.1.1 Globale Aspekte.....	13
3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	14
3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken	16
3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick.....	16
3.2.2 Immobilienmanagement.....	17
3.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung.....	19
3.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung.....	21
3.3 Risikomanagement	22
3.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems	22
3.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems	22
3.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	23
4 Ergänzungsbericht.....	24

1 Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2016

1.1.1 Allgemeine Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,4 % lag.¹

Die allgemeinen demografischen Trends (Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang, zunehmende Überalterung, zunehmender Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund) wirken sich unverändert auch auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt aus. Allerdings setzte sich die Entwicklung in NRW hinsichtlich der Kompensation des Geburtendefizits durch den positiven Wanderungssaldo² sukzessive auch in Wuppertal durch. So entwickelte sich die Bevölkerung in Wuppertal von 351.175 Einwohnern in 2014 auf 353.767 in 2015. Diese positive Tendenz setzte sich auch im Jahre 2016 mit 357.690 Einwohnern fort.³ Bei der Zahl der Haushalte zeichnet sich insgesamt in den letzten Jahren eine stabile Entwicklung ab. In 2015 war jedoch ein leichter Rückgang mit rund 178.000 Haushalten im Vergleich zu 2014 mit rund 179.700 zu verzeichnen.

Entgegen dem Landestrend ist die Arbeitslosigkeit in Wuppertal in 2016 leicht gestiegen. So hat sich im Vergleich zum Stand im Dezember 2015 (9,3 %) die Arbeitslosenquote auf 9,5 % im Dezember 2016 verschlechtert (im Vergleich: Quote NRW = 7,4 %). Ebenfalls hat sich die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, von 15,5 % im Dezember 2015 auf 16,0 % im Dezember 2016 weiter verschlechtert.⁴ Die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften ist mit 24.292 per November 2016 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (23.586 in 2015).⁵

Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der weiterhin sehr hohe Anteil überschuldeter Haushalte. Der ‚SchuldnerAtlas‘ der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt auf, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen in Wuppertal nach einer kleinen Verbesserung in 2015 (51.766 Personen) in 2016 (52.314) wieder leicht angestiegen ist (+0,11 %). Insgesamt nimmt Wuppertal mit Platz 400 von 402 im Ranking der Schuldnerquote mit einem Wert von 18,1 % (nach 18,0 % im Vorjahr) einen noch immer unbefriedigenden Platz ein.⁶

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt.

² Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2016, S. 9.

³ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal III. 2016.

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

⁵ Quelle: Jobcenter Wuppertal.

⁶ Vgl. Creditreform, SchuldnerAtlas Deutschland 2016, S. 11.

Von besonderer Relevanz für die Unternehmensentwicklung der GWG ist schließlich die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre. Wie in der nachfolgenden Grafik zu erkennen, sind die langfristigen Zinsen seit dem Herbst 2016 wieder leicht angestiegen und bewegen sich seit Anfang 2017 auf etwa gleichbleibendem Niveau.

EUR Swaps und EURIBOR 3M
(Stand: 08.03.2017)



1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Im NRW-Durchschnitt lag der Leerstand 2015 bei 3,8 Prozent. Allerdings ist zu beachten, dass außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere an der Rheinschiene – die Marktsituation hinsichtlich der Wohnungsvermietung von z. T. deutlichen Angebotsüberhängen geprägt ist. Für 2015 weist Wuppertal eine Leerstandsquote von 6,0 % auf. Ausgehend von 197.807 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2015 ergibt dies eine Anzahl von 11.920 leerstehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012 sank somit die gesamtstädtische Leerstandsquote um 0,8 %-Punkte.⁷

Die Wohnungsmieten in Nordrhein-Westfalen steigen mit nochmals verstärkter Dynamik. Im Durchschnitt des Landes stieg die Miete für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen mit +3,1 % so stark wie noch nie in den letzten zehn Jahren. Ebenso zeigen die Wohnnebenkosten (+1,6 % gegenüber dem Vorjahr) eine Preissteigerung.⁸

⁷ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal I. 2016.

⁸ Vgl. IT.NRW, Verbraucherpreisindex November 2016.

Im Dezember 2016 wurde der neue, qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Wuppertal verabschiedet. Er weist nach, dass sich das Preisniveau um durchschnittlich ca. 7 % angehoben hat. Dies eröffnet zumindest mittelfristig das Potenzial für eine adäquate Anpassung der Mieten, so dass die unten beschriebenen Kostensteigerungen der letzten Jahre im Bereich der Wohnungswirtschaft langsam wieder ausgeglichen werden können.

Problematisch wirken in diesem Zusammenhang weiterhin die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Mietwohnungsbau. Hier sinken die Renditen für Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern auf denjenigen Märkten, wo die höheren Bauwerkskosten (+36 % von 2000 bis 2014) nicht auf die Miete oder den Verkaufspreis umgelegt werden können. Auch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2011 und 2015 sowie die Anforderungen an Neubauimmobilien durch das Inkrafttreten der letzten Stufe der Energieeinsparverordnung hat die Baunebenkosten verteuert.⁹ Dies erzeugt in besonderem Maße Druck auf Wohnungsmärkte wie Wuppertal, da hier die Erträge im Segment Mietwohnungsbau seit Jahren stagnieren, während die Kosten, die mit der Bereitstellung des ‚Produktes‘ Wohnen verbunden sind, stetig steigen; allen voran die Baukosten, die sich mit einer Indexsteigerung von 27,5 % kontinuierlich von den annähernd konstant gebliebenen Mieten abgekoppelt haben, wie die nachfolgende Grafik zeigt.

Diagramm-Charts – Bauwerkskosten (2000-2014):

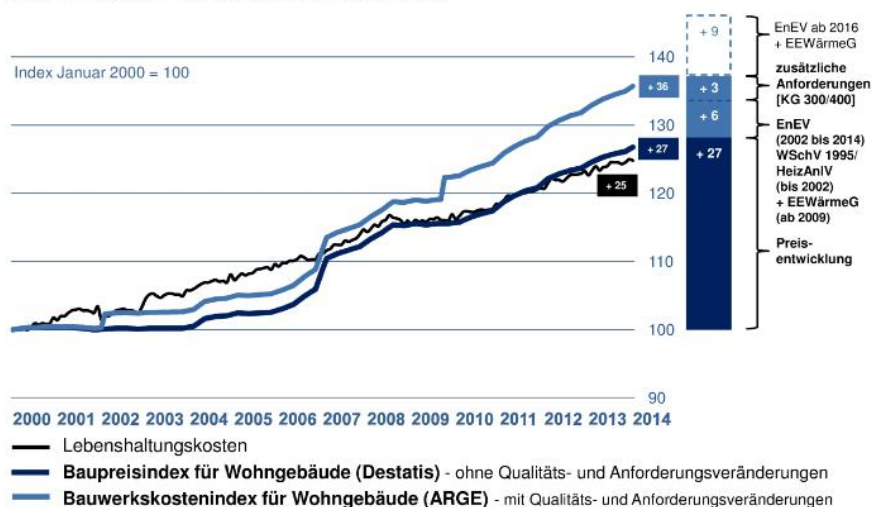


Diagramm 2: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsbau (ARGE-Kostenindex/Destatis-Preisindex) unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 1. Quartal 2014 [Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE sowie Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft]

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

Demgemäß entwickelte sich auch der Wohnungsbestand in Wuppertal in den letzten Jahren sehr zurückhaltend. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern steigt der Bestand nur sehr langsam. Von 22.155 in 2015 auf 22.191 bis 2016 und damit um lediglich 0,2 %. Die Neubautätigkeit in 2016 wies gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen

⁹ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2015, S. 31.

Abstieg der Fertigstellungen (-60,0 %) auf. Auch die Anzahl der Baugenehmigungen sank (-6,1 % gegenüber dem Vorjahr) und fiel damit auf 31 Fälle.¹⁰ Somit entsteht neben dem qualitativen Erneuerungsbedarf immer mehr auch ein quantitativer Neubaubedarf. Er resultiert u. a. aus dem Mehrbedarf aufgrund verstärkter Zuwanderung.¹¹ Die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnraums steigt dabei wieder.

Bei den Neubaumaßnahmen in Wuppertal orientiert sich das Angebot weiterhin an der Nachfrage. Dabei liegt der Fokus überwiegend auf Einfamilienhäusern im unteren und mittleren Preissegment (Bahnhof Heubrich etc.) sowie auf Eigentumswohnungen mit gehobenem bis hohem Preisniveau (z. B. Lessingquartier und Wohnquartier Bremme).

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2016

Der Jahresabschluss 2016 enthält diverse Sondereffekte, die sich z. B. durch Anpassungen im Jahresverlauf ergeben haben.

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

Für das Jahr 2016 war vorgesehen, dass die Stadt die sechs städtischen Pflegeimmobilien mit einem überschlägigen Zeitwert von rd. 20,0 Mio. € als Sachwerte in die GWG einbringt. Aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen (WTG NRW) konnte diese Maßnahme jedoch nicht mit den gewünschten Effekten umgesetzt werden. Hierdurch fehlen zum einen die positiven Ergebnisse aus der Bewirtschaftung dieser Immobilien, zum anderen haben die mit der Integration der Pflegeheime verbundenen Projektkosten den Jahresabschluss als zusätzlicher Aufwand belastet, da diese nicht wie vorgesehen aktiviert werden konnten. Damit beträgt die Mehrbelastung in 2016 allein aus diesem Vorgang mehr als 500 T€. In der Liquidität fällt dieser negative Effekt noch höher aus.

Im Dezember 2015 erwarb die GWG als vorgezogene Konsolidierungsmaßnahme die Immobilie „Wuppertaler Hof“ und somit den wesentlichen Vermögensgegenstand der Hotel AG. Die anschließende Verschmelzung der Hotel AG auf die GWG wurde erst im Geschäftsjahr 2016 vollzogen, so dass die Bilanzierung der vollständigen Transaktion mit dem positiven Eigenkapitaleffekt durch die Einbringung der Hotel AG im Volumen von rd. 7,6 Mio. € im Jahresabschluss 2016 ausgewiesen wird.

Des Weiteren hat sich die verbesserte Vermietungssituation mit rd. +100 T€ positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Dagegen wurden die Umsatzerlöse durch geringere, abrechenbare Betriebskosten (rd. -691 T€) insgesamt reduziert. Gleichwohl fiel das Betriebsergebnis unter dem Strich um 113 T€ besser aus als geplant.

¹⁰ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal III. 2016.

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

Durch die Realisierung nicht geplanter Immobilienverkäufe konnte eine Ergebnisverbesserung von rd. 28 T€ erreicht werden, insbesondere durch den Verkauf des bebauten Teils der ehemaligen Bremme-Brauerei.

Während auf der einen Seite die sonstigen betrieblichen Erlöse – beispielsweise durch die Auflösung von Rückstellungen – um insgesamt 300 T€ über dem Plan lagen, fielen auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen – vor allem durch den Mehraufwand aus der Restrukturierungsberatung – um 555 T€ höher aus.

Des Weiteren wirkten sich geringere Aufwendungen (rd. -517 T€) im Hinblick auf die laufende Instandhaltung und sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung positiv aus.

Ein weiterer Sondereffekt ergibt sich aus der vorsorglichen Abwertung des Grundstücks Bremme, welche sich mit rund 290 T€ im Ergebnis niederschlugt.

Das Zinsergebnis lag um rund 350 T€ über dem Plan. Hier machten sich insbesondere die um 250 T€ höheren Zinserträge gegenüber der Tochter GWG-SPE bemerkbar. Diese gleichen sich jedoch auf der Konzernebene im Rahmen der Konsolidierung aus.

Fazit zum Verlauf des Jahres 2016 für die GWG:

Die für das Geschäftsjahr 2016 vorgesehenen positiven Ergebniseffekte aus der APH-Transaktion (330 T€) sind ausgeblieben, da die Immobilien nicht übertragen werden konnten. Um den absehbaren, negativen Folgen der Nichtintegration der APH-Immobilien vorzubeugen, hat die Gesellschaft im Verlauf des Jahres 2016 verschiedene Anstrengungen zur Kompensation unternommen. Die Ergebnisbeiträge aus geringeren Instandhaltungsmaßnahmen (517 T€), verstärkte Vermietungsaktivität (100 T€) sowie Verkäufe (28 T€) sind der Hauptgrund für die erfolgreiche Kompensation.

Im Ergebnis ist es so erfreulicherweise gelungen, trotz des Wegfalls der wichtigen Maßnahme zur Ergebnisverbesserung das ursprünglich geplante Ergebnis in Höhe von rd. -2,84 Mio. € (inkl. APH-Effekt) mit einem Ergebnis von - 2,64 Mio. € zu übertreffen.

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Bezogen auf den Gesamtbestand der GWG bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2016 mit Werten von 5,0 % (Jan.) bis 4,0 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem verbesserten Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende (4,0 %) deutlich gegenüber dem Vorjahreswert (5,3 %) gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation der GWG positiv entwickelt. Trotz reduzierter Investitionstätigkeit in 2017 soll das Niveau gehalten werden.

Die bisher vorherrschende Preissensitivität des Wuppertaler Marktes hat sich auch im Jahr 2016 nur geringfügig verändert. Somit bestehen im Zusammenhang mit dem allgemeinen Angebotsüberhang am Mietwohnungsmarkt auch weiterhin die damit einhergehenden Beschränkungen im Hinblick auf die Mieterhöhungspotenziale.

Die Situation bezüglich der Mietverhältnisse mit Transferleistungsbezug hat sich positiv verändert. Auf der Basis der neuen Mietspiegelwerte wurden auch die Angemessenheitsgrenzen vom Jobcenter neu festgesetzt. Die vom Jobcenter akzeptierte Miethöhe liegt nun überwiegend nicht mehr unterhalb der Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen.

1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Im Jahr 2016 wurde der Wohnungsbestand im Portfoliomanagementsystem (PMS) in einzelne Quartiere aufgeteilt. Dies ermöglicht zukünftig die Entwicklung von Quartierskonzepten, die eine einheitliche, abgestimmte Vorgehensweise in einem definierten Quartier gewährleisten sollen. Mittels eines Quartierssteckbriefes werden die wesentlichen Daten und die Strategien auf einen Blick dargestellt. Dies unterstützt die Mitarbeiter bei den Entscheidungen auf operativer Ebene.

In konsequenter Umsetzung der strategischen Leitlinien wurde der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände gelegt. Verkäufe wurden demnach lediglich in Einzelfällen bei solchen Objekten durchgeführt, die als Ergebnis der Analyse des PMS aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft als unattraktiv identifiziert wurden. Folglich wurden in 2016 bei der GWG neben dem bebauten Teil des Bremme-Areals nur das sogenannte Norwegische Holzhaus sowie ein Einfamilienhaus veräußert. Weiterhin erfolgte der Verkauf von Verkehrsflächen an die Stadt Wuppertal zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse. Die Definition weiterer Verkaufsobjekte erfolgt ggf. im Rahmen der jährlichen Portfolioanalyse.

Neben der Anschlussfinanzierung von Darlehen, deren Zinsbindung in 2016 endete (insbesondere Mittel der KfW-Bank), galt es, das in 2015 abgelöste Kreditportfolio neu zu refinanzieren. Dieses Vorhaben konnte in 2016 erfolgreich umgesetzt werden. Insgesamt wurden im Zuge dessen Mittel in Höhe von rd. 14 Mio. € aufgenommen. Die Vereinbarung einer Zinsbindung von 30 Jahren trägt zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos bei.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Der in 2015 begonnene Wechsel des SAP-Systems auf die Version RE-FX wurde erfolgreich umgesetzt. Die Projekttermine sowie das Projektbudget wurden eingehalten. Nachlaufend werden nun verschiedene mobile Services implementiert. Auch im Berichtsjahr wurde der Investitionsstau im Bereich der IT-Infrastruktur weiter abgebaut; so wurden bereits überfällige Ersatzbeschaffungen in Teilen der Hard- und Software, wie z. B. eine redundante Firewall sowie eine Glasfaseranbindung mit höherer Bandbreite, vorgenommen.

2 Bericht zur Lage der GWG

2.1 Ertragslage

Ertragslage GWG

	2016		2015		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	25.365	99,1	26.195	104,3	-830	-3,2
Bestandsveränderungen	220	0,9	-1.091	-4,3	1.311	>100,0
Gesamtleistung	25.585	100,0	25.104	100,0	481	1,9
Materialaufwand	-13.093	-51,2	-11.626	-46,3	-1.467	-12,6
Rohergebnis	12.492	48,8	13.478	53,7	-986	-7,3
Ordentliche betriebliche Erträge	428	1,7	293	1,2	135	46,1
Personalaufwand	-19	-0,1	-39	-0,2	20	51,3
Abschreibungen	-5.850	-22,9	-5.290	-21,1	-560	-10,6
Betriebsaufwand	-1.527	-6,0	-2.747	-10,9	1.220	44,4
Ertragsunabhängige Steuern	14	0,1	-23	-0,1	37	>100,0
	-7.382	-28,9	-8.099	-32,3	717	8,9
Betriebsergebnis	5.538	21,6	5.672	22,6	-134	-2,4
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	1.310	5,1	1.231	4,9	79	6,4
Zinsaufwendungen	-7.625	-29,8	-8.488	-33,8	863	10,2
Finanzergebnis	-6.315	-24,7	-7.257	-28,9	942	13,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	-777	-3,0	-1.585	-6,3	808	51,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-51	-0,2	13	0,1	-64	<-100,0
Aufwendungen aus der Verlustübernahme	-1.814	-7,1	-1.388	-5,5	-426	-30,7
Jahresfehlbetrag	-2.642	-10,3	-2.960	-11,7	318	10,7

Der Rückgang der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Verkäufe (-1.537 T€) sowie den Umsatzerlösen aus Betriebskosten (-176 T€) bei gleichzeitiger Erhöhung der Mieterlöse um 879 T€ zurück zu führen.

Bei den Bestandsveränderungen machen sich die Veränderungen um 1.311 T€ insbesondere auf geringere Buchwertabgänge (-1.084 T€) sowie Bestandsveränderungen aus Betriebskosten (-227 T€) bemerkbar.

Im Materialaufwand fallen die Aufwendungen für Betriebskosten um 83 T€, die Instandhaltungsaufwendungen um 30 T€, die sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung um rund 116 T€ sowie die Vertriebskosten um 67 T€ niedriger aus. Aufgrund der Umgliederungen nach BILRUG ist der Gesamtmaterialaufwand 2016 mit dem Vorjahr nicht vergleichbar.

Die Abschreibungen steigen infolge der erstmaligen ganzjährigen AfA-Auswirkung des Ankaufsobjektes „Wuppertaler Hof“ sowie außerplanmäßiger Abschreibungen (307 T€) um insgesamt 560 T€ höher aus.

Bei dem Betriebsaufwand machen sich die Rechts- und Beratungskosten (212 T€), die sonstigen sächlichen Verwaltungsaufwendungen (43 T€), die Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen (116 T€) sowie sonstige Kosten mit 171 T€ bemerkbar. Auch hier sind die Jahreswerte nicht miteinander vergleichbar, da sich gemäß BILRUG Umgliederungen auswirken.

Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund der Vereinbarung von neuen Zinskonditionen um rund 527 T€, dem Wegfall von Vorfälligkeitsentschädigungen (209 T€) sowie der Reduzierung der Bürgschaftsgebühren (127 T€) um insgesamt

2.2 Vermögenslage

Vermögenslage GWG

Aktivseite	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	0,0	6	0,0	-3	-50,0
Sachanlagen	251.813	78,8	256.307	81,8	-4.494	-1,8
Finanzanlagen	15.724	4,9	15.724	5,0	0	0,0
	<u>267.540</u>	<u>83,7</u>	<u>272.037</u>	<u>86,8</u>	<u>-4.497</u>	<u>-1,7</u>
<u>Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung</u>						
<u>Mittelfristig</u>						
Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke	2.627	0,8	2.750	0,9	-123	-4,5
<u>Kurzfristig</u>						
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	7.839	2,5	7.540	2,4	299	4,0
Forderungen aus Vermietung	121	0,0	166	0,1	-45	-27,1
Sonstige Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	31.836	10,0	27.618	8,8	4.218	15,3
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	9.600	3,0	3.086	1,0	6.514	>100,0
	<u>49.396</u>	<u>15,5</u>	<u>38.410</u>	<u>12,3</u>	<u>10.986</u>	<u>28,6</u>
	<u>319.563</u>	<u>100,0</u>	<u>313.197</u>	<u>100,0</u>	<u>6.366</u>	<u>2,0</u>

Passivseite

Gezeichnetes Kapital	12.333	3,9	10.333	3,3	2.000	19,4
Eigene Anteile	-2.147	-0,7	-2.147	-0,7	0	0,0
Kapitalrücklage	47.668	14,9	42.406	13,5	5.262	12,4
Gewinnrücklagen	7.588	2,4	7.661	2,5	-73	-1,0
Bilanzverlust	-30.965	-9,7	-28.323	-9,0	-2.642	-9,3
Eigenkapital	34.477	10,8	29.930	9,6	4.547	15,2
<u>Langfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzung</u>						
Pensionsrückstellungen	0	0,0	156	0,1	-156	-100,0
Langfristige Darlehen	227.253	71,1	220.915	70,5	6.338	2,9
Rechnungsabgrenzungsposten	657	0,2	772	0,2	-115	-14,9
	<u>227.910</u>	<u>71,3</u>	<u>221.843</u>	<u>70,8</u>	<u>6.067</u>	<u>2,7</u>
<u>Mittelfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Rückstellungen	101	0,0	101	0,0	0	0,0
Verbindlichkeiten Darlehen	19.523	6,1	18.264	5,8	1.259	6,9
	<u>19.624</u>	<u>6,1</u>	<u>18.365</u>	<u>5,8</u>	<u>1.259</u>	<u>6,9</u>
<u>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	23.000	7,2	26.402	8,4	-3.402	-12,9
Erhaltene Anzahlungen	8.523	2,7	8.362	2,7	161	1,9
Rückstellungen	886	0,3	694	0,2	192	27,7
Lieferanten	1.353	0,4	6.326	2,0	-4.973	-78,6
Verbundene Unternehmen	0	0,0	0	0,1	0	0,0
Vermietung	995	0,3	750	0,2	245	32,7
Sonstige kurzfristige Passiva	2.795	0,9	525	0,2	2.270	>100,0
	<u>37.552</u>	<u>11,8</u>	<u>43.059</u>	<u>13,8</u>	<u>-5.507</u>	<u>-12,8</u>
	<u>319.563</u>	<u>100,0</u>	<u>313.197</u>	<u>100,0</u>	<u>6.366</u>	<u>2,0</u>

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 6.366 T€ (2,0 %) gestiegen.

Die Sachanlagen sind in Folge planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 4.494 T€ gesunken.

Bei den Buchwerten für Verkaufsgrundstücke (Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke) beträgt der Rückgang 123 T€. Diese sind insbesondere durch die Buchwertabgänge für Verkäufe geprägt.

Aufgrund der bevorstehenden SAP-Migration zum 02.01.2017 und dem damit verbundenen Transfer der Mietkautionen sind unter den übrigen kurzfristigen Aktiva zusätzliche 2.793 T€ ausgewiesen. Als Gegenposten ist auf die Passivseite „sonstige kurzfristige Passiva“ hinzuweisen.

Die flüssigen Mittel erhöhen sich infolge der Darlehensvaluierungen sowie der gegenläufigen die Investitionstätigkeit um 6.514 T€

Das gezeichnete Kapital ist durch die Einbringung der Hotel AG um 2.000 T€ gestiegen. Gleichzeitig wurde eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von 5.262 T€ vorgenommen.

Die Eigenkapitalquote hat sich trotz des Bilanzverlustes sowie die o. g. Kapitalmaßnahme auf 10,8 % erhöht.

Die Pensionsrückstellungen wurden aufgelöst, da keine Versorgungsfälle mehr vorliegen.

Die kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen sind durch die Neuvaluierung sowie der planmäßigen Tilgungen im Saldo um 4.195 T€ gestiegen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten sinken im Wesentlichen durch den Verschmelzungsvorgang der Hotel AG um 5.175 T€.

2.3 Finanzlage

Finanzlage GWG

	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR	Veränderung TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	267.540	272.037	-4.497
Finanzierungsmittel	<u>262.387</u>	<u>251.773</u>	<u>10.614</u>
Unterdeckung	<u>-5.153</u>	<u>-20.264</u>	<u>15.111</u>
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	2.627	2.750	-123
Finanzierungsmittel	<u>19.624</u>	<u>18.365</u>	<u>1.259</u>
Überdeckung	<u>16.997</u>	<u>15.615</u>	<u>1.382</u>
Saldo Unterdeckung	11.844	-4.649	16.493
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	9.600	3.086	6.514
Kontokorrentverbindlichkeiten	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	9.600	3.086	6.514
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	<u>39.796</u>	<u>35.324</u>	<u>4.472</u>
	49.396	38.410	10.986
Kurzfristige Verpflichtungen	<u>37.552</u>	<u>43.059</u>	<u>-5.507</u>
Stichtagsliquidität	<u>11.844</u>	<u>-4.649</u>	<u>16.493</u>

Kapitalflussrechnung GWG:

	2016 TEUR	2015 TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag)	-2.642	-2.960
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.804	5.290
3. + Zunahme der Rückstellungen	86	228
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	90	0
5. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.554	-1.737
6. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.297	5.244
7. +/- Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	65	0
8. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.315	7.250
9. - Ertragsteueraufwand	51	-13
10. + Ertragsteuerzahlungen	-101	13
11. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 10)	<u>2.817</u>	<u>13.315</u>
12. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4	0
13. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	691	0
14. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.060	-9.395
15. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	1.657
16. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzposition	-133	0
17. + Erhaltene Zinsen	1.310	1.231
18. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12 bis 17)	<u>-196</u>	<u>-6.507</u>
19. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	7.262	380
20. - Gezahlte Dividenden	-73	-74
21. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	4.195	1.162
22. - Gezahlte Zinsen	-7.625	-8.488
23. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19 bis 22)	<u>3.759</u>	<u>-7.020</u>
24. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 9, 13 und 18)	6.380	-212
25. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	612	824
26. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 24 bis 25)	<u>6.992</u>	<u>612</u>
Zusammensetzung des Fonds am Ende der Periode		
- Zahlungsmittel	6.992	612,00
- Zahlungsmitteläquivalente	0	0,00
	<u>6.992</u>	<u>612,00</u>

Die Zahlungsfähigkeit der GWG war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

3 Prognose- und Risikobericht

3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

3.1.1 Globale Aspekte

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit den weiterhin bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung verursacht in Deutschland noch immer einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. So konnte bei den Preisen für Mehrfamilienhäuser ein starker Anstieg verzeichnet werden. Bei den jüngeren Baujahren 1966 – 1978 stiegen die Preise in 2016 sogar um über 20%. Diese Preisentwicklung wird sich tendenziell auch in 2017 fortsetzen.¹²

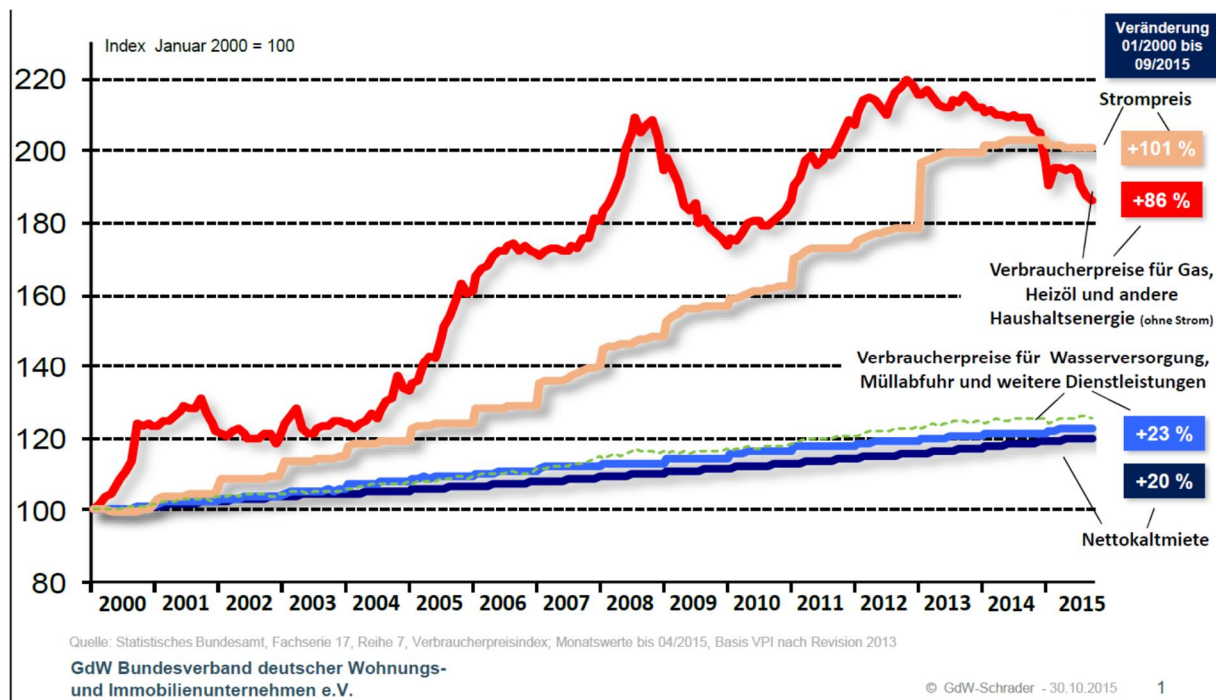
Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB dominiert weiterhin die Entwicklung an den Kapitalmärkten. Hierbei spielt das moderate Niveau der Inflationsrate im Euroraum eine handlungstreibende Rolle. Die mittlerweile zumindest in Deutschland stabile Wachstumsdynamik scheint dagegen keinen Einfluss auf die mittelfristige Zinsentwicklung zu entfalten. Trotz einer gewissen Korrekturbewegung (bezogen auf die längeren Laufzeiten) an den Zinsmärkten zum Jahresende 2016 bewegt sich die Zinsentwicklung noch immer auf einem historisch niedrigen Niveau. Künftig wird an den Kapitalmärkten allenfalls mittelfristig mit einem moderaten Anstieg gerechnet.¹³ Für die Finanzierung der GWG bleiben darüber hinaus die Margenpolitik der Banken sowie die allgemeine Kreditverfügbarkeit von besonderer Bedeutung. Hier lässt sich kein einheitliches Bild für die nähere Zukunft beschreiben. Einzig ist festzustellen, dass eine allgemeine Kreditklemme weiterhin nicht in Sicht ist. Im Gegenteil; durch den Auftritt weiterer Fremdkapitalgeber (wie z. B. Versicherungen) sind die Möglichkeiten zur Kreditbeschaffung vielfältiger geworden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Erzielung einer angemessenen Preisstellung für Fremdkapital erhöhte Anforderungen im Hinblick auf die Darstellung der jeweiligen Projekte mit sich bringen wird. Dabei haben die sehr erfolgreichen Abschlüsse in 2014 und 2015 gezeigt, dass die GWG sich zu sehr attraktiven Konditionen finanzieren kann.

Die erforderliche Neuausrichtung der Förderkulissen für den Wohnungs- und Städtebau in NRW hat in der Vergangenheit spürbar Gestalt angenommen. Das Stichwort „Quartiersförderung“ hat für Wuppertal nach wie vor eine hervorgehobene Bedeutung. Die sich hieraus ergebenden Perspektiven sind für Wohnungsunternehmen und Kommunen gleichermaßen von Bedeutung, um die Herausforderungen im Bereich der Modernisierung in den kommenden Jahren bewältigen zu können. Leider ist noch immer keine durchgängig wirkungsvolle Fördermethodik erkennbar, um den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel – insbesondere im Hinblick auf den Rückbau – aktiv zu unterstützen. Gerade die Gestaltung der finanziellen Anreize sollte hier überdacht werden, um den Angebotsüberhang nicht weiter zu verstärken. Im Hinblick darauf bleibt jedoch abzuwarten, wie sich der Regierungswechsel in NRW künftig auf die Gestaltung der Förderprogramme auswirken wird. Ob und inwieweit die GWG hiervon profitieren kann, ist nicht prognostizierbar und bedarf der weiteren Beobachtung.

¹² Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2017.

¹³ Vgl. Deka Immobilien Monitor, Ausgabe 2017.

Die Entwicklung der Energiepreise stellt nach wie vor eine schwer zu kalkulierende Einflussgröße für die Wohnungswirtschaft dar, insbesondere unter Berücksichtigung des dramatischen Unterschieds in der Entwicklung gegenüber den Nettokaltmieten. So stiegen die Energiepreise in Deutschland von 2000 bis 2015 um 86 % (Strom +101 %), während die Mieten lediglich um 20 % zunahmen (siehe Grafik).¹⁴ Die Kostenentwicklung für die Wärmeerzeugung ist seit einigen Jahren gebremst bzw. rückläufig. Inwieweit sich dies als dauerhaft herausstellt, ist kaum einzuschätzen.



Die GWG verfügt über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere im Falle deutlich ansteigender Heizkosten entsprechende Potenziale für eine angemessene Anhebung bei der „ersten Miete“ mit sich bringt.

3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

Die neuesten Prognosen für die reine demografische Entwicklung sehen für die Zukunft eine weitere Entspannung gegenüber dem Negativtrend der vergangenen Jahre voraus. Dies betrifft für Wuppertal zunächst vor allem die Bevölkerungszahl. Letztere stieg von 353.767 Einwohnern im Jahre 2015 auf 357.690 Einwohnern im Jahre 2016. Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist jedoch nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägt. So stellt beispielsweise die Wohnungsmarktstudie der Bergischen Universität im Auftrag der WQG fest, dass sowohl die zunehmende Überalterung als auch der Zuzug ausländischer Bevölkerung einen weiteren Strukturwandel auch für die Wohnungswirtschaft mit sich bringt. Dies wird auch durch die Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal bestätigt, die für die Zeit von 2014 bis 2020 einen Anstieg des Anteils ausländischer Bürger von 15 % auf 20 % zeigt. Der Anteil des Segments der Über-65jährigen soll dagegen auf konstantem – wenn auch relativ hohem – Niveau (rd. 21 %) verharren. Insgesamt lässt sich gleichwohl festhalten, dass

¹⁴ Quelle: GdW 2015.

die Negativprognosen früherer Szenarien nicht eingetroffen sind und dass Wuppertal über eine durchaus positive und stabile Perspektive verfügt.¹⁵

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

Deutlich positive Signale ergeben sich für die Zukunft im Hinblick auf die stetig ansteigende Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Hier bleibt die Entwicklung des Stadtzentrums „Döppersberg“ besonderer Motor und zugleich Herausforderung für die Zeit der Umsetzung. Die Weichen, um die geplante Fertigstellung im Jahre 2018 aufrechterhalten zu können, wurden im Frühjahr 2014 gestellt. Aufgrund des guten Projektmanagements wird als wichtiger Zwischenschritt die Freigabe der B7 als Hauptverkehrsader im Juli 2017 zeitgerecht erfolgen. Mit der erfolgreichen Umsetzung dieses Leuchtturmprojektes sind für Wuppertal wesentliche Impulse in den Bereichen städtebauliche Qualität, Verkehrsplanung und Wirtschaftsentwicklung verbunden. Deren Sogwirkung lässt sich schon jetzt an den erfolgreichen Investitionsprojekten im Bereich von Gewerbe- und Hotelimmobilien (z. B. im Umfeld „Wall“) ablesen.

Des Weiteren ist zum Beispiel die Ansiedlung des IKEA Einrichtungshauses zu nennen, welches die Attraktivität des Standorts Wuppertal zusätzlich positiv beeinflusst. Nicht zuletzt zeigen auch verschiedene andere Expansionsvorhaben mit Investitionsvolumina im zwei- bis vierstelligen Millionenbereich (z. B. Bayer, Bergische Universität, Land NRW, Vorwerk oder EDE) die guten Zukunftsperspektiven – auch in Bezug auf die Themen Arbeitsplatzentwicklung und Ausbildung. So wird alleine die Bayer AG zum Jahresende mit ihrem Investitionsprogramm seit 2012 rd. 1,5 Mrd. € am Standort Wuppertal investiert haben.

Im Bereich der vermieteten Wohnimmobilien führt das Spannungsfeld zwischen steigenden Baukosten, die auf dem Niveau prosperierender Großstädte liegen, einerseits und den noch immer stagnierenden Mietpreisen andererseits zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen (vgl. hierzu auch Kapitel 3.1.1 Globale Aspekte). In diesem Zusammenhang bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen der neue Mietspiegel auf die Entwicklung der Mieten in Wuppertal haben wird. Dabei ist weiterhin davon auszugehen, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Mietwohnbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Mittel- bis langfristig betrachtet verstetigen sich die Anzeichen, dass die drastisch gestiegenen Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher ist für Großstädte wie Wuppertal ein entsprechendes Potenzial auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. Die Merkmale einer gut ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den preislich überhitzten

¹⁵ Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

Oberzentren der Rheinschiene legen den Schluss nahe, dass Wuppertal zu den Profiteuren mittelfristiger Entwicklungen zählen wird. Denn Wuppertal verbindet im Gegensatz zu konkurrierenden Nachbarstädten die Vorteile einer hervorragenden Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und attraktiver Angebote für ein Wohnen in dieser Stadt. Sowohl die kulturellen als auch die freizeitbezogenen Angebote sind gut bis sehr gut. Hinzu kommt ein besonderer Wert durch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten.

Insgesamt besteht daher aus Sicht der GWG durchaus die realistische Chance, dass die teilweise negativen demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen der Vergangenheit kurzfristig kompensiert und mittelfristig im Wege einer klugen politischen und gesellschaftlichen Gestaltung gar ins Positive gewandelt werden können.

Aufgrund der Heterogenität der zukunftsrelevanten Parameter kommt es entscheidend darauf an, als Wohnungsunternehmen im jeweiligen Marktsegment Erfolg versprechende Nischen zu besetzen und gleichzeitig stetig an der Verbesserung von Produktivität und Servicequalität zu arbeiten. Insofern wird die GWG ihre Planungen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen wie auch der Optimierungen der Serviceangebote künftig im Rahmen der Geschäftsstrategie stärker an den Markttrends ausrichten. Für die GWG als Vermieterin spricht dabei, dass sie aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage sein wird, den Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die GWG weiter davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur moderaten Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können.

3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken

3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick

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

Die GWG befand sich im Berichtsjahr planmäßig weiterhin in der Verlustzone. Dabei zeigt die nachhaltige Reduzierung der Verluste, dass die seit 2011 getroffenen Restrukturierungsmaßnahmen positive Wirkung entfalten. Das Jahresergebnis konnte sowohl gegenüber dem Planwert (rd. -2,84 Mio. €) als auch gegenüber dem Vorjahresergebnis (rd. -2,96 Mio. €) mit einem Verlust von rd. 2,64 Mio. € verbessert werden.

Das Jahr 2017 stellt eine Überbrückungsphase dar. Auslöser hierfür ist die Ende 2016 gescheiterte Einbringung der städtischen Pflegeimmobilien aus dem Eigenbetrieb APH. Diese Maßnahme war neben weiteren Maßnahmen der Gesellschafter vorgesehen, um die Konsolidierung der GWG endgültig abzuschließen und die Gesellschaft auf Dauer handlungsfähig zu machen.

Da zur Erreichung dieses Ziels eine Verbesserung der Eigenkapitalquote auf mindestens 20 % sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ergebnisse um ca. 2,0 Mio. € anzupeilen ist, wird nun ein Paket von qualitativ geeigneten und quantitativ ausreichenden Maßnahmen definiert. Die hierzu erforderlichen Vorbereitungen sowie die notwendigen Gremienentscheidungen sollen im Jahresverlauf 2017 getroffen werden. Das erwartete Ergebnis für das Jahr 2017 beträgt nach Ergebnisübernahme der Tochtergesellschaft GWG-SPE –3.315 T€.

Bis zur Umsetzung der geplanten Konsolidierungsmaßnahmen zum Jahresbeginn 2018 können die ursprünglich geplanten Fremdkapitalaufnahmen für das Jahr 2017 in Höhe von ursprünglich 8,5 Mio. € derzeit nicht umgesetzt werden. Hinzu kommen die fehlenden Liquiditätsverbesserungen durch die ursprünglich vorgesehenen, o. g. Konsolidierungsmaßnahmen, die alleine für 2017 zusätzliche Zahlungsmittel in Höhe von rd. 2,5 Mio. € mit sich gebracht hätten (Laufender Zufluss APH: 1.130 T€, sonstige Einzahlungen der Gesellschafter: 1.333 T€).¹⁶

Die sich hieraus ergebende Lücke in der laufenden Liquidität 2017 wird zum großen Teil durch geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung geschlossen. So werden die ursprünglich vorgesehenen Budgets der GWG – insbesondere im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen – um rund 2,8 Mio. € reduziert. Des Weiteren ist zur Mitte des Jahres die Aufnahme einer Überbrückungsfinanzierung mit einer Laufzeit von voraussichtlich einem Jahr in Höhe von rund 5,3 Mio. € geplant.

Dieses Vorgehen ermöglicht den Übergang bis zur endgültigen Umsetzung der Konsolidierungsmaßnahmen durch die Gesellschafter der GWG.

Zusammenfassend wird die Erreichung des betriebswirtschaftlichen Turnarounds in erster Linie von den folgenden strukturellen Maßnahmen bestimmt:

- der Beendigung des verlustbringenden Vertrages „Springer Bach“ durch die Tochtergesellschaft zum Jahresende 2017 (Liquiditätsverbesserung rd. 0,9 Mio. € jährlich)
- der Fortführung des mehrjährigen Wohnungsmodernisierungsprogrammes zur Unterstützung des Hausbewirtschaftungsergebnisses
- der Fortsetzung des gezielten Abbaus der Leerstände unter Berücksichtigung der Einschränkungen für das Jahr 2017 mit einer mittelfristigen Zielquote von rd. 3 %
- der Umsetzung eines Maßnahmenpaketes zur abschließenden wirtschaftlichen Konsolidierung der GWG durch die Gesellschafter mit dem Ziel, die Eigenkapitalausstattung sowie die Liquiditäts- und Ergebnislage nachhaltig tragfähig zu gestalten. Ein Turnaround ist für das Jahr 2018 anzustreben.

3.2.2 Immobilienmanagement

Entgegen den bisherigen Prognosen hat sich im abgelaufenen Jahr bereits gezeigt, dass sich die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Wuppertal stabilisiert hat und mittlerweile sogar einen positiven Saldo aufweist. Es ist davon auszugehen, dass

¹⁶ Diese Daten können der beschlossenen Mittelfristplanung für die Jahre 2016 bis 2025 entnommen werden.

sich dieser Trend auch im Jahr 2017 fortsetzen wird. Gleichzeitig befindet sich die Stadt Wuppertal auf den vorderen Plätzen im Dynamikranking verschiedener Forschungsinstitute.

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

Auch die hervorragende Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege, die kulturellen sowie die freizeitbezogenen Angebote aber auch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten sind als begünstigende Standortvorteile zu werten. Vor dem Hintergrund des extrem hohen Niveaus der Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf rückt der Wohnstandort Wuppertal immer mehr in den Fokus. So attestiert das Unternehmen Engel & Völkers in seinem Marktbericht 2016/2017 dem Standort Wuppertal eine ungebrochen hohe Nachfrage und zunehmende Aufwertungsmaßnahmen.¹⁷

Speziell für die GWG ergeben sich trotz des weiterhin anspruchsvollen Marktumfeldes besondere Perspektiven. So wird insbesondere für das untere bis mittlere Preissegment aufgrund der Prognosen für den Arbeitsmarkt bzw. für die Studierendenzahlen, vor allem aber im Zusammenhang mit dem Thema ‚Wohnen für Flüchtlinge‘ mit einer steigenden Nachfrage gerechnet. Hier kann die GWG mit ihrem Angebot passende Nischen besetzen.

Gleichzeitig sind jedoch weiterhin die Risiken im Zusammenhang mit der allgemeinen Leerstandsentwicklung zu beachten. Es zeigt sich jedoch insbesondere durch die Marktentwicklung in den letzten beiden Jahren, dass der Angebotsüberhang sichtbar kleiner geworden ist. Gleichwohl besteht für die GWG weiterhin die Notwendigkeit, den Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des Angebots marktgerecht zu gestalten und damit den eigenen Leerstandsabbau fortzusetzen. Das Konzept für Einzelmodernisierungen wird auch in 2017 fortgeführt. In 2016 konnten hierüber insgesamt 185 Wohnungen in einem Gesamtvolumen von 3,3 Mio. € fertiggestellt werden, wovon rund zwei Drittel auf die GWG entfallen. Für das laufende Jahr ist eine Stückzahl von 100 bis 120 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 3,0 Mio. € geplant. Die hohe Zahl der Fertigstellungen hat in 2016 einen entscheidenden Beitrag zum Abbau der Erlösminderungen geleistet. In 2017 ist davon auszugehen, dass dieser Effekt aufgrund des gekürzten Budgets für Einzelmodernisierungen geringer ausfallen wird. Die GWG hält dennoch am grundsätzlichen Ziel fest, die Ergebnisse aus dem Vermietungsgeschäft zu verbessern.

Die Mieterzufriedenheitsanalyse 2016 hat gezeigt, dass die auf der Basis der vorhergehenden Analyse (2013) getroffenen Maßnahmen wirken. Die Gesamtzufriedenheit ist deutlich gestiegen. Die Mieter sind sehr zufrieden mit der Pflege der Außenanlagen und die Kritik an den Nebenkosten hat deutlich abgenommen. Ein großer Anteil der

¹⁷ Vgl. Engel&Völkers, Marktreport 2016/2017 - Wuppertal.

Kunden würde wieder bei der GWG mieten und es ist eine hohe Kundenbindung zu verzeichnen. Diese sowohl im Branchen- als auch im Zeitvergleich positiven Rückmeldungen zeigen, dass die Fortschritte im Kerngeschäft auch eine positive Wahrnehmung auf der Kundenseite hervorrufen. Dies bietet die Chance, die GWG zunehmend als Anbieter mit einem besonders vorteilhaften Preis-Leistungs-Verhältnis am Markt zu etablieren.

Im Jahr 2016 lag die Fluktuation insgesamt deutlich unter dem Wert von 2015. Im Schnitt wechselten 9,6 % (11,9 % in 2015) unserer Kunden die Wohnung. Die damit verbundenen Mieterwechselkosten sind entsprechend gesunken. Für die Zukunft ist vorgesehen, die Fluktuation nach Möglichkeit weiter zu senken. Das Potenzial hierfür ist allerdings eher überschaubar.

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

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

Die personelle Optimierung im Bereich der Kundenbetreuung konnte abgeschlossen werden. Für das Jahr 2017 sind nun die Fortsetzung der Prozessoptimierung sowie verschiedene Strukturveränderungen mit dem Ziel eines effizienten und kundenorientierten Service vorgesehen. Dabei steht die Fokussierung auf eine explizite Bestands- und Kundenverantwortung auf Mitarbeiterebene im Vordergrund. Für die GWG ist damit die Chance verbunden, schnellere Durchlaufzeiten und damit eine Verkürzung der Leerstandsdauer zu erreichen. Darüber hinaus soll die erlebte Servicequalität – wie z. B. im Hinblick auf die Erreichbarkeit – hierüber weiter gesteigert werden.

3.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung

Auch im Zusammenhang mit der *Entwicklung des Immobilienportfolios* haben die o. g. Einschnitte im Jahr 2017 spürbare Auswirkungen. Trotz dieser besonderen Situation wird es gleichwohl gelingen, das auch in der Außenwirkung bedeutsame Projekt des „Modellhauses“ Sedanstraße 85 gemeinsam mit dem Büro für Quartierentwicklung (WQG) umzusetzen. Diese Modernisierungsmaßnahme mit einem Investitionsvolumen von rund 710 T€ behebt nicht nur den kritischen Zustand einer Problemimmobilie, sie eröffnet vielmehr zusätzlich die Chance, die GWG als wichtigen Akteur im Rahmen der zwingend notwendigen Stadt- und Quartierserneuerung zu positionieren. Ziel ist es auch, möglichst viele „Nachahmer“ zu motivieren, ihre Immobilien ebenfalls nachhaltig zu entwickeln, um somit einen Beitrag zur positiven Quartiersentwicklung zu leisten. Für die GWG ist mit diesem Projekt zudem der Vorteil verbunden, die Expertise

eines breiten Netzwerks von Partnern sowohl bei der Vermarktung des Vorhabens „Modellhaus“ selbst als auch bei der Umsetzung künftiger Modernisierungsmaßnahmen nutzen zu können.

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

Die im Eigentum der GWG befindlichen unbebauten Grundstücke „Röttgen“ und „Untere Lichtenplatzer Straße“ (ehem. Bremme-Brauerei) sollen in 2017 konzeptionell entwickelt werden, um mittelfristig wieder die Möglichkeit zu eröffnen, den Bestand durch eigene Baumaßnahmen zu ergänzen und zu optimieren.

Aufgrund der eingeschränkten Handlungsfähigkeit ist die vorgesehene Produktivitätsverbesserung durch den Zukauf weiterer Immobilienbestände zurzeit ebenso wenig möglich wie die ursprünglich vorgesehene Beschleunigung des Abbaus des bestehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsstaus. Dieser Zustand wird aber mit der Umsetzung der Konsolidierungsmaßnahmen zu Jahresbeginn 2018 deutlich entschärft werden.

Eine besondere Chance bietet sich der GWG aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien. Sie ist besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage, den Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die GWG davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur moderaten Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können. In diesem Zusammenhang kann auch die geplante Entwicklung von Quartieren mit möglichst einheitlicher Strategie („Quartierskonzepte“) eine Standortaufwertung ermöglichen und damit zur Schaffung neuer Potenziale zur Ertragssteigerung beitragen.

Im Funktionsbereich *Finanzierung* soll in diesem Jahr die Optimierung der Zinsstrukturen weiter fortgesetzt werden. So wird beispielsweise angestrebt, in 2017 und 2018 auslaufende Zinsvereinbarungen nach Möglichkeit im Wege der vorzeitigen Prolongation mit dem Ziel einer weiteren Reduzierung des Zinsaufwands zu nutzen. Außerdem ist hiermit die Möglichkeit verbunden, das verbliebene Zinsänderungsrisiko weiter zu reduzieren. Allerdings ist hierfür bezogen auf die anstehenden Prolongationen in 2017 und 2018 die Bonitätsbeurteilung durch die Finanzierungsgeber von entscheidender Bedeutung. Bislang konnten jeweils attraktive Anschlussvereinbarungen getroffen werden. Es bleibt abzuwarten, wie die Verhandlungen hierzu in 2017 verlaufen.

In Abhängigkeit von der Umsetzung der Gesellschaftermaßnahmen zur abschließenden Konsolidierung der GWG besteht zudem die Option, größere Kredittranchen zurückzuführen und so die Belastung durch Kapitaldienste zu verringern.

Zur Sicherung der Liquidität bis zum Abschluss der Konsolidierung Anfang 2018 ist eine Überbrückungsfinanzierung erforderlich. Die Chance, diese zu vertretbaren Konditionen einzuwerben, ist nach derzeitigen Erkenntnissen gegeben.

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

Als worst case wäre ein Szenario zu bezeichnen, in dem seitens der Fremdkapitalgeber grundsätzlich keine Bereitschaft bestünde, der GWG weitere Finanzierungsmittel zur Verfügung zu stellen oder bei Prolongationen eine Anschlussfinanzierung zu gewähren. Gründe hierfür könnten sowohl endogen in der Bewertung der GWG als kommunales Kreditrisiko unter besonderer Berücksichtigung der notwendigen Konsolidierungsmaßnahmen als auch exogen in den Entwicklungen des allgemeinen Umfeldes liegen, z. B. in einer erneuten Finanzkrise und einer hierdurch verursachten Kreditklemme. Dieses Szenario wird von Seiten der GWG allerdings weiterhin als unwahrscheinlich bewertet.

3.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung

Auch in den kommenden Jahren steht der Ausbau der für das Controlling eingesetzten Systeme im Fokus. Da die Migration des SAP-Systems auf eine aktuelle Version zum 1.01.2017 weite Teile der internen Kapazitäten in Anspruch genommen hat, wurde die Zeitplanung für weitere Optimierungsprojekte auf die Phase ab Mitte 2017 ausgerichtet. Hintergrund ist außerdem die grundlegende Veränderung der Datenstruktur in SAP mit Umstellung auf die Version RE-FX. Aufgrund der vorgesehenen Konsolidierungsmaßnahmen zum Jahresbeginn 2018 schließen sich weitere Themen erst im Anschluss daran an. Die grundlegenden Funktionalitäten der Systeme werden durch die zeitliche Verschiebung nicht beeinträchtigt. Allerdings kommen diverse Verbesserungen bezüglich der Qualität und Effizienz der Systeme erst mit einer gewissen Verzögerung zum Tragen.

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

Darüber hinaus wird das in 2015 erarbeitete und in 2016 etablierte Führungskräfteentwicklungsprogramm weiter ausgebaut, da die Gestaltung einer Vielzahl von Change-Prozessen eine hohe Professionalität in der Führungsarbeit voraussetzt. Dieses wird somit wesentlich zur Bewältigung der besonderen Herausforderungen zur Verbesserung der Unternehmensergebnisse beitragen. Der Ausbau des Personalmanagements mit den Teilprojekten „Einführung von Funktionsprofilen“, „Zielvereinbarungen“ und „Integrierte Personalplanung“ wird ebenfalls weiter vorangetrieben. Es gilt allerdings zu beachten, dass eine Verschärfung der aktuellen wirtschaftlichen Lage der GWG ein gewisses Risiko birgt, dass insbesondere Mitarbeiter von zentraler Bedeutung für den Geschäftserfolg zunehmend abwanderungsgefährdet sein könnten.

Schließlich werden die bisherigen Bemühungen hinsichtlich der Reduzierung von Kosten konsequent fortgesetzt mit dem Ziel, die Effizienz und Produktivität des Unternehmens weiter zu steigern. Hierbei werden zunehmend auch Kooperationen innerhalb

des Stadtkonzerns sowie in den Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft genutzt (Revision, Zeiterfassung, Zentraldruck, IT etc.), um Fix- bzw. Overheadkosten zu reduzieren.

3.3 Risikomanagement

3.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems

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

Grundlage für das künftige Vorgehen ist die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar. Die für 2016 geplante Integration des Risikomanagementsystems in die technische Umgebung der Planungsanwendung „Innosys“ wurde erfolgreich abgeschlossen. Diese Maßnahme soll zum einen sicherstellen, dass die Erfassung und Bearbeitung der Risikoarten zuverlässig und vollständig dokumentiert erfolgt. Zum anderen ermöglicht dies im Weiteren die gezielte Auswertung und Analyse der einzelnen Risiken und deren Entwicklung inklusive der getroffenen Maßnahmen zur Risikosteuerung.

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

Die Inventarisierung der Einzelrisiken sowie der Risikomanagementprozess wurden erfolgreich abgeschlossen. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im dritten Quartal 2017 geplant.

3.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems

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

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

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

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

3.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Die GWG hat der Tochtergesellschaft GWG-SPE, mit der ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, Ausleihungen und Darlehn gewährt. Änderungen in der Zinsentwicklung werden unmittelbar durch die Ergebnisabführung neutralisiert.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

4 Ergänzungsbericht

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

Die GWG hat in 2016, den Gesellschaftsverträgen entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Hauptgesellschafterin – die Stadt Wuppertal – wahrgenommen.

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

Wuppertal, den 31.05.2017

Oliver Zier
Geschäftsführer