

Konzernbilanz
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	Vorjahr 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		412.271,70	91.691,00	Eigene Anteile	<u>-2.147.460,00</u>		<u>-2.147.460,00</u>
						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	310.517.116,87		315.084.290,33	III. Gewinnrücklagen			
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.903.593,39		9.374.719,39	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	<u>-37.661.401,25</u>		<u>-35.062.931,34</u>
4. Bauten auf fremden Grundstücken	19.021.331,90		18.091.291,90			27.779.924,03	23.190.329,93
5. Technische Anlagen und Maschinen	53.210,00		63.820,00	B. Rückstellungen			
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.199,00		413.185,00	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.097.623,00	1.194.585,00
7. Anlagen im Bau	46.167,14		0,00	2. Steuerrückstellungen		102.678,06	66.374,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00		143.195,63	3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		440.402,09	490.794,74
		339.555.183,98	343.823.067,93	4. Sonstige Rückstellungen		<u>2.594.966,34</u>	<u>3.162.389,91</u>
III. Finanzanlagen						4.235.669,49	4.914.143,65
1. Beteiligungen	10.000,00		10.000,00	C. Verbindlichkeiten			
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		266.495.809,12	272.471.491,40
3. Andere Finanzanlagen	80,23		80,23	davon gegenüber Gesellschaftern			
		10.080,23	10.080,23	EUR 63.214.762,87 (Vorjahr EUR 64.804.532,51)			
			339.977.535,91	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		53.098.691,86	43.930.837,04
			343.924.839,16	davon gegenüber Gesellschaftern			
B. Umlaufvermögen				EUR 20.018.639,19 (Vorjahr EUR 20.024.202,51)			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				3. Erhaltene Anzahlungen		11.473.756,95	11.268.551,71
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.106.816,38		2.606.533,35	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.313.704,79	960.180,48
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		45.930,90	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.974.519,05	6.790.157,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.679.260,97		3.713.882,34	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		136,78	0,00
4. Unfertige Leistungen	10.497.512,03		10.232.252,20	7. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>3.963.593,64</u>	<u>591.241,29</u>
5. Andere Vorräte	1.770,07		1.978,38	davon gegenüber Gesellschaftern			338.320.212,19
		16.285.359,45	16.600.577,17	EUR 0,00 (Vorjahr EUR 16.666,67)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				davon aus Steuern			
1. Forderungen aus Vermietung	166.554,26		209.490,10	EUR 68.530,52 (Vorjahr EUR 574.082,20)			
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	57.875,00		57.875,00	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	25.223,60		29.290,05	EUR 267,08 (Vorjahr EUR 267,08)			
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.628,87		31.975,70	D. Rechnungsabgrenzungsposten			
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.573.474,14</u>	4.832.755,87	<u>763.967,59</u>			657.414,88	772.394,56
			1.092.598,44				
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.175.894,08		667.393,08				
2. Bausparguthaben	<u>2.607.517,08</u>		<u>2.474.097,42</u>				
		9.783.411,16	3.141.490,50				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			114.158,20				
			20.834.666,11				
			<u>370.993.220,59</u>				<u>370.993.220,59</u>
			<u>364.889.327,35</u>				<u>364.889.327,35</u>

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

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.496.323,72		34.559.920,13
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	762.692,00		1.752.600,00
c) aus Betreuungstätigkeit	268.420,17		0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	128.383,29		138.873,18
		36.655.819,18	36.451.393,31
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-269.078,51	-1.095.955,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		202.918,59	734.554,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.305.241,69	1.159.081,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-18.446.209,38		-16.453.726,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-128.999,11		-135.272,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
		-18.575.208,49	-16.588.998,56
6. Rohergebnis		19.319.692,46	20.660.075,02
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.920.720,15		-3.600.866,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	-868.289,69		-853.510,51
EUR 34.966,81 (Vorjahr EUR 157.924,58)		-4.789.009,84	-4.454.376,51
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.240.253,06		-6.798.638,39
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-45.930,90		-4.401,28
		-7.286.183,96	-6.803.039,67
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.288.090,48	-2.867.476,67
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.954,89	46.574,10
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	-650,57
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-8.547.571,93	-9.489.316,90
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-50.864,96	13.085,64
14. Ergebnis nach Steuern		-2.607.073,82	-2.895.125,56
15. Sonstige Steuern		8.603,91	-30.518,85
16. Jahresfehlbetrag		-2.598.469,91	-2.925.644,41
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-35.136.331,34	-32.210.686,93
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus anderen Gewinnrücklagen		73.400,00	73.400,00
19. Bilanzverlust		-37.661.401,25	-35.062.931,34

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang

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

Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht 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 Konzern-Bilanz zum 31.12.2016 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25.05.2009, 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. Maßgebliche Abweichungen für die Bilanz und für die Gewinn- und Verlustrechnung haben sich nicht ergeben.

Die Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2015 sind unverändert übernommen worden.

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

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben dem Mutterunternehmen die GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (GWG-SPE / Gezeichnetes Kapital T€ 255,7), und die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald (GWG-Mietgesellschaft / Kommanditkapital T€ 10,0), an denen die GWG hundertprozentige (Kommandit-)Beteiligungen hält, einbezogen. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene GWG-Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2016 folgende Strukturbilanz:

	2016	2015
	T€	T€
Anlagevermögen	51.817	52.203
Umlaufvermögen	232	112
Kommanditkapital	10	10
Verlustanteile	-6.687	-6.740
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	43	34
Rückstellungen	0	0
Verbindlichkeiten	58.736	59.045

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung ergaben sich bei der Erstkonsolidierung keine Unterschiedsbeträge, da die Beteiligungsbuchwerte sowohl bei der GWG-SPE als auch bei der Mietgesellschaft mit dem konsolidierungspflichtigen Eigenkapital übereinstimmten.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sind Forderungen einschl. langfristige Ausleihungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften gegeneinander aufgerechnet worden.

Bei den Konzernumsätzen wurden die Umsatzerlöse bzw. Erträge in voller Höhe mit den ausgewiesenen Aufwendungen erfolgsneutral verrechnet.

Auf eine Zwischenergebniseliminierung von Zinserträgen und Zinsaufwendungen zwischen den verbundenen Unternehmen sowie der von der GWG-SPE für die GWG erbrachten Leistungen wurde verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nur von untergeordneter Bedeutung sind (§ 304 Abs. 2 HGB).

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Konzernbilanz und der Konzern-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 3 bis 5 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 Regiebetriebsleistungen 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 wie im Vorjahr 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.

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 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

Beteiligungen und Genossenschaftsanteile sowie 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 bzw. dem Konzernanlagenspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ würden Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen. Sämtliche in 2016 (161 T€) noch vorhandenen Werte wurden außerordentlich 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 werden insbesondere die Umsatzsteuer für Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht ausgewiesen und bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit (Juni 2025) zeitanteilig aufgelöst, sowie sonstige vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

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 bereits in 2010 in die anderen Gewinnrücklagen umgebucht. Im Rahmen der Verschmelzung mit der Hotel AG wurde das Eigenkapital um den Wert der Hotel AG (7,3 Mio. €) erhöht.

Rückstellungen

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2016 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Oktober 2016 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 4,01 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (Vorjahr sieben Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 130 TEUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Zur Absicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurde ein Versicherungsvertrag abgeschlossen, der als Planvermögen klassifiziert wurde. Die Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Planvermögen aus der Versicherung zum Bilanzstichtag erstmals in 2010 verrechnet. Somit wurden T€ 39 (Vj. T€ 187) Aktivwert mit dem Rückstellungsbetrag von T€ 21 (Vj. T€ 217) verrechnet.

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 gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden 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

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 353 (Vorjahr T€ 412).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 10.497 (Vorjahr T€ 10.232) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind 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 im Konzern:

	01.01.16 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.16 T€
Kapitalrücklage	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

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2016 liegt der von der Deutschen Bundesbank für Oktober 2016 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 4,01 % zugrunde. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens an der Rheinischen Zusatzversorgungskasse resultierenden Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern sind branchenüblich keine Rückstellungen gebildet worden. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt unverändert 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beläuft sich auf T€ 3.527 (Vorjahr T€ 3.374). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2016 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 82 (Vorjahr T€ 110) 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 Konzernverbindlichkeitspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft, mit T€ 35.496 (Vorjahr T€ 34.560) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 763 (Vorjahr T€ 1.753) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit 268 T€ aus Betreuungstätigkeit und T€ 128 (Vorjahr T€ 138) 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.

Die Position Zinsen und Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 72 (Vorjahr T€ 99).

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betragen T€ 422 (Vorjahr T€ 117).

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, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

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

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.149 p. a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 14.588 (abgezinst mit 4,08% über die restliche Vertragslaufzeit von 18,25 Jahren),
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 386 (2016) und T€ 1.578 (ab 2017) p. a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 20.037 (abgezinst mit 4,08% über die restliche Vertragslaufzeit von 18,25 Jahren).

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. Es liegen keine Erkenntnisse dafür vor, dass die Mietgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen könnte.

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2017 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 130. Für die Jahre 2018-2021 fallen noch weitere T€ 160 an.

Für 180 Wohnungen von zwei Seniorenwohnanlagen der GWG-SPE sind 20-jährige Mietgarantien eingegangen worden. Der Jahresbetrag beläuft sich auf T€ 2.322, der mit 2,34 % abgezinste Gesamtbetrag bei einer Restlaufzeit von einem Jahr auf T€ 2.268,91 (Vorjahr T€ 4.486). Im Konzernabschluss sind als Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften für eines dieser beiden Objekte T€ 1.235 enthalten.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 469 (Vorjahr T€ 582) für das Jahr 2016 zu leisten.

Im Berichtsjahr und Vorjahr 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, welches ein in diesem Abschluss vollkonsolidiertes Unternehmen ist. 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, welches wie die GWG-SPE ein in diesem Abschluss vollkonsolidiertes Unternehmen ist. Der Jahresabschluss der Mietgesellschaft weist im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von T€ 43,2 aus. 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 Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 80 (Vorjahr T€ 80).

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	44,6	45,5
Technische Mitarbeiter	8,4	7,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	22,6	21,8
Auszubildende	<u>6,5</u>	<u>6,0</u>
Gesamt	82,1	80,3
davon befristet Beschäftigte	4,2	3,5

Gesamtbezüge:

a) des Aufsichtsrates	25,9 T€
b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	4,1 T€

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	132.000,54 Euro
Sachbezüge	<u>11.177,30 Euro</u>
Gesamt	143.177,84 Euro

Außerdem hat Herr Zier für das Jahr 2016 einen variablen Vergütungsanspruch von 31.720,44 Euro.

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

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2016	155.923,00 Euro
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	32.269,00 Euro

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

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

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
Ratsmitglied
Geschäftsführer
(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 €)

Wuppertal, den 31.05.2017

(Zier)

Geschäftsführer

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Bilanzwerte	
	Wert			Wert	Wert			Wert		
	01.01.2016	Zugang	Abgang	31.12.2016	01.01.2016	Zugang	Abgang	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	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	734.477,26	369.527,77	61.335,85	1.042.669,18	642.786,26	42.016,07	54.404,85	630.397,48	412.271,70	91.691,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	425.268.041,90	2.175.114,69	1.761.003,27	425.682.153,32	110.183.751,57	6.224.529,85	1.243.244,97	115.165.036,45	310.517.116,87	315.084.290,33
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.929.065,88	1.105,91	272.780,08	12.657.391,71	3.554.346,49	322.628,91	123.177,08	3.753.798,32	8.903.593,39	9.374.719,39
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	2.110.828,16	1.458.262,48	0,00	0,00	1.458.262,48	652.565,68	652.565,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	20.906.917,89	1.379.611,49	0,00	22.286.529,38	2.815.625,99	449.571,49	0,00	3.265.197,48	19.021.331,90	18.091.291,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	663.123,46	5.488,36	70.505,84	598.105,98	599.303,46	14.351,36	68.758,84	544.895,98	53.210,00	63.820,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.559.566,15	81.525,26	1.043.529,88	2.597.561,53	3.146.381,15	132.960,26	1.042.978,88	2.236.362,53	361.199,00	413.185,00
7. Anlagen im Bau	0,00	46.167,14	0,00	46.167,14	0,00	0,00	0,00	0,00	46.167,14	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	2.631.548,52	0,00	2.631.548,52	0,00	2.488.352,89	54.195,12	2.542.548,01	0,00	0,00	143.195,63
	<u>468.069.091,96</u>	<u>3.689.012,85</u>	<u>5.779.367,59</u>	<u>465.978.737,22</u>	<u>124.246.024,03</u>	<u>7.198.236,99</u>	<u>5.020.707,78</u>	<u>126.423.553,24</u>	<u>339.555.183,98</u>	<u>343.823.067,93</u>
III. Finanzanlagen										
1. Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	3.252,85	0,00	0,00	3.252,85	3.252,85	0,00	0,00	3.252,85	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
	<u>13.333,08</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>13.333,08</u>	<u>3.252,85</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.252,85</u>	<u>10.080,23</u>	<u>10.080,23</u>
	<u>468.816.902,30</u>	<u>4.058.540,62</u>	<u>5.840.703,44</u>	<u>467.034.739,48</u>	<u>124.892.063,14</u>	<u>7.240.253,06</u>	<u>5.075.112,63</u>	<u>127.057.203,57</u>	<u>339.977.535,91</u>	<u>343.924.839,16</u>

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen im Geschäftsjahr 2016

	Zuführung						Stand 31.12.2016 €
	Stand 01.01.2016 €	Inanspruchnahme 2016 €	Auflösung 2016 €	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2016	Zinsaufwand Aufw. aus Aufzsg. 2016 €	Zuführung 2016 €	
	€	€	€		€	€	
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.194.585,00	0,00	155.931,00		0,00	58.969,00 ***	1.097.623,00
2. Steuerrückstellungen							
a) Körperschaftsteuer	62.914,00	31.457,00	0,00	0,00	0,00	67.761,06	99.218,06
b) Solidaritätszuschlag	3.460,00	1.730,00	0,00	0,00	0,00	1.730,00	3.460,00
	66.374,00	33.187,00	0,00	0,00	0,00	69.491,06	102.678,06
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	490.794,74	490.794,74	0,00	0,00	0,00	440.402,09	440.402,09
4. Sonstige Rückstellungen							
Risiken aus der Bewirtschaftung und Verwertung fertiger Bauten und Mietgarantien	1.881.636,52	673.394,04	0,00 *	0,00	0,00	26.699,35	1.234.941,83
Noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	217.725,54	0,00	123.287,12		0,00	0,00	94.438,42
Prozesskosten	10.500,00	661,16	0,00		0,00	60.000,00	69.838,84
Personalangelegenheiten**	295.209,44	265.363,52	48.394,30	0,00	0,00	324.392,58	305.844,20
Betriebskosten	298.900,00	296.510,74	11.976,98		0,00	316.887,72	307.300,00
Nicht umlagefähige Betriebskosten	22.700,00	19.815,31	2.884,69		0,00	22.700,00	22.700,00
WEG-Abrechnungen	129.630,00	124.817,77	5.997,72		0,00	142.815,49	141.630,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	117.600,00	78.474,54	3.025,46		0,00	81.500,00	117.600,00
Sonstige Rückstellungen	87.530,26	47.322,82	21.768,69		0,00	182.520,15	200.958,90
Pensionsrückstellung Beamte	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Gewährleistung	1.358,15	0,00	1.244,00		0,00	0,00	114,15
Drohverlustrückstellung Hofaue 67	99.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.600,00
Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.162.389,91	1.506.359,90	218.578,96	0,00	0,00	1.157.515,29	2.594.966,34
	4.914.143,65	2.030.341,64	374.509,96	0,00	0,00	1.726.377,44 ***	4.235.669,49
<p>* Inanspruchnahme Drohverlustrückstellung ** Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit</p>							

Konzern-Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2016

	Höhe € Vorjahr	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
		€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	266.495.809,12 272.471.491,40 1)	24.400.113,25 22.672.620,40	23.236.716,54 25.336.372,18	218.858.979,33 224.462.498,82	159.174.383,21 172.506.459,60	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.098.691,86 43.930.837,04	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	11.473.756,95 11.268.551,71	11.473.756,95 11.268.551,71	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.313.704,79 960.180,48	1.313.704,79 960.180,48	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.974.519,05 6.790.157,29	1.974.519,05 6.790.157,29	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	136,78 0,00	136,78 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.963.593,64 591.241,29	3.963.593,64 591.241,29	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	338.320.212,19	44.141.977,27	26.044.741,70	268.133.493,22	192.273.075,07	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	336.012.459,21 2)	47.035.605,44	27.201.095,84	261.775.757,92	192.437.296,63	Grundpfandrechte

1) 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).

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016

	2016 TEUR	2015 TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag)	-2.598	-2.926
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.240	6.799
3. - Abnahme der Rückstellungen	-582	-262
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-53	0
5. + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.357	1.126
6. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.001	5.095
7. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	65	22
8. + Zinsaufwendungen	8.467	9.354
9. + Ertragsteueraufwand	51	-13
10. - Ertragsteuerzahlungen	-101	13
11. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.)	8.131	19.208
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	7	0
13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-370	-25
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	695	1
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.689	-12.363
16. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-133	1.657
17. + Erhaltene Zinsen	35	47
18. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 17.)	-3.455	-10.683
19. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	7.261	380
20. - Gezahlte Dividenden	-73	-74
21. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	3.193	299
22. - Gezahlte Zinsen	-8.548	-9.490
23. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19. bis 22.)	1.833	-8.885
24. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 18. und 23.)	6.509	-360
25. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	667	1.027
26. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 24. und 25.)	7.176	667
Zusammensetzung des Fonds am Ende der Periode		
- Zahlungsmittel	7.176	667
- Zahlungsmitteläquivalente	0	0
	7.176	667

Konzernlagebericht

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	7
1.2.2.1 Immobilienmanagement.....	7
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung.....	7
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung.....	8
2 Bericht zur Lage des Konzerns.....	10
2.1 Ertragslage	10
2.2 Vermögenslage	12
2.3 Finanzlage	14
3 Prognose- und Risikobericht.....	16
3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre	16
3.1.1 Globale Aspekte.....	16
3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	17
3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken	19
3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick.....	19
3.2.2 Immobilienmanagement.....	21
3.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung.....	22
3.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung.....	24
3.3 Risikomanagement	25
3.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems	25
3.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems	25
3.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	26
4 Ergänzungsbericht.....	26

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 leer stehenden 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):

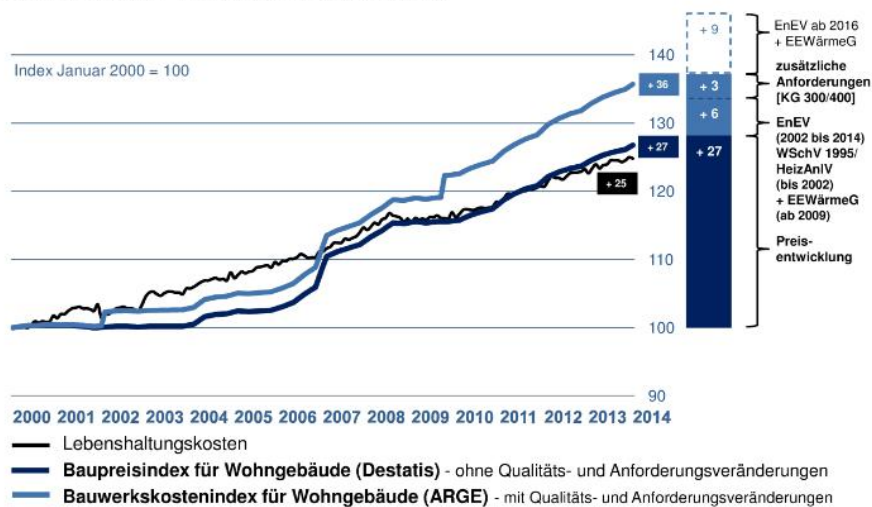


Diagramm 2: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsbau (ARGE-Kostenindex/Destatis-Preisindex) unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 1. Quartal 2014 [Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv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

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

Auch in der GWG-SPE hat sich die verbesserte Vermietungssituation (rd. +100 T€) positiv auf das Ergebnis ausgewirkt, wohingegen die Umsatzerlöse durch geringere, abrechenbare Betriebskosten (rd. -71 T€) reduziert wurden.

Durch die Realisierung nicht geplanter Immobilienverkäufe (Grundstück Arnbergstraße, Eigentumswohnung Am Blaffertsberg) konnte eine Ergebnisverbesserung von rd. 190 T€ erreicht werden.

Die positiven Abweichungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ergeben sich insbesondere aus einer nicht eingetretenen Indexerhöhung für den Generalmietvertrag der Seniorenwohnanlage "Springer Bach", die zu erspartem Aufwand in Höhe von rd. 187 T€ führte. Des Weiteren wirkten sich geringere Aufwendungen (rd. -198 T€) im Hinblick auf die laufende Instandhaltung positiv aus.

Beim Personalaufwand ergab sich durch längere, krankheitsbedingte Ausfälle sowie durch geringere Rückstellungen für die Altersversorgung ein Einspareffekt, sodass der Gesamtaufwand in diesem Bereich um 230 T€ geringer als geplant ausfiel.

Fazit zum Verlauf des Jahres 2016 für den GWG-Konzern:

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 das Management im Verlauf des Jahres 2016 verschiedene Anstrengungen zur Kompensation unternommen. Die Ergebnisbeiträge aus geringeren Instandhaltungsmaßnahmen (655 T€), verstärkte Vermietungsaktivität (200 T€) sowie Verkäufen (165 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 Konzernergebnis in Höhe von rd. -2,8 Mio. € (inkl. APH-Effekt) mit einem Konzernergebnis von - 2,6 Mio. € zu übertreffen.

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Bezogen auf den Gesamtbestand des GWG-Konzerns (ohne Service-Wohnanlagen) bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2016 mit Werten von 4,9 % (Jan.) bis 4,4 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem guten Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende (4,4 %) deutlich gegenüber dem Vorjahreswert (5,2 %) gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation des Konzerns positiv entwickelt. Trotz reduzierter Investitionstätigkeit in 2017 soll dieses Niveau gehalten werden.

Im Vergleich zu 2015 stellt sich die Vermietungssituation bei den Seniorenwohnanlagen zum Jahresende 2016 verbessert dar, wobei die Auslastung der Anlage „Am Springer Bach“ weiterhin optimiert werden kann. Die Wohnanlage „An der Hardt“ war in 2016 auch über den Jahresverlauf nahezu voll vermietet. Zusätzliche Vermietungsbemühungen in der Wohnanlage „Am Springer Bach“ haben auch hier zu einem besseren Ergebnis geführt. Investitionen in die Leerwohnungen und eine angepasste Preispolitik haben sich hier positiv auf die Vermietungssituation ausgewirkt. Lag der Leerstand im Januar noch bei mehr als 20 %, so konnte er bis zum 31.12.2016 auf 14,4 % gesenkt werden. Zu Jahresbeginn 2017 zeigten sich weitere Erfolge beim Leerstandsabbau.

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. Bei der GWG-SPE fanden Verkäufe nur bei den unbebauten Grundstücksflächen im Bereich der Verkaufsmaßnahme Arnsbergstraße in Wuppertal-Langerfeld statt. Darüber hinaus wurde eine Eigentumswohnung Am Blaffertsberg veräußert. Die Definition weiterer Verkaufsobjekte erfolgt ggf. im Rahmen der jährlichen Portfolioanalyse.

Im Bereich der Großmodernisierungen wurde in 2016 das mehrjährige Investitionsprogramm „Domagkweg“ mit der Fertigstellung des letzten Objektes (Domagkweg 110) planmäßig abgeschlossen.

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.

Bei der GWG-SPE lief im Geschäftsjahr 2016 lediglich bei einem Darlehen die Zinsbindung aus. Dieses wurde zum 31.12.2016 mit einem Restbetrag in Höhe von rd. 26 T€ zurückgeführt.

Die in die „Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG“ im Wege einer Sale-and-lease-back-Transaktion (SLB) im Jahr 2005 ausgelagerten Wohnungsbestände haben sich analog zum sonstigen Bestand entwickelt. Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um ein sogenanntes Auto-Pilot-Modell, das ausschließlich zur Aufnahme und späteren Rückübertragung der vom SLB umfassten Bestände dient. Die Ergebnisse der Mietgesellschaft entwickeln sich gemäß der ursprünglich dem Geschäft zugrundeliegenden Planung. Demnach gingen die anfänglichen Verluste im Jahr 2015 planmäßig in einen Gewinn über. In den Folgejahren werden die Ergebnisse bis zum Ende des Vertrages im Jahr 2035 stetig ansteigen.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Der GWG-Konzern beschäftigte in 2016 im Jahresdurchschnitt auf Vollzeitbasis 54 (Vorjahr: 53) kaufmännische/technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 23 (Vorjahr: 22) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnungsbetreuer. Davon befanden sich vier (Vorjahr vier) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag 31.12.2016 war mit einer Mitarbeiterin eine Altersteilzeitregelung im Blockmodell getroffen. Diese Mitarbeiterin befand sich in der Freizeitphase. Zum gleichen Stichtag waren zur Kompensation ausgelaufener Beschäftigungsverhältnisse fünf Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Ventura für den

Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt. Darüber hinaus wurden zwei eigene Hausmeister durch den Abschluss eines Dienstleistungsvertrages mit dem Anbieter Immobilienservice Deutschland ersetzt.

Im Bereich Personalmanagement wurden die Projekte aus dem Vorjahr fortgeführt bzw. abgeschlossen, wie z. B. das Führungskräfteentwicklungsprogramm sowie ein zentrales Fortbildungskonzept.

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

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 des Konzerns

2.1 Ertragslage

Ertragslage Konzern

	2016		2015		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.496	97,0	34.560	95,8	936	2,7
b) aus Verkauf von Grundstücken	763	2,1	1.753	4,8	-990	-56,5
c) aus Betreuungstätigkeit	269	0,7	0	0,0	269	-
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	128	0,3	139	0,4	-11	-7,9
	<u>36.656</u>	<u>100,1</u>	<u>36.452</u>	<u>101,0</u>	<u>204</u>	<u>0,6</u>
Bestandsveränderungen	-269	-0,7	-1.096	-3,0	827	75,5
Aktiviere Eigenleistungen	<u>203</u>	<u>0,6</u>	<u>734</u>	<u>2,0</u>	<u>-531</u>	<u>-72,3</u>
Gesamtleistung	<u>36.590</u>	<u>100,0</u>	<u>36.090</u>	<u>100,0</u>	<u>500</u>	<u>1,4</u>
Sonstige betriebliche Erträge	<u>1.305</u>	<u>3,6</u>	<u>1.159</u>	<u>3,2</u>	<u>146</u>	<u>12,6</u>
Betriebsleistung	<u>37.895</u>	<u>103,6</u>	<u>37.249</u>	<u>103,2</u>	<u>646</u>	<u>1,7</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für						
a) Hausbewirtschaftung	-18.446	-50,4	-16.454	-45,6	-1.992	-12,1
b) Verkaufsgrundstücke	-129	-0,4	-135	-0,4	6	4,4
c) Andere Lieferungen und Leistungen	0	0,0	0	0,0	0	-
Personalaufwand	-4.789	-13,1	-4.454	-12,3	-335	-7,5
Abschreibungen	-7.286	-19,9	-6.803	-18,9	-483	-7,1
Betriebsaufwand	-1.288	-3,5	-2.868	-7,9	1.580	55,1
Ertragsunabhängige Steuern	<u>9</u>	<u>0,0</u>	<u>-31</u>	<u>-0,1</u>	<u>40</u>	<u>129,0</u>
Aufwendungen für Betriebsleistungen	<u>-31.929</u>	<u>-87,3</u>	<u>-30.745</u>	<u>-85,2</u>	<u>-1.184</u>	<u>-3,9</u>
Betriebsergebnis	<u>5.966</u>	<u>16,3</u>	<u>6.504</u>	<u>18,0</u>	<u>-538</u>	<u>-8,3</u>
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	35	0,1	47	0,1	-12	-25,5
Zinsaufwendungen	<u>-8.548</u>	<u>-23,4</u>	<u>-9.490</u>	<u>-26,3</u>	<u>942</u>	<u>9,9</u>
Finanzergebnis	<u>-8.513</u>	<u>-23,3</u>	<u>-9.443</u>	<u>-26,2</u>	<u>930</u>	<u>9,8</u>
Ergebnis vor Ertragsteuern	<u>-2.547</u>	<u>-7,0</u>	<u>-2.939</u>	<u>-8,2</u>	<u>392</u>	<u>13,3</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-51</u>	<u>-0,1</u>	<u>13</u>	<u>0,0</u>	<u>-64</u>	<u>>100,0</u>
Jahresergebnis	<u><u>-2.598</u></u>	<u><u>-7,1</u></u>	<u><u>-2.926</u></u>	<u><u>-8,2</u></u>	<u><u>328</u></u>	<u><u>11,2</u></u>

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (936 T€) ist im Wesentlichen auf ganzjährige Auswirkung der Mieteinnahmen aus der Immobilie der Hotel AG zurückzuführen.

Gleichzeitig sinken die Umsatzerlöse aus Verkäufen (-990 T€), da in geringerem Umfang Verkäufe erfolgten.

Im Vergleich zum Vorjahr waren die Gesellschaften im Bereich Betreuung aktiv, so dass hier die Erhöhung (369 T€) darauf zurück zu führen ist.

Der Rückgang der Bestandsminderungen um 827 T€ hat ihren wesentlichen Ursprung bei den Bestandsveränderungen aus den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Verkäufen.

Die Regiebetriebe der SPE haben im Berichtsjahr mehr nicht aktivierungsfähige als aktivierungsfähige Leistungen erbracht. Daher ist in diesem Bereich ein um 531 T€ geringerer Ausweis erfolgt.

Im Materialaufwand werden zum ersten Mal die nach BILRUG erforderlichen Umgliederungen sämtlicher bezogenen Leistungen ausgewiesen, sodass ein Vergleich mit 2015 nur eingeschränkt möglich ist.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 335 T€ nach Besetzung vakanter Stellen sowie in Folge von Tarifsteigerungen erhöht.

Die Abschreibungen steigen infolge der erstmaligen ganzjährigen AfA-Auswirkung des Ankaufsobjektes „Wuppertaler Hof“ sowie außerplanmäßiger Abschreibungen (422 T€) um insgesamt 483 T€ höher aus.

Aufgrund der o.g. Umgliederungen nach BILRUG ist auch im Betriebsaufwand ein Vergleich mit den Werten aus 2015 nicht möglich.

Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund der Vereinbarung von neuen Zinskonditionen um rund 942 T€. Maßgeblich sind insbesondere der Wegfall von Vorfälligkeitsentschädigungen (209 T€) sowie der Reduzierung der Bürgschaftsgebühren (127 T€).

2.2 Vermögenslage

Vermögenslage Konzern

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktivseite						
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	412	0,1	92	0,0	320	347,8
Sachanlagen	339.555	91,5	343.824	94,2	-4.269	-1,2
Finanzanlagen	10	0,0	10	0,0	0	0,0
	<u>339.977</u>	<u>91,6</u>	<u>343.926</u>	<u>94,2</u>	<u>-3.949</u>	<u>-1,1</u>
<u>Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung</u>						
Mittelfristig						
Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke	5.786	1,6	6.366	1,7	-580	-9,1
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	10.499	2,8	10.234	2,8	265	2,6
Forderungen aus Vermietung	167	0,0	209	0,1	-42	-20,1
Sonstige Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	4.780	1,3	1.013	0,3	3.767	371,9
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	9.784	2,7	3.141	0,9	6.643	211,5
	<u>25.230</u>	<u>6,8</u>	<u>14.597</u>	<u>4,1</u>	<u>10.633</u>	<u>72,8</u>
	<u>370.993</u>	<u>100,0</u>	<u>364.889</u>	<u>100,0</u>	<u>6.104</u>	<u>1,7</u>
Passivseite						
Gezeichnetes Kapital	12.333	3,3	10.333	2,8	2.000	19,4
Eigene Anteile	-2.147	-0,6	-2.147	-0,6	0	0,0
Kapitalrücklage	47.668	12,8	42.406	11,6	5.262	12,4
Gewinnrücklage	7.588	2,0	7.661	2,1	-73	-1,0
Bilanzverlust	-37.662	-10,2	-35.063	-9,6	-2.599	7,4
Eigenkapital	<u>27.780</u>	<u>7,3</u>	<u>23.190</u>	<u>6,3</u>	<u>4.590</u>	<u>19,8</u>
<u>Langfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten</u>						
Pensionsrückstellungen	1.098	0,3	1.195	0,3	-97	-8,1
Langfristige Darlehen	268.134	72,4	261.776	71,7	6.358	2,4
Rechnungsabgrenzungsposten	657	0,2	772	0,2	-115	-14,9
	<u>269.889</u>	<u>72,9</u>	<u>263.743</u>	<u>72,2</u>	<u>6.146</u>	<u>2,3</u>
<u>Mittelfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Rückstellungen	100	0,0	2.013	0,6	-1.913	-95,0
Verbindlichkeiten Darlehen	26.045	7,0	27.201	7,5	-1.156	-4,2
	<u>26.145</u>	<u>7,0</u>	<u>29.214</u>	<u>8,0</u>	<u>-3.069</u>	<u>-10,5</u>
<u>Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen</u>						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	25.416	6,9	27.425	7,5	-2.009	-7,3254
Erhaltene Anzahlungen	11.474	3,1	11.269	3,1	205	1,8
Rückstellungen	3.038	0,8	1.706	0,5	1.332	78,1
Lieferanten	1.974	0,5	6.790	1,9	-4.816	-70,928
Verbundene Unternehmen	0	0,0	0	0,0	0	-
Vermietung	1.314	0,4	960	0,3	354	36,9
Sonstige kurzfristige Passiva	3.963	1,1	592	0,2	3.371	>100,0
	<u>47.179</u>	<u>12,8</u>	<u>48.742</u>	<u>13,5</u>	<u>-1.563</u>	<u>-3,2</u>
	<u>370.993</u>	<u>100,0</u>	<u>364.889</u>	<u>100,0</u>	<u>6.104</u>	<u>1,7</u>

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 6.104 T€ (1,7 %) gestiegen.

Die Zunahme der immateriellen Vermögensgegenstände ist auf die Migration des ERP-Systems SAP von RE-Classic zu RE-FX zurück zu führen (320 T€).

Die Sachanlagen sind wesentlich in Folge planmäßiger Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 4.269 T€ gesunken.

Der Bestand an Verkaufsgrundstücken fällt in Folge der Verkäufe um 580 T€ geringer aus.

Aufgrund der bevorstehenden SAP-Migration zum 02.01.2017 und dem damit verbundenen Transfer der Mietkautionen sind unter den übrigen kurzfristigen Aktiva zusätzliche 3.898 T€ ausgewiesen. Als Gegenposten ist auf die Passivseite „sonstige kurzfristige Passiva“ hinzuweisen.

Die flüssigen Mittel erhöhen sich infolge der Darlehensvalutierungen sowie der gegenläufigen die Investitionstätigkeit um 6.643 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 7,3 % erhöht.

Den Pensionsrückstellungen wurden auf Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten 59 T€ zugeführt. Aufgrund des Wegfalls der Versorgungsverpflichtung für einen Versorgungsempfänger konnten 156 T€ aufgelöst werden.

Die mittel- und langfristigen Darlehen sind durch planmäßige Rückzahlungen um 3.193 T€ gesunken.

Die Reduzierung der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen um 581 T€ ist insbesondere auf die Inanspruchnahme für eine Drohverlustrückstellung aus einem in 2017 auslaufenden Mietverhältnis zurückzuführen.

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

Die übrigen Passiva beinhalten den bereits unter übrige kurzfristige Aktive dargestellten einmaligen Sachverhalt.

2.3 Finanzlage

Finanzlage Konzern

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	339.977	343.926	-3.949
Finanzierungsmittel	297.669	286.933	10.736
Unterdeckung	<u>-42.308</u>	<u>-56.993</u>	<u>14.685</u>
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	5.786	6.366	-580
Finanzierungsmittel	26.145	29.214	-3.069
Überdeckung	<u>20.359</u>	<u>22.848</u>	<u>-2.489</u>
Saldo Unterdeckung	<u>-21.949</u>	<u>-34.145</u>	<u>12.196</u>
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	7.176	667	6.509
Bausparguthaben	<u>2.608</u>	<u>2.474</u>	<u>134</u>
	9.784	3.141	6.643
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	<u>15.446</u>	<u>11.456</u>	<u>3.990</u>
	25.230	14.597	10.633
Kurzfristige Verpflichtungen	<u>47.179</u>	<u>48.742</u>	<u>-1.563</u>
Stichtagsliquidität	<u>-21.949</u>	<u>-34.145</u>	<u>12.196</u>

Zum Bilanzstichtag weist der Konzern eine Unterdeckung der Stichtagsliquidität in Höhe von 21.949 TEUR aus (Vorjahr: 34.145 TEUR). Die Liquiditätslücke soll gemäß Finanzplanung durch die Inanspruchnahme nicht ausgenutzter Kreditlinien, zusätzliche Darlehen, durch die Zuführung von Mitteln der Gesellschafter und durch den Zufluss von Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden.

Kapitalflussrechnung Konzern:

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

	2016	2015
	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss / -fehlbetrag)	-2.598	-2.926
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.240	6.799
3. - Abnahme der Rückstellungen	-582	-262
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-53	0
5. + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.357	1.126
6. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.001	5.095
7. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	65	22
8. + Zinsaufwendungen	8.467	9.354
9. + Ertragsteueraufwand	51	-13
10. - Ertragsteuerzahlungen	-101	13
11. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 9)	8.131	19.208
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	7	0
13. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-370	-25
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	695	1
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.689	-12.363
16. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-133	1.657
17. + Erhaltene Zinsen	35	47
18. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 11 bis 15)	-3.455	-10.683
19. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	7.261	380
18. - Gezahlte Dividenden	-73	-74
20. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	3.193	299
21. - Gezahlte Zinsen	-8.548	-9.490
22. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17 bis 20)	1.833	-8.885
23. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 10, 16 und 21)	6.509	-360
24. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	667	1.027
25. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 22 bis 23)	7.176	667
Zusammensetzung des Fonds am Ende der Periode		
- Zahlungsmittel	7.176	667,00
- Zahlungsmitteläquivalente	0	0,00
	7.176	667,00

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns 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.

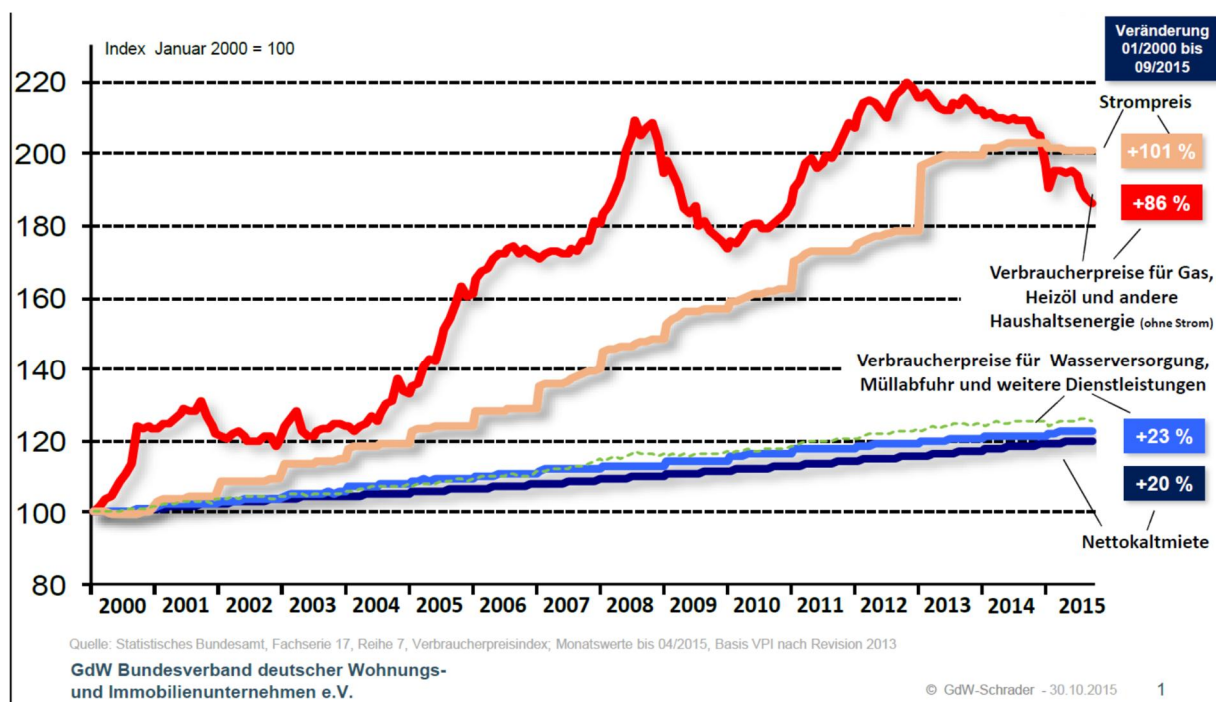
Die erforderliche Neuausrichtung der Förderkulissen für den Wohnungs- und Städtebau in NRW hat in der Vergangenheit spürbar Gestalt angenommen. Das Stichwort „Quartiersförderung“ hat für Wuppertal nach wie vor eine hervorgehobene Bedeutung. Die sich hieraus ergebenden Perspektiven sind für Wohnungsunternehmen 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

¹² Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2017.

¹³ Vgl. Deko Immobilien Monitor, Ausgabe 2017.

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.

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 Strukturwan-

¹⁴ Quelle: GdW 2015.

del 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 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 Düssel-

¹⁵ Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

dorf 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 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 Konzernjahresergebnis konnte sowohl gegenüber dem Planwert (rd. -2,8 Mio. €) als auch gegenüber dem Vorjahresergebnis (rd. -2,9 Mio. €) mit einem Verlust von rd. 2,6 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 -3.251 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 – insbesondere im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen – um rund 3,6 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“ 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.

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

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 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 gestiegenen 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. Für das laufende Jahr ist eine Stückzahl von 100 bis 120 Wohneinheiten 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.

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

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 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 10,1 % (11,3 % 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 Schiefagen einzelner Mietverhältnisse präventiv. Zusätzlich können hierüber aber auch die besonderen Bedürfnisse bestimmter Mietergruppen aufgegriffen werden. So ergibt sich z. B. hierdurch die Möglichkeit, durch entsprechende Unterstützung bis ins hohe Alter im gewohnten Umfeld respektive in der eigenen Wohnung leben zu können.

Die 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 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. Die im Eigentum der GWG-SPE befindlichen unbebauten Grundstücke der Verkaufsmaßnahme „Arnsbergstraße/ Klippe“ sollen in 2017 veräußert werden.

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 die GWG 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

Der GWG-Konzern 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:

Der GWG-Konzern 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.

Der GWG-Konzern 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