

Bilanz
zum
31. Dezember 2016

A K T I V S E I T E				P A S S I V S E I T E			
	EUR	EUR	Vorjahr EUR		EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	255.700,00		255.700,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		408.892,70	85.259,00	II. Kapitalrücklage	10.612.203,30		10.612.203,30
II. Sachanlagen				III. Jahresfehlbetrag	0,00		0,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.370.723,92		11.409.501,92			10.867.903,30	10.867.903,30
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.729.300,89		6.957.256,89	B. Rückstellungen			
3. Bauten auf fremden Grundstücken	19.002.802,00		18.072.762,00	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.097.623,00		1.038.654,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	8.681,00		14.846,00	2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	118.799,70		157.409,85
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	352.758,00		411.916,00	3. Sonstige Rückstellungen	2.032.254,78		2.766.852,69
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00			3.248.677,48	3.962.916,54
		37.464.265,81	36.866.282,81	C. Verbindlichkeiten			
III. Finanzanlagen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.746.283,47		6.053.575,08
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.658.884,86		14.273.300,14	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.539.714,01		1.552.751,81
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00	3. Erhaltene Anzahlungen	2.950.361,86		2.907.001,99
		14.658.884,86	14.273.300,14	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.313,33		209.920,01
			51.224.841,95	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	745.079,75		567.991,85
B. Umlaufvermögen				6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon gegenüber Gesellschaftern	33.542.950,17		32.059.065,33
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				EUR 35.357.174,02 (Vorjahr EUR 32.059.065,33)			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.275.752,37		1.775.469,34	7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.168.593,69		66.917,96
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00	davon aus Steuern EUR 63.566,66		46.011.296,28	43.417.224,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.883.244,80		1.840.811,48	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
4. Unfertige Leistungen	2.660.326,81		2.692.356,30	EUR 267,08 (Vorjahr EUR 267,08)			
		5.819.323,98	6.308.637,12				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	45.235,81		43.806,36				
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.223,60		29.290,05				
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.298,87		2.106,70				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.619.594,84		585.473,89				
		1.691.353,12	660.677,00				
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben							
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		79.889,99	51.315,40				
			7.590.567,09				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			5.266,60				
			60.127.877,06				60.127.877,06
			58.248.043,87				58.248.043,87

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

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.411.526,39		10.180.829,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	590.975,00		44.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	268.420,17		151.700,74
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.878.134,39</u>		<u>3.167.108,24</u>
		14.149.055,95	13.543.637,99
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-489.313,14	-4.918,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		202.918,59	734.554,84
4. Sonstige betriebliche Erträge		877.684,90	860.232,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.652.153,64		-7.636.543,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-76.225,46</u>		<u>-16.904,03</u>
		-7.728.379,10	-7.653.447,19
6. 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 EUR 17.608,00 (Vorjahr EUR 119.300,68)	<u>-849.453,56</u>		<u>-814.886,61</u>
7. Abschreibungen		-4.770.173,71	-4.415.752,61
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	-1.063.600,15		-1.135.006,63
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>		<u>-4.401,28</u>
		-1.063.600,15	-1.139.407,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.465.441,12	-1.804.379,04
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.861,75	10.315,71
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	-650,57
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-1.526.098,88</u>	<u>-1.511.190,63</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern		-1.808.484,91	-1.381.005,56
14. Sonstige Steuern		-5.738,94	-7.753,17
15. Erträge aus Verlustübernahme		<u>1.814.223,85</u>	<u>1.388.758,73</u>
16. Jahresfehlbetrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal

Anhang

für das Geschäftsjahr 2016 der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (GWG SPE).

Die Gesellschaft ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal“ (GWG). Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 sind unter Einbeziehung der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG bei der GWG zu einem Konzernabschluss konsolidiert. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabschluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß dem Handelsgesetzbuch seit dem Jahresabschluss per 31.12.2010 in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) und dem Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG).

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2016 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen (eigene Architekten-, Ingenieur-, Regiebetriebs- sowie Verwaltungsleistungen) angesetzt. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB wurden nicht aktiviert.

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

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden laut AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben, bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Seit dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einer Betragsgrenze von 150,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Betriebsausgaben gebucht. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen einem Wert von 150,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagevermögen

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016 ist aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

Unter der Position „Bauvorbereitungskosten“ würden Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurde die in diesem Bereich einzig verbliebene Rückstellung für die Klippe in Höhe von 115 T€ abgeschrieben.

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

Rückstellungen

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

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2016 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ mit T€ 353 (Vorjahr T€ 412) sind Mietereinbauten in Teilen des angepachteten Bestandes enthalten.

In der Position "Unfertige Leistungen" werden insbesondere noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 2.660 (Vorjahr: T€ 2.692) ausgewiesen.

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

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

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

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 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.

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 (Rückstellungsspiegel) sind aus der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 22 (Vorjahr T€ 31) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern umfassen im Berichtsjahr T€ 1.539 (Vorjahr T€ 1.553) lediglich Verbindlichkeiten gegenüber der Mietgesellschaft. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen i.w.S. in Höhe von T€ 35.357 (Vorjahr T€ 32.059) entfallen komplett auf die alleinige Gesellschafterin Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 10.412 (Vorjahr T€ 10.181) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 591 (Vorjahr T€ 44) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit T€ 268 (Vorjahr T€ 152) aus der Betreuungstätigkeit und mit T€ 2.878 (Vorjahr T€ 3.167) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Aus einem mit der Muttergesellschaft GWG in 1996 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag resultieren Erträge aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 1.814 (Vorjahr T€ 1.389).

Die Zinsaufwendungen enthalten aus der BilMoG-bedingten Aufzinsung der Risiken aus der Bewirtschaftung und Mietgarantien einer Seniorenwohnanlage von T€ 26 (Vorjahr: 39 T€) und der Rückstellung für Pensionen von T€ 41 (Vorjahr: 39 T€) sowie der Rückstellung für Altersteilzeit von T€ 4 (Vorjahr: 14 T€). Die verrechneten Zinsen aus ATZ betragen 0,8 T€ (Vorjahr: 7,0 T€). Die Zinsaufwendungen gegenüber verbundene Unternehmen betragen 1.130 T€ (Vorjahr: 1.031 T€).

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

Sonstige Angaben

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

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

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

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.149 p.a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 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).

Für 180 Wohnungen von zwei Seniorenwohnanlagen sind 20-jährige Mietgarantien eingegangen worden. Der Jahresbetrag beläuft sich auf T€ 2.322.

Im Jahresabschluss sind als Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften für eines dieser beiden Objekte T€ 1.235 enthalten.

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.

Latente Steuern

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

Im Geschäftsjahr 2016 bestand kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Umlaufvermögen und für Bauten auf fremden Grundstücken.

Die an die Abschlussprüfer gezahlten Honorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 25.

Die Zahl der 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

Per Stichtag 31.12.2016 wurden zur Kompensation auslaufender Beschäftigungsverhältnisse fünf Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Ventura für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt.

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

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Johannes Slawig Stadtdirektor und Kämmerer (Bezüge 2016: 4.294,86 €)	Vorsitzender
Klaus Jürgen Reese Ratsmitglied Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter (Bezüge 2016: 3.221,12 €)	stellvertretender Vorsitzender
Barbara Dudda-Dillbohner Ratsmitglied Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin (Bezüge 2016: 2.147,42 €)	
Eckhard Klesser Ratsmitglied Kriminalbeamter (Bezüge 2016: 2.147,42 €)	
Gunhild Böth Ratsmitglied Lehrerin (Bezüge 2016: 2.147,42 €)	
Manfred Todtenhausen Ratsmitglied Elektromeister (Bezüge 2016: 2.147,42 €)	

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

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

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

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

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

Wuppertal, den 31.05.2017

(Zier)
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen			Bilanzwerte		
	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
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	624.814,49	365.837,77	61.335,85	929.316,41	539.555,49	35.273,07	54.404,85	520.423,71	408.892,70	85.259,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.120.449,06	174.966,73	0,00	16.295.415,79	4.710.947,14	213.744,73	0,00	4.924.691,87	11.370.723,92	11.409.501,92
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.574.525,83	1.105,91	0,00	8.575.631,74	1.617.268,94	229.061,91	0,00	1.846.330,85	6.729.300,89	6.957.256,89
3. Bauten auf fremden Grundstücken	20.888.387,99	1.379.611,49	0,00	22.267.999,48	2.815.625,99	449.571,49	0,00	3.265.197,48	19.002.802,00	18.072.762,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	141.908,57	0,00	16.229,74	125.678,83	127.062,57	4.418,00	14.482,74	116.997,83	8.681,00	14.846,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.557.979,57	72.923,95	1.043.529,88	2.587.373,64	3.146.063,57	131.530,95	1.042.978,88	2.234.615,64	352.758,00	411.916,00
6. Bauvorbereitungskosten	94.232,84	0,00	94.232,84	0,00	94.232,84	0,00	94.232,84	0,00	0,00	0,00
	<u>49.377.483,86</u>	<u>1.628.608,08</u>	<u>1.153.992,46</u>	<u>49.852.099,48</u>	<u>12.511.201,05</u>	<u>1.028.327,08</u>	<u>1.151.694,46</u>	<u>12.387.833,67</u>	<u>37.464.265,81</u>	<u>36.866.282,81</u>
III. Finanzanlagen										
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.273.300,14	385.584,72	0,00	14.658.884,86	0,00	0,00	0,00	0,00	14.658.884,86	14.273.300,14
2. Sonstige Ausleihungen	3.252,85	0,00	3.252,85	0,00	3.252,85	0,00	3.252,85	0,00	0,00	0,00
	<u>14.276.552,99</u>	<u>385.584,72</u>	<u>3.252,85</u>	<u>14.658.884,86</u>	<u>3.252,85</u>	<u>0,00</u>	<u>3.252,85</u>	<u>0,00</u>	<u>14.658.884,86</u>	<u>14.273.300,14</u>
	<u>64.278.851,34</u>	<u>2.380.030,57</u>	<u>1.218.581,16</u>	<u>65.440.300,75</u>	<u>13.054.009,39</u>	<u>1.063.600,15</u>	<u>1.209.352,16</u>	<u>12.908.257,38</u>	<u>52.532.043,37</u>	<u>51.224.841,95</u>

Entwicklung der Rückstellungen der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2016

SAP-Konto	Stand 01.01.2016 €	Inanspruchnahme 2016 €	Auflösung 2016 €	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2016	Zuführung		Zuführung 2016 €	Stand 31.12.2016 €
					Zinsaufwand Aufw.aus Aufzsg. 2016			
1. <u>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>	360000	1.038.654,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.969,00	1.097.623,00
2. <u>Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>	380000	157.409,85	157.409,85	0,00	0,00	0,00	118.799,70	118.799,70
3. <u>sonstige Rückstellungen</u>								
Risiken aus der Bewirtschaftung und Verwertung fertiger Bauten und Mietgarantien	393100	1.881.636,52	673.394,04	0,00 *	0,00	0,00	26.699,35	1.234.941,83
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	396000	61.100,00	22.656,97	2.343,03	0,00	0,00	25.000,00	61.100,00
Archivierung	399000	18.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00
WEG-Abrechnungen	395100	129.630,00	124.817,77	5.997,72	0,00	0,00	142.815,49	141.630,00
noch anfallende Kosten verkaufter Projekte	398000	118.169,29	0,00	118.169,29	0,00	0,00	0,00	0,00
Personalangelegenheiten **	siehe unten	295.209,44	265.363,52	48.394,30	0,00	0,00	324.392,58	305.844,20
sonstige Rückstellung	399000	22.207,44	0,00	21.768,69	0,00	0,00	20.000,00	20.438,75
Betriebskosten	395000	240.900,00	242.661,13	7.826,59	0,00	0,00	259.887,72	250.300,00
		2.766.852,69	1.328.893,43	204.499,62	0,00	0,00	798.795,14	2.032.254,78
		3.962.916,54	1.486.303,28	204.499,62	0,00	0,00	976.563,84	3.248.677,48

* Inanspruchnahme Drohverlustrückstellung
** Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit

Verbindlichkeitspiegel der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2016

	Höhe € <i>Vorjahr</i>	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		1 bis zu 5			Höhe € <i>Vorjahr</i>	Art
		bis zu 1 Jahr € <i>Vorjahr</i>	Jahren € <i>Vorjahr</i>	mehr als 5 Jahre € <i>Vorjahr</i>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.746.283,47 6.053.575,08	285.185,41 280.876,74	112.412,82 397.598,23	5.348.685,24 5.375.100,11	5.746.283,47 6.053.575,08	<i>Grundpfandrechte</i> <i>Grundpfandrechte</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.539.714,01 1.552.751,81	71.592,92 15.200,61	292.831,28 286.722,56	1.175.289,81 1.250.828,64	1.539.714,01 1.552.751,81	<i>Grundpfandrechte</i> <i>Grundpfandrechte</i>
3. erhaltene Anzahlungen	2.950.361,86 2.907.001,99	2.950.361,86 2.907.001,99	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.313,33 209.920,01	318.313,33 209.920,01	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	745.079,75 567.991,85	745.079,75 567.991,85	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.542.950,17 32.059.065,33	28.707.350,17 27.223.465,33	0,00 0,00	4.835.600,00 4.835.600,00	0,00 0,00	
7. sonstige Verbindlichkeiten	1.168.593,69 66.917,96	1.168.593,69 66.917,96	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	46.011.296,28	34.246.477,13	405.244,10	11.359.575,05	7.285.997,48	<i>Grundpfandrechte</i>
<i>Summe Vorjahr</i>	<i>43.417.224,03</i>	<i>31.271.374,49</i>	<i>684.320,79</i>	<i>11.461.528,75</i>	<i>7.606.326,89</i>	<i>Grundpfandrechte</i>

Lagebericht GWG-SPE

Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2016	2
1.1.1 Allgemeine Entwicklung	2
1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt	3
1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs	5
1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2016	5
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf	6
1.2.2.1 Immobilienmanagement	6
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	6
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung	7
2 Bericht zur Lage der GWG-SPE	8
2.1 Ertragslage	8
2.2 Vermögenslage	10
2.3 Finanzlage	12
3 Prognose- und Risikobericht	13
3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre	13
3.1.1 Globale Aspekte	13
3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	14
3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken	16
3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick	16
3.2.2 Immobilienmanagement	18
3.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung	19
3.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung	21
3.3 Risikomanagement	22
3.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems	22
3.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems	22
3.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	23
4 Ergänzungsbericht	24

1 Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2016

1.1.1 Allgemeine Entwicklung

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

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

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

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

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt.

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

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

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

⁵ Quelle: Jobcenter Wuppertal.

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

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

EUR Swaps und EURIBOR 3M
(Stand: 08.03.2017)



1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

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

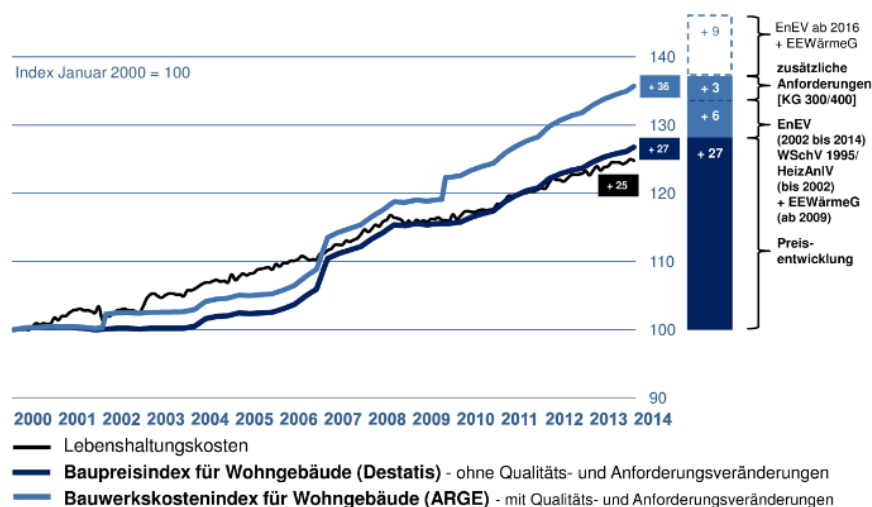


Diagramm 2: Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsbau (ARGE-Kostenindex/Destatis-Preisindex) unter Berücksichtigung der Umsatzsteuer im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Zeitraum: 1. Quartal 2000 bis 1. Quartal 2014 [Datenquellen: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv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

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

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 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-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 Arnsbergstraße, 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.

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

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

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Der Bestand der GWG-SPE umfasst ohne Seniorenwohnanlagen lediglich 73 Wohneinheiten. Die Leerstandsentwicklung weist in 2016 mit Werten von 16,5 % (Jan.) bis 15,1 % (Dez.) einen relativ konstanten Leerstand auf. Die Ursache für die konstant hohen Leerstandsquoten liegt in den renovierungsbedürftigen Wohnungen in der Wohnanlage „Hordenbachstr.“ Daneben ist der in die Mietgesellschaft ausgelagerte Bestand (1.285 Wohneinheiten) zu betrachten. Hier schwankten die Werte zwischen 4,4 % (Jan.) bis 5,1 % (Dez.). Zum Jahresende ist der Leerstand gegenüber dem Vorjahr (4,3 %) wieder gestiegen (5,1 %). Dies ist auf eine höhere Fluktuation in den Wohnbereichen „Mohnhofsfeld, Agnes-Miegel-Str. und Domagkweg“ zurückzuführen.

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 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.

Im Geschäftsjahr 2016 lief lediglich bei einem Darlehen die Zinsbindung aus. Dieses wurde zum 31.12.2016 mit einem Restbetrag in Höhe von rd. 26 T€ zurückgeführt.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Die GWG-SPE 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 Wohnumfeldbetreuer. 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-SPE ihre Funktion als Ausbildungsbetrieb wahr. Zum Stichtag unterhielt die Gesellschaft 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 der GWG-SPE

2.1 Ertragslage

Ertragslage SPE

	2016		2015		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.411	75,0	10.181	71,3	230	2,3
b) aus Verkauf von Grundstücken	591	4,3	44	0,3	547	>100,0
c) aus Betreuungstätigkeit	268	1,9	152	1,1	116	76,3
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.878	20,8	3.167	22,2	-289	-9,1
	<u>14.148</u>	<u>102,0</u>	<u>13.544</u>	<u>94,9</u>	<u>604</u>	<u>4,5</u>
Bestandsveränderungen	-489	-3,5	-5	0,0	-484	<-100,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	203	1,5	735	5,1	-532	-72,4
	<u>13.862</u>	<u>100,0</u>	<u>14.274</u>	<u>100,0</u>	<u>-412</u>	<u>-2,9</u>
Sonstige betriebliche Erträge	878	6,3	860	6,0	18	2,1
	<u>14.740</u>	<u>106,3</u>	<u>15.134</u>	<u>106,0</u>	<u>-394</u>	<u>-2,6</u>
Betriebsleistung						
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Hausbewirtschaftung	-7.652	-55,2	-7.636	-53,5	-16	-0,2
b) Verkaufsgrundstücke	-76	-0,5	-17	-0,1	-59	<-100,0
Personalaufwand	-4.770	-34,4	-4.416	-30,9	-354	-8,0
Abschreibungen	-1.064	-7,7	-1.139	-8,0	75	6,6
Betriebsaufwand	-1.465	-10,6	-1.804	-12,6	339	18,8
Ertragsunabhängige Steuern	-6	0,0	-8	-0,1	2	25,0
	<u>-15.033</u>	<u>-108,4</u>	<u>-15.020</u>	<u>-105,2</u>	<u>-13</u>	<u>-0,1</u>
Betriebsergebnis	<u>-293</u>	<u>-2,1</u>	<u>114</u>	<u>0,8</u>	<u>-407</u>	<u><-100,0</u>
Erträge aus Beteiligungen und Wertpapieren	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Aufwand aus Verlustübernahme	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	5	0,0	10	0,1	-5	-50,0
Zinsaufwendungen	-1.526	-11,0	-1.512	-10,6	-14	-0,9
	<u>-1.521</u>	<u>-11,0</u>	<u>-1.502</u>	<u>-10,5</u>	<u>-19</u>	<u>-1,3</u>
Finanzergebnis	<u>-1.521</u>	<u>-11,0</u>	<u>-1.502</u>	<u>-10,5</u>	<u>-19</u>	<u>-1,3</u>
Vergleichbares Ergebnis	<u>-1.814</u>	<u>-13,1</u>	<u>-1.388</u>	<u>-9,7</u>	<u>-426</u>	<u>-30,7</u>
= Ergebnis vor Ertragssteuern	-1.814	-13,1	-1.388	-9,7	-426	-30,7
Außergewöhnliche Erträge	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Außergewöhnliche Aufwendungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Außergewöhnliches Ergebnis	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Erträge aus der Verlustübernahme	1.814	13,1	1.388	9,7	426	30,7
= Jahresüberschuss	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>

Der Anstieg der Umsatzerlöse um 604 T€ ist insbesondere auf höhere Umsätze aus dem Verkauf von Grundstücken (547 T€) sowie aus Betreuungstätigkeiten (116 T€) zurückzuführen. Daneben sind die Sollmieten einschließlich Erlösschmälerungen um 230 T€ gestiegen.

Dem gegenüber stehen geringere Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen (Geschäftsbesorgung gegenüber der Muttergesellschaft) Regiebetriebe und Hausbewirtschaftung (277 T€) und anderen Lieferungen und Leistungen (12 T€).

Die Abnahme der Bestandsminderungen um 484 T€ hat seinen Ursprung bei den Bestandsveränderungen in Folge der Verkäufe mit 444 T€ sowie im Bereich der Betriebskosten mit 40 T€.

Da die Regiebetriebe der SPE in 2016 im Bereich von nicht aktivierungsfähigen Leistungen eingesetzt wurden, fallen die aktivierten Eigenleistungen entsprechend um 532 T€ geringer aus.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die bezogenen Leistungen insgesamt um 75 T€ gestiegen. Ein Vergleich ist aufgrund der Umgliederungen nach BILRUG nicht möglich.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 354 T€ nach Besetzung vakanter Stellen sowie in Folge von Tarifsteigerungen erhöht.

Im Vergleich zum Vorjahr sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen (-98 T€ im Vorjahr) angefallen. Die übrigen Erhöhungen der Abschreibungen (23 T€) resultieren aus der Investitionstätigkeit.

Im Betriebsaufwand sind im wesentlichen Aufwendungen für die IT-Softwarewartung und -Pflege mit 410 TEUR (Vorjahr 372 TEUR) und für Rechts- und sonstige Beratung mit 169 TEUR (Vorjahr 335 TEUR) angefallen. Auch hier haben Umgliederungen nach BILRUG ergeben, sodass die ausgewiesenen Gesamtwerte nicht vergleichbar sind.

2.2 Vermögenslage

Vermögenslage SPE

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktivseite						
<u>Anlagevermögen</u>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	409	0,7	86	0,1	323	375,6
Sachanlagen	37.464	62,3	36.866	63,3	598	1,6
Finanzanlagen	14.659	24,4	14.273	24,5	386	2,7
	<u>52.532</u>	<u>87,4</u>	<u>51.225</u>	<u>87,9</u>	<u>1.307</u>	<u>2,6</u>
<u>Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung</u>						
Mittelfristig						
Verkaufsgrundstücke	3.159	5,3	3.617	6,2	-458	-12,7
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen	2.660	4,4	2.692	4,6	-32	-1,2
Übrige Aktiva und Rechnungsabgrenzungsposten	1.697	2,8	663	1,2	1.034	156,0
Flüssige Mittel	80	0,1	51	0,1	29	56,9
	<u>7.596</u>	<u>12,6</u>	<u>7.023</u>	<u>12,1</u>	<u>573</u>	<u>8,2</u>
	<u>60.128</u>	<u>100,0</u>	<u>58.248</u>	<u>100,0</u>	<u>1.880</u>	<u>3,2</u>
Passivseite						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	256	0,4	256	0,4	0	0,0
Kapitalrücklage	10.612	17,7	10.612	18,2	0	0,0
Jahresfehlbetrag	0	0,0	0	0,0	0	-
	<u>10.868</u>	<u>18,1</u>	<u>10.868</u>	<u>18,6</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Langfristig						
Pensionsrückstellungen	1.098	1,8	1.039	1,8	59	5,7
Langfristige Darlehen	6.524	10,9	6.625	11,4	-101	-1,5
Verbundene Unternehmen	4.836	8,1	4.836	8,3	0	0,0
	<u>12.458</u>	<u>20,8</u>	<u>12.500</u>	<u>21,5</u>	<u>-42</u>	<u>-0,3</u>
Mittelfristig						
Rückstellungen	1.216	2,0	1.912	3,3	-696	-36,4
Kreditinstitute und andere	405	0,7	685	1,2	-280	-40,9
	<u>1.621</u>	<u>2,7</u>	<u>2.597</u>	<u>4,5</u>	<u>-976</u>	<u>-37,6</u>
Kurzfristig						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	357	0,6	296	0,5	61	20,6
Erhaltene Anzahlungen	2.950	4,9	2.907	5,0	43	1,5
Rückstellungen	935	1,6	1.012	1,7	-77	-7,6
Lieferanten	745	1,2	568	1,0	177	31,2
Verbundene Unternehmen	28.707	47,7	27.223	46,7	1.484	5,5
Vermietung	318	0,5	210	0,4	108	51,4
Sonstige kurzfristige Passiva einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	1.169	1,9	67	0,1	1.102	1.644,8
	<u>35.181</u>	<u>58,4</u>	<u>32.283</u>	<u>55,4</u>	<u>2.898</u>	<u>9,0</u>
	<u>60.128</u>	<u>100,0</u>	<u>58.248</u>	<u>100,0</u>	<u>1.880</u>	<u>3,2</u>

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.880 T€ (3,2 %) gestiegen.

Die Zunahme der immateriellen Vermögensgegenstände ist auf die Migration des ERP-Systems SAP von RE-Classic zu RE-FX zurück zu führen (323 T€).

Die Sachanlagen sind wesentlich in Folge planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 1.028 TEUR (Vorjahr 1.003 TEUR) sowie aktivierten Investitionen in Höhe von 1.629 TEUR (Vorjahr 2.969 TEUR) im Saldo um 597 T€ gestiegen.

Unter den Finanzanlagen ist das an die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG mit Sitz in Grünwald gewährte unverzinsliche Mieterdarlehen enthalten. Der Zugang beträgt 386 T€

Der Bestand an Verkaufsgrundstücken fällt in Folge der Verkäufe um 458 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 1.105 T€ ausgewiesen. Als Gegenposten ist auf die Passivseite „sonstige kurzfristige Passiva“ hinzuweisen.

Den Pensionsrückstellungen wurden auf Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten 59 T€ zugeführt.

Die mittel- und langfristigen Darlehen sind durch planmäßige Rückzahlungen um 381 T€ gesunken.

Die Reduzierung der mittelfristigen Rückstellungen um 696 T€ ist insbesondere auf die Auflösung der Drohverlustrückstellung zurück zu führen.

Die übrigen Passiva beinhalten insbesondere die Verbindlichkeit gegenüber verbundene Unternehmen und somit gegenüber der alleinigen Gesellschafterin GWG.

2.3 Finanzlage

	2016	2015
	TEUR	TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag) vor Ergebnisabführung	-1.815	-1.389
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.065	1.136
3. - Abnahme der Rückstellungen	-668	-490
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	42	0
5. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-586	-35
6. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.729	4.286
7. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	23
8. + Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.475	1.428
9. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 8)	<u>4.242</u>	<u>4.959</u>
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	7	0
11. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-366	-24
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2	-1
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.629	-2.969
14. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-386	-147
15. + Erhaltene Zinsen	5	1
16. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 10 bis 15)	<u>-2.367</u>	<u>-3.140</u>
17. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-320	-310
18. - Gezahlte Zinsen	-1.526	-1.511
19. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17 und 18)	<u>-1.846</u>	<u>-1.821</u>
20. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 9, 16 und 19)	29	-2
21. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	51	53
22. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 20 und 21)	<u>80</u>	<u>51</u>
Zusammensetzung des Fonds am Ende der Periode		
- Zahlungsmittel	<u>80</u>	<u>51</u>

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

3 Prognose- und Risikobericht

3.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

3.1.1 Globale Aspekte

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

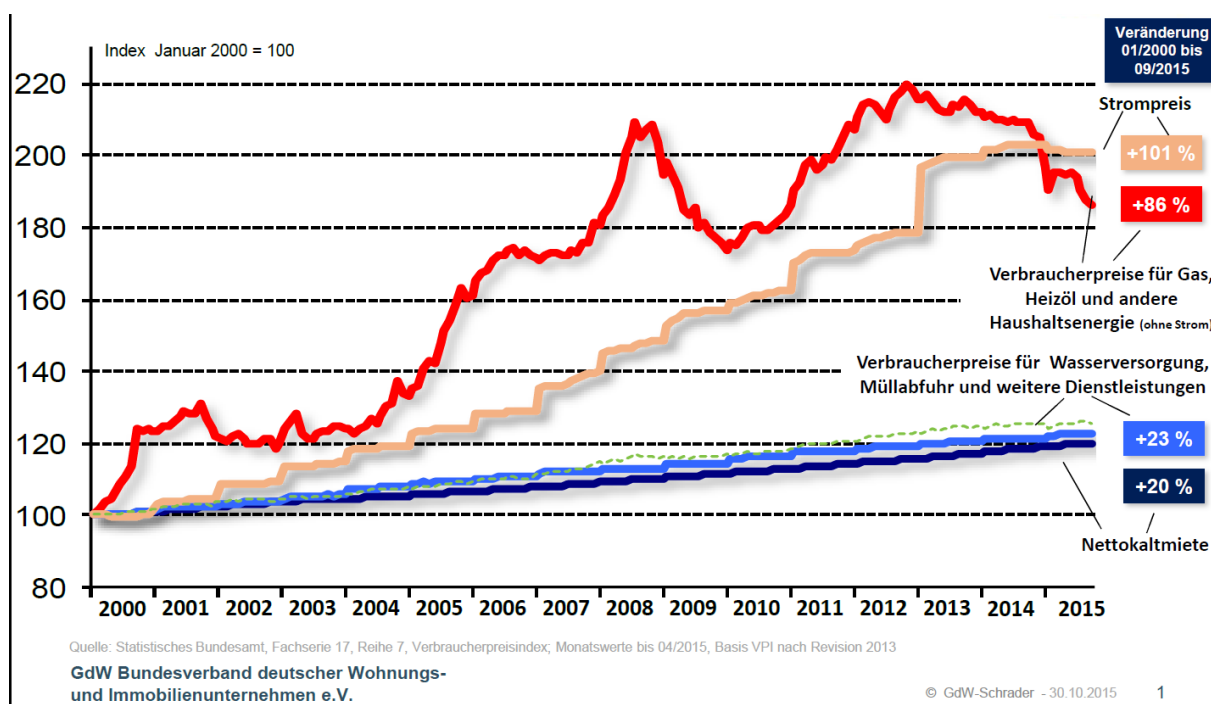
Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB dominiert weiterhin die Entwicklung an den Kapitalmärkten. Hierbei spielt das moderate Niveau der Inflationsrate im Euroraum eine handlungstreibende Rolle. Die mittlerweile zumindest in Deutschland stabile Wachstumsdynamik scheint dagegen keinen Einfluss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

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

¹² Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2017.

¹³ Vgl. Deko Immobilien Monitor, Ausgabe 2017.

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



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

3.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

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

¹⁴ Quelle: GdW 2015.

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 Mietwohnungsbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Mittel- bis langfristig betrachtet verstetigen sich die Anzeichen, dass die drastisch gestiegenen Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher ist für Großstädte wie Wuppertal ein entsprechendes Potenzial auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. Die Merkmale einer gut ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den preislich überhitzten

¹⁵ Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

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

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

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

3.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken

3.2.1 Allgemeine Hinweise und Überblick

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

Die GWG-SPE weist aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages grundsätzlich ein ausgeglichenes Ergebnis aus. Für die Zukunft sind ebenfalls Verluste zu erwarten. Das erwartete Ergebnis für das Jahr 2017 vor Verlustübernahme beträgt -1.579 T€.

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 auf Konzernebene 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.

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 0,8 Mio. € reduziert. Des Weiteren ist zur Mitte des Jahres die Aufnahme einer Überbrückungsfinanzierung mit einer Laufzeit von voraussichtlich einem Jahr in Höhe von rund 5,3 Mio. € geplant.

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

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

- der Beendigung des verlustbringenden Vertrages „Springer Bach“ 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

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-SPE 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-SPE 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-SPE weiterhin die Notwendigkeit, den Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des Angebots marktgerecht zu gestalten und damit den eigenen Leerstandsabbau fortzusetzen. Das Konzept für Einzelmodernisierungen wird auch in 2017 fortgeführt. In 2016 konnten hierüber insgesamt 185 Wohnungen in einem Gesamtvolumen von 3,3 Mio. € fertiggestellt werden, wovon ein Drittel auf die GWG-SPE entfällt. 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-SPE

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

hält dennoch am grundsätzlichen Ziel fest, die Ergebnisse aus dem Vermietungsgeschäft zu verbessern.

Die Mieterzufriedenheitsanalyse 2016 hat gezeigt, dass die auf der Basis der vorhergehenden Analyse (2013) getroffenen Maßnahmen wirken. Die Gesamtzufriedenheit ist deutlich gestiegen. Die Mieter sind sehr zufrieden mit der Pflege der Außenanlagen und die Kritik an den Nebenkosten hat deutlich abgenommen. Ein großer Anteil der Kunden würde wieder bei der GWG-SPE 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-SPE zunehmend als Anbieter mit einem besonders vorteilhaften Preis-Leistungs-Verhältnis am Markt zu etablieren.

Im Jahr 2016 lag die Fluktuation bei der GWG-SPE über dem Wert von 2015. Im Schnitt wechselten 11,3 % (9,4 % in 2015) unserer Kunden die Wohnung. Insbesondere Wohnungen von langjährigen Mietern mit Investitionsbedarf wurden gekündigt.

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

Durch eine stärkere Einbindung des Sozialmanagements in die Quartiersentwicklung begegnet die GWG-SPE eventuellen 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-SPE 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

Im Zusammenhang mit der *Entwicklung des Immobilienportfolios* verfolgt die GWG-SPE auf der operativen Ebene für die kommenden Jahre das Ziel, ihr Investitionsprogramm weiter auszubauen und hierbei einen besonderen Schwerpunkt auf die Verbesserung der Wohnungsstandards zu setzen. Dies ist nicht zuletzt eine Folge der Erkenntnisse aus den bisherigen Portfolioanalysen.

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

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 für die Muttergesellschaft GWG 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-SPE das Risiko von mittelfristig steigenden Kreditkosten mit sich. Allerdings ist der Konzern mit einer Festzinsquote von rund 99 % weitgehend gegen unmittelbare Zinsänderungsrisiken abgesichert.

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

3.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung

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

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

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

Schließlich werden die bisherigen Bemühungen hinsichtlich der Reduzierung von Kosten konsequent fortgesetzt mit dem Ziel, die Effizienz und Produktivität des Unternehmens weiter zu steigern. Hierbei werden zunehmend auch Kooperationen innerhalb des Stadtkonzerns sowie in den Arbeitsgemeinschaften der Wohnungswirtschaft genutzt (Revision, Zeiterfassung, Zentraldruck, IT etc.), um Fix- bzw. Overheadkosten zu reduzieren.

3.3 Risikomanagement

3.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems

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

Grundlage für das künftige Vorgehen ist die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar. 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-SPE beinhaltet verschiedene Bausteine zur Information und Verhaltensbeeinflussung von Mitarbeitern/innen im Wege der Steuerung und Überwachung von Prozessen. Die unterschiedlichen Elemente werden stetig den geänderten Anforderungen angepasst.

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

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

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

Im Rahmen eines Sale-and-lease-back-Geschäftes ist der Verpächterin ein zweckgebundenes zinsloses Mieterdarlehn gewährt worden, das nach Ende des Pachtvertrages (Restlaufzeit noch 18,25 Jahre) endfällig ist. In diesem Zusammenhang ist der GWG ein Ankaufsrecht für das Pachtobjekt eingeräumt worden.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

4 Ergänzungsbericht

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

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

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

Wuppertal, den 31.05.2017

Oliver Zier
Geschäftsführer