

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Anhang

für das Geschäftsjahr 2012 der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal (GWG).

Allgemeine Angaben

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

Die Bilanz zum 31.12.2012 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Im Hinblick auf die im Berichtsjahr durchgeführte Restrukturierung des Unternehmens sind in den Vorjahren genutzte Bilanzierungswahlrechte (siehe dort) teilweise in 2012 nicht mehr ausgeübt worden. Ansonsten ist zu den Bewertungsmethoden festzustellen, dass sie unverändert beibehalten worden sind.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2011 sind unverändert übernommen worden. Bei der Vorjahreszahl des Davon-Ausweises des Verbindlichkeitspiegels wurden die modifizierten Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal um 1.635,5 T€ aufgrund erstmalig vorliegender Informationen der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG höher ausgewiesen.

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

Die GWG ist zu 100 % an der Tochtergesellschaft GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH beteiligt und darüber hinaus mittels Ergebnisabführungsvertrag verbunden. Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 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.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die ausgewiesene EDV-Software ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über einen Zeitraum von grundsätzlich vier Jahren vorgenommen.

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2012 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte eigene Architekten- und Ingenieur- sowie Betriebsmaurerleistungen des Konzernunternehmens GWG-SPE angesetzt. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB sind nicht aktiviert. Die aktivierten Kosten für die Modernisierung entsprechen § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB. Im Jahr 2012 sind im Berichtsjahr keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert.

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

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

Die in Vorjahren aktivierten Bauten auf fremden Grundstücken werden über eine Restnutzungsdauer von 16 Jahren abgeschrieben. Beim Bestand der sale and lease back-Objekte wurde die Abschreibung von Restnutzungsdauer auf 2 % in 2010 geändert und somit die Nutzungsdauer verlängert.

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

Finanzanlagen

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

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2012 sind aus dem Anlagenspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

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

"Grundstücke mit unfertigen Bauten" sind zu Herstellungskosten bewertet. Für Zugänge in 2012 sind wie im Vorjahr als Herstellungskosten Fremdkosten, jedoch keine aktivierten Zinsen während der Bauzeit, angesetzt.

"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

In 2012 sind die in Vorjahren als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten aktivierten Geldbeschaffungskosten auf die Zinsfestschreibungsfrist bzw. Verwaltungsgebühren auf öffentliche Baudarlehen über 2 Jahre (zinsfreie Zeit) in Ausübung des Bilanzierungswahlrechtes ausserplanmäßig abgeschrieben worden.

Eigenkapital

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

Rückstellungen

Die ausgewiesenen Pensionsrückstellungen sind aufgrund von versicherungsmathematischen Gutachten gebildet worden. Die Bewertung erfolgte nach dem wirtschaftlichen Teilwertverfahren mit einem Rechnungszinsfuß für laufzeitäquivalente Anlagenformen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Dieser Zinsfuß wird durch die Deutsche Bundesbank monatlich berechnet und bekanntgegeben. Für den Jahresabschluss wurde der Zinsfuß zum 31. Oktober 2012 zugrunde gelegt. Vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes erfolgte die Berechnung gemäß dem Teilwertverfahren nach § 6a EStG unter Berücksichtigung eines Rechnungszinsfußes von 5,5 %. Der restliche, über insgesamt 15 Jahre verteilungsfähige BilMoG-Unterschiedsbetrag per 01.01.2010 gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB ist im Geschäftsjahr 2012 aufwandswirksam verrechnet worden.

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrags gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind vorgeflossene laufende Zuschüsse (Ertragszuschüsse) für die Zeit zwischen Zahlungsbeginn und später liegendem Förderungsbeginn (Bezugszeitpunkt bei Neubauten bzw. Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierung) sowie über 10 Jahre abgegrenzte Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2012 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit sind erstmals im Vorjahr gemäß § 255 Abs. 3 HGB nicht aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird schon seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- In 2012 sind die in Vorjahren als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten aktivierten Geldbeschaffungskosten auf die Zinsfestschreibungsfrist bzw. Verwaltungsgebühren auf öffentliche Baudarlehen über 2 Jahre (zinsfreie Zeit) abgeschrieben worden.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit 3% Abzinsung gezahlt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 7.113 - Vorjahr: T€ 7.218 - ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Erstmals im Vorjahr ausgewiesen sind die aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes bilanzierten Instandhaltungsrücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften mit T€ 51,0 (Vorjahr T€ 53,0).

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen bei GWG:

	01.01.2012 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2012 T€
Kapitalrücklagen	0,0	0,0	42.133,4	42.133,4
andere Gewinnrücklagen	7.955,2	73,4	0,0	7.881,8
Summe	7.955,2	73,4	42.133,4	50.015,2

Der restliche, über insgesamt 15 Jahre verteilungsfähige BilMoG-Unterschiedsbetrag per 01.01.2010 gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB ist im Geschäftsjahr 2012 aufwandswirksam verrechnet worden.

Aufgrund der gemäß den Regelungen des BilMoG geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2010 ergab sich auf der Basis der Heubeck-Richttafeln 2005 G zum Stichtag 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag zu den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 23,9. Der Restbetrag von T€ 20,7 ist im Geschäftsjahr 2012 in einer Summe zugeführt worden.

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2012 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2012 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 5,06 % zugrunde. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2012 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 94 (Vorjahr T€ 90) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Der überwiegende Teil der Mieterkautionen T€ 2.655 (Vorjahr T€ 2.647) wird als Treuhandvermögen bei der Stadtparkasse Wuppertal geführt.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 24.348 (Vorjahr: T€ 24.853) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 1.728 (Vorjahr: T€ 5.094) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 88 (Vorjahr: T€ 89) 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.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 5.705 sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten bei zwei Wohnanlagen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 240 und von Bauvorbereitungskosten mit T€ 553 enthalten, die im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für das Michaelsviertel sowie vergebliche Planungskosten für die Modernisierung der Wohnanlage Klingelholz entstanden sind. Weiter wurden im Berichtsjahr Abwertungen bei diversen im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wohnanlagen in Höhe von T€ 691 vorgenommen.

In den Zinserträgen sind Erträge in Höhe von T€ 1,4 (Vorjahr T€ 0,0) aus der Abzinsung von Rückstellungen, in den Zinsaufwendungen Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen in Höhe von T€ 10,8 (Vorjahr T€ 22,7) enthalten.

Aus einem mit der GWG-SPE in 1996 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 4.780,6 (Vorjahr: 715).

Im Berichtsjahr sind keine außerordentliche Erträge (Vorjahr T€ 2.796,5) angefallen.

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit T€ 1.761 den Auflösungsbetrag der unter Aktive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten sowie mit T€ 21 den Restbetrag des ursprünglich jährlich mit 1/15 aufzulösenden BilMoG-Übergangsbetrages der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2012 (Vorjahr T€ 2) aus der umstellungsbedingten BilMoG-Bewertungsumstellung von langfristigen Rückstellungen per 01.01.2010.

Sonstige Angaben

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

Es bestehen für das Jahr 2013 folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen: T€ 229. Davon sind für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung:

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. Dies sind T€ 1.764 Pacht p. a.

Aus einem Mietvertrag über das von der Gesellschaft und der Tochtergesellschaft (GWG-SPE) genutzte Verwaltungsgebäude resultiert eine jährliche Verpflichtung in Höhe von T€ 511. Die auf die Muttergesellschaft GWG entfallenden Anteile werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Geschäftsbesorgungsleistungen weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich eine finanzielle Verpflichtung für 2013 von unverändert T€ 229. Für die Jahre 2014 bis 2017 ergeben sich 295 T€. Für 2018 und später fallen keine Zahlungsverpflichtungen an.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 740 (Vorjahr: T€ 759) für das Jahr 2013 zu leisten.

Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen zu verzeichnen (Vorjahr T€ 1.004). Die Investitionen sind durch Eigen- und Fremdmittel gedeckt. Bauinstandhaltungen werden mit Eigenmitteln finanziert.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2012 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2012 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 4.781 (Vorjahr T€ 715), der aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages von der Muttergesellschaft übernommen wurde.

Die GWG hat in 2005 sämtliche Kommanditanteile in Höhe von T€ 10 der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, erworben. Der Jahresabschluss der Mietgesellschaft weist im Geschäftsjahr 2012 einen Fehlbetrag von T€ 571,0. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 5.634 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 2011 T€ 361,7 (Vorjahr T€ 314). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss von T€ 47,8 (Vorjahr T€ 51,9).

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 2011 mit einem Jahresüberschuss von

T€ 0,0 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 1,7) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2011 T€ 105,1 (Vorjahr T€ 25,1).

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von T€ 33 resultieren aus der Herstellung der Ausschüttungsbelastung für die Garantiedividende des Geschäftsjahres 2012.

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 46,2. Die Konzernjahresabschlussprüfung wird mit T€ 26,8 berechnet. Ferner sind für Unternehmensberatung T€ 57,5 und für Steuerberatung T€ 0,9 angefallen.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr kein eigenes Personal.

Gesamtbezüge:

- | | |
|--|---------|
| a) des Aufsichtsrates (die Einzelbeträge sind der Folgeseite zu entnehmen) | 23,0 T€ |
| b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen | 42,5 T€ |

Angaben zu den Bezügen der bei dem Tochterunternehmen angestellten Geschäftsführer:

Unter Bezugnahme auf § 108 GO NRW betragen für das Jahr 2012 die Bezüge des Geschäftsführers Oliver Zier 33.000,33 Euro.

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

Für Pensionsverpflichtungen früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen wurden in Höhe von T€ 225 Pensionsrückstellungen gebildet.

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

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

<u>Mitglieder der Geschäftsführung</u>	Diplom-Ökonom Harald Röllecke, Dortmund	bis 31.12.2012
	Diplom-Kaufmann Oliver Zier, Wuppertal	ab 01.10.2012
<u>Mitglieder des Aufsichtsrates</u>	Dorothea Glauner Ratsmitglied Industriekauffrau (Bezüge 2012: 4.294,86 €)	Vorsitzende
	Klaus Jürgen Reese Ratsmitglied Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter (Bezüge 2012: 3.221,12 €)	stellvertretender Vorsitzender
	Arnold Norkowsky Ratsmitglied Pensionär (Bezüge 2012: 2.147,42 €)	
	Barbara Dudda-Dillbohner Ratsmitglied Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin (Bezüge 2012: 2.147,42 €)	
	Elisabeth August (verstorben am 20.04.2013) Ratsmitglied Rechtsberaterin (Bezüge 2012: 2.147,42 €)	
	Manfred Todtenhausen Mitglied des Bundestages / Ratsmitglied Elektromeister (Bezüge 2012: 2.147,42 €)	
	Gisela Schlüter Ratsmitglied Versandbuchhändlerin und Med. Fußpflege (Bezüge 2012: 2.555,42 €)	
	Gabriele Mahnert Ratsmitglied Diplom-Sozialpädagogin (Bezüge 2012: 2.147,42 €)	
	Frank Meyer Beigeordneter Stadt Wuppertal (Bezüge 2012: 2.147,42 €)	

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die GWG erzielte im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresfehlbetrag von 12.341.084,23 €. Aus dem Vorjahr wurde ein Verlustvortrag in Höhe von 1.905.946,94 € auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vorgetragen. Zur Darstellung der Garantiedividende des Minderheitsgesellschafters wurden 73.400,00 € aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen. Somit ergibt sich ein Bilanzverlust von 14.173.631,17 €.

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31.12.2012 ergibt sich aufgrund des Jahresfehlbetrages von 12.341.084,23 € sowie des Verlustvortrages von 1.905.946,94 € unter Verrechnung von Entnahmen aus den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 73.400,00 €, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschafterin dienen, auf den Bilanzverlust per 31.12.2012 mit 14.173.631,17 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wuppertal, den 23.05.2013

(Zier)
Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2012 der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG),
Wuppertal.

Allgemeine Angaben

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 31.12.2012 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 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.

Im Hinblick auf die im Berichtsjahr durchgeführte Restrukturierung des Unternehmens sind in den Vorjahren genutzte Bilanzierungswahlrechte (siehe dort) in 2012 teilweise nicht mehr ausgeübt worden. Ansonsten ist zu den Bewertungsmethoden festzustellen, dass sie unverändert beibehalten worden sind.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2011 sind unverändert übernommen worden. Bei der Vorjahreszahl des Davon-Ausweises des Verbindlichkeitspiegels wurden die modifizierten Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal um 1.635,5 T€ aufgrund erstmalig vorliegender Informationen der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG höher ausgewiesen.

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

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind 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. Da die GWG die Risiken und Chancen aus der Beteiligung an der GWG-Mietgesellschaft trägt, ist die erstmals in 2010 erfolgte

Einbeziehung dieser Gesellschaft in den GWG-Konzernabschluss geboten. Dieser Konzernabschluss dient gleichzeitig als Teil-Konzernabschluss für den Gesamtabchluss der Hauptgesellschafterin Stadt Wuppertal.

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2012 folgende Strukturbilanz:

	2012	2011
	T€	T€
Anlagevermögen	53.409	53.817
Umlaufvermögen	273	273
Kommanditkapital	10	10
Verlustanteile	-5.063	-4.442
Jahresfehlbetrag	-571	-620
Rückstellungen	2	2
Verbindlichkeiten	59.304	59.141

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sind Forderungen einschl. langfristige Ausleihungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften in Höhe von T€ 9.258 (Vorjahr T€ 15.566) gegeneinander aufgerechnet worden.

Auf eine Zwischenergebniseliminierung 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 grundsätzlich vier Jahren vorgenommen.

Sachanlagen

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

Für Sachanlagenzugänge in 2012 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 2012 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.

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

Die in Vorjahren aktivierten Bauten auf fremden Grundstücken werden über eine Restnutzungsdauer von 16 Jahren abgeschrieben. Beim Bestand der sale and lease back-Objekte wurde die Abschreibung von Restnutzungsdauer auf 2 % in 2010 geändert und somit die Nutzungsdauer verlängert.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden laut AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben, bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Ab dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt, soweit die Betragsgrenze 150,00 € ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt. 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 2012 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" sind Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

"Grundstücke mit unfertigen Bauten" sind zu Herstellungskosten bewertet. Für Zugänge in 2012 sind als Herstellungskosten Fremdkosten, jedoch keine aktivierten Zinsen während der Bauzeit, angesetzt.

"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

In 2012 sind die in Vorjahren als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten aktivierten Geldbeschaffungskosten auf die Zinsfestschreibungsfrist bzw. Verwaltungsgebühren auf öffentliche Baudarlehen über 2 Jahre (zinsfreie Zeit) aufgelöst worden.

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 im Vorjahr offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt, der Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis und Nominalwert wurde im Vorjahr in die anderen Gewinnrücklagen umgebucht.

Rückstellungen

Die ausgewiesenen Pensionsrückstellungen sind aufgrund von versicherungsmathematischen Gutachten gebildet worden. Die Bewertung erfolgte nach dem wirtschaftlichen Teilwertverfahren mit einem Rechnungszinsfuß für laufzeitäquivalente Anlagenformen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Dieser Zinsfuß wird durch die Deutsche Bundesbank monatlich berechnet und bekanntgegeben. Für den Jahresabschluss wurde der Zinsfuß zum Oktober 2012 zugrunde gelegt. Vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes erfolgte die Berechnung gemäß dem Teilwertverfahren nach § 6a EStG unter Berücksichtigung eines Rechnungszinsfußes von 5,5 %. Der restliche, über insgesamt 15 Jahre verteilungsfähige BilMoG-Unterschiedsbetrag per 01.01.2010 gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB ist im Geschäftsjahr 2012 aufwandswirksam verrechnet worden.

Die Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2010 nach den in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes geänderten Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Dies führte zu einer Änderung des Rechnungszinses auf den von der Deutschen Bundesbank für den 31.10.2012 bekannt gegebenen Zins von 3,98 %.

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 verrechnet. Somit wurden T€ 732 (Vj. T€ 621) Aktivwert mit dem Rückstellungsbetrag von T€ 1.037 (Vj. T€ 1.030) verrechnet.

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrags gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind vorgeflossene laufende Zuschüsse (Ertragszuschüsse) für die Zeit zwischen Zahlungsbeginn und später liegendem Förderungsbeginn (Bezugszeitpunkt bei Neubauten bzw. Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierung) sowie über 10 Jahre abgegrenzte Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2012 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit sind seit dem Vorjahr gemäß § 255 Abs. 3 HGB nicht aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird schon seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- In 2012 sind die in Vorjahren als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten aktivierten Geldbeschaffungskosten auf die Zinsfestschreibungsfrist bzw. Verwaltungsgebühren auf öffentliche Baudarlehen über 2 Jahre (zinsfreie Zeit) abgeschrieben worden.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit 3% Abzinsung gezahlt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten insbesondere Mietereinbauten im Verwaltungsgebäude Hoefstraße und in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 390 (Vorjahr T€ 471).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 9.702 - (Vorjahr T€ 9.698) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Seit dem Vorjahr ausgewiesen sind die aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes bilanzierten Instandhaltungsrücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften mit T€ 182,5 (Vorjahr 163,2) .

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

	01.01.12 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.12 T€
Kapitalrücklage	0,0	0,0	42.133,4	42.133,4
Andere Gewinnrücklagen	7.955,2	73,4	0,0	7.881,8
Summe	7.955,2	73,4	42.133,4	50.015,2

Der restliche, über insgesamt 15 Jahre verteilungsfähige BilMoG-Unterschiedsbetrag per 01.01.2010 gemäß Artikel 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB ist im Geschäftsjahr 2012 aufwandswirksam verrechnet worden.

Aufgrund der gemäß den Regelungen des BilMoG geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2010 ergab sich auf der Basis der Heubeck-Richttafeln 2005 G zum Stichtag 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag zu den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 210,5. Der Restbetrag von T€ 182,4 ist im Geschäftsjahr 2012 in einer Summe zugeführt worden.

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2012 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2012 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 5,06 % zugrunde. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Die Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt im Geschäftsjahr 2012 nach der in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes geänderten Vorschrift des Handelsgesetzbuches. Dies führte zu einer Änderung des Rechnungszinses auf den von der Deutschen Bundesbank für den 31. Oktober 2012 bekannt gegebenen Zins von 3,98 %.

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€ 3.498 (Vorjahr T€ 4.499). Zusätzlich wird ein unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2012 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 139 (Vorjahr T€ 129) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Der überwiegende Teil der Mieterkautionen T€ 3.653 (Vorjahr T€ 3.647) wird als Treuhandvermögen bei der Stadtparkasse Wuppertal geführt.

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Restlaufzeiten und ihre Sicherung sind aus dem Konzernverbindlichkeitenspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 34.415 (Vorjahr T€ 35.160) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 1.963 (Vorjahr T€ 5.261) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 110 (Vorjahr T€ 124) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Weiter fielen Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 236 (Vorjahr T€ 321) an.

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

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 6.884 sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten bei zwei Wohnanlagen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 240 und von Bauvorbereitungskosten mit T€ 553 enthalten, die im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für das Michaelsviertel sowie vergebliche Planungskosten für die Modernisierung der Wohnanlage Klingelholz entstanden sind. Weiter wurden im Berichtsjahr Abwertungen bei diversen im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wohnanlagen in Höhe von T€ 816 vorgenommen.

In den Zinserträgen sind Erträge in Höhe von T€ 9,5 (Vorjahr T€ 4,3) aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

In den Zinsaufwendungen sind Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 46 (Vorjahr T€ 46), der Risiken aus der Bewirtschaftung und Mietgarantien einer Seniorenwohnanlage von T€ 118 (Vorjahr T€ 41), der Rückstellung für noch anfallende Baukosten von T€ 4 (Vorjahr T€ 11) sowie der Rückstellung für Altersteilzeit von T€ 41 (Vorjahr T€ 41) enthalten.

Im Berichtsjahr sind keine außerordentliche Erträge (Vorjahr T€ 2.796,5) angefallen.

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit T€ 1.761 (Vorjahr T€ 1,6) den Auflösungsbetrag der unter Aktive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten sowie mit T€ 183 den Restbetrag des ursprünglich jährlich mit 1/15 aufzulösenden BilMoG-Übergangsbetrages der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2012 (Vorjahr T€ 2) aus der umstellungsbedingten BilMoG-Bewertungsumstellung von langfristigen Rückstellungen per 01.01.2010.

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 mit einem Gesamtvolumen von T€ 6.329 für das Jahr 2013. Davon sind für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung:

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

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.764 p. a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 22.333 über die restliche Vertragslaufzeit von 22,25 Jahren
- Bedienung eines gegenüber dem Vorjahr unveränderten Mieterdarlehens mit T€ 1.449 p. a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 18.337 über die restliche Vertragslaufzeit von 22,25 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. Dies sind T€ 1.764 Pacht p. a. Es liegen keine Erkenntnisse dafür vor, dass die Mietgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen könnte.

Aus einem Mietvertrag über das von der Gesellschaft und der Tochtergesellschaft (GWG-SPE) genutzte Verwaltungsgebäude resultiert eine jährliche Verpflichtung in Höhe von T€ 511. Die anteilig auf die Muttergesellschaft GWG entfallenden Anteile werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Rahmenvereinbarung über Geschäftsbesorgungsleistungen nach Inanspruchnahme weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2013 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 282. Für die Jahre 2014 bis 2017 fallen noch weitere T€ 452 an.

Für 180 Wohnungen von zwei Seniorenwohnanlagen der GWG-SPE sind 20-jährige Mietgarantien eingegangen worden. Der Jahresbetrag beläuft sich auf T€ 2.323, der mit 5,5 % abgezinste Gesamtbetrag bei einer Restlaufzeit von 5 Jahren auf 9.918 T€. Im Konzernabschluss sind als Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften für eines dieser beiden Objekte T€ 2.806 (Vorjahr 934 T€) enthalten.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 740 (Vorjahr T€ 759) für das Jahr 2013 zu leisten.

Im Berichtsjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen zu verzeichnen. Die Investitionen sind durch Eigen- und Fremdmittel gedeckt. Bauinstandhaltungen werden mit Eigenmitteln finanziert.

Die GWG ist seit 2005 mit einer Stammkapitalanlage von T€ 5 an der Wuppertaler Marketing GmbH, Wuppertal, mit einem Stammkapital von T€ 215 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2011 T€ 361,7 (Vorjahr T€ 314). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss von T€ 47,8 (Vorjahr T€ 51,9).

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 2011 mit einem Jahresüberschuss von T€ 0,0 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 1,7) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2011 T€ 105,1 (Vorjahr T€ 25,1).

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

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 67,2. Die Konzernjahresabschlussprüfung wird mit T€ 26,8 berechnet. Ferner sind für Unternehmensberatung T€ 57,5, für Steuerberatung T€ 0,9 und sonstige Beratung T€ 0,4 angefallen.

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

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Kaufmännische Mitarbeiter	49	63
	Technische Mitarbeiter	7	11
	Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	32	39
	Auszubildende	3	4
	Gesamt	91	117
davon	befristet Beschäftigte	14	27
	Beschäftigte in Altersteilzeit	7	15

Gesamtbezüge:

- | | | |
|----|---|---------|
| a) | des Aufsichtsrates (die Einzelbeträge sind der Folgeseite zu entnehmen) | 23,0 T€ |
| b) | früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen | 42,5 T€ |

Unter Bezugnahme auf § 108 GO NRW betragen für das Jahr 2012 die Bezüge des Geschäftsführers Oliver Zier 33.000,33 Euro.

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

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 899 T€ gebildet.

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

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

Mitglieder der Geschäftsführung Diplom-Ökonom Harald Röllecke (bis
31.12.2012), Dortmund

Diplom-Kaufmann Oliver Zier (ab
01.10.2012), Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dorothea Glauner
Ratsmitglied
Industriekauffrau (Bezüge 2012: 4.294,86 €) Vorsitzende

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter
(Bezüge 2012: 3.221,12 €) stellvertretender
Vorsitzender

Arnold Norkowsky
Ratsmitglied
Pensionär (Bezüge 2012: 2.147,42 €)

Barbara Dudda-Dillbohner
Ratsmitglied
Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin
(Bezüge 2012: 2.147,42 €)

Elisabeth August (verstorben am 20.04.2013)
Ratsmitglied
Rechtsberaterin (Bezüge 2012: 2.147,42 €)

Manfred Todtenhausen
Mitglied des Bundestages / Ratsmitglied
Elektromeister (Bezüge 2012: 2.147,42 €)

Gisela Schlüter
Ratsmitglied
Versandbuchhändlerin und Med. Fußpflege
(Bezüge 2012: 2.555,42 €)

Gabriele Mahnert
Ratsmitglied
Diplom-Sozialpädagogin
(Bezüge 2012: 2.147,42 €)

Frank Meyer
Beigeordneter Stadt Wuppertal
(Bezüge 2012: 2.147,42 €)

Wuppertal, den 23.05.2013

(Zier)

Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2012 T€	2011 T€
Konzernjahresfehlbetrag	-12.912	-1.505
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.884	6.806
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	82	54
Cashflow	-5.946	5.355
Zunahme / Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	1.400	85
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-187	-98
Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens	1.278	1.876
Abnahme / Zunahme sonstige Aktiva	2.613	4.035
Abnahme / Zunahme sonstige Passiva	413	2.937
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-428	14.190
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	921	2.528
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.938	-4.338
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.017	-1.810
Einlage Gesellschafter	42.133	0
Aufnahme von Darlehen	20.151	2.414
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-6.887	-6.315
außerplanmäßige Tilgung von Darlehen	-1.165	-7.707
Auszahlungen von Dividenden	-73	-73
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	54.159	-11.681
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds des Geschäftsjahres	52.714	698
Finanzmittelfond am 1. Januar 2012	-8.226	-8.924
Finanzmittelfond am 31. Dezember 2012	44.489	-8.226

Der Finanzmittelfond am Jahresende setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 T€	2011 T€
Flüssige Mittel	44.489	1.963
Kontokorrentkredit	0	-10.189
	44.489	-8.226

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal**Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2012**

	Gezeichnetes Kapital T€	Kapitalrücklage	andere Gewinn- rücklagen T€	Konzernbilanz- verlust T€	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz T€
Stand zum 1. Januar 2012	8.078,5	0,0	7.955,2	-6.895,2	9.138,5
Dotierung Kapitalrücklage	0,0	42.133,4	0,0	0,0	42.133,4
Ergebnisabführung Minderheitenge- sellschafter	0,0	0,0	-73,4	0,0	-73,4
Konzernergebnis	0,0	0,0	0,0	-12.912,1	-12.912,1
Stand zum 31. Dezember 2012	8.078,5	42.133,4	7.881,8	-19.807,3	38.286,4