

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

A. Anlagevermögen

- I. Immaterielle Vermögensgegenstände
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
- II. Sachanlagen
 - 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
 - 2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
 - 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
 - 4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter
 - 5. technische Anlagen und Maschinen
 - 6. Baulvorbereitungskosten
- III. Finanzanlagen
 - 1. Anteile an verbundenen Unternehmen
 - 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
 - 3. Beteiligungen
 - 4. andere Finanzanlagen

B. Umlaufvermögen

- I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
 - 1. Grundstücke noch nicht erschlossen
 - 2. Baulvorbereitungskosten
 - 3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
 - 4. unferfertige Leistungen
 - 5. andere Vorräte
- II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
 - 1. Forderungen aus Vermietung
 - 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
 - 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
 - 4. sonstige Vermögensgegenstände
 - davon gegen Gesellschafter € 0,00 (€ 10.007.777,76)

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

- 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten
- 2. Bausparguthaben

C. Rechnungsabgrenzungsposten

andere Rechnungsabgrenzungsposten

PASSIVA

A. Eigenkapital

- I. Gezeichnetes Kapital
eigene Anteile

II. Kapitalrücklage

III. Gewinnrücklagen

andere Gewinnrücklagen

IV. Bilanzverlust

B. Rückstellungen

- 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- 2. Steuerrückstellungen
- 3. Rückstellungen für Bauplanhaltung
- 4. sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

- 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
 - davon gegenüber Gesellschaften € 66.221.489,46 (€ 67.574.519,77)
- 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
 - davon gegenüber Gesellschaften € 20.029.765,83 (€ 20.041.264,81)
- 3. erhaltene Anzahlungen
- 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
- 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- 6. sonstige Verbindlichkeiten
 - davon aus Steuern € 15.388,45 (€ 7.243,62)

D. Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2014 € 31.12.2013 €

10.226.000,00
-2.147.460,00

8.078.540,00

42.133.385,49

7.735.001,69

-25.363.045,24

188.632,00

33.187,00

178.000,00

581.687,60

222.982.798,58

41.436.313,35

8.258.744,67

671.881,12

1.635.336,69

275.021.556,71

889.031,56

1.007.180,22

309.224.371,76

321.609.399,82

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.402.762,60		24.088.179,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.015.000,00		1.053.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>100.993,87</u>	25.518.756,47	95.240,27
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.087.595,01	293.484,27
3. sonstige betriebliche Erträge		313.642,35	231.630,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.166.430,65		11.588.959,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>67.414,70</u>	11.233.845,35	171.532,69
5. Rohergebnis		13.510.958,46	13.414.073,68
6. Personalaufwand			
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		36.410,77	37.364,32
- davon für Altersversorgung € 36.410,77 (€ 37.364,32)			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	5.527.390,42		5.187.199,26
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>300.000,00</u>	5.827.390,42	0,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.432.395,30	3.255.601,73
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		168.054,89	171.250,77
- davon aus verbundenen Unternehmen € 168.052,61 (€ 171.248,49)			
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		961.231,02	723.562,89
- davon aus verbundenen Unternehmen € 859.150,33 (€ 520.047,23)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.270.690,37	9.859.143,58
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 9.243,00 (€ 10.462,00)			
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>1.357.255,57</u>	<u>2.869.180,10</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-4.283.898,06	-6.899.601,65
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33.187,00		-73.967,77
15. sonstige Steuern	<u>23.193,97</u>	56.380,97	23.501,16
16. Jahresfehlbetrag		4.340.279,03	6.849.135,04
17. Verlustvortrag		21.096.166,21	14.247.031,17
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		73.400,00	73.400,00
aus anderen Gewinnrücklagen			
19. Bilanzverlust		<u>25.363.045,24</u>	<u>21.022.766,21</u>

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Anhang

für das Geschäftsjahr 2014 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 31.12.2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2014 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, zuletzt geändert am 25. Mai 2009, gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Die Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2013 sind unverändert übernommen worden.

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

Die GWG ist zu 100 % an der Tochtergesellschaft GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH beteiligt und darüber hinaus mittels Ergebnisabführungsvertrag verbunden. Die Abschlüsse beider Gesellschaften für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 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 2014 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 2014 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 40 Jahren abgeschrieben.

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

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

Finanzanlagen

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

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014 sind aus dem Anlagenspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

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

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

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

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eigenkapital

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

Rückstellungen

Die ausgewiesenen Pensionsrückstellungen sind aufgrund von versicherungsmathematischen Gutachten gebildet worden. Die Bewertung erfolgte nach dem wirtschaftlichen Teilwertverfahren mit einem Rechnungszinsfuß für laufzeitäquivalente Anlagenformen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Dieser Zinsfuß wird durch die Deutsche Bundesbank monatlich berechnet und bekanntgegeben. Für den Jahresabschluss wurde der Zinsfuß für Dezember 2014 zugrunde gelegt.

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2014 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 7.470 - Vorjahr: T€ 7.585 - ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen bei GWG:

	01.01.2014 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2014 T€
Kapitalrücklagen	42.133,4	0,0	0,0	42.133,4
andere Gewinnrücklagen	7.808,4	73,4	0,0	7.735,0
Summe	49.941,8	73,4	0,0	49.868,4

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2014 liegt der von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2014 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 4,53 % zugrunde. Weiterhin wurde mit einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2014 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 73 (Vorjahr T€ 88) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Der überwiegende Teil der Mieterkautionen T€ 2.759 (Vorjahr T€ 2.654) wird nicht in der Bilanz ausgewiesen, sondern als Treuhandvermögen bei der Stadtsparkasse 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€ 24.403 (Vorjahr: T€ 24.088) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 1.015 (Vorjahr: T€ 1.053) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 101 (Vorjahr: T€ 95) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

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

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 5.241 sind planmäßige Abschreibungen enthalten.

Aus einem mit der GWG-SPE in 1996 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 1.677,4 (Vorjahr: 2.869,2).

Im Berichtsjahr sind keine außerordentliche Erträge sowie keine außerordentliche Aufwendungen angefallen.

Sonstige Angaben

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

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

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

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

Das Verwaltungsgebäude wurde in 2013 durch die Tochtergesellschaft käuflich erworben, wodurch für die Zukunft die Mietaufwendungen entfallen. Die Aufwendungen (Abschreibung, Zinsaufwand etc.) die anteilig auf die Muttergesellschaft GWG entfallen, werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Rahmenvereinbarung über Geschäftsbesorgungsleistungen nach Inanspruchnahme weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich eine finanzielle Verpflichtung für 2015 von T€ 78. Für die Folgejahre fallen keine Zahlungsverpflichtungen an.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 722 (Vorjahr: T€ 740) für das Jahr 2014 zu leisten.

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

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2014 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2014 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 1.677 (Vorjahr T€ 2.869), 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 2014 einen Fehlbetrag von T€ 623,9. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 6.774 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 2014 T€ 238,4 (Vorjahr T€ 233,5). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss von T€ 4,9 (Vorjahr: T€ 18,3).

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 2013 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 144,1 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 21,8) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2013 T€ 19,2 (Vorjahr T€ 163,3).

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

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

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Ausschüttungsbelastung für die Garantiedividende des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von T€ 33.

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung der Einzelgesellschaft sowie der Konzernjahresabschlussprüfung mit insgesamt T€ 79. Ferner sind für Unternehmensberatung T€ 11 angefallen.

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr kein eigenes Personal.

Gesamtbezüge:

a) des Aufsichtsrates	22,8 T€
b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	36,4 T€

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

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Johannes Slawig
Stadtdirektor und Kämmerer
(Bezüge 2014: 1.505,43 €)

Vorsitzender

Dorothea Glauner
Ratsmitglied
Industriekauffrau (Bezüge 2014: 2.789,32 €)

ausgeschieden per
24.08.2014

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter
(Bezüge 2014: 3.221,12 €)

stellvertretender
Vorsitzender

Arnold Norkowsky
Ratsmitglied
Pensionär
(Bezüge 2014: 1.394,66 €)

ausgeschieden per
24.08.2014

Barbara Dudda-Dillbohner
Ratsmitglied
Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin
(Bezüge 2014: 2.147,42 €)

Eckard Kessler
Ratsmitglied
Kriminalbeamter
(Bezüge 2014: 753,36 €)

Gunhild Böth
Ratsmitglied
Lehrerin (Bezüge 2014: 2.147,42 €)

Manfred Todtenhausen
Ratsmitglied
Elektromeister (Bezüge 2014: 2.147,42 €)

Gisela Schlüter
Ratsmitglied
Versandbuchhändlerin und Med. Fußpflege
(Bezüge 2014: 1.659,64 €)

ausgeschieden per
24.08.2014

Gabriele Mahnert
Ratsmitglied
Diplom-Sozialpädagogin
(Bezüge 2014: 2.147,42 €)

Frank Meyer
Beigeordneter Stadt Wuppertal
(Bezüge 2014: 2.147,42 €)

Wolfgang Herkenberg
Ratsmitglied
Geschäftsführer
(Bezüge 2014: 753,36 €)

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die GWG erzielte im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresfehlbetrag von 4.340.279,03 €. Aus dem Vorjahr wurde ein Verlust (Verlustvortrag) in Höhe von 21.096.166,21 € 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 25.363.045,24 €.

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

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31.12.2014 ergibt sich aufgrund des Jahresfehlbetrages von 4.340.279,03 € sowie des Verlustvortrages von 21.096.166,21 € 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 31.12.2014 mit 25.363.045,24 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wuppertal, den 31.05.2015

(Zier)

Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2014

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2014 €	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2014 €
A. Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	93.121,77	16.541,00	0,00	0,00	109.662,77	6.410,00	0,00	97.414,77		2.117,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	93.121,77	16.541,00	0,00	0,00	109.662,77	6.410,00	0,00	97.414,77		2.117,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	343.762.320,04	1.336.404,88	0,00	0,00	345.098.724,92	5.127.678,75	0,00	96.280.465,63	248.818.259,39	252.609.533,26
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbau und anderen Bauten	4.166.425,21	7.444,87	48.128,68	228.798,65	4.354.540,05	93.700,76	7.046,62	1.843.510,55	2.511.029,50	2.409.568,80
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	2.110.828,16	0,00	0,00	1.458.262,48	652.565,68	652.565,68
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	18.529,90	0,00	0,00	0,00	18.529,90	0,00	0,00	0,00	18.529,90	18.529,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	520.737,05	13.343,21	17.082,87	0,00	516.997,39	12.748,21	17.082,87	464.133,39	52.804,00	52.209,00
6. Bauvorbereitungskosten	2.766.114,33	0,00	0,00	-228.798,65	2.537.315,68	286.852,70	0,00	2.394.120,05	143.195,63	659.846,98
Summe Sachanlagen	365.344.954,69	1.357.192,96	65.211,55	0,00	354.636.936,10	5.520.980,42	24.129,49	102.440.552,00	252.196.384,10	256.401.253,62
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.867.903,30	0,00	0,00	0,00	10.867.903,30	0,00	0,00	10.867.903,30	10.867.903,30	10.867.903,30
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.835.600,00	0,00	0,00	0,00	4.835.600,00	0,00	0,00	4.835.600,00	4.835.600,00	4.835.600,00
3. Beteiligungen	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
4. andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	80,23	80,23	80,23
Summe Finanzanlagen	15.723.583,53	0,00	0,00	0,00	15.723.583,53	0,00	0,00	15.723.583,53	15.723.583,53	15.723.583,53
Summe Anlagevermögen	369.161.659,99	1.373.733,96	65.211,55	0,00	370.470.182,40	5.527.390,42	24.129,49	102.537.966,77	267.932.215,63	272.126.954,15

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Entwicklung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2014

	Stand 01.01.2014	Inanspruchnahmen 2014	Auflösung 2014	Auf-/Abzinsung 2014	Zuführung 2014	Stand 31.12.2014
<u>1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>						
	188.632,00	0,00	8.958,00	9.243,00	0,00	188.917,00
<u>2. Steuerrückstellungen</u>						
Körperschaftsteuer	31.457,00	0,00	0,00	0,00	31.457,00	62.914,00
Solidaritätszuschlag	1.730,00	0,00	0,00	0,00	1.730,00	3.460,00
	33.187,00	0,00	0,00	0,00	33.187,00	66.374,00
<u>3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>						
	178.000,00	178.000,00	0,00	0,00	57.544,50	57.544,50
<u>4. sonstige Rückstellungen</u>						
noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	258.585,33	20.015,25	122.000,00	0,00	0,00	116.570,08
Prozesskosten	30.606,30	20.106,30	0,00	0,00	0,00	10.500,00
ausstehende Gutschriften	47.322,82	0,00	0,00	0,00	0,00	47.322,82
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	81.500,00	69.615,00	11.885,00	0,00	81.115,00	81.115,00
Gewährleistung	5.573,15	0,00	2.115,00	0,00	0,00	3.458,15
Betriebskosten	58.500,00	56.459,43	2.040,57	0,00	58.500,00	58.500,00
Drohverlustrückstellung Hofaue	99.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.600,00
	581.687,60	166.195,98	138.040,57	0,00	139.615,00	417.066,05
	981.506,60	344.195,98	146.998,57	9.243,00	230.346,50	729.901,55

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2014

	Höhe	bis zu 1 Jahr	mit einer Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Sicherheiten	Art
	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr	€ Vorjahr		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	222.982.798,58 *) 228.804.666,62 *)	7.000.251,18 6.852.348,24	12.329.789,91 12.451.565,01	203.652.757,49 209.500.753,37	222.982.798,58 228.804.666,62	Grundpfandrechte Grundpfandrechte	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	41.436.313,35 42.755.503,39	857.524,05 1.289.272,23	2.107.932,03 2.516.626,93	38.470.857,27 38.949.604,23	41.436.313,35 42.755.503,39	Grundpfandrechte Grundpfandrechte	
3. erhaltene Anzahlungen	8.258.744,67 8.272.291,59	8.258.744,67 8.272.291,59	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	671.681,12 856.497,58	671.681,12 856.497,58	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.635.336,69 1.907.643,68	1.635.336,69 1.907.643,68	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
6. sonstige Verbindlichkeiten	36.682,30 26.549,17	36.682,30 26.549,17	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Summe	275.021.556,71	18.460.220,01	14.437.721,94	242.123.614,76	264.419.111,93		
Summe Vorjahr	282.623.152,03	19.204.602,49	14.968.191,94	248.450.357,60	271.560.170,01		

*) davon durch modifizierte Ausfallbürgschaft der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 67.394.064,25 (Vorjahr: € 68.604.587,02) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 34.907.947,37 (Vorjahr: € 35.941.133,81) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 102.302.011,62 (Vorjahr: € 104.545.720,83).

Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf.....	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2014	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 2014.....	5
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf.....	5
1.2.2.1 Immobilienmanagement	5
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	5
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung	6
2 Bericht zur Lage der GWG.....	6
2.1 Ertragslage	6
2.2 Vermögenslage	8
2.3 Finanzlage	10
3 Nachtragsbericht.....	11
4 Prognose- und Risikobericht.....	11
4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre.....	11
4.1.1 Globale Aspekte	11
4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	12
4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken.....	14
4.2.1 Allgemeine Hinweise	14
4.2.2 Immobilienmanagement.....	14
4.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung	15
4.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung.....	16
4.3 Risikomanagement	17
4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems.....	17
4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems.....	17
4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	18
5 Ergänzungsbericht	18

1 Bericht zum Geschäftsvorlauf

1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2014

1.1.1 Allgemeine Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Jahr 2014 insgesamt unverändert stabil. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die Steigerung lag damit über dem langjährigen Durchschnitt von 1,2 %. Als wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft fungierte der Konsum mit rd. +1,1 %.¹ Auch die Bauinvestitionen konnten mit einem Plus von 3,4 % kräftig zulegen. Die positive Tendenz bei den Baugenehmigungen, die im Wohnungsbau seit 2010 anhält, hat sich auch in 2014 bestätigt. Mit 251.175 Wohneinheiten im Jahr 2014 lag die Zahl um 3,7 % über der des Vorjahres, wobei die Dynamik aus 2013 nicht aufrechterhalten werden konnte. Dagegen fiel bei den für den Bereich Mietwohnungsbau relevanten Mehrfamilienhäusern die Steigerung mit +28,0 % überdurchschnittlich aus.²

Die allgemeinen demografischen Trends (Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang, zunehmende Überalterung, zunehmender Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund) wirken sich unverändert auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt aus. Dabei setzte sich die Entwicklung in NRW hinsichtlich der Kompensation des Geburtendefizits durch den positiven Wanderungssaldo auch in Wuppertal weiter fort. So konnte Wuppertal bei der Bevölkerungsentwicklung dem Schwund der Vorjahre auch in 2014 mit 351.175 (+0,6 %) Einwohnern entgegen wirken, wobei der Anteil ausländischer Bürger überproportional (+7,0 %) zunahm. Auch bei der Zahl der Haushalte setzte sich im letzten Jahr die stabile und zuletzt positive Entwicklung fort. In 2014 lag die Zahl bei 179.731 (+1,0 % gegenüber 2013).³

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Prosperität zeigte sich am Wuppertaler Arbeitsmarkt ein freundlicheres Bild. Demnach setzte sich bei der Arbeitslosenquote die leichte Erholung des Vorjahres mit einer Verbesserung von 11,3 % Ende 2013 auf 10,4 % zum Stichtag 31.12.2014 fort. Auch die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, hat sich mit 15,6 % (Vj. 16,9 %) verbessert und liegt damit annähernd wieder auf dem Niveau von 2012. Ebenso konnte die Anzahl an sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit einem Wert von 23.310 gegenüber dem Vorjahr reduziert werden.⁴

Ein Alarmsignal der letzten Jahre – der Anteil überschuldeter Haushalte – wies zum zweiten Mal in Folge einen leichten Rückgang auf. Der Schuldner-Atlas der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen in Wuppertal in 2014 leicht rückläufig war (-0,1 %). Allerdings ist die langfristige Tendenz von 2004 bis 2014 weiterhin ansteigend (+2,7 %). Hierdurch erklärt sich auch

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 vom 15.01.2015.

² Vgl. www.destatis.de.

³ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Jahr 2014.

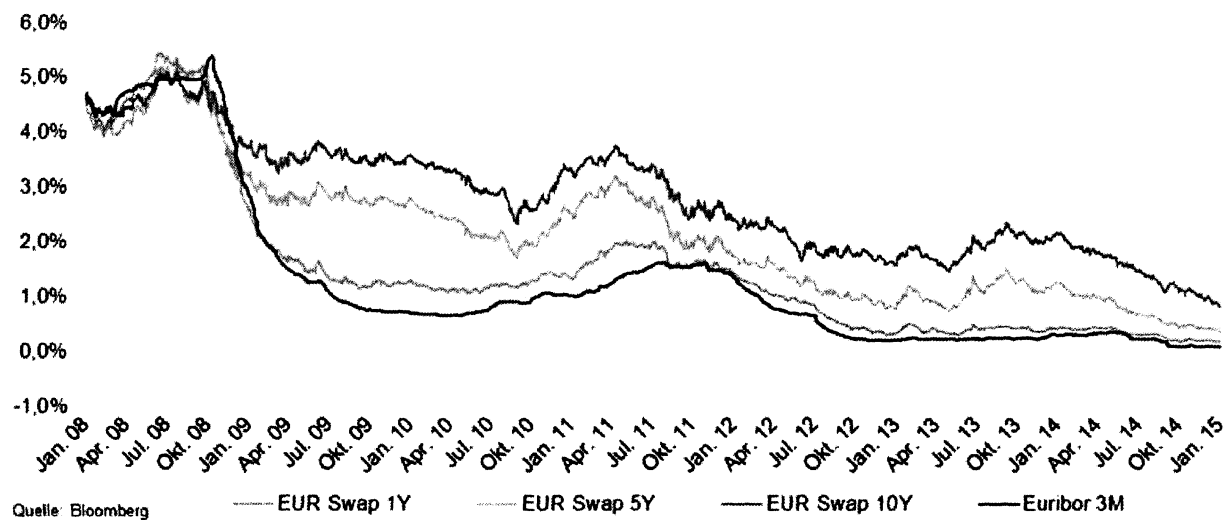
⁴ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Monatsstatistik für den Jobcenter-Bezirk Wuppertal, Januar 2015.

der im Bundesvergleich nicht zufriedenstellende Platz 399 von 402 im Ranking der Schuldnerquote mit einem Wert von 17,8 % (nach 17,9 % im Vorjahr).⁵

Bei den verfügbaren Jahreseinkommen der privaten Haushalte lag Wuppertal mit dem letzten bekannten Wert (2012) in Höhe von 19.903 € je Einwohner im Gegensatz zum Vorjahr unterhalb des Vergleichswertes für Gesamt-NRW (20.409 €). Dagegen schnitt Wuppertal gegenüber den Vergleichsgemeinden im Land (19.671 €) leicht überdurchschnittlich ab.⁶

Von besonderer Relevanz für die Geschäftsentwicklung der GWG ist schließlich die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre. Wie exemplarisch in der nachfolgenden Grafik zu erkennen, befanden sich die Zinsen auch in 2014 weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

EURIBOR und Swap-Kurve zeigen die Dynamik der Zinsmärkte
(Stand: 01. Januar 2015)



1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die Leerstandsquote in NRW lag gemäß den Daten aus dem Zensus 2011 bei 3,7 %.⁷ Jedoch ist die Marktsituation außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere der Rheinschiene – aus Sicht der Vermieter aufgrund der hohen Angebotsüberhänge als ‚angespannt‘ zu bezeichnen. Für die Vermietung in Wuppertal gilt dies in besonderem Maße, da hier die Leerstandsquote in 2013 bei 7,4 % (bezogen auf die Mehrfamilienhäuser) von einem deutlichen Nachfragemarkt zeugt.⁸ Dies wird auch durch die Quote für die Wohnungsunternehmen im Bergischen Land in Höhe von 5,2 % untermauert, da diese deutlich über dem Wert von Gesamt-NRW (mit 3,2 %) lag.⁹ Die Auswahlmöglichkeiten seitens der Mieter führen in bestimmten Wohnquartieren mit Lage- und Strukturnachteilen zum Verbleib von Restanten bis hin zu sogenannten Schrottimmobilen, die ausstattungs- bzw. zustandsbedingt dem Markt nicht wieder zugeführt werden können.

⁵ Vgl. Creditreform, Schuldner-Atlas Deutschland 2014, S. 17 ff.

⁶ Vgl. IT.NRW, Kommunalprofil Wuppertal (Stand: 10.12.2014), S. 24.

⁷ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 26.

⁸ Vgl. Stadt Wuppertal, Wohnungsleerstandsanalyse 2015, S. 5.

⁹ Quelle: Jahresstatistik 2013 des VdW Rheinland Westfalen sowie CBRE-empirica-Leerstandsindex.

Die Preisentwicklung bei den Wohnungsmieten zeigte – wie bereits im Vorjahr – eine leicht positive Tendenz. So stieg der Index für Bruttokaltmieten in NRW in 2013 auf 110. Allerdings ist wiederum erkennbar, dass die Preisentwicklung damit deutlich hinter der von weiteren wohnkostenbezogenen Positionen (kalte Nebenkosten: Index 112, Haushaltsenergien: Index 152) zurückblieb; insgesamt blieb die Preisentwicklung der Mieten damit noch hinter der allgemeinen Preissteigerung zurück (Index 114).¹⁰

Problematisch wirken in diesem Zusammenhang die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Neubau von Immobilien. Diese waren in NRW in den letzten Jahren von einem stetigen Anstieg der Baukosten geprägt. Im Vergleich zu den Wohnungsmieten legte der Index in 2013 mit +21 % deutlich mehr zu.¹¹ Damit geht die Schere zwischen Baukosten und Mieten von Jahr zu Jahr weiter auseinander. Dieser Effekt im Sinne einer sinkenden Rentabilität von Investitionen im Mietwohnungsbau kann auch nicht durch die relativ günstigen Baulandpreise im Bergischen Land ausgeglichen werden. Für Wuppertal gilt diese Wechselwirkung in verschärftem Maße, da die Mietpreisentwicklung hier seit vielen Jahren seitwärts gerichtet ist.¹² Dies hängt mit dem langjährigen Angebotsüberhang am Mietwohnungsmarkt in Wuppertal zusammen. So lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Wohnungsunternehmen im Bergischen Land mit 4,87 € pro m² in 2013 nur um rd. 5 % über dem Wert von 2008.¹³

Der Wohnungsbestand in Wuppertal befindet sich in den letzten Jahren in einer Seitwärtsbewegung. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern war der Bestand von 2007 bis 2014 annähernd konstant. Die Neubautätigkeit wies zwar gegenüber dem Vorjahr in 2014 eine Steigerung der Fertigstellungen auf (196, +56,8 %); diese bezog sich jedoch im Wesentlichen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Anzahl der Baugenehmigungen lag mit 162 um -22,5 % und damit deutlich unter der von 2013.¹⁴ Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt verliefen von 2007 bis 2014 weitgehend im Gleichschritt, da sich die Anzahl der Haushalte zuletzt mit einem geringen Anstieg gegenüber dem Wohnungsbestand ähnlich entwickelte. Die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnraums schwand dabei weiter.

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

¹⁰ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2014, S. 38 (Index 2005 = 100).

¹¹ Quelle: IT NRW.

¹² Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2014, S. 40.

¹³ Quelle: Jahresstatistik 2013 des VdW Rheinland Westfalen.

¹⁴ Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Jahr 2014.

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2014

Für den Jahresabschluss der GWG sind folgende Sachverhalte relevant:

- Die Notwendigkeit der vergaberechtskonformen und kosteneffizienten Neugestaltung der Wohnungsmodernisierungstätigkeit hat in 2014 zu einer deutlich reduzierten Anzahl von modernisierten Wohnungen geführt. Diese wirkt sich wiederum negativ auf den Abbau der Erlösschmälerungen aus, da für die nicht modernisierten Wohneinheiten aus der Jahresplanung 2014 keine Anschlussvermietungen vorgenommen werden konnten.

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Bezogen auf den Bestand der GWG bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2014 mit Werten von 6,2 % bis 7,0 % im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt insgesamt auf noch zufriedenstellendem Niveau. Dabei wurde zum Jahresende mit 6,3 % das Niveau vom Jahresbeginn unterschritten.

Nach wie vor ist eine ausgeprägte Preissensitivität des Wuppertaler Marktes zu erkennen. Die damit einhergehenden Beschränkungen hinsichtlich der Mieterhöhungspotenziale in bestimmten Quartieren bzw. Wohnsiedlungen bestanden weiterhin. Hinzu kommt, dass nach wie vor bei breiten Bevölkerungs- und damit Kundenschichten eine relativ geringe Kaufkraft festzustellen ist.

Allgemein gilt im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraums, dass in Wuppertal die akzeptierte Miethöhe im Rahmen von Transferleistungen z. T. deutlich unterhalb der Kostenmiete liegt, was sich unvorteilhaft auf die Immobilienrendite auswirkt.

1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Im Jahr 2013 wurde gemeinsam mit dem Anbieter IWB ein übergreifendes Portfoliomanagementsystem eingeführt. In 2014 wurde die erste vollständige Portfolioanalyse durchgeführt und den Gremien vorgestellt. Eine wesentliche Erkenntnis ist der ausgeprägte Handlungsbedarf im Bereich der Wohnungsmodernisierungen, während sich die sonstigen Investitionsnotwendigkeiten im branchenüblichen Rahmen bewegen.

Mit der von der Tochtergesellschaft WQG in Auftrag gegebenen Wohnungsmarktstudie hat die Bergische Universität Wuppertal wertvolle Hinweise für die strategischen Fragestellungen der Portfolioentwicklung der GWG geliefert. Diese werden in den kommenden Jahren bei den Entscheidungen zur Bestandssteuerung einfließen.

Gemäß der strategischen Neuausrichtung in 2012 setzt die GWG weiterhin den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände. Verkäufe werden zukünftig lediglich noch in Einzelfällen bei Objekten durchgeführt, die als Ergebnis der Analyse des Portfoliomanagementsystems aus wirt-

schaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft unattraktiv sind. Folglich wurden in 2014 nur noch 50 Wohneinheiten veräußert, verteilt auf ein Einfamilienhaus sowie eine Wohnanlage in Langerfeld. Die Definition weiterer Verkaufsobjekte erfolgt im Rahmen der jährlichen Portfolioanalyse.

Die in 2013 begonnene Optimierung der Fremdkapitalstruktur wurde im Verlauf des Jahres 2014 sukzessive fortgesetzt. Durch entsprechende Zins- und Tilgungsregelungen konnte vor allem die Ergebnisbelastung durch Zinsaufwand aber auch die Beanspruchung der Liquidität durch Kapitaldienste erheblich reduziert werden. Diese Fortschritte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung künftiger Ergebnisse.

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Das in 2013 begonnene unternehmensweite Projekt zur Implementierung einer integrierten Unternehmensplanung wurde im Berichtsjahr durch kleinere Folgeprojekte ergänzt. Hierbei wurde die Systemlösung „innosys“ weiter ausgebaut und um zusätzliche Funktionalitäten erweitert.

Bereits in 2013 wurde damit begonnen, Vorbereitungen für verschiedene Investitionen im Bereich IT (Telefon-Anlage, Server-Architektur, Microsoft-Anwendungen, Betriebssysteme etc.) zu treffen. Die Umsetzung erfolgte sukzessive im Verlauf des Jahres 2014. Mithin hat die GWG einen wesentlichen internen Investitionsstau abgebaut.

2 Bericht zur Lage der GWG

2.1 Ertragslage

	2014		2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	24.403	98,6	24.088	95,7	315
Bestandsveränderung	-115	-0,5	472	1,9	-587
Verkauf von Grundstücken	1.015	4,1	1.053	4,2	-38
Bestandsveränderung	-973	-3,9	-765	-3,0	-208
anderen Lieferungen und Leistungen	101	0,4	95	0,4	6
Gesamtleistung	24.431	98,7	24.943	99,1	-512
sonstige betriebliche Erträge	314	1,3	232	0,9	82
Betriebsleistung	24.745	100,0	25.175	100,0	-430

	2014		2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen für					
Hausbewirtschaftung	11.166	45,1	11.589	46,0	-423
Verkaufsgrundstücke	67	0,3	172	0,7	-104
Personalaufwand	36	0,1	37	0,1	-1
Abschreibungen	5.827	23,5	5.187	20,6	640
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.432	9,8	3.256	12,9	-823
Aufwendungen für Betriebsleistungen	19.530	78,9	20.241	80,4	-711
Betriebsergebnis	5.215	21,1	4.934	19,6	280
Finanzergebnis	-8.141	-32,9	-8.964	-35,6	823
Aufwand aus der Verlustübernahme	1.357	5,5	2.869	11,4	-1.512
Ergebnis vor Steuern	-4.284	-17,3	-6.900	-27,4	2.615
Steuern vom Einkommen und Ertrag	33	0,1	-74	-0,3	107
sonstige Steuern	23	0,1	24	0,1	0
Jahresergebnis	-4.340	-17,5	-6.849	-27,2	2.508

Der Zugang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist insbesondere auf die höheren Umsätze im Bereich Betriebskosten (376 T€), den verkaufsbedingten Rückgang der Sollmieten um 97 T€, bei gleichzeitigem Rückgang der Erlösschmälerungen um 53 T€ zurückzuführen.

Die o.g. erhöhten Umsätze bei den Betriebskosten führen im Umkehrschluss zu einer Bestandsverminderung unfertiger Leistungen, die ihren Einfluss bei den Bestandsveränderungen findet.

Insbesondere durch die Auflösung von Rückstellungen fallen die sonstigen betrieblichen Erträge um rund 82 T€ höher aus.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wirken sich die niedrigeren Aufwendungen für Betriebskosten mit 82 T€ aus. Darüber hinaus wirken sich die um rund 421 T€ niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen aus. Dagegen belasten die übrigen Aufwendungen mit 23 T€.

Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 640 T€ höher, da außerplanmäßige Abschreibungen für das Anlage- und Umlaufvermögen vorgenommen wurden.

Im Wesentlichen sind bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Rechts- und Beratungskosten um 145 T€ niedriger ausgefallen. Darüber hinaus sind im Vergleich zum Vorjahr keine Rückstellungen zu bilden gewesen, keine Abschreibungen für nicht realisierte Planungsleistungen angefallen und keine Aufwendungen für frühere Jahre des Umlaufvermögens entstanden.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Finanzergebnis um 823 T€ niedriger. Hier wirken sich insbesondere die an die GWG-SPE weiter zu belastenden Zinsen für Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit rund 238 T€ sowie die aufgrund von Prolongationen niedrigeren Zinsen mit rund 589 T€ aus.

2.2 Vermögenslage

AKTIVA	2014		2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen					
Immaterielles Anlagevermögen	12	0,0	2	0,0	10
Sachanlagen	252.196	81,6	256.401	79,7	-4.205
Finanzanlagen	15.724	5,1	15.724	4,9	0
	267.932	86,6	272.127	84,6	-4.195
Umlaufvermögen und ARAP					
Mittelfristig					
Verkaufsgrundstücke	3.911	1,3	5.184	1,6	-1.273
Kurzfristig					
unf. Leistungen/andere Vorräte	7.473	2,4	7.589	2,4	-116
flüssige Mittel	4.955	1,6	7.279	2,3	-2.324
übrige Aktiva und RAP	24.953	8,1	29.432	9,2	-4.479
	37.381	12,1	44.300	13,8	-6.919
Summe Aktiva	309.224	100,0	321.609	100,0	-12.385
PASSIVA					
	T€	%	T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital					
gezeichnetes Kapital	10.226	3,3	10.226	3,2	0
eigene Anteile	-2.147	-0,7	-2.147	-0,7	0
Kapitalrücklage	42.133	13,6	42.133	13,1	0
Gewinnrücklage	7.735	2,5	7.808	2,4	-73
Bilanzverlust	-25.363	-8,2	-21.023	-6,5	-4.340
	32.584	10,5	36.998	11,5	-4.414
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	189	0,1	189	0,1	0
Verb. Kreditinstitute und andere	242.124	78,3	248.450	77,3	-6.327
Rechnungsabgrenzungsposten	889	0,3	1.007	0,3	-118
	243.202	78,7	249.646	77,6	-6.445
Mittelfristig					
Rückstellungen	3	0,0	6	0,0	-2
Verb. Kreditinstitute und andere	14.438	4,7	14.968	4,7	-530
	14.441	4,7	14.974	4,7	-533
Kurzfristig					
Rückstellungen	538	0,2	787	0,2	-250
Verb. Kreditinstitute und andere	7.858	2,5	8.142	2,5	-284
erhaltene Anzahlungen	8.259	2,7	8.272	2,6	-14
übrige Passiva	2.344	0,8	2.791	0,9	-447
	18.998	6,1	19.992	6,2	-1.052
Summe Passiva	309.224	100,0	321.609	100,0	-12.385

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 12.385 T€ (3,9 %) gesunken.

Die Sachanlagen sind in Folge planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 5.221 T€, außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 259 T€ sowie aktivierten Investitionen in Höhe von 1.275 T€ im Saldo um 4.205 T€ gesunken.

Bei den Buchwerten für Verkaufsgrundstücke beträgt der Rückgang 1.273 T€. Diese sind insbesondere durch die Buchwertabgänge für Verkäufe von 973 T€ zu begründen. Darüber hinaus erfolgte für einzelne Objekte außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von insgesamt 300 T€.

Bei den flüssigen Mitteln ergibt sich eine Reduzierung um 2.324 T€, was insbesondere auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen ist.

Hinsichtlich der Veränderung der übrigen Aktiva ist insbesondere auf den Rückerhalt der per vorigem Bilanzstichtag im Rahmen eines Cashpools an die Hauptgesellschafterin abgeflossenen Geldmittel (10.007 T€) zu verweisen. Gegenläufig wirkt sich die Erhöhung der Forderungen an die Tochtergesellschaft SPE (5.051 T€) aus.

Die Eigenkapitalquote hat sich vordringlich durch den Bilanzverlust auf 10,5% reduziert.

Die Reduzierung der lang-, mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 7.141 T€ ist auf planmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Bei den kurz-, mittel- und langfristigen Rückstellungen beträgt der Rückgang per Saldo 252 T€. Hauptursache für den Rückgang sind die im Vorjahr gebildeten und im Berichtsjahr verwendeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung (178 T€) sowie die Auflösung der Rückstellungen für noch anfallende Kosten für Verkaufsgrundstücke (122 T€).

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt um insgesamt 447 T€ reduziert. Dies ist insbesondere auf reduzierte abgegrenzte Verbindlichkeiten sowie den Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

2.3 Finanzlage

	2014	2013	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	268.191	272.127	-3.936
Finanzierungsmittel	275.782	286.644	-10.862
Unterdeckung	7.591	14.517	-6.926
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	3.911	5.184	-1.273
Finanzierungsmittel	14.441	14.974	-533
Unterdeckung	10.530	9.790	740
Saldo Unterdeckung	18.121	24.307	-6.186
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	4.955	7.279	-2.324
Kontokorrentverbindlichkeiten	0	0	0
Finanzmittelfonds	4.955	7.279	-2.324
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	32.106	37.020	-4.914
	37.061	44.300	-7.239
Kurzfristige Verpflichtungen	18.940	19.992	-1.052
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	18.121	24.307	-6.186

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

Zum 31.12.2014 weist die Gesellschaft im lang- und mittelfristigen Bereich eine Überdeckung von 18.121 T€ (Vorjahr: 24.307 T€) aus. Im kurzfristigen Bereich wird entsprechend eine Stichtagsliquidität von 18.121 T€ ausgewiesen.

Kapitalflussrechnung GWG

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der GWG in 2014 und 2013:

	2014	2013
	T€	T€
Jahresüberschuss	-4.340	-6.849
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.994	-8.713
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.374	-1.466
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.214	-14.445
Veränderung der Konzernfinanzierung (bereinigt um Ergebnisübernahme/-abführung)	-6.729	12.525
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.324	-37.149
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	7.279	44.428
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	4.955	7.279

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

3 Nachtragsbericht

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

4 Prognose- und Risikobericht

4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

4.1.1 Globale Aspekte

Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit den weiterhin bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung – z. B. im Hinblick auf die schwelende Griechenland-Krise – verursacht noch immer einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Für 2015 gehen die Sachverständigen für die Wirtschaft in Deutschland von einer Fortsetzung des positiven Verlaufs in 2014 aus.¹⁵

Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB dominiert weiterhin die Entwicklung. Hierbei spielt das noch immer niedrige Niveau der Inflationsrate im Euro-Raum eine handlungstreibende Rolle. Die mittlerweile zumindest in Deutschland stabile Wachstumsdynamik scheint dagegen weiterhin keinen Einfluss auf die mittelfristige Zinsentwicklung zu entfalten. Trotz der Korrekturbewegungen an den Zinsmärkten im Frühjahr 2015 wird insgesamt an den Kapitalmärkten allenfalls mittelfristig mit einem moderaten Anstieg gerechnet.¹⁶ Für die Finanzierung der GWG bleibt 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 derzeit nicht in Sicht ist. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Erzielung einer angemessenen Preisstellung für Fremdkapital erhöhte Anforderungen im Hinblick auf die Darstellung der jeweiligen Projekte mit sich bringen wird. Dennoch haben die sehr erfolgreichen Abschlüsse in 2014 gezeigt, dass die GWG sich zu sehr attraktiven Konditionen finanzieren kann.

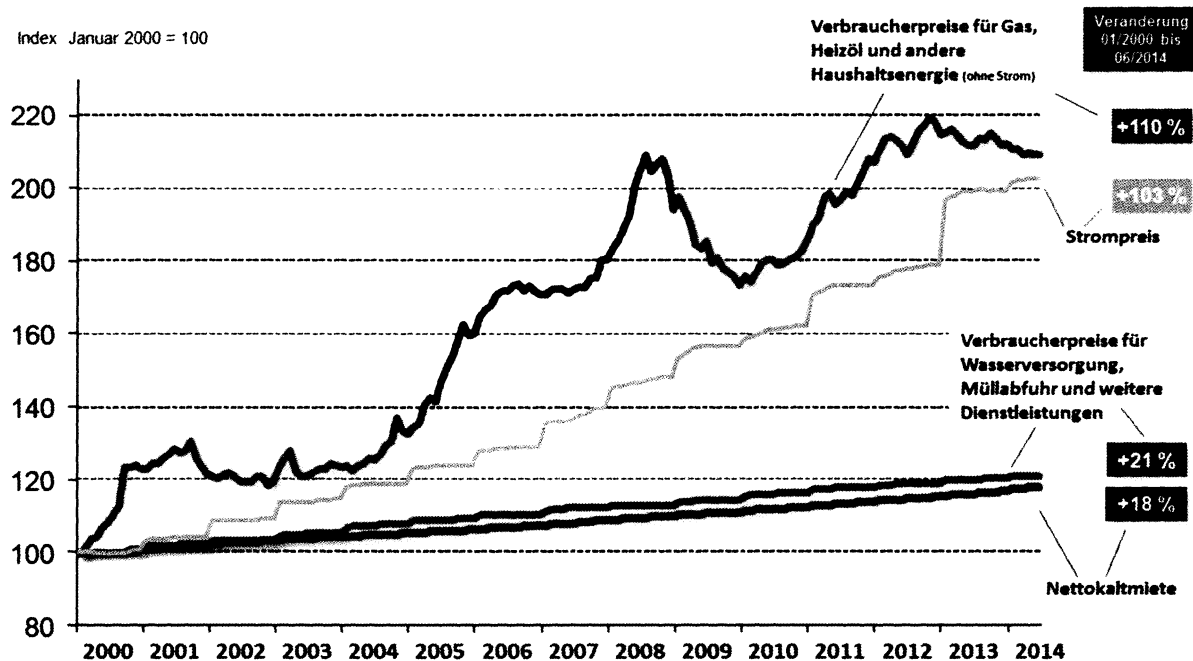
Die Förderkulissen für Wohnungs- und Städtebau in NRW bedürfen nach wie vor einer Neuausrichtung an den völlig unterschiedlichen Realitäten in den einzelnen Regionen. Hierzu hat das Land gemeinsam mit der NRW.BANK die Absicht erklärt, nicht nur für Metropolen mit überhitzten Wohnungsmärkten, sondern auch für schrumpfende Märkte wie das Bergische Land Förderangebote zu entwickeln – Stichwort: Quartiersförderung.¹⁷ 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. Bislang ist jedoch keine wirkungsvolle Fördermethodik erkennbar, um den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel – insbesondere im Hinblick auf den Rückbau – aktiv zu unterstützen.

¹⁵ Vgl. DekaBank, Volkswirtschaft Aktuell – DEU/EWU: Bruttoinlandsprodukt vom 13.02.2015.

¹⁶ Vgl. DekaBank, Makro Research – Volkswirtschaft Prognosen, Mai/Juni 2015.

¹⁷ Vgl. NRW.Bank, Prospect: Heimat vor der Haustür.

Die Entwicklung der Energiepreise stellt weiterhin 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 von 2000 bis 2014 um 110 % (Strom +103 %), während die Mieten lediglich um 18 % zunahmen (siehe Grafik).¹⁸



Die GWG verfügt über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere im Falle deutlich ansteigender Heizkosten entsprechende Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringt. Das Risikopotenzial aus der Entwicklung der Strompreise als Einflussfaktor auf die Wohnnebenkosten scheint durch eine teilweise Abkehr von der Energiewende zunächst abgemildert zu sein.

4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

Die Prognosen für die reine demografische Entwicklung sehen für die Zukunft eine vorläufige Entspannung gegenüber dem Negativtrend der vergangenen Jahre voraus. Dies betrifft für Wuppertal zunächst jedoch nur die Bevölkerungszahl (2014: 348.998, 2025: 345.089), während deren Zusammensetzung nach wie vor von bestimmten Herausforderungen geprägt ist. 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 2025 einen Anstieg des Anteils ausländischer Bürger von 15 % auf 20 % zeigt. In abgeschwächter Form gilt dies auch für das Segment der Über-65jährigen. Hier wird der Anteil demnach von rd. 21 % auf 22 % leicht zulegen. Insgesamt lässt

¹⁸ Quelle: GdW 2014.

sich gleichwohl festhalten, dass die Negativprognosen früherer Szenarien nicht eingetroffen sind und dass Wuppertal über eine durchaus stabile Perspektive verfügt.¹⁹

So ist erkennbar, dass der bereits seit einiger 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 vollständig kompensieren. Allerdings wird die Qualität der Zuzüge maßgeblich von der Entwicklung der Arbeitsplatzangebote, der kommunalen Infrastruktur und der allgemeinen Wohnqualität abhängen. Hier ist insbesondere der politische Gestaltungswille gefragt, um die notwendigen Rahmenbedingungen zu setzen.

Deutlich positive Signale ergeben sich für die Zukunft im Hinblick auf die weiterhin anziehende Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Hier bleibt die Entwicklung des Stadtzentrums „Döppersberg“ besonderer Motor und zugleich Herausforderung für die Zeit der Umsetzung. Die Weichen, um die geplante Fertigstellung im Jahre 2018 aufrechterhalten zu können, wurden im Frühjahr 2014 gestellt. Mit der erfolgreichen Umsetzung dieses Leuchtturmprojektes sind für Wuppertal wesentliche Impulse in den Bereichen städtebauliche Qualität, Verkehrsplanung und Wirtschaftsentwicklung verbunden. Deren Sogwirkung lässt sich schon jetzt an den erfolgreichen Investitionsprojekten im Bereich Gewerbeimmobilien (z. B. im Umfeld „Wall“) ablesen. Bereits geplante Vorhaben wie die Ansiedlung des IKEA Einrichtungshauses werden die Attraktivität des Standorts Wuppertal zusätzlich positiv beeinflussen. Nicht zuletzt zeigen die durchgeführten Expansionsvorhaben mit Investitionsvolumina im zwei- bis dreistelligen Millionenbereich (z. B. Bayer, Bergische Universität, Land NRW oder EDE) die guten Zukunftsperspektiven – auch in Bezug auf die Themen Arbeitsplatzentwicklung und Ausbildung.

Im Bereich der vermieteten Wohnimmobilien führt das Spannungsfeld zwischen steigenden Baukosten, die auf dem Niveau prosperierender Großstädte liegen, einerseits und den stagnierenden Mietpreisen andererseits zu einer spürbaren Zurückhaltung der Investoren (vgl. hierzu auch Kapitel 4.1.1 Globale Aspekte). Somit ist weiterhin davon auszugehen, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Mietwohnbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Mittel- bis langfristig betrachtet besteht jedoch die Möglichkeit, dass die drastisch gestiegenen Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher wird Großstädten wie Wuppertal ein entsprechendes Potenzial auf dem Wohnungsmarkt zugeschrieben. Die Merkmale einer gut ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den preislich überhitzten Oberzentren der Rheinschiene legen den Schluss nahe, dass Wuppertal zu den Profiteuren mittelfristiger Entwicklungen zählen könnte. Denn Wuppertal verbindet im Gegensatz zu konkurrierenden Nachbarstädten die Vorteile einer hervorragenden Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und attraktiver Angebote für ein Wohnen in dieser Stadt. Sowohl die kulturellen als auch die freizeitbezogenen Angebote sind gut bis sehr gut. Hinzu kommt ein besonderer Wert durch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten.

Insgesamt besteht daher nach Auffassung der GWG durchaus die realistische Chance, dass die teilweise negativen demografischen und sozioökonomischen Entwick-

¹⁹ Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

lungen zumindest mittelfristig kompensiert oder gar ins Positive gewandelt werden können.

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

4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken

4.2.1 Allgemeine Hinweise

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind nicht erkennbar.

Die GWG befindet sich im Berichtsjahr planmäßig weiterhin in der Verlustzone. Gleichwohl zeigen die seit 2011 getroffenen Restrukturierungsmaßnahmen Wirkung, was am jährlichen Abbau der Verluste ablesbar ist. Die aktuelle Mittelfristplanung, welche einen Zeithorizont von zehn Jahren umfasst, weist für das Jahr 2018 den wirtschaftlichen Turnaround aus. Der Weg zur Erreichung dieses Planungsziels verläuft wie geplant; so geht die Hochrechnung für das Jahr 2015 aktuell von der Einhaltung der Ergebnisvorgaben (Jahresfehlbetrag 3.202 T€ im Teil-Konzern GWG) aus. Um in den kommenden Jahren weiter die vorgesehenen Verbesserungen zur Erreichung der Gewinnzone zu erzielen, sind verschiedene strukturelle Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen u. a.:

- die Beendigung der verlustbringenden Vertrages „Springer Bach“ (Ergebnisverbesserung rd. 1,2 Mio. € jährlich)
- die Integration der Hotel-AG mit einer Ergebnisverbesserung von ca. 560 T€ jährlich sowie einer Eigenkapitalstärkung in Höhe von rd. 7 Mio. €
- die Durchführung eines mehrjährigen Wohnungsmodernisierungsprogrammes zur Unterstützung des Hausbewirtschaftungsergebnisses
- der gezielte Abbau der Leerstände mit einer Zielleerstandsquote von rd. 3 %

4.2.2 Immobilienmanagement

Die GWG wird den in 2013 begonnenen Weg zur Erforschung der Kundeninteressen auch künftig fortsetzen. Hierzu ist für 2015 eine weitere Mieterbefragung sowie der Einsatz von Testkäufern geplant. Hierdurch sollen wertvolle Erkenntnisse im Hinblick auf die optimale Produkt- und Servicegestaltung gewonnen werden.

Wir erwarten, dass die aktuell feststellbare Sensitivität des Wuppertaler Wohnungsmarktes unter den oben dargestellten Rahmenbedingungen mittelfristig abnehmen wird. Dies bringt insbesondere bei Neuvermietungen Potenziale für entsprechende Mieterhöhungen mit sich, die wiederum helfen, die Wirtschaftlichkeit von Investitionen im Geschosswohnungsbau zu verbessern. Darüber hinaus verfügt die GWG über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere bei deutlich ansteigenden Heizkosten entsprechende Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringen wird.

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

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

Darüber hinaus wird die GWG durch spezielle Projekte Grundlagen für einen verbesserten Vermietungserfolg schaffen. So wird die Kooperation mit einem neuen Dienstleister im Bereich telefonischer Kundenservice zu einer erheblichen Verbesserung der telefonischen Erreichbarkeit, aber auch der Prozesseffizienz aufgrund fallabschließender Bearbeitung von Kundenanliegen führen. Gleichzeitig ist die GWG dabei, sich in den kundenrelevanten Bereichen gezielt personell zu verstärken, um schneller und effizienter innerhalb des Wohnungswechselprozesses arbeiten zu können.

4.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung

Das in 2014 eingeführte Portfoliomanagementsystem (PMS) eröffnet die Möglichkeit, verschiedene Investitionsmaßnahmen miteinander zu vergleichen und die Variante mit der höchsten Effizienz zu selektieren. Dies schließt die Auswahl geeigneter Objekte im Hinblick auf Zukäufe zur Aufwertung des Bestandsportfolios ebenso mit ein wie die Festlegung von Immobilien zur gezielten Desinvestition. Das entsprechende EDV-Tool wird auch in 2015 weiterentwickelt. So werden zusätzliche Funktionalitäten – wie die automatisierte Standortbewertung oder die geografische Visualisierung von Datenanalysen – ergänzt, um den Nutzen des PMS weiter zu verbessern.

Auf der operativen Ebene wird die GWG für die kommenden Jahre ihr Investitionsprogramm weiter ausbauen und hierbei einen besonderen Schwerpunkt auf die Erhöhung der Wohnungsstandards setzen. Dies ist nicht zuletzt den Erkenntnissen aus der ersten Portfolioanalyse in 2014 geschuldet. Aber auch im Bereich der Großmaßnahmen sind entsprechende Projekte geplant bzw. bereits in der Umsetzung. Als Beispiel hierfür sei das mehrjährige Investitionsprogramm für die Häuser in der Siedlung „Domagkweg“ erwähnt, welches in 2016 planmäßig abgeschlossen sein wird. Aber auch die Modernisierung der Spezialimmobilie „Hofaue“ trägt zur erfolgreichen

Bestandsentwicklung bei. Diese Maßnahmen werden nachhaltig positiven Einfluss auf die Vermietbarkeit unserer Kernbestände haben.

Für das Jahr 2015 ist die Integration einer städtischen Tochtergesellschaft vorgesehen, um die operative Basis der GWG zu stärken und Synergien im Stadtkonzern zu heben. Die Hotel AG ist eine Ein-Zweck-Gesellschaft, deren einziger Vermögensgegenstand die Immobilie „Wuppertaler Hof“ ist. Als solche betreibt sie die Verpachtung der Räumlichkeiten an die Stadtgemeinde Wuppertal, zum einen in Form eines Alten- und Pflegeheims, zum anderen als Bürogebäude für städtische Verwaltungseinheiten. Mit der Verschmelzung der Hotel AG auf die GWG ergibt sich für das Unternehmen eine deutliche Stärkung der Eigenkapitalbasis sowie eine nachhaltige Verbesserung der laufenden Ertrags- und Liquiditätssituation.

Gemeinsam mit dem Büro für Quartierentwicklung (WQG) plant die GWG, eines ihrer Objekte als sogenanntes Modellhaus zu entwickeln. Ziel ist dabei, den Herausforderungen für die Modernisierung gründerzeitlicher Gebäude zu begegnen und im Zuge dessen ein übertragbares, modulares Konzept zu erarbeiten, dass auch außerhalb der GWG zur Verbesserung der Quartiersstrukturen eingesetzt werden kann. Für die GWG ist hiermit der Vorteil verbunden, die Expertise eines breiten Netzwerks von Partnern sowohl bei der Entwicklung als auch bei der anschließenden Vermarktung nutzen zu können.

Die zuvor beschriebenen, idealen Rahmenbedingungen im Bereich der Zinsentwicklung bieten gute Chancen für eine weitere Optimierung der Fremdkapitalstruktur. Hierbei soll das anhaltend niedrige Zinsniveau weiter genutzt werden, um mit Unterstützung der Stadtsparkasse Düsseldorf bestehende Kreditverhältnisse auf Basis umfassender Analysen und Handlungsempfehlungen anzupassen. Dabei stehen nach wie vor die Reduzierung des Zinsaufwands und der Liquiditätsbelastung sowie die Fristensteuerung zur Vermeidung von Klumpenrisiken im Fokus der Bemühungen. Gleichzeitig finden aber auch die bilanziellen Auswirkungen und das Beleihungsmanagement Berücksichtigung. Im Verlaufe des Jahres 2014 konnten bereits für wesentliche Fälligkeiten der Jahre 2015 und 2016 erfolgreiche Anschlussvereinbarungen abgeschlossen werden. Diese Vorgehensweise wird in 2015 weitgehend abgeschlossen, so dass die Konzentrationen innerhalb des Zinsänderungsrisikos mittels einer gleitenden Fälligkeitenstruktur zum größten Teil abgebaut sein werden.

Die GWG ist weiterhin bemüht, durch den Ankauf von geeigneten Immobilien eine Verbesserung der betrieblichen Produktivität zu erreichen. Vorrangiges Ziel ist dabei die Erzielung einer auskömmlichen und dauerhaften Rendite. Allerdings hängt die Umsetzung aufgrund des sehr geringen Angebots in starkem Maße von einer vertretbaren Kaufpreis-Mieten-Relation ab, die in Wuppertal immer seltener zu beobachten ist.²⁰

4.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung

Die Erweiterung der zentralen Steuerungssysteme um ein SAP-basiertes Liquiditätscontrolling wurde bereits in 2014 begonnen. Für 2015 steht nun die Befüllung dieses Instruments mit den Bestandsdaten aus Dauerschuldverhältnissen an, um die auto-

²⁰ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2014, S. 47 ff.

matisierte Vorschau der Zahlungsfähigkeit in verschiedenen Zeithorizonten zu ermöglichen.

Auch im Jahr 2015 wird die GWG sukzessive die Elemente ihres Management-Reportingsystems erweitern. Hierzu wird das in 2013 implementierte Planungstool „innosys“ genutzt, so dass die Entstehung einer Vielzahl von Insellösungen verhindert wird. Insgesamt ermöglicht dies in Verbindung mit weiteren Optimierungen den kontinuierlichen Ausbau von Transparenz und Wirksamkeit des Berichtswesens hinsichtlich der Steuerungsprozesse.

Schließlich werden die bisherigen Bemühungen hinsichtlich der Reduzierung von Kosten konsequent fortgesetzt mit dem Ziel, die Produktivität des Unternehmens weiter zu steigern.

4.3 Risikomanagement

4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems

Zur Steuerung von Risiken wurde bei der Gesellschaft ein Risikomanagementsystem etabliert und in 2014 überarbeitet. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Handhabung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter/innen. Hierbei werden die wesentlichen und unwesentlichen Risiken in einem Inventar erfasst. Für 2015 ist die Integration des Risikomanagementsystems in die technische Umgebung der Planungsanwendung „innosys“ vorgesehen. Diese Maßnahme soll zum einen sicherstellen, dass die Erfassung und Bearbeitung der Risikoarten zuverlässig und vollständig dokumentiert erfolgt. Dies ermöglicht im Weiteren auch die gezielte Auswertung und Analyse der einzelnen Risiken und deren Entwicklung inklusive geeigneter Risikosteuerungsmaßnahmen.

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

4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems

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

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

Im Hinblick auf prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen hat die GWG zum Jahresbeginn 2014 im Rahmen einer externen Prüfung zunächst die Abläufe und Zuständigkeiten rund um den Themenkomplex Vergaben untersuchen lassen. Im weiteren Jahresverlauf wurde sodann eine nachhaltige und dauerhafte Revisionslösung in Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) etabliert. Hierzu führten die Prüfer zunächst im Zuge einer Pilotphase verschiedene Funktionsprüfungen durch. Gleichzeitig konnte so der Gesamtaufwand abgeschätzt werden. Zur Jahresmitte 2015 wird dem Aufsichtsrat eine mehrjährige, rollierende Prüfungsplanung zur Beschlussfassung vorgelegt. Auf Basis der abgestimmten Prüfungsinhalte und -umfänge wird im Sinne der Verstetigung ein dauerhaftes Dienstleistungsverhältnis mit dem GMW begründet. Hierdurch wird der Aufbau einer sachgemäßen Compliance-Struktur für die GWG abgerundet.

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

4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

Der GWG-Konzern hat in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Abschirmung von Zinsänderungsrisiken eingesetzt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

5 Ergänzungsbericht

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

Der Konzern hat in 2014, den Gesellschaftsverträgen entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Hauptgesellschafterin, die Stadt Wuppertal, wahrgenommen.

Wuppertal, den 31.05.2015

Oliver Zier
Geschäftsführer