

Konzernbilanz
zum
31. Dezember 2015

A K T I V S E I T E

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte
und ähnliche Rechte und Werte sowie
Lizenzen an solchen Rechten und Werten

II. Sachanlagen

- Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
- Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
- Bauten auf fremden Grundstücken
- Technische Anlagen und Maschinen
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
- Bauvorbereitungskosten

III. Finanzanlagen

- Beteiligungen
- Sonstige Ausleihungen
- Andere Finanzanlagen

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

- Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte ohne Bauten
- Bauvorbereitungskosten
- Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
- Unfertige Leistungen
- Andere Vorräte

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

- Forderungen aus Vermietung
- Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken
- Forderung aus Betreuungstätigkeit
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Sonstige Vermögensgegenstände

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten
- Bausparguthaben

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

P A S S I V S E I T E

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital
Eigene Anteile

II. Kapitalrücklage

III. Gewinnrücklagen

Andere Gewinnrücklagen

IV. Bilanzverlust

B. Rückstellungen

- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Steuerrückstellungen
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung
- Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 64.804.532,51 (Vorjahr EUR 66.221.499,46)
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 20.024.202,51 (Vorjahr EUR 20.029.765,83)
- Erhaltene Anzahlungen
- Verbindlichkeiten aus Vermietung
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Sonstige Verbindlichkeiten
- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 16.666,67 (Vorjahr EUR 0,00)
- davon aus Steuern EUR 574.082,20 (Vorjahr EUR 15.388,45)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 267,08 (Vorjahr EUR 267,08)

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015			
	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.559.920,13		34.710.699,12
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.752.600,00		1.015.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		86.777,82
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	138.873,18		118.668,35
		36.451.393,31	35.931.145,29
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-1.095.955,85	-1.214.190,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		734.554,84	1.064.306,65
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.159.081,28	1.068.255,54
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.453.726,17		-16.306.567,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-135.272,39		-78.532,99
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00		-4.343,51
		-16.588.998,56	-16.389.443,67
6. Rohergebnis		20.660.075,02	20.460.073,25
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.600.866,00		-3.650.282,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 157.924,58 (Vorjahr EUR 360.663,30)	-853.510,51	-4.454.376,51	-740.919,08
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.798.638,39		-6.882.230,06
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-4.401,28		-300.000,00
		-6.803.039,67	-7.182.230,06
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.867.476,67	-2.427.434,29
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		46.574,10	121.698,17
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-650,57	-650,57
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-9.489.316,90	-11.480.259,11
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-2.908.211,20	-4.900.003,89
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.085,64	-33.187,00
15. Sonstige Steuern		-30.518,85	-30.964,74
16. Jahresfehlbetrag		-2.925.644,41	-4.964.155,63
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-32.210.686,93	-27.246.531,30
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus anderen Gewinnrücklagen		73.400,00	73.400,00
19. Bilanzverlust		-35.062.931,34	-32.137.286,93

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2015 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 31.12.2015 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2015 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.

Die Bewertungsmethoden sind unverändert beibehalten worden.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2014 sind unverändert übernommen worden.

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

Konsolidierungskreis

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

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2015 folgende Strukturbilanz:

	2015	2014
	T€	T€
Anlagevermögen	52.203	52.586
Umlaufvermögen	112	258
Kommanditkapital	10	10
Verlustanteile	-6.740	-6.774
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	34	-624
Rückstellungen	0	0
Verbindlichkeiten	59.045	59.608

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Auf eine Zwischenergebniseliminierung 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 2015 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 2015 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 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 € ohne Umsatzsteuer nicht übersteigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen einem Wert von 150,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen

Beteiligungen und Genossenschaftsanteile sowie sonstige Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten bewertet bzw. zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015 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 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 bereits in 2010 in die anderen Gewinnrücklagen umbucht.

Rückstellungen

Die ausgewiesenen Pensionsrückstellungen sind aufgrund von versicherungsmathematischen Gutachten gebildet worden. Die Bewertung erfolgte nach dem wirtschaftlichen Teilwertverfahren und bei einer laufenden Pension mit dem Barwert. Bei dem wirtschaftlichen Teilwertverfahren wurde der Rechnungszinsfuß für laufzeitäquivalente Anlagenformen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren verwendet. Dieser Zinsfuß wird durch die Deutsche Bundesbank monatlich berechnet und bekanntgegeben. Für den Jahresabschluss wurde der Zinsfuß Dezember 2015 zugrunde gelegt.

Zur Absicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen wurde ein Versicherungsvertrag abgeschlossen, der als Planvermögen klassifiziert wurde. Die Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Planvermögen aus der Versicherung zum Bilanzstichtag erstmals in 2010 verrechnet. Somit wurden T€ 187 (Vj. T€ 382) Aktivwert mit dem Rückstellungsbetrag von T€ 217 (Vj. T€ 480) verrechnet.

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

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2015 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 bereits seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit einer 3%igen Abzinsung gezahlt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 412 (Vorjahr T€ 516).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 10.232 (Vorjahr T€ 10.154) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Rücklagen im Konzern:

	01.01.15 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.15 T€
Kapitalrücklage	42.133,4	0,0	273,1	42.406,5
Andere Gewinnrücklagen	7.735,0	73,4	0,0	7.661,6
Summe	49.868,4	73,4	273,1	50.068,1

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2015 liegt der von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2015 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 3,89 % zugrunde. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens an der Rheinischen Zusatzversorgungskasse resultierenden Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern sind branchenüblich keine Rückstellungen gebildet worden. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt unverändert 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beläuft sich auf T€ 3.374 (Vorjahr T€ 3.274). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2015 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 110 (Vorjahr T€ 101) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Der überwiegende Teil der Mieterkautionen T€ 3.815 (Vorjahr T€ 3.796) 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 Konzernverbindlichkeitspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft, mit T€ 34.560 (Vorjahr T€ 34.710) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 1.753 (Vorjahr T€ 1.015) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 138 (Vorjahr T€ 118) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Im Berichtsjahr fielen im Gegensatz zum Vorjahr (T€ 87) keine Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit an.

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

Die Position Zinsen und Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 99 (Vorjahr T€ 153).

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr sind keine außerordentlichen Erträge angefallen.

Die außerplanmäßigen Abschreiben betragen T€ 117 (Vorjahr T€ 587). Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr sind keine weiteren außerordentlichen 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, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

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

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.149 p. a. mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 15.225 (abgezinst mit 4,0% über die restliche Vertragslaufzeit von 19,25 Jahren),
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 386 (2016) und T€ 1.578 (ab 2017) p. a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 19.764 (abgezinst mit 4,0% über die restliche Vertragslaufzeit von 19,25 Jahren).

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

Die Aufwendungen für das Verwaltungsgebäude (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 für 2016 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 137. Für die Jahre 2017-2020 fallen noch weitere T€ 206 an.

Für 180 Wohnungen von zwei Seniorenwohnanlagen der GWG-SPE sind 20-jährige Mietgarantien eingegangen worden. Der Jahresbetrag beläuft sich auf T€ 2.322, der mit 2,34 % abgezinste Gesamtbetrag bei einer Restlaufzeit von 2 Jahren auf T€ 4.486 (Vorjahr T€ 6.265). Im Konzernabschluss sind als Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften für eines dieser beiden Objekte T€ 1.882 enthalten.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 582 (Vorjahr T€ 722) für das Jahr 2015 zu leisten.

Im Berichtsjahr und Vorjahr ist kein Bestellobligo für Baumaßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen zu verzeichnen. 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, welches ein in diesem Abschluss vollkonsolidiertes Unternehmen ist. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2015 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2015 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 1.389 (Vorjahr T€ 1.357), der aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages von der Muttergesellschaft übernommen wurde.

Die GWG hat in 2005 sämtliche Kommanditanteile in Höhe von T€ 10 der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, erworben, welches wie die GWG-SPE ein in diesem Abschluss vollkonsolidiertes Unternehmen ist. Der Jahresabschluss der Mietgesellschaft weist im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von T€ 34,5 aus. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 6.739,7 aus. Nach den Planungsrechnungen der Kommanditgesellschaft wird das negative Kapitalkonto über die Laufzeit des Pachtvertrages von 30 Jahren ausgeglichen.

Weiter ist die GWG seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal, bei einem Stammkapital von T€ 215 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2015 T€ 256,0 (Vorjahr T€ 238,4). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von T€ 17,5 (Vorjahr T€ 4,9).

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 2014 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 77,5 (Vorjahr Jahresfehlbetrag T€ 144,1) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2014 T€ 96,7 (Vorjahr T€ 19,2).

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

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

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 80 (Vorjahr T€ 97,2).

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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Kaufmännische Mitarbeiter	50	49
	Technische Mitarbeiter	3	4
	Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	22	22
	Auszubildende	6	4
	Gesamt	81	79
davon	befristet Beschäftigte	4	4
	Beschäftigte in Altersteilzeit	0	0

Gesamtbezüge:

a)	des Aufsichtsrates	22,5 T€
b)	früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	38,6 T€

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	128.967,30 Euro
Sachbezüge	<u>10.458,56 Euro</u>
Gesamt	139.425,86 Euro

Außerdem hat Herr Zier für das Jahr 2016 einen variablen Vergütungsanspruch von 30.976,98 Euro.

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

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2015	123.654,00 Euro
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	42.667,00 Euro

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 156 gebildet.

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

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

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

Mitglied der Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Oliver Zier,
Wuppertal

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Johannes Slawig
Stadtdirektor und Kämmerer
(Bezüge 2015: 4.294,86 €)

Vorsitzender

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter
(Bezüge 2015: 3.221,12 €)

stellvertretender
Vorsitzender

Barbara Dudda-Dillbohner
Ratsmitglied
Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin
(Bezüge 2015: 2.147,42 €)

Eckhard Klesser
Ratsmitglied
Kriminalbeamter
(Bezüge 2015: 2.147,42 €)

Gunhild Böth
Ratsmitglied
Lehrerin
(Bezüge 2015: 2.147,42 €)

Manfred Todtenhausen
Ratsmitglied
Elektromeister
(Bezüge 2015: 2.147,42 €)

Gabriele Mahnert
Ratsmitglied
Diplom-Sozialpädagogin
(Bezüge 2015: 2.147,42 €)

Frank Meyer
Beigeordneter Stadt Wuppertal
(Bezüge 2015: 2.147,42 €)

Wolfgang Herkenberg
Ratsmitglied
Geschäftsführer
(Bezüge 2015: 2.147,42 €)

Wuppertal, den 13.07.2016

gez. Zier
Geschäftsführer

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2015

		Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen				Bilanzwerte	
		Wert 01.01.2015 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Wert 31.12.2015 EUR	Wert 01.01.2015 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Wert 31.12.2015 EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		957.671,69	24.514,23	247.708,66	734.477,26	847.056,69	43.438,23	247.708,66	642.786,26	91.691,00	110.615,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	415.880.801,77	9.387.240,13	0,00	425.268.041,90	104.422.631,54	5.761.120,03	0,00	110.183.751,57	315.084.290,33	311.458.170,23	
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.322.655,40	606.410,48	0,00	12.929.065,88	3.231.745,01	322.601,48	0,00	3.554.346,49	9.374.719,39	9.090.910,39	
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	2.110.828,16	1.458.262,48	0,00	0,00	1.458.262,48	652.565,68	652.565,68	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	18.604.588,42	2.302.329,47	0,00	20.906.917,89	2.393.643,52	421.982,47	0,00	2.815.625,99	18.091.291,90	16.210.944,90	
5. Technische Anlagen und Maschinen	658.055,96	7.978,00	2.910,50	663.123,46	586.092,96	16.121,00	2.910,50	599.303,46	63.820,00	71.963,00	
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.550.679,44	59.466,34	52.238,53	3.557.907,25	3.034.564,44	139.142,34	28.984,53	3.144.722,25	413.185,00	516.115,00	
7. Bauvorbereitungskosten	2.631.548,52	0,00	0,00	2.631.548,52	2.394.120,05	94.232,84	0,00	2.488.352,89	143.195,63	237.428,47	
	455.759.157,67	12.363.424,42	55.149,03	468.067.433,06	117.521.060,00	6.755.200,16	31.895,03	124.244.365,13	343.823.067,93	338.238.097,67	
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00	
2. Sonstige Ausleihungen	3.252,85	0,00	0,00	3.252,85	2.602,28	650,57	0,00	3.252,85	0,00	650,57	
3. Andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23	
	13.333,08	0,00	0,00	13.333,08	2.602,28	650,57	0,00	3.252,85	10.080,23	10.730,80	
	456.730.162,44	12.387.938,65	302.857,69	468.815.243,40	118.370.718,97	6.799.288,96	279.603,69	124.890.404,24	343.924.839,16	338.359.443,47	

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen im Geschäftsjahr 2015

	Zuführung						Stand 31.12.2015 €
	Stand	Inanspruchnahme	Auflösung	Zinsertrag	Zinsaufwand	Zuführung	
	01.01.2015	2015	2015	Ertrag aus Abzsg. 2015	Aufw.aus 2015	2015	
	€	€	€	€	€	€	
1. <u>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</u>	1.069.970,00	0,00	40.184,00	0,00	46.599,00	118.200,00	1.194.585,00
2. <u>Steuerrückstellungen</u>							
a) Körperschaftsteuer	62.914,00	31.457,00	0,00	0,00	0,00	31.457,00	62.914,00
b) Solidaritätszuschlag	3.460,00	1.730,00	0,00	0,00	0,00	1.730,00	3.460,00
	66.374,00	33.187,00	0,00	0,00	0,00	33.187,00	66.374,00
3. <u>Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>	57.544,50	57.544,50	0,00	0,00	0,00	490.794,74	490.794,74
4. <u>Sonstige Rückstellungen</u>							
Risiken aus der Bewirtschaftung und Verwertung fertiger Bauten und Mietgarantien	2.498.364,17	656.101,02 *	0,00	0,00	0,00	39.373,37	1.881.636,52
Noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	234.739,37	0,00	132.013,83	0,00	0,00	115.000,00	217.725,54
Prozesskosten	10.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.500,00
Personalangelegenheiten**	533.370,45	84.291,32	426.158,75	3.664,59	13.429,00	255.195,47	295.209,44
Betriebskosten	313.800,00	291.999,92	21.800,08	0,00	0,00	321.600,00	321.600,00
WEG-Abrechnungen	155.116,50	130.979,95	24.136,55	0,00	0,00	129.630,00	129.630,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	142.215,00	101.745,00	10.010,00	0,00	0,00	87.140,00	117.600,00
Ausstehende Rechnungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	33.004,35	0,00	14.565,60	0,00	0,00	21.768,69	40.207,44
Pensionsrückstellung Beamte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewährleistung	3.458,15	0,00	2.100,00	0,00	0,00	0,00	1.358,15
Ausstehende Gutschriften	47.322,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.322,82
Drohverlustrückstellung Hofaue 67	99.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.600,00
Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.071.490,81	1.265.117,21	630.784,81	3.664,59	13.429,00	969.707,53	3.162.389,91
	5.265.379,31	1.355.848,71	670.968,81	3.664,59	60.028,00	1.611.889,27	4.914.143,65
* Inanspruchnahme Drohverlustrückstellung							
** Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit							

Konzern-Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2015

	Höhe € <i>Vorjahr</i>	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
		€ <i>Vorjahr</i>	€ <i>Vorjahr</i>	€ <i>Vorjahr</i>	€ <i>Vorjahr</i>	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	272.471.491,40 *) 274.667.129,72 *)	22.672.620,40 7.911.212,33	25.336.372,18 20.053.531,95	224.462.498,82 246.702.385,44	172.506.459,60 191.211.957,65	Grundpfandrechte <i>Grundpfandrechte</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.930.837,04 41.436.313,35	4.752.854,27 857.524,05	1.864.723,66 2.107.932,03	37.313.259,11 38.470.857,27	19.930.837,03 21.436.313,35	Grundpfandrechte <i>Grundpfandrechte</i>
3. Erhaltene Anzahlungen	11.268.551,71 11.105.789,65	11.268.551,71 11.105.789,65	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	960.180,48 868.102,83	960.180,48 868.102,83	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.790.157,29 2.317.296,67	6.790.157,29 2.317.296,67	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
6. sonstige Verbindlichkeiten	591.241,29 107.140,39	591.241,29 107.140,39	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Summe	336.012.459,21	47.035.605,44	27.201.095,84	261.775.757,93	192.437.296,63	Grundpfandrechte
<i>Summe Vorjahr</i>	<i>330.501.772,61</i>	<i>23.167.065,92</i>	<i>22.161.463,98</i>	<i>285.173.242,71</i>	<i>212.648.271,00</i>	<i>Grundpfandrechte</i>

*) davon durch modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 65.499.659,11 (Vorjahr € 67.394.064,25) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 34.465.072,69 (Vorjahr € 34.907.947,37) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von € 99.964.731,80 (Vorjahr € 102.302.011,62).

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Kapitalflussrechnung

Mindestgliederungsschema II (indirekte Methode) DRS 21

	<u>2015</u> TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss / -fehlbetrag)	-2.926
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.799
3. - Abnahme der Rückstellungen	-262
4. + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.126
5. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.095
6. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22
7. + Zinsaufwendungen	9.354
8. - Ertragsteuerertrag	-13
9. + Ertragsteuerrückerstattung	13
10. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 9)	<u>19.208</u>
11. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-25
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.363
14. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	1.657
15. + Erhaltene Zinsen	<u>47</u>
16. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 11 bis 15)	<u>-10.683</u>
17. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	380
18. - Gezahlte Dividenden	-74
19. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	299
20. - Gezahlte Zinsen	<u>-9.490</u>
21. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17 bis 20)	<u>-8.885</u>
22. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 10, 16 und 21)	-360
23. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>1.027</u>
24. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 22 bis 23)	<u><u>667</u></u>
Zusammensetzung des Fonds am Ende der Periode	
- Zahlungsmittel	667
- Zahlungsmitteläquivalente	<u>0</u>
	<u><u>667</u></u>

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2015

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrück- lage TEUR	Andere Gewinn- rücklagen TEUR	Konzernbilanz- verlust TEUR	Eigenkapital gem. Konzernbilanz TEUR
Stand zum 1. Januar 2014	8.078,5	42.133,4	7.808,4	-27.173,1	30.847,2
Ausschüttung Garantiedividende 2013 in 2014	0,0	0,0	0,0	-73,4	-73,4
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,0	0,0	-73,4	73,4	0,0
Konzernergebnis	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>-4.964,2</u>	<u>-4.964,2</u>
Stand zum 31. Dezember 2015	8.078,5	42.133,4	7.735,0	-32.137,3	25.809,6
Ausgabe von Anteilen	106,7	273,0	0,0	0,0	379,7
Ausschüttung Garantiedividende 2014 in 2015	0,0	0,0	0,0	-73,4	-73,4
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,0	0,0	-73,4	73,4	0,0
Konzernergebnis	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>-2.925,6</u>	<u>-2.925,6</u>
Stand zum 31. Dezember 2015	<u><u>8.185,2</u></u>	<u><u>42.406,4</u></u>	<u><u>7.661,6</u></u>	<u><u>-35.062,9</u></u>	<u><u>23.190,3</u></u>

Konzernlagebericht

Inhalt

1 Bericht zum Geschäftsverlauf	2
1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2015	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 2015	5
1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf	6
1.2.2.1 Immobilienmanagement	6
1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung	7
1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung	8
2 Bericht zur Lage des Konzerns	9
2.1 Ertragslage	9
2.2 Vermögenslage	11
2.3 Finanzlage	13
3 Nachtragsbericht	15
4 Prognose- und Risikobericht	15
4.1 Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre	15
4.1.1 Globale Aspekte	15
4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal	17
4.2 Darstellung künftiger Chancen und Risiken	19
4.2.1 Allgemeine Hinweise	19
4.2.2 Immobilienmanagement	19
4.2.3 Portfoliomanagement und Finanzierung	21
4.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung	22
4.3 Risikomanagement	23
4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems	23
4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems	23
4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten	24
5 Ergänzungsbericht	24

1 Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2015

1.1.1 Allgemeine Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Im vorangegangenen Jahr war das BIP in ähnlicher Größenordnung gewachsen (+ 1,6 %), 2013 lediglich um 0,3 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.

Im Jahr 2015 wurde in Deutschland der Bau von rund 309.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 8,4 % oder knapp 24.000 Wohnungen mehr als im Jahr 2014. Die im Jahr 2009 begonnene positive Entwicklung setzte sich somit auch im Jahr 2015 fort. Erstmals seit dem Jahr 2000 wurde die Marke von 300.000 genehmigten Wohnungen überschritten.

Von den im Jahr 2015 genehmigten Wohnungen waren 264.000 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 7,5 % gegenüber 2014). Dieses Plus an Wohnungen resultierte insbesondere aus dem Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 6,9 % beziehungsweise + 8.900 Wohnungen) und dem Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+ 8,1 % beziehungsweise + 7.100 Wohnungen).¹

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 früherer Jahre auch in 2015 mit 355.344 (+1,2 %) Einwohnern entgegenwirken, wobei der Anteil ausländischer Bürger weiterhin überproportional (+10,3 %) zunahm. Auch bei der Zahl der Haushalte setzte sich im letzten Jahr die stabile und zuletzt positive Entwicklung fort. In 2015 lag die Zahl bei 180.103 (+0,2 % gegenüber 2014).²

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 9,5 % zum Stichtag 31.12.2014 auf 9,3 % zum 31.12.2015 weiter 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 15,5 % (Vj. 15,7 %) verbessert und liegt damit annähernd wieder auf dem Niveau von 2012. Demgegenüber hat sich die Anzahl an sogenannten Bedarfsgemeinschaften mit einem Wert von 23.581 gegenüber dem Vorjahr um 1% leicht erhöht.³

¹ Vgl. www.destatis.de.

² Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info IV. Quartal 2015.

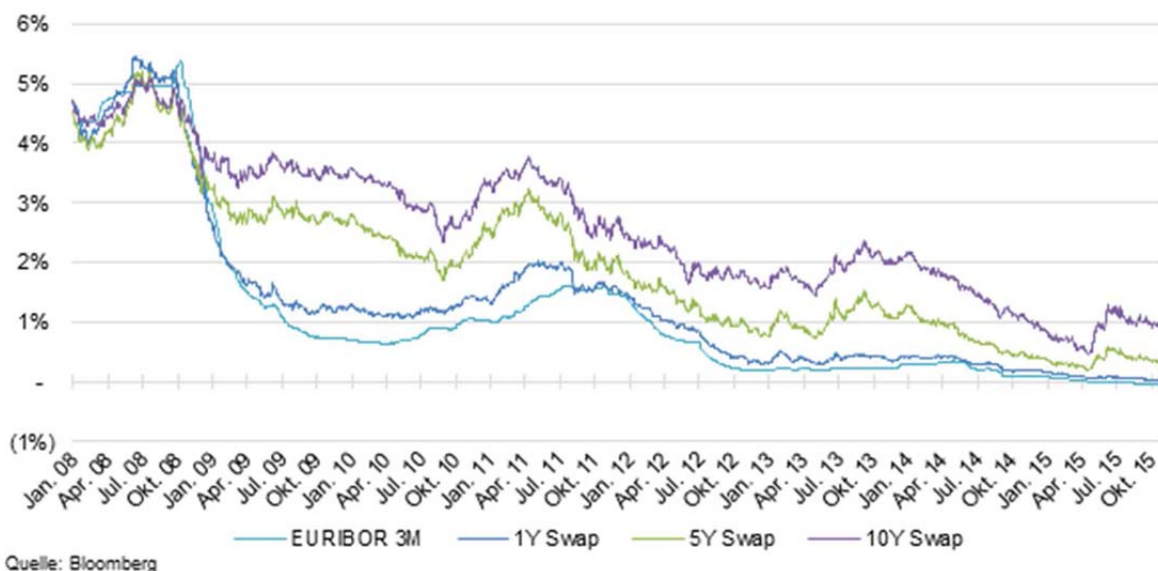
³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktreport für Wuppertal, Dezember 2015.

Ein Alarmsignal der letzten Jahre – der Anteil überschuldeter Haushalte – wies nach einer leichten Erholung in den letzten beiden Jahren wieder eine Verschlechterung auf (17,77 % in 2014, 17,98 % in 2015). Der Schuldner-Atlas der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen in Wuppertal in 2015 leicht gestiegen ist (+ 0,2 %). Wuppertal behält damit den im Bundesvergleich nicht zufriedenstellenden Platz 399 von 402 im Ranking der Schuldnerquote genau wie im Vorjahr.⁴

Bei den verfügbaren Jahreseinkommen der privaten Haushalte lag Wuppertal mit dem letzten bekannten Wert (2013) in Höhe von 20.112 € je Einwohner im Gegensatz zum Vorjahr unterhalb des Vergleichswertes für Gesamt-NRW (20.571 €). Wuppertal schnitt dabei gegenüber dem Landesschnitt, dem Regierungsbezirk und Remscheid sowie Solingen schlechter ab.⁵

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 in 2015 trotz einer geringfügigen Korrektur weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

EUR Swaps und EURIBOR 3M
(Stand: 31. Oktober 2015)



1.1.2 Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die Leerstandsquote in NRW lag gemäß den Daten aus dem Zensus 2011 bei 3,7 %.⁶ Jedoch ist die Marktsituation außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere der Rheinschiene – aus Sicht der Vermieter aufgrund der hohen Angebots- überhänge 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.⁷ Dies wird auch

⁴ Vgl. Creditreform, Schuldner-Atlas Deutschland 2015, S. 20.

⁵ Vgl. IT.NRW, Kommunalprofil Wuppertal (Stand: 21.09.2015), S. 24.

⁶ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2013, S. 26.

⁷ Vgl. Stadt Wuppertal, Wohnungseerstandsanalyse 2015, S. 5.

durch die Quote für die Wohnungsunternehmen im Bergischen Land in Höhe von 6,1 % untermauert. Der gesamte Wohnungsleerstand (Modernisierung, Abriss, Mieterwechsel, Vermietungsschwierigkeiten, sonstige Gründe) ist hier in 2015 um 13,3 % auf 1.413 Wohnungen gesunken. Die Leerstandsquote beträgt damit 6,1 %. Der Leerstand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten ist um 8,9 % auf 858 Wohnungen gesunken. Hier beträgt die Leerstandsquote 3,7 %.⁸ Die Auswahlmöglichkeiten seitens der Mieter führen in bestimmten Wohnquartieren mit Lage- und Strukturteilen zum Verbleib von Restanten bis hin zu sogenannten Schrottimmobilen, die ausstattungs- bzw. zustandsbedingt dem Markt nicht wieder zugeführt werden können.

Die Preisentwicklung bei den Wohnungsmieten zeigte in 2014 – wie bereits im Vorjahr – eine leicht positive Tendenz. So stiegen die Mieten für Neubauten im Landesdurchschnitt um rund 1,9 % auf 9,01 €/qm. Die Mieten für Bestandswohnungen stiegen NRW-weit um 2,2 % auf 6,32 €/qm.⁹

Der Index für Bruttokaltmieten stieg in NRW in 2015 um 0,7 % auf 107,9. Allerdings ist wiederum erkennbar, dass die Preisentwicklung damit leicht hinter der der kalten Nebenkosten: Index 107,5 (+1,5) zurückblieb. Der Index für Haushaltsenergien sank in 2015 auf 109,4 und somit um 5,8 % gegenüber 2014. Hauptauslöser hierfür ist der um 24,6 % gesunkene Heizölpreis.

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. So legte der Baupreisindex für Wohngebäude in 2015 weiter zu. Er lag im Jahresdurchschnitt bei 108,3 (zum Vergleich: 107,3 in 2014 und 106,7 in 2013).¹⁰

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. Dies hängt mit dem langjährigen Angebotsüberhang am Mietwohnungsmarkt in Wuppertal zusammen. So lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei den Wohnungsunternehmen im Bergischen Land mit 5,17 €/qm in 2015 nur um 6,5 % über dem Wert von 2012 (=4,85 €/qm).¹¹

Der Wohnungsbestand in Wuppertal befindet sich in den letzten Jahren in einer Seitwärtsbewegung. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern war der Bestand von 2007 bis 2015 annähernd konstant. Die Neubautätigkeit wies gegenüber dem Vorjahr in 2015 einen Rückgang der Fertigstellungen auf (130, -33,7 %); diese bezog sich im Wesentlichen auf Ein- und Zweifamilienhäuser (101). Die Anzahl der Baugenehmigungen lag mit 157 um -3,1% unter der von 2014.¹² Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt verliefen von 2007 bis 2015 weitgehend im Gleichschritt, da sich die An-

⁸ Quelle: VdW-Jahresstatistik 2015.

⁹ Quelle: IT NRW. Wohnungsmarktbericht NRW 2015.

¹⁰ Quelle: IT NRW. Verbraucherpreisindex für NRW 2015 (Index 2010 = 100)

¹¹ Quelle: VdW-Jahresstatistik 2015.

¹² Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info zum Jahr 2015.

zahl 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 (z. B. Schulweg/Cronenberg, Scharpenacken) sowie auf Eigentumswohnungen mit gehobenem bis hohem Preisniveau (z. B. Graf-Adolf Straße oder „Warehouse Lofts“).

1.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1 Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2015

Der Jahresabschluss 2015 enthält diverse Sondereffekte, die sich z. B. durch Anpassungen im Jahresverlauf ergeben haben.

Für den Jahresabschluss der GWG sind folgende Sachverhalte besonders hervorzuheben:

- Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine wesentliche Maßnahme der Gesellschafter zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur der GWG auf den Weg gebracht. Hierbei handelt es sich um die Einbringung der Hotel AG, einer Einzweck-Gesellschaft der Stadt Wuppertal, in die GWG. Die Hotel AG hatte ausschließlich die Funktion, die Verpachtung einer Immobilie an die Stadtgemeinde Wuppertal zu betreiben; zum einen in Form eines Alten- und Pflegeheims, zum anderen als Bürogebäude für städtische Verwaltungseinheiten. Durch diese Transaktion ergibt sich für die GWG sowohl eine deutliche Stärkung der Eigenkapitalbasis als auch eine nachhaltige Verbesserung der laufenden Ertrags- und Liquiditätssituation.

Im Dezember 2015 erwarb die GWG als vorgezogene Maßnahme die Immobilie „Wuppertaler Hof“ und somit den wesentlichen Vermögensgegenstand der Hotel AG. Im Wege der anschließenden Verschmelzung der Hotel AG auf die GWG sollte im Geschäftsjahr 2015 das Vermögen der AG auf die GWG übergehen. Durch diverse Verzögerungen im Rahmen des Squeeze-out-Verfahrens auf Seiten der Hotel AG konnte der Verschmelzungsvorgang nicht bis zum 31.12.2015 abgeschlossen werden.

Mithin wurden die Verträge im Mai 2016 geschlossen und sodann die Eintragung in das Handelsregister angestoßen. Wirtschaftlich fand der Übergang wie geplant zum 30.12.2015 statt, so dass die o. g. Verzögerung nicht zu wirtschaftlichen Nachteilen auf Seiten der GWG führte. Gegenüber der Wirtschaftsplanung aus 2014 ergeben sich aus der Verzögerung im Verlaufe des Jahres 2015 gleichwohl Abweichungen (Umsatzerlöse, Abschreibungen sowie Aufwendungen der Hausbewirtschaftung), da der Termin zur Ingangsetzung der Vermietung der Immobilie „Wuppertaler Hof“ ursprünglich zum 1.07.2015 vorgesehen war. Außerdem konnte die Bilanzierung der vollständigen Transaktion nicht – wie geplant – in 2015 ausgewiesen werden. Dadurch ist der positive Eigenkapitaleffekt durch die Einbringung der Hotel

AG im Volumen von rd. 7,6 Mio. € erst im Geschäftsjahr 2016 nachzuvollziehen.

- Für 2015 ergeben sich gegenüber dem Wirtschaftsplan aus 2014 aus nicht vorgesehenen Immobilienverkäufen zusätzliche Ergebnisbeiträge in Höhe von rd. 550 T€.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen höher aus als in 2014 geplant. Insbesondere bei den Rechts- und Beratungskosten gab es zusätzliche Belastungen, u. a. aufgrund der Übernahme sämtlicher Beratungskosten im Zusammenhang mit der Integration der Hotel AG sowie teilweise bereits für die Transaktion hinsichtlich der APH-Immobilien.

Für den Jahresabschluss der GWG-SPE sind folgende Sachverhalte besonders hervorzuheben:

- Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sowie den aktivierten Eigenleistungen hat sich ein Mindererlös in Höhe von 525 T€ ergeben, da zum einen die für die eigenen Objekte zu erbringenden Leistungen von aktivierungsfähigen Leistungen auf Instandhaltungstätigkeiten verlagert wurden und zum anderen die für die Muttergesellschaft erbrachten Leistungen reduziert wurden.
- Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung fallen aufgrund der geringeren Instandhaltungstätigkeit in Folge personeller Engpässe sowie niedrigeren Pachtzinsen für den Sale-and-lease-back-Bestand geringer aus.
- Beim Personalaufwand wirken sich Personalvakanz sowie der zeitweise Wegfall von Gehaltszahlungen aufgrund von Langzeiterkrankungen mindernd aus.
- Die Abschreibungen fallen aufgrund der mit den bilanziellen Bereinigungen im Bereich von Planungskosten zusammenhängenden Wertberichtigungen höher aus.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weichen gegenüber der Planung insbesondere bei den Rechts- und Beratungskosten sowie den Kosten im Zusammenhang mit dem Wechsel des Telefonservicecenters negativ ab.

1.2.2 Allgemeines zum Geschäftsverlauf

1.2.2.1 Immobilienmanagement

Bezogen auf den Gesamtbestand des GWG-Konzerns (ohne Service-Wohnanlagen) bewegte sich die Leerstandsentwicklung in 2015 mit Werten von 5,2 % (Dez.) bis 6,5 % (Jan.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem verbesserten Niveau. Dabei konnte die Quote zum Jahresende (5,2 %) deutlich gegenüber dem Vorjahreswert (6,5 %) gesenkt werden. Insofern hat sich die Leerstandssituation des Konzerns positiv entwickelt, was sich mit großer Sicherheit auch in 2016 fortsetzen wird.

Im Vergleich zu 2014 ist die Vermietungssituation bei den Seniorenwohnanlagen zum Jahresende 2015 stabil geblieben, wobei die Auslastung der Anlage „Am Springer Bach“ weiterhin unbefriedigend war. Der Jahresbeginn 2016 zeigt hingegen wieder deutliche Vermietungserfolge. Grund hierfür sind u. a. zusätzliche Vermietungsbemühungen in der Wohnanlage „An der Hardt“. Außerdem haben sich Investitionen in die Leerwohnungen und eine angepasste Preispolitik positiv auf die Vermietungssituation der Wohnanlage „Am Springer Bach“ ausgewirkt. Lag der Leerstand zum 31.12.2015 noch bei mehr als 18 %, so konnte er bis auf einen Wert von aktuell 14 % gesenkt werden.

Die bisher vorherrschende Preissensitivität des Wuppertaler Marktes hat sich auch im Jahr 2015 nur geringfügig verändert. Somit bestehen auch die damit einhergehenden Beschränkungen im Bereich der Mieterhöhungspotenziale weiterhin. Gleichzeitig gibt es Anzeichen am Markt, die den vorsichtigen Optimismus stützen, dass sich diese Potenziale zukünftig wieder ausweiten werden.

Auch die Situation bezüglich der Mietverhältnisse mit Transferleistungsbezug hat sich nur in sehr geringem Umfang verändert. Nach wie vor lag in Wuppertal die akzeptierte Miethöhe im Zusammenhang mit Transferleistungen z. T. deutlich unterhalb der Kostenmiete. Für die Zukunft könnte durch die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eine leichte Korrektur dieser Schieflage erfolgen.

1.2.2.2 Portfoliomanagement und Finanzierung

Im Jahr 2015 erfolgte die Weiterentwicklung des Portfoliomanagementsystems (PMS). Der Schwerpunkt lag hierbei in der Verfeinerung des Verfahrens zur Bewertung des Standortes der Immobilien. Zunächst wurden die Immobilien den jeweiligen statistischen Bezirken der Stadt Wuppertal zugeordnet. Zur Bewertung der Standortqualität wurden dann ausgewählte Merkmale wie Leerstand, Leerstandsentwicklung und Kaufkraft ausgewertet. Ergänzend wurden die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie im Hinblick auf die Sinus-Milieus betrachtet. Unter Berücksichtigung einer entsprechenden Gewichtung der einzelnen Faktoren wurde eine Standortnote festgelegt, die somit die Grundlage für die Bewertung der Standortqualität im Portfoliomanagementsystem bildet. In der weiteren Entwicklung des PMS wird die Definition von Quartiersstrategien eine zentrale Rolle einnehmen.

Auf Basis der strategischen Neuausrichtung der GWG in 2012 wurden die strategischen Leitlinien für die Jahre 2015 bis 2017 verabschiedet. Hierin setzt die GWG weiterhin den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände. Verkäufe werden zukünftig lediglich in Einzelfällen bei solchen Objekten durchgeführt, die als Ergebnis der Analyse des PMS aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft unattraktiv sind. Folglich wurden in 2015 nur 67 Wohneinheiten veräußert, verteilt auf eine Eigentumswohnung, drei Zweifamilienhäuser sowie eine Wohnanlage in Wuppertal-Barmen. Die Definition weiterer Verkaufsobjekte erfolgt ggf. im Rahmen der jährlichen Portfolioanalyse.

Die in 2013 begonnene Optimierung der Fremdkapitalstruktur wurde im Verlauf des Jahres 2015 konsequent fortgesetzt. Durch entsprechende Zins- und Tilgungsregelungen konnte vor allem die Ergebnisbelastung aus dem Zinsaufwand aber auch die Beanspruchung der Liquidität durch die Kapitaldienste erheblich reduziert werden. Diese

Fortschritte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung künftiger Ergebnisse. In 2015 wurden die Darlehen eines größeren Kreditportfolios (ca. 10,0 Mio. €) unter äußerst günstigen Rahmenbedingungen vorzeitig zurückgeführt. Die erneute Beleihung dieser Objekte ist für die zweite Jahreshälfte 2016 geplant.

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

1.2.2.3 Controlling und Zentrale Verwaltung

Der GWG-Konzern beschäftigte in 2015 im Jahresdurchschnitt auf Vollzeitbasis 53 (Vorjahr: 53) kaufmännische/technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 22 (Vorjahr: 22) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befanden sich vier (Vorjahr vier) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag (31.12.2015) war mit fünf Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern eine Altersteilzeitregelung im Blockmodell getroffen. Diese Mitarbeiter/innen befanden sich alle in der Freizeitphase. Ebenfalls per Stichtag (31.12.2015) waren zur Kompensation ausgelaufener Beschäftigungsverhältnisse sechs Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Ventura für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt. Darüber hinaus wurden zwei eigene Hausmeister durch den Abschluss eines Dienstleistungsvertrages mit dem Anbieter Immobilienservice Deutschland ersetzt.

Im Bereich Personalmanagement wurden die Projekte aus dem Vorjahr fortgeführt bzw. abgeschlossen, wie z. B. die Umsetzung eines ganzheitlichen Eingruppierungssystems für alle Mitarbeiter sowie die Ausschreibung einer Rahmenvereinbarung für Leiharbeitnehmer.

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

Die GWG hat im Berichtsjahr mit einem Ausschreibungsverfahren den Grundstein für den Wechsel des SAP-Systems von RE-Classic auf RE-FX gelegt. Der Wechsel ist für den 01.01.2017 vorgesehen.

In 2013 hat die GWG im Rahmen eines unternehmensweiten Projekts begonnen, eine integrierte Unternehmensplanung aufzubauen. Hierzu wurde das Tool „Innosys“ von Deloitte eingeführt. Die Funktionalitäten dieser Anwendung wurden im Berichtsjahr weiter ausgebaut. So wurde begonnen, eine Datenbank für den automatisierten Abruf sämtlicher SAP-Daten sowohl für die Unternehmensplanung als auch für das Reporting und die Erstellung der Quartalsabschlüsse aufzubauen. Darüber hinaus wurden die Arbeiten an einer IT-gestützten Lösung für das Risikomanagement fortgeführt.

Auch im Berichtsjahr wurde der bis 2012 entstandene Investitionsstau im Bereich der IT-Infrastruktur weiter abgebaut und es wurden bereits überfällige Ersatzbeschaffungen in Teilen der Hardware vorgenommen.

2 Bericht zur Lage des Konzerns

2.1 Ertragslage

	2015		2014		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.560	95,8	34.711	97,0	-151
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.753	4,8	1.015	2,8	738
c) aus Betreuungstätigkeit	0	0,0	87	0,3	-87
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	139	0,4	118	0,3	21
	36.452	101,0	35.931	100,4	521
Bestandsveränderungen	-1.096	-3,0	-1.214	-3,4	118
Aktivierte Eigenleistungen	734	2,0	1.064	3,0	-330
Gesamtleistung	36.090	100,0	35.781	100,0	309
Sonstige betriebliche Erträge	1.159	3,2	1.068	3,0	91
Betriebsleistung	37.249	103,2	36.849	103,0	400
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für					
a) Hausbewirtschaftung	-16.454	-45,6	-16.307	-45,5	-147
b) Verkaufsgrundstücke	-135	-0,4	-79	-0,2	-56
c) Andere Lieferungen und Leistungen	0	0,0	-4	0,0	4
Personalaufwand	-4.454	-12,3	-4.391	-12,3	-63
Abschreibungen	-6.803	-18,9	-7.182	-20,1	379
Betriebsaufwand	-2.868	-7,9	-2.427	-6,8	-441
Ertragsunabhängige Steuern	-31	-0,1	-31	-0,1	0
Aufwendungen für Betriebleistungen	-30.745	-85,2	-30.421	-85,0	-324
Betriebsergebnis	6.504	18,0	6.428	18,0	76
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	47	0,1	122	0,3	-75
Zinsaufwendungen	-9.490	-26,3	-11.481	-32,1	1.991
Finanzergebnis	-9.443	-26,2	-11.359	-31,8	1.916
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.939	-8,2	-4.931	-13,8	1.992
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13	0,0	-33	-0,1	46
Jahresergebnis	-2.926	-8,2	-4.964	-13,9	2.038

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist insbesondere auf niedrigere Umsätze im Bereich der Betriebskosten (255 T€) zurück zu führen. Daneben sind die Sollmieten verkaufsbedingt um 41 T€ zurückgegangen. Die Erlösschmälerungen konnten um 154 T€ reduziert werden. Weitere 9 T€ verteilen sich auf verschiedene Einzelpositionen.

Die Umsatzerlöse auf dem Verkauf von Grundstücken stiegen in Folge verschiedener Verkaufsvorgänge um 738 T€.

Im Bereich von Betreuung waren die Gesellschaften im vergangenen Geschäftsjahr nicht aktiv, sodass keine Umsätze zu verzeichnen sind.

Die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen stiegen aufgrund einmaliger Vorgänge um 21 T€.

Der Rückgang der Bestandsminderungen um 118 T€ hat ihren Ursprung bei den Bestandsveränderungen im Bereich der Betriebskosten mit 320 T€ (siehe auch obige Ausführungen zu den BK-Umsätzen) und mit 202 T€ bei den Bestandsminderungen in Folge der Verkäufe.

Da die Regiebetriebe der SPE prioritär im Bereich von nicht aktivierungsfähigen Leistungen eingesetzt wurden, fallen die aktivierten Eigenleistungen entsprechend geringer aus.

Die um 91 T€ gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge resultieren insbesondere aus Erträgen für frühere Jahre, wie z.B. gesammelte Erstattung von Regiekostenbeiträgen der Gebäudeversicherung.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um 147 T€ gestiegen. Während die Aufwendungen für die Betriebskosten um 31 T€ sowie die sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung um 148 T€ gesunken sind, sind die Instandhaltungsaufwendungen um 326 T€ gestiegen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind bedingt durch die bereits beschriebenen Verkaufsmaßnahmen um 56 T€ gestiegen.

Der Personalaufwand hat im Vergleich zum Vorjahr um 63 T€ insbesondere in Folge von Tarifsteigerungen erhöht.

Im Vergleich zum Vorjahr sind in den Abschreibungen geringere außerplanmäßige Abschreibungen enthalten.

Der Betriebsaufwand wird durch Rechts- und Beratungskosten belastet und steigt in Folge dessen um 441 T€.

Die Zinserträge sind auf Grund der niedrigeren Zinsen um 75 T€ gesunken.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen um 1.991 T€ ist insbesondere der Prolongation des Sale-and-lease-back-Darlehens (1.004 T€) sowie weiteren Zinsersparnissen in Folge der allgemeinen Zinsentwicklung zurück zu führen.

2.2 Vermögenslage

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
<u>Anlagevermögen</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	92	0,0	111	0,0	-19
Sachanlagen	343.824	94,2	338.238	93,3	5.586
Finanzanlagen	10	0,0	11	0,0	-1
	<u>343.926</u>	<u>94,2</u>	<u>338.360</u>	<u>93,3</u>	<u>5.566</u>
<u>Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzung</u>					
Mittelfristig					
Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke	<u>6.366</u>	<u>1,7</u>	<u>7.545</u>	<u>2,1</u>	<u>-1.179</u>
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	10.234	2,8	10.157	2,8	77
Forderungen aus Vermietung	209	0,1	208	0,1	1
Sonstige Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	1.013	0,3	1.038	0,3	-25
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	<u>3.141</u>	<u>0,9</u>	<u>5.158</u>	<u>1,4</u>	<u>-2.017</u>
	<u>14.597</u>	<u>4,1</u>	<u>16.561</u>	<u>4,6</u>	<u>-1.964</u>
	<u>364.889</u>	<u>100,0</u>	<u>362.466</u>	<u>100,0</u>	<u>2.423</u>

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Passivseite					
Gezeichnetes Kapital	10.333	2,8	10.226	2,8	107
Eigene Anteile	-2.147	-0,6	-2.147	-0,6	0
Kapitalrücklage	42.406	11,6	42.133	11,6	273
Gewinnrücklage	7.661	2,1	7.735	2,2	-74
Bilanzverlust	-35.063	-9,6	-32.137	-8,9	-2.926
Eigenkapital	23.190	6,3	25.810	7,1	-2.620
<u>Langfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen</u> <u>und Rechnungsabgrenzungsposten</u>					
Pensionsrückstellungen	1.195	0,3	1.070	0,3	125
Langfristige Darlehen	261.776	71,7	285.173	78,7	-23.397
Rechnungsabgrenzungsposten	772	0,2	889	0,2	-117
	263.743	72,2	287.132	79,2	-23.389
<u>Mittelfristige Verbindlichkeiten und</u> <u>Rückstellungen</u>					
Rückstellungen	2.013	0,6	2.599	0,7	-586
Verbindlichkeiten Darlehen	27.201	7,5	22.161	6,1	5.040
	29.214	8,1	24.760	6,8	4.454
<u>Kurzfristige Verbindlichkeiten</u> <u>und Rückstellungen</u>					
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	27.425	7,5	8.769	2,4	18.656
Erhaltene Anzahlungen	11.269	3,1	11.106	3,1	163
Rückstellungen	1.706	0,5	1.596	0,5	110
Lieferanten	6.790	1,8	2.318	0,7	4.472
Vermietung	960	0,3	868	0,2	92
Sonstige kurzfristige Passiva	592	0,2	107	0,0	485
	48.742	13,4	24.764	6,9	23.978
	364.889	100,0	362.466	100,0	2.423

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 2.423 T€ (0,7 %) gestiegen.

Die Sachanlagen sind in Folge planmäßiger und geringfügiger außerplanmäßiger Abschreibungen sowie aktivierter Investitionen im Saldo um 5.586 T€ gestiegen.

Bei den Buchwerten für Verkaufsgrundstücke (Vorräte und zum Verkauf vorgehaltene Grundstücke) beträgt der Rückgang 1.179 T€. Dieser ist insbesondere durch die Buchwertabgänge für Verkäufe geprägt.

Die flüssigen Mittel reduzieren sich um 2.017 T€, was auf die Investitionstätigkeit zurück zu führen ist.

Das gezeichnete Kapital ist durch die Einlage der Sparkasse Wuppertal um 107 T€ gestiegen. Gleichzeitig wurde von der Sparkasse Wuppertal eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von 273 T€ vorgenommen.

Die Eigenkapitalquote hat sich durch den Bilanzverlust sowie die o.g. Kapitalmaßnahme auf 6,3 % reduziert.

Den Pensionsrückstellungen wurden auf Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten 125 T€ zugeführt.

Die langfristigen Darlehen sind durch planmäßige und außerplanmäßige Rückzahlungen um 23.397 T€ gesunken, die mittel- und kurzfristigen Darlehen dagegen um 23.696 T€ gestiegen.

Die Reduzierung der mittelfristigen Rückstellungen um 586 T€ ist auf die Auflösung der Rückstellung für Mietgarantien zurück zu führen.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten (Lieferanten) sticht insbesondere die Verbindlichkeit gegenüber der Hotel AG mit 5.175 T€ hervor.

Die übrigen Passiva im kurzfristigen Bereich haben sich stichtagsbedingt um insgesamt 485 T€ erhöht.

2.3 Finanzlage

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>Veränderung</u>
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	343.926	338.360	5.566
Finanzierungsmittel	<u>286.933</u>	<u>312.942</u>	<u>-26.009</u>
Unterdeckung	<u>-56.993</u>	<u>-25.418</u>	<u>-31.575</u>
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	6.366	7.545	-1.179
Finanzierungsmittel	<u>29.214</u>	<u>24.760</u>	<u>4.454</u>
Überdeckung	<u>22.848</u>	<u>17.215</u>	<u>5.633</u>
Saldo Unterdeckung	<u>-34.145</u>	<u>-8.203</u>	<u>-25.942</u>
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	667	1.027	-360
Bausparguthaben	<u>2.474</u>	<u>4.131</u>	<u>-1.657</u>
	3.141	5.158	-2.017
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	<u>11.456</u>	<u>11.403</u>	<u>53</u>
	14.597	16.561	-1.964
Kurzfristige Verpflichtungen	<u>48.742</u>	<u>24.764</u>	<u>23.978</u>
Stichtagsliquidität	<u>-34.145</u>	<u>-8.203</u>	<u>-25.942</u>

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

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

Zum 31.12.2015 weist der Konzern im lang- und mittelfristigen Bereich eine Unterdeckung von 34.145 T€ (Vorjahr: 8.203 T€) aus.

Die nachfolgende nach den Grundsätze des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) aufgestellte Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Gesellschaft in 2015:

	<u>2015</u>
	TEUR
1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss / -fehlbetrag)	-2.926
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.799
3. - Abnahme der Rückstellungen	-262
4. + Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.126
5. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.095
6. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	22
7. + Zinsaufwendungen	9.354
8. - Ertragsteuerertrag	-13
9. + Ertragsteuerrückerstattung	<u>13</u>
10. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 9)	<u>19.208</u>
11. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-25
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.363
14. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	1.657
15. + Erhaltene Zinsen	<u>47</u>
16. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 11 bis 15)	<u>-10.683</u>

	2015 TEUR
17. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	380
18. - Gezahlte Dividenden	-74
19. + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	299
20. - Gezahlte Zinsen	-9.490
21. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17 bis 20)	-8.885
22. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 10, 16 und 21)	-360
23. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.027
24. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 22 bis 23)	667
Zusammensetzung des Fonds am Ende der Periode	
- Zahlungsmittel	667
- Zahlungsmitteläquivalente	0
	667

In Vorjahren ist die Kapitalflussrechnung nach den Grundsätzen des DRS 2 aufgestellt worden. Die Zahlen sind nicht mit der Kapitalflussrechnung nach DRS 21 vergleichbar, sodass auf eine Gegenüberstellung mit Vorjahreszahlen verzichtet worden ist.

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

3 Nachtragsbericht

Die Verträge zur Verschmelzung der Hotel AG auf die GWG konnten aufgrund des verzögerten Squeeze-out-Verfahrens nicht wie geplant bis zum Jahresende 2015 sondern erst im Mai 2016 geschlossen werden. Zu den Details bzw. Auswirkungen wird auf Abschnitt 1.2.1 verwiesen.

Weitere 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 diverse, schwelende Krisenherde innerhalb Europas und darüber hinaus – verursacht noch immer einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt.

Für 2016 gehen die Sachverständigen für die Wirtschaft in Deutschland von einer Fortsetzung des positiven Verlaufs in 2015 aus.¹³

Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB dominiert weiterhin die Entwicklung. Hierbei spielt das noch immer niedrige Niveau der Inflationsrate im Euroraum eine handlungstreibende Rolle. Die mittlerweile zumindest in Deutschland stabile Wachstumsdynamik scheint dagegen weiterhin keinen Einfluss auf die mittelfristige Zinsentwicklung zu entfalten. Nach den Korrekturbewegungen an den Zinsmärkten im Frühjahr 2015 hat die Zinsentwicklung im Jahr 2016 einen historischen Tiefstand erreicht, so dass insgesamt an den Kapitalmärkten allenfalls mittelfristig mit einem moderaten Anstieg gerechnet werden muss.¹⁴ Für die Finanzierung der GWG bleiben darüber hinaus die Margenpolitik der Banken sowie die allgemeine Kreditverfügbarkeit von besonderer Bedeutung. Hier lässt sich kein einheitliches Bild für die nähere Zukunft beschreiben. Einzig ist festzustellen, dass eine allgemeine Kreditklemme weiterhin nicht in Sicht ist. Im Gegenteil; durch den Auftritt weiterer Fremdkapitalgeber (wie z. B. Versicherungen) sind die Möglichkeiten zur Kreditbeschaffung vielfältiger geworden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Erzielung einer angemessenen Preisstellung für Fremdkapital erhöhte Anforderungen im Hinblick auf die Darstellung der jeweiligen Projekte mit sich bringen wird. Dennoch haben die sehr erfolgreichen Abschlüsse in 2014 und 2015 gezeigt, dass die GWG sich zu sehr attraktiven Konditionen finanzieren kann.

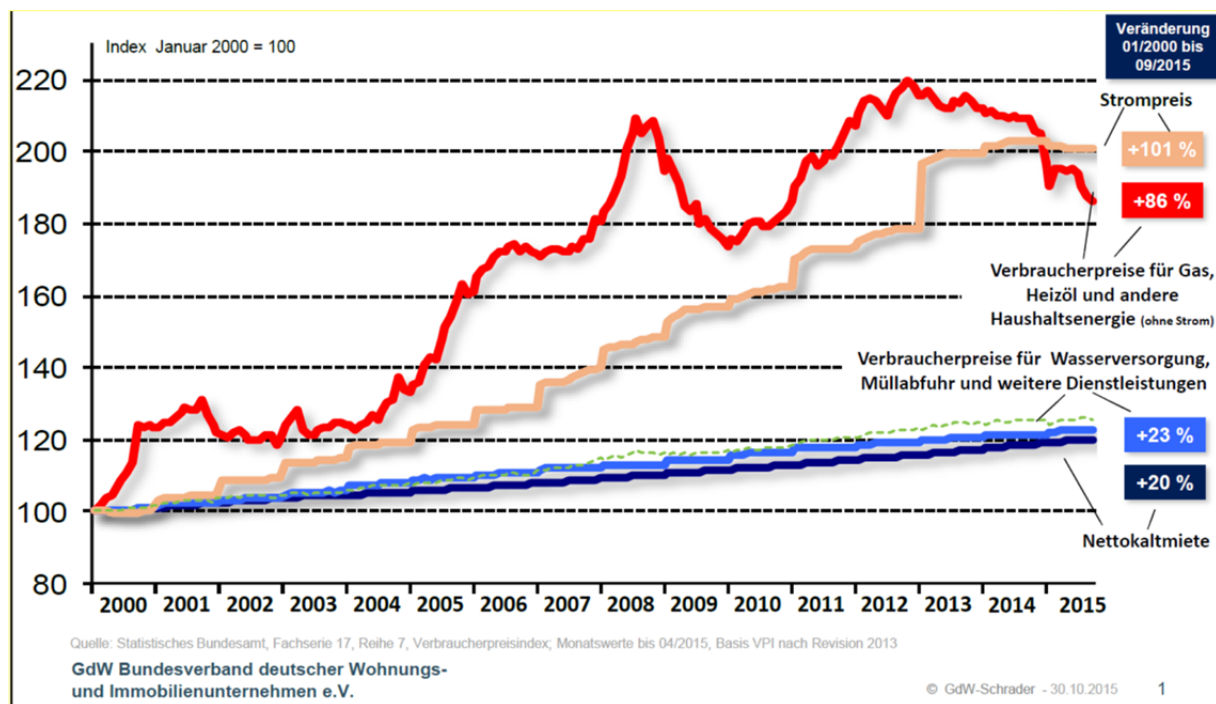
Die erforderliche Neuausrichtung der Förderkulissen für den Wohnungs- und Städtebau in NRW hat spürbar Gestalt angenommen. Nicht zuletzt durch die Flüchtlingskrise wurden Programme an die veränderten Realitäten in den einzelnen Regionen angepasst. Inwieweit die GWG von diesen attraktiveren Konditionen profitieren kann, bleibt abzuwarten und unterliegt der Einzelfallprüfung. Das Stichwort „Quartiersförderung“ hat für Wuppertal nach wie vor eine hervorgehobene Bedeutung. Die sich hieraus ergebenden Perspektiven sind für Wohnungsunternehmen und Kommunen gleichermaßen von Bedeutung, um die Herausforderungen im Bereich der Modernisierung in den kommenden Jahren bewältigen zu können. Leider ist jedoch noch immer keine durchgängig wirkungsvolle Fördermethodik erkennbar, um den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel – insbesondere im Hinblick auf den Rückbau – aktiv zu unterstützen. Gerade die Gestaltung der finanziellen Anreize sollte hier überdacht werden, um den Angebotsüberhang nicht weiter zu verstärken.

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 2015 um 86 % (Strom +101 %), während die Mieten lediglich um 20 % zunahmen (siehe Grafik).¹⁵ Die Kostenentwicklung für die Wärmeerzeugung ist seit einigen Jahren gebremst bzw. rückläufig. Inwieweit sich dies als dauerhaft herausstellt, ist kaum einzuschätzen.

¹³ Vgl. DekaBank, Volkswirtschaft Aktuell – DEU/EWU: Bruttoinlandsprodukt vom 13.02.2015.

¹⁴ Vgl. DekaBank, Makro Research – Volkswirtschaft Prognosen, Mai/Juni 2016.

¹⁵ Quelle: GdW 2015.



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

4.1.2 Entwicklungen für Wuppertal

Die neuesten Prognosen für die reine demografische Entwicklung sehen für die Zukunft eine weitere Entspannung gegenüber dem Negativtrend der vergangenen Jahre voraus. Dies betrifft für Wuppertal zunächst vor allem die Bevölkerungszahl (2013: 348.976, 2015: 355.344, 2020: 363.000), 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 2020 einen Anstieg des Anteils ausländischer Bürger von 15 % auf 20 % zeigt. Der Anteil des Segments der Über-65jährigen soll dagegen auf konstantem – wenn auch relativ hohem – Niveau (rd. 21 %) verharren. Insgesamt lässt sich gleichwohl festhalten, dass die Negativprognosen früherer Szenarien nicht eingetroffen sind und dass Wuppertal über eine durchaus stabile Perspektive verfügt.¹⁶

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

¹⁶ Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

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 von Gewerbe- und Hotelimmobilien (z. B. im Umfeld „Wall“) ablesen. Bereits in Umsetzung befindliche 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 noch immer 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 Mietwohnungsbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Mittel- bis langfristig betrachtet sind erste Signale erkennbar, 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 wird. Denn Wuppertal verbindet im Gegensatz zu konkurrierenden Nachbarstädten die Vorteile einer hervorragenden Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und attraktiver Angebote für ein Wohnen in dieser Stadt. Sowohl die kulturellen als auch die freizeitbezogenen Angebote sind gut bis sehr gut. Hinzu kommt ein besonderer Wert durch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten.

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

Aufgrund der Heterogenität der zukunftsrelevanten Parameter kommt es entscheidend darauf an, als 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 Wohnungswirtschaft. Insofern wird die GWG ihre Planungen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen wie auch die Optimierungen der Serviceangebote künftig im Rahmen der Geschäftsstrategie stärker an den Markttrends ausrichten. Für die GWG als Vermieterin spricht dabei, dass sie aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage sein wird, den Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die GWG

weiter davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur moderaten Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können.

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.

Der GWG-Konzern befindet sich im Berichtsjahr planmäßig weiterhin in der Verlustzone. Dabei zeigt die nachhaltige Reduzierung der Verluste, dass die seit 2011 getroffenen Restrukturierungsmaßnahmen positive Wirkung entfalten. Die aktuelle Mittelfristplanung, welche einen Zeithorizont von zehn Jahren umfasst, weist für das Jahr 2018 den wirtschaftlichen Turnaround des Konzerns aus. Der Weg zur Erreichung dieses Planungsziels verläuft bislang wie geplant; so geht die Hochrechnung für das Jahr 2016 aktuell mit einem Verlust von 2.893 T€ aktuell von der Einhaltung der Planvorgaben (Jahresfehlbetrag 2.842 T€ im Teil-Konzern GWG) aus. Um in den kommenden Jahren wie geplant die Gewinnzone zu erreichen, sind im GWG-Konzern verschiedene strukturelle Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen u. a.:

- die Beendigung des verlustbringenden Vertrages „Springer Bach“ zum Jahresende 2017 (Liquiditätsverbesserung rd. 1,0 Mio. € jährlich)
- die bilanzielle Abbildung der Integration der Hotel-AG mit einer Eigenkapitalstärkung in Höhe von rd. 7,6 Mio. €
- die Integration der städtischen Pflegeheimimmobilien in 2016 mit einem Transaktionsvolumen von rd. 20,0 Mio. €, einer Eigenkapitalverstärkung in Höhe von rd. 21,0 Mio. € sowie einer erheblichen Verbreiterung der Erlösbasis zur Verbesserung der laufenden Liquidität und der Jahresergebnisse
- die Umsetzung einer weiteren Maßnahme zur Kapitalverstärkung durch die Gesellschafter im Volumen von geplant rd. 25,0 Mio. €, die ebenfalls mit nennenswerten Beiträgen zur Liquiditäts- und Ergebnisverbesserung verbunden ist
- die Fortführung des mehrjährigen Wohnungsmodernisierungsprogrammes zur Unterstützung des Hausbewirtschaftungsergebnisses
- die Fortsetzung des gezielten Abbaus der Leerstände mit einer mittelfristigen Zielquote von rd. 3 %

Für die Einzelgesellschaft GWG-SPE ist festzustellen, dass diese im gesamten Planungszeitraum in der Verlustzone verbleibt. Diese Entwicklung ist jedoch dahingehend zu relativieren, dass sich hieraus aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages mit der Muttergesellschaft keine negativen Auswirkungen ergeben.

4.2.2 Immobilienmanagement

Im Jahr 2013 hat die GWG die Zufriedenheit ihrer Mieter untersucht und Maßnahmen eingeleitet, um ihre Leistungen in Bezug auf die relevanten Fragestellungen sukzessive zu verbessern und damit auch die Attraktivität der GWG im Wettbewerb mit anderen Vermietern zu erhöhen. Insbesondere die Präsenz der Hausmeister in den

Wohnanlagen wurde verstärkt, aufgezeigte Defizite in den Objekten und im Wohnumfeld in Angriff genommen. In der Zufriedenheitsanalyse in 2016 werden daher in den betreffenden Punkten verbesserte Resultate erwartet.

Eine spezielle Analyse der Kundenorientierung in den Servicewohnanlagen und deren Restaurants hat ein positives Ergebnis gebracht. Die Qualität in beiden Restaurants befindet sich auf einem zufriedenstellenden Niveau. Hinweise zur Verbesserung der Servicequalität konnten bereits umgesetzt werden.

Durch Umsetzung des neuen Konzeptes für Einzelmodernisierungen konnten bereits einige Wohnungen modernisiert und an die Mieter übergeben werden. Diese Vorgehensweise wird in 2016 fortgesetzt und ausgebaut, so dass eine Zahl von 180 Wohneinheiten fertiggestellt werden wird. Es ist zu erwarten, dass sich diese Maßnahmen unmittelbar positiv auf den Abbau von Leerständen und damit von Erlösschmälerungen auswirken werden. Außerdem soll hierdurch das bisherige Mietniveau gesteigert werden.

Im letzten Quartal 2015 konnte ein Absinken der Fluktuation festgestellt werden. Zum Teil steht dies auch in Verbindung mit der Unterbringung von Flüchtlingen im GWG-Bestand. Für das Jahr 2016 geht die GWG davon aus, dass sich die Fluktuation auf einem etwas niedrigeren Niveau als in 2015 einpendeln wird. Somit kann von einer Verringerung der Mieterwechselkosten ausgegangen werden. Hinsichtlich der Service-Wohnanlagen ist es im Verlauf des Jahres 2015 gelungen, die hohen Leerstandsquoten zu verringern. Dieser Erfolg setzt sich in 2016 fort, so dass mittlerweile in der Anlage „An der Hardt“ die Vollvermietung erreicht werden konnte.

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

Entgegen den bisherigen Prognosen hat sich im abgelaufenen Jahr bereits gezeigt, dass sich die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Wuppertal stabilisiert hat und mittlerweile sogar einen positiven Saldo aufweist. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend auch im Jahr 2016 fortsetzen wird. Gleichzeitig befindet sich die Stadt Wuppertal auf den vorderen Plätzen im Dynamikranking verschiedener Forschungsinstitute. Zusammen mit weiteren positiven Standortfaktoren führt dies zu der Annahme, dass der Wohnstandort Wuppertal zunehmend positiv wahrgenommen wird, was wiederum die Chance mit sich bringt, die Ertragssituation des Unternehmens weiter zu verbessern.

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

Die personelle Verstärkung im Bereich der Kundenbetreuung konnte abgeschlossen werden. Für das Jahr 2016 steht die Überarbeitung der Prozesse mit dem Ziel einer

effizienten und kundenorientierten Aufstellung der GWG an. Dabei werden die Kernprozesse schlanker und transparenter gestaltet und die Verantwortung für den Vermietungserfolg sowie die Kundenzufriedenheit gezielt auf die betroffenen Leistungsbereiche übertragen.

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 Controlling-Tool wird auch in 2016 weiterentwickelt und ausgebaut. Erstmals erfolgt damit eine Betrachtung der Objekte auf Quartiersebene. Dabei werden quartiersspezifische Strategien verfolgt, die eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung der Quartiere gewährleisten sollen. Hiermit ist unmittelbar die Generierung neuer Ertragspotenziale verbunden, die zu künftigen Ergebnisverbesserungen führen soll.

Auf der operativen Ebene wird die GWG für die kommenden Jahre ihr Investitionsprogramm weiter ausbauen und hierbei einen besonderen Schwerpunkt auf die Verbesserung der Wohnungsstandards setzen. Dies ist nicht zuletzt den Erkenntnissen aus den bisherigen Portfolioanalysen geschuldet. Im Bereich der Großmodernisierungen wird in 2016 das mehrjährige Investitionsprogramm „Domagkweg“ mit der Fertigstellung des letzten Objektes (Domagkweg 110) planmäßig abgeschlossen. Darüber hinaus wird in 2016 die Modernisierung des Hauses „Sedanstraße 85“ begonnen. Die Durchführung dieses Vorhabens wird durch das Büro für Quartierentwicklung (WQG) begleitet. Unter dem Titel des sogenannten „WQG-Modellhauses“ sollen hier an einem praktischen Beispiel die Lösungsmöglichkeiten der Herausforderungen für die Modernisierung gründerzeitlicher Gebäude veranschaulicht werden. Ziel ist es, möglichst viele „Nachahmer“ zu motivieren, ihre Immobilien ebenfalls nachhaltig zu entwickeln, um somit zur Verbesserung der Quartiersstrukturen beizutragen. 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.

Zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalausstattung sowie der Ertrags- und Liquiditätslage der GWG ist für das Jahr 2016 vorgesehen, die städtischen Altenpflegeimmobilien, die sich derzeit im Eigenbetrieb „Alten- und Altenpflegeheime der Stadt Wuppertal“ (APH) befinden, auf die GWG zu übertragen. Ausgangsbasis für diese Maßnahme ist die Überlegung, die Kompetenzen im Konzern Stadt Wuppertal stärker zu fokussieren. Die erhöhten Anforderungen der Landesgesetzgebung an die Gebäudequalität (z. B. Einzelzimmerquote) lösen beim APH erheblichen Handlungsdruck aus. Da die GWG über die Kernkompetenz im Bereich Wohn- und Büroimmobilien – sowohl für die Bewirtschaftung als auch für die Modernisierung – verfügt, sollen diese Aufgaben von der GWG übernommen werden. Der Eigenbetrieb APH wird sich wiederum auf seine Kernkompetenz – den Pflegebetrieb – konzentrieren.

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 Stadtparkasse 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. Gleichzei-

tig finden aber auch die bilanziellen Auswirkungen und das Beleihungsmanagement Berücksichtigung. Im Verlauf des Jahres 2015 konnten bereits für wesentliche Fälligkeiten der Jahre 2015 und 2016 erfolgreiche Anschlussvereinbarungen abgeschlossen werden. Im weiteren Verlauf des Jahres 2016 werden die vorbereitenden Tätigkeiten zur Prolongation der in 2017 fällig werdenden Darlehen begonnen.

Die GWG verfolgt weiterhin das Ziel, durch den Ankauf von geeigneten Immobilien eine Verbesserung der betrieblichen Produktivität zu erreichen. Notwendige Bedingung ist hierbei 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. Diese ist in Wuppertal weiterhin ungünstig, da die Entwicklung der Mieten auch in 2015 klar hinter der Steigerung der Kaufpreise zurückgeblieben ist. Dabei ist festzustellen, dass die Dynamik auf Seiten der Kaufpreise angezogen ist, während sie bei den Mieten nur in einzelnen Segmenten spürbar war.¹⁷

4.2.4 Controlling und Zentrale Verwaltung

Auch in den kommenden Jahren steht der Ausbau der für das Controlling eingesetzten Systeme im Vordergrund. Mit Blick auf die Umstellung des SAP-Systems auf RE-FX wurde die Zeitplanung für die Projekte zur Aktualisierung der Unternehmensplanung sowie der Quartalsberichterstattung auf das Ende des ersten Quartals 2017 gelegt. Hintergrund ist die grundlegende Veränderung der Datenstruktur in SAP mit Umstellung auf RE-FX. Hierdurch ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis einer sofortigen Aktualisierung sehr ungünstig, weshalb eine Anpassung im Anschluss an die SAP-Umstellung deutlich sinnvoller ist. Die grundlegenden Funktionalitäten der Systeme werden durch die zeitliche Verschiebung nicht beeinträchtigt.

Die für die Zukunft angedachten Investitionen in die IT-Infrastruktur umfassen neben der aktualisierten und redundanten Einrichtung der Firewall u. a. die Ersatzbeschaffung diverser Hardware-Komponenten sowie einen Glasfaseranschluss mit einer höheren Bandbreite.

Darüber hinaus wird das in 2015 erarbeitete Führungskräfteentwicklungskonzept weiter ausgebaut. Es trägt wesentlich zur Bewältigung der besonderen Herausforderungen zur Verbesserung der Ergebnisse bei. Der Ausbau des Personalmanagements mit den Teilprojekten „Einführung von Funktionsprofilen“, „Zielvereinbarungen“ und „integrierte Personalplanung“ wird weiter vorangetrieben.

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

¹⁷ Vgl. NRW.BANK, Wohnungsmarktbericht NRW 2015, S. 52 ff.

4.3 Risikomanagement

4.3.1 Darstellung des Risikomanagementsystems

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

Grundlage für das künftige Vorgehen ist die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar. Für 2016 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. Zum anderen ermöglicht dies im Weiteren die gezielte Auswertung und Analyse der einzelnen Risiken und deren Entwicklung inklusive der getroffenen Maßnahmen zur Risikosteuerung.

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

Der erste vollständige Risikomanagementprozess inklusive der zugehörigen Berichterstattung soll bis Ende 2016 durchlaufen sein.

4.3.2 Darstellung des internen Kontrollsystems

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

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

Im Hinblick auf prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen hat die GWG seit Jahresbeginn 2014 eine Kooperation mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) begründet, mittels derer die Leistungen der Innenrevision durch den städtischen Eigenbetrieb für die GWG erbracht werden. Zur Jahresmitte 2015 hat der

Aufsichtsrat die jährliche, rollierende Prüfungsplanung verabschiedet. Auf Basis dieser abgestimmten Prüfungsinhalte und -umfänge erfolgte im Berichtsjahr die Verstärkung dieser wesentlichen Aufgabe, so dass die sachgerechte Compliance-Organisation für die GWG abgerundet werden konnte. Für angedachte, einzelne Spezialprüfungen (z. B. Finanzierungsmanagement) wird die GWG voraussichtlich von der Sparkasse Wuppertal unterstützt.

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

4.4 Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

5 Ergänzungsbericht

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

Der GWG-Konzern hat in 2015, 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 13.07.2016

gez. Zier
Geschäftsführer