PKF FASSELT SCHLAGE

Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft mbH Wuppertal

Wuppertal

Bericht über die Prüfung
des Konzernabschlusses
zum 31. Dezember 2017
und des Konzernlageberichts
für das Geschäftsjahr 2017

PKF FASSELT SCHLAGE

Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

Wirtschaftsprüfung &
Beratung

Schifferstraße 210 I 47059 Duisburg
Tel. +49 203 30001-0 I Fax +49 203 30001-50
www.pkf-fasselt.de

Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft mbH Wuppertal

Wuppertal

Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Prüfungsauftrag 1

2. Grundsätzliche Feststellungen 2

2.1. Wirtschaftliche Grundlagen des Konzerns 2

2.2. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters 2

2.3. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB 5

3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung 6

3.1. Allgemeines 6

3.2. Prüfungsinhalte 7

3.2.1. Prüfungsstrategie und Prüfungsschwerpunkte 7

3.2.2. Vorjahres-Konzernabschluss 8

3.2.3. Angaben des gesetzlichen Vertreters 8

4. Feststellungen und Erläuterungen zur Konzernrechnungslegung 9

4.1. Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag 9

4.1.1. Konsolidierungskreis 9

4.1.2. Konzernabschlussstichtag 9

4.2. Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse 9

4.3. Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung 10

4.3.1. Konsolidierungsbuchungen und weitere geprüfte Unterlagen 10

4.3.2. Konzernabschluss 10

4.3.2.1. Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses 10

4.3.2.2. Konsolidierungsmaßnahmen 11

4.3.2.2.1. Kapitalkonsolidierung 11

4.3.2.2.2. Schuldenkonsolidierung 11

4.3.2.2.3. Zwischenerfolgseliminierung 11

4.3.2.2.4. Eliminierung von Beteiligungserträgen 11

4.3.2.2.5. Aufwands- und Ertrags-Konsolidierung 12

4.3.2.2.6. Bilanzierung latenter Steuern 12

4.3.3. Konzernlagebericht 12

4.4. Gesamtaussage des Konzernabschlusses 13

4.4.1. Feststellung zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses 13

4.4.2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 13

4.4.3. Änderungen der wesentlichen Bewertungsgrundlagen gegenüber dem Vorjahres-Konzernabschluss, sachverhaltsgestaltende Maßnahmen 15

4.5. Aufgliederungen und Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 16

4.5.1. Vermögenslage 16

4.5.2. Finanzlage 19

4.5.3. Kapitalflussrechnung 20

4.5.4. Ertragslage 21

5. Feststellungen zu Erweiterungen des Prüfungsauftrags 22

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 24

- 25

Anlagen	Nr.	Seiten
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	1	1
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	2	1
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017	3	1 - 15
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017	4	1
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2017	5	1
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017	6	1 - 28
Mehrjahresübersicht	7	1
Definition der Kennzahlen zur Mehrjahresübersicht	8	1
Allgemeine Auftragsbedingungen PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwälte vom 31. Oktober 2016		

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

1. Prüfungsauftrag

Der Aufsichtsrat der

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal,
(im Folgenden auch Mutterunternehmen oder GWG genannt)

hat uns als den in der Gesellschafterversammlung vom 5. Juli 2017 gemäß § 318 Abs. 1 Satz 1 HGB gewählten Abschlussprüfer beauftragt, den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 (Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017) unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

Die Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses ergibt sich aus § 290 HGB.

Wir sind zum Abschlussprüfer des in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlusses des Mutterunternehmens zum 31. Dezember 2017 bestellt worden. Da für die Prüfung des Konzernabschlusses kein anderer Abschlussprüfer gewählt worden ist, gelten wir zugleich gemäß § 318 Abs. 2 HGB als für die Konzernabschlussprüfung bestellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Für die Ausführung dieses Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwälte vom 31. Oktober 2016 vereinbart.

Die Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen i. S. d. einschlägigen Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW), Düsseldorf, sind bei unserer Prüfung beachtet worden. Dieser Prüfungsbericht ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt worden.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1. Wirtschaftliche Grundlagen des Konzerns

Gegenstand des Konzerns der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal ist die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie gewerbliche Objekte. Der vorrangige Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

2.2. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens beurteilt die Lage des Konzerns in zusammengefasster Form wie folgt:

Es besteht nach wie vor auf dem Wuppertaler Mietwohnungsmarkt ein Angebotsüberhang, auf den die Leerstandsquote 2016 in Höhe von 5,9 % hindeutet. Gleichwohl hat sich nach Einschätzung der Geschäftsführung das Umfeld insgesamt positiv entwickelt, u. a. aufgrund der guten konjunkturellen Lage, dem Bevölkerungszuwachs in Wuppertal oder der gesunkenen Arbeitslosenquote. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012 ist die gesamtstädtische Leerstandsquote um 0,9 % gesunken. Der im März 2017 veröffentliche qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Wuppertal weist eine Erhöhung des Preisniveaus um durchschnittlich 7,0 % aus. Dies eröffnet nach Einschätzung der Geschäftsführung zumindest mittelfristig das Potenzial für eine adäquate Anpassung der Mieten, sodass die Kostensteigerungen der letzten Jahre im Bereich der Wohnungswirtschaft langsam wieder ausgeglichen werden können. Zu den weiteren Hintergründen der insgesamt positiven Markteinschätzung wird auf den Lagebericht verwiesen.

Das Jahr 2017 stellte eine Überbrückungsphase dar und der Jahresabschluss 2017 enthält diverse Sondereffekte, die sich z. B. durch notwendige Budgetanpassungen im Jahresverlauf, vor allem aber durch die Kapitalmaßnahmen der Gesellschafter im Zuge der Unternehmenskonsolidierung ergeben haben.

Das geplante Jahresergebnis für 2017 in Höhe von -3,3 Mio. EUR ist mit -3,8 Mio. EUR nicht voll erreicht worden. Die negative Abweichung in Höhe von rd. 480 TEUR sind auf Sonderbelastungen der kommenden Jahre zurückzuführen, die größtenteils im Zusammenhang mit

den Konsolidierungsmaßnahmen stehen und im Sinne der Vorsorge bereits im Jahresabschluss 2017 abgebildet worden sind. Die Summe dieser Maßnahmen beträgt rd. 1,8 Mio. EUR, sodass das Ergebnis vor Vorsorgemaßnahmen gut 1,4 Mio. EUR besser ausgefallen wäre, als ursprünglich geplant.

Auf der Ebene der Einzelgesellschaft haben sich die Umsatzerlöse positiver entwickelt als ursprünglich geplant.

Die Leerstandsquote zum Jahresende 2017 im Gesamtkonzern GWG (ohne Service-Wohnanlagen) ist leicht von 4,4 % auf 4,5 % angestiegen.

Höhere Aufwendungen der Hausbewirtschaftungen (1.435 TEUR) sind insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (793 TEUR), höhere Betriebskosten (824 TEUR) sowie höhere Vertriebskosten (64 TEUR) zurückzuführen. Gegenläufig haben sich die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung (-268 TEUR) entwickelt.

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 239 TEUR gestiegen. Hauptgrund für den Anstieg sind Rückstellungen (420 TEUR) im Zusammenhang mit Personalabgängen.

Die Abschreibungen sind insbesondere durch außerplanmäßiger Abschreibungen in Höhe von 1,7 Mio. EUR angestiegen. Gegenläufig wirken die geringeren planmäßigen Abschreibungen infolge von Anlagenabgängen.

Die Bilanzsumme hat sich mit 370,5 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr mit 371,0 Mio. EUR geringfügig verringert.

Die Anlagenintensität beträgt 92,2 % (Vorjahr 91,6 %).

Das Eigenkapital hat sich durch eigenkapitalverstärkende Maßnahmen im Dezember 2017 um 62,0 Mio. EUR erhöht. Durch den entstandenen Jahresfehlbetrag und die Ausschüttung einer Garantiedividende in Höhe von 73 TEUR sowie die leicht niedrigere Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote von 7,3 % im Vorjahr auf 23,1 % erhöht.

Die Stichtagsliquidität zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 zeigt eine Unterdeckung von 23.754 TEUR (Vorjahr 21.949 TEUR). Ein Betrag von 12 Mio. EUR ist auf die Ablösung von Darlehen im Zuge einer Neuordnung der Passivseite (Ablösung und Neuaufnahme) zurückzuführen. Die übrige Liquiditätslücke soll gemäß Finanzplanung durch die Inanspruchnahme nicht ausgenutzter Kreditlinien und durch den Zufluss von Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden.

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Mit dem Wirtschaftsjahr 2018 ist es dem GWG-Konzern möglich, unter stark verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu agieren. Auslöser hierfür ist das im Dezember 2017 umgesetzte Konsolidierungspaket. Es enthält neben Maßnahmen der internen Optimierung, die der GWG-Konzern eigenständig erbringen soll, eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen der Gesellschafter, die nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft erheblichen positiven Einfluss auf die künftige wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns haben werden. Hierzu zählt auch eine Eigenkapitalverstärkung in Höhe von rd. 62 Mio. EUR, welche zum Bilanzstichtag 31.12.2017 wirksam geworden ist.

Neben der Eigenkapitalverstärkung wird dem GWG-Konzern von der Stadt Wuppertal ein Zuschuss in Höhe von jährlich 1,2 Mio. EUR im Rahmen der sogenannten Betrauung mit Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) gewährt.

Die zuvor genannten Maßnahmen führen nicht nur zu einer deutlichen Verbesserung der Eigenkapitalausstattung, sondern auch zu einer Verbesserung der Liquiditäts- und Ertragslage. So sieht die Planungsrechnung gemäß Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von 2,0 Mio. EUR vor.

Die begonnene Optimierung der Fremdkapitalstruktur ist im Jahr 2017 fortgesetzt worden. Neben einer strukturellen Optimierung soll in 2018 die Optimierung der Zinskonditionen weiter fortgesetzt werden. In Anbetracht des seit Ende des Jahres 2017 zu verzeichnenden Zinsanstiegs ist es das Ziel der Geschäftsführung, im Wege der vorzeitigen Prolongation die Chancen einer weiteren Reduzierung des Zinsaufwands zu nutzen.

Für die Zukunft plant die Gesellschaft auf der operativen Ebene die Modernisierung von Altbeständen und beabsichtigt, den Investitionsstau für die eigenen Bestände sukzessive ab-

zubauen und hierbei einen besonderen Schwerpunkt auf die Verbesserung des Wohnungsstandards zu setzen. Ziele sind die weitere Absenkung der Leerstände und die Steigerung des Mietniveaus.

Der Einschätzung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens zur zukünftigen Entwicklung des Konzerns mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

- Die Konjunktur verläuft weiterhin stabil;
- Die Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal ist weiterhin positiv;
- Die Mietpreisentwicklung bleibt stabil;
- Die Kostenentwicklung - insbesondere der Energiekosten - verläuft im geplanten Rahmen.

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens sieht keine Gefährdung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Konzerns. Auf die Ausführungen im Konzernlagebericht (**Anlage 6**) wird verwiesen.

Auf der Grundlage der oben aufgeführten Annahmen, der von uns geprüften Unterlagen, der in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse sowie der von uns im Rahmen der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Analysen ergeben sich aus unserer Sicht keine Einwendungen gegen die Einschätzung der Geschäftsführung des Mutterunternehmens zur Lage des Konzerns, zum Fortbestand und zu der zukünftigen Entwicklung des Konzerns. Zu den besonderen Feststellungen gem. § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB wird auf den Abschnitt 2.3. verwiesen

2.3. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

Auch für das Geschäftsjahr 2017 weist die GWG-Unternehmensgruppe einen Jahresfehlbetrag aus. Nach den Ende 2017 durchgeführten kapitalerhöhenden Maßnahmen wird die Unternehmensgruppe nach der gegenwärtigen Unternehmensplanung für die folgenden Wirtschaftsjahre einen Jahresüberschuss ausweisen und damit diese Verlustphase überwinden. Dies setzt voraus, dass die geplanten internen Maßnahmen konsequent umgesetzt werden.

3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

3.1. Allgemeines

Gemäß § 317 HGB sind der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017, die im Konzernabschluss zusammengefassten Jahresabschlüsse, insbesondere die konsolidierungsbedingten Anpassungen sowie der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 Gegenstand der Konzernabschlussprüfung. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht (Rechnungslegung) sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag des Mutterunternehmens aufgestellt worden.

Der gesetzliche Vertreter des Mutterunternehmens trägt für die in der Konzernrechnungslegung der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal enthaltenen Aussagen und die uns als Konzernabschlussprüfer gemachten Angaben die Verantwortung. Unsere Aufgabe als Konzernabschlussprüfer ist es, die Aussagen in der Konzernrechnungslegung sowie die vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung ist unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der §§ 316 ff. HGB, und der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung erfolgt. Die Prüfungshandlungen sind, soweit sie nicht im Prüfungsbericht dargestellt sind, in unseren Arbeitspapieren nach Art, Umfang und Ergebnis festgehalten.

Die Prüfung des Konzernabschlusses sowie die Prüfung eines in den Konzernabschluss einbezogenen, nicht geprüften Jahresabschlusses hat sich darauf erstreckt, ob die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, die rechnungslegungsbezogenen gesetzlichen Vorschriften und sie ergänzende Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags des Mutterunternehmens beachtet worden sind.

Die Prüfung hat sich auch auf die Abgrenzung des Konsolidierungskreises, die Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse sowie die konsolidierungsbedingten Anpassungen der einbezogenen Jahresabschlüsse erstreckt.

Der Konzernlagebericht ist darauf geprüft worden, ob er mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der

Lage des Konzerns vermittelt. Dabei ist auch geprüft worden, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung im Konzernlagebericht zutreffend dargestellt sind.

Die Prüfung hat sich auch auf die Feststellung von bestandsgefährdenden und entwicklungsbeeinträchtigenden Tatsachen sowie von Unrichtigkeiten und Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften und Regelungen des Gesellschaftsvertrags des Mutterunternehmens erstreckt.

Unsere Prüfungsarbeiten haben wir im Wesentlichen im Mai und Juni 2018 in den Geschäftsräumen der GWG als Mutterunternehmen in Wuppertal und in unserem Büro in Duisburg durchgeführt.

3.2. Prüfungsinhalte

3.2.1. Prüfungsstrategie und Prüfungsschwerpunkte

Unsere Prüfung baut auf folgender risikoorientierter Prüfungsstrategie unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit auf.

Im Rahmen dieser und der vorangegangenen Konzernabschlussprüfungen haben wir uns Informationen über die Unternehmensgruppe und ihr Umfeld verschafft, um solche Ereignisse, Geschäftsvorfälle und Gepflogenheiten zu erkennen, die sich wesentlich auf den zu prüfenden Konzernabschluss und Konzernlagebericht auswirken können, sowie um ein Verständnis darüber zu erlangen, welche Konzernteilbereiche als bedeutsam einzustufen sind. Ergänzend sind Auskünfte des gesetzlichen Vertreters des Mutterunternehmens über die wesentlichen Strategien und Geschäftsrisiken in diese Betrachtung einbezogen worden.

Unsere Prüfungshandlungen haben wir unter Berücksichtigung der Bedeutsamkeit der einbezogenen Unternehmen, der identifizierten bedeutsamen Risiken und der Beurteilung der konzernweiten internen Kontrollen festgelegt.

Soweit ein Teilbereich als bedeutsam eingestuft worden ist, sind für diesen Teilbereich entsprechend den berufsrechtlichen Vorgaben die Rechnungslegungsinformationen sowie gegebenenfalls einzelne Kontensalden, Geschäftsvorfälle oder Abschlussangaben geprüft worden.

Für nicht als bedeutsam eingestufte Teilbereiche sind im Wesentlichen analytische Prüfungshandlungen durchgeführt worden. Weiterhin sind nach berufsrechtlichem Ermessen für

ausgesuchte, nicht bedeutsame Teilbereiche die Rechnungslegungsinformationen, einzelne Kontensalden, Geschäftsvorfälle oder Abschlussangaben geprüft worden oder gegebenenfalls eine prüferische Durchsicht der Rechnungslegungsinformationen oder sonstige Untersuchungshandlungen durchgeführt worden.

Prüfungsschwerpunkte sind für das Berichtsjahr die folgenden Prüffelder gewesen:

- Beurteilung des Jahresabschlusses der Mietgesellschaft KG;
- Prüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Konsolidierungsbuchungen sowie der Beibehaltung der Stetigkeit der Bewertungsgrundsätze und der Konsolidierungsgrundsätze.

3.2.2. Vorjahres-Konzernabschluss

Der Vorjahres-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 sind ebenfalls von uns geprüft und unter dem 7. Juni 2017 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

3.2.3. Angaben des gesetzlichen Vertreters

Die Geschäftsführung und die uns benannten Mitarbeiter der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal als Mutterunternehmen haben die für unsere Prüfung notwendigen Aufklärungen und Nachweise (§ 320 HGB) einschließlich der Jahresabschlüsse und, soweit vorhanden, der Prüfungsberichte der Tochterunternehmen vollständig und bereitwillig erbracht.

Nach der von der Geschäftsführung schriftlich abgegebenen berufsüblichen Vollständigkeitserklärung sind in den uns vorgelegten Büchern und Unterlagen alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfasst und in den dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 zugrunde gelegten Abschlüssen alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Schulden (Verpflichtungen, Wagnisse etc.), Rechnungsabgrenzungsposten, Sonderposten, sämtliche Aufwendungen und Erträge sowie alle erforderlichen Angaben enthalten.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nach dieser Erklärung nicht ereignet.

Zudem liegt eine Erklärung der gesetzlichen Vertreter vor, dass die Auswirkungen von nicht korrigierten Prüfungsdifferenzen im Jahresabschluss sowohl einzeln als auch insgesamt als unwesentlich eingeschätzt werden.

4. Feststellungen und Erläuterungen zur Konzernrechnungslegung

4.1. Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag

4.1.1. Konsolidierungskreis

Neben der GWG umfasst der Konsolidierungskreis diejenigen Unternehmen, auf die die GWG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Der Konsolidierungskreis umfasst zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 drei vollkonsolidierte inländische Unternehmen, die vollständig und zutreffend namentlich im Konzernanhang aufgeführt sind.

Der Grundsatz der Stetigkeit ist bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises beachtet worden; der Konsolidierungskreis ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

4.1.2. Konzernabschlussstichtag

Der Konzernabschluss ist auf den Stichtag des Jahresabschlusses der GWG, den 31. Dezember 2017, aufgestellt worden. Dies entspricht dem Abschlussstichtag der einbezogenen Tochterunternehmen.

4.2. Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse

Die Jahresabschlüsse der GWG und der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal, zum 31. Dezember 2017 sind von uns geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Sie sind hinsichtlich der Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden unverändert der Konsolidierung zugrunde gelegt worden.

Bei einer Gesellschaft, die nach den Vorschriften des HGB nicht zu den prüfungspflichtigen Gesellschaften zählt, ist von uns eine Prüfung gemäß § 317 Abs. 3 Satz 1 HGB durchgeführt worden.

4.3. Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung

4.3.1. Konsolidierungsbuchungen und weitere geprüfte Unterlagen

Die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsmäßig aus den zu konsolidierenden Jahresabschlüssen entwickelt worden.

Der Konzernabschluss wird mittels der Tabellenkalkulationssoftware EXCEL von Microsoft aufgestellt. Die Konsolidierungsbuchungen sind im Einzelnen belegt und nachprüfbar.

Der Jahresabschluss einer von uns nicht geprüften Tochtergesellschaft ist uns zur Verfügung gestellt worden und enthält alle für die Konsolidierung notwendigen Informationen.

4.3.2. Konzernabschluss

4.3.2.1. Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 sind alle unmittelbar oder mittelbar für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, alle größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrags des Mutterunternehmens beachtet worden.

Der Konzernabschluss ist ordnungsmäßig aus den einbezogenen Abschlüssen abgeleitet worden; dabei entsprechen die angewandten Konsolidierungsmethoden den gesetzlichen Vorschriften. Die Konsolidierungsbuchungen sind zutreffend fortgeführt worden.

Der Konzernanhang ist klar und übersichtlich und enthält die erforderlichen Angaben. Der Konsolidierungskreis, die Konsolidierungsmethoden sowie die auf die Posten der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind ausreichend und zutreffend erläutert worden. Die sonstigen Pflichtangaben, insbesondere gemäß §§ 313 f. HGB, sind vollständig und zutreffend in den Konzernanhang aufgenommen worden.

Die in § 314 Nr. 6 Buchstaben a und b HGB verlangten Angaben über die Gesamtbezüge des ehemaligen Geschäftsführers Harald Röllecke sind zu Recht gemäß § 286 Abs. 4 i. V. m. § 314 Abs. 3 HGB unterlassen worden, da sich anhand dieser Angaben die Bezüge des ehemaligen Geschäftsführers feststellen ließen.

Die GWG hat die Möglichkeit in Anspruch genommen, bestimmte Angaben zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in den Konzernanhang aufzunehmen.

Die weiterhin zum Konzernabschluss gehörende Kapitalflussrechnung und der Eigenkapitalspiegel sind vollständig und zutreffend.

4.3.2.2. Konsolidierungsmaßnahmen

4.3.2.2.1. Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß § 301 Abs. 1 und Abs. 2 HGB. Unterschiedsbeträge haben sich nicht ergeben, da die Beteiligungsbuchwerte sowohl bei der GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH als auch bei der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG bei der Erstkonsolidierung mit dem konsolidierungspflichtigen Eigenkapital übereingestimmt haben.

4.3.2.2.2. Schuldenkonsolidierung

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sind Forderungen und Verbindlichkeiten der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften aufgerechnet worden.

4.3.2.2.3. Zwischenerfolgseliminierung

Soweit bei Lieferungen oder Leistungen im Konzernkreis Zwischenerfolge realisiert worden sind, konnte auf eine Konsolidierung der Zwischenergebnisse gemäß § 304 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung gewesen sind.

4.3.2.2.4. Eliminierung von Beteiligungserträgen

Die im Berichtsjahr vorgenommene Verlustübernahme zwischen Konzernunternehmen in Höhe von 2.492 TEUR ist eliminiert worden.

4.3.2.2.5. Aufwands- und Ertrags-Konsolidierung

Bei der Konsolidierung der Aufwands- und Ertragsposten sind die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sowie die anderen Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen mit den ihnen entsprechenden Aufwendungen der Empfänger verrechnet worden.

4.3.2.2.6. Bilanzierung latenter Steuern

In den Einzelabschlüssen bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand sowie Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB ist verzichtet worden.

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinausgehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB weder in den Einzelabschlüssen noch im Konzernabschluss angesetzt.

Aus Konsolidierungsvorgängen resultieren keine latenten Steuern.

4.3.3. Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags des Mutterunternehmens. Der Konzernlagebericht steht mit dem Konzernabschluss und den durch uns als Konzernabschlussprüfer im Rahmen der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang.

Der Konzernlagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. Die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Konzerns sind im Konzernlagebericht zutreffend dargestellt. Die gemäß § 315 Abs. 2 HGB erforderlichen Angaben sind vollständig und zutreffend.

4.4. Gesamtaussage des Konzernabschlusses

4.4.1. Feststellung zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der GWG zum 31. Dezember 2017 vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

4.4.2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017

Der Konzernabschluss der GWG zum 31. Dezember 2017 ist auf der Basis folgender wesentlicher Bewertungsgrundlagen aufgestellt worden:

Die ausgewiesene EDV-Software ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren vorgenommen.

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

Für Sachanlagenzugänge in 2017 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte eigene Architekten- und Ingenieur- sowie Regiebetriebsleistungen des Konzernunternehmens GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (nachfolgend auch GWG-SPE genannt) angesetzt worden. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB sind nicht aktiviert worden. Die aktivierten Kosten für die Modernisierung entsprechen § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB.

Im Jahr 2017 sind wie im Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert worden.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sind die planmäßigen Abschreibungen grundsätzlich auf der Basis einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben worden. Ausnahme bilden drei Wirtschaftseinheiten, die mit 33, 35 sowie 50 Jahren abgeschrieben worden sind.

Die in Vorjahren aktivierten Bauten auf fremden Grundstücken sind über eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben worden. Beim Bestand der sale and lease back-Objekte ist die Abschreibung im Jahr 2010 auf 2,0 % geändert und somit die Nutzungsdauer verlängert worden.

Die planmäßigen Abschreibungen sind 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 worden. Für den von der Wohnbauverwaltung der Stadt Wuppertal (Eigenbetrieb WBW) erworbenen Bestand ist die Abschreibung entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 2,0 % oder 2,5 % p. a. bzw. auf Basis einer kürzeren Restnutzungsdauer erfolgt. Die Immobilie „Wuppertaler Hof“ wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Sonstige Modernisierungen haben zu einer individuellen Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer geführt. Außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauernder Wertminderung im Anlagevermögen bzw. auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei Grundbesitzobjekten im Umlaufvermögen sind in Höhe von 1.925 TEUR vorgenommen worden.

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

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

Unter der Position „Unfertige Leistungen" sind die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten mit ihrem Nennbetrag ausgewiesen worden.

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

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

Die Pensionsrückstellung ist nach dem Teilwertverfahren berechnet worden. Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2017 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Oktober 2017 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 3,68 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Zinsfuß für die Berechnung des Durchschnittszinssatzes basiert entsprechend § 253 Abs. 2 HGB auf zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt EUR 158.972,00.

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

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert worden. Zu weiteren Angaben verweisen wir auf den Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 (**Anlage 3**).

4.4.3. Änderungen der wesentlichen Bewertungsgrundlagen gegenüber dem Vorjahres-Konzernabschluss, sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Gegenüber dem Vorjahres-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 hat es keine Änderungen bei den Bewertungsgrundlagen und keine sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichem Einfluss auf die Gesamtaussage des Konzernabschlusses, d. h. auf das vom Konzernabschluss vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, gegeben.

4.5. Aufgliederungen und Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4.5.1. Vermögenslage

Es folgt eine Gegenüberstellung der zusammengefassten Konzernbilanzen zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016.

Hinsichtlich der Kommentierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verweisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im geprüften Lagebericht. Auf eine Darstellung an dieser Stelle wird verzichtet, weil dies zu einer Wiederholung führen würde.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktivseite						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	425	0,1	412	0,1	13	3,2
Sachanlagen	341.205	92,1	339.555	91,5	1.650	0,5
Finanzanlagen	10	0,0	10	0,0	0	0,0
	341.640	92,2	339.977	91,6	1.663	0,5
Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung						
Mittelfristig						
Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke	4.498	1,2	5.786	1,6	-1.288	-22,3
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	10.412	2,8	10.499	2,8	-87	-0,8
Forderungen aus Vermietung	194	0,1	167	0,0	27	16,2
Sonstige Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	697	0,2	4.780	1,3	-4.083	-85,4
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	13.040	3,5	9.784	2,7	3.256	33,3
	24.343	6,6	25.230	6,8	-887	-3,5
	370.481	100,0	370.993	100,0	-512	-0,1

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Passivseite						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	12.333	3,3	12.333	3,3	0	0,0
Eigene Anteile	-2.147	-0,6	-2.147	-0,6	0	0,0
Kapitalrücklage	109.625	29,6	47.668	12,8	61.957	> 100,0
Gewinnrücklage	7.514	2,0	7.588	2,0	-74	-1,0
Bilanzverlust	-41.408	-11,2	-37.662	-10,2	-3.746	9,9
	85.917	23,1	27.780	7,3	58.137	> 100,0
Langfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzung						
Pensionsrückstellungen	1.022	0,3	1.098	0,3	-76	-6,9
Langfristige Darlehen	204.253	55,1	268.134	72,4	-63.881	-23,8
Rechnungsabgrenzungsposten	542	0,1	657	0,2	-115	> 100,0
	205.817	55,5	269.889	72,9	-64.072	-23,7
Mittelfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen						
Rückstellungen	118	0,0	100	0,0	18	18,0
Verbindlichkeiten Darlehen	30.532	8,3	26.045	7,0	4.487	17,2
	30.650	8,3	26.145	7,0	4.505	17,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	30.045	8,1	25.416	6,9	4.629	18,2
Erhaltene Anzahlungen	11.569	3,1	11.474	3,1	95	0,8
Rückstellungen	2.522	0,7	3.038	0,8	-516	-17,0
Lieferanten	1.726	0,5	1.974	0,5	-248	-12,6
Vermietung	944	0,3	1.314	0,4	-370	-28,2
Sonstige kurzfristige Passiva	1.291	0,4	3.963	1,1	-2.672	-67,4
	48.097	13,1	47.179	12,8	918	1,9
	370.481	100,0	370.993	100,0	-512	-0,1

Das Anlagevermögen, das mit 340.892 TEUR auf den eigenen Grundbesitz entfällt, ist die dominierende Größe auf der Aktivseite. Die Anlagenintensität beträgt 92,2 % (Vorjahr 91,6 %).

In den Vorräten sind wesentlich zum Verkauf bestimmter Grundbesitz mit 4.498 TEUR und noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit 10.412 TEUR enthalten. Den nicht abgerechneten Betriebskosten stehen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 11.569 TEUR gegenüber.

Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten ist auf Kautionen zurückzuführen, die im Vorjahr noch nicht auf ein Treuhandkonto der DKB weitergeleitet worden waren.

Das Eigenkapital ist insgesamt - unter Berücksichtigung des entstandenen Jahresfehlbetrages von 3.746 TEUR und der kapitalerhöhenden Maßnahmen in Höhe von 61.957 TEUR sowie der Ausschüttung einer Garantiedividende in Höhe von 74 TEUR - um 58.137 TEUR gestiegen.

Die kurz-, mittel und langfristigen Darlehen sind durch die Verwendung der Kapitalmaßnahmen sowie der planmäßigen Tilgungen um insgesamt 54.765 TEUR gesunken.

4.5.2. Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2017 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	341.640	339.977	1.663
Finanzierungsmittel	291.734	297.669	-5.935
Unterdeckung	-49.906	-42.308	-7.598
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	4.498	5.786	-1.288
Finanzierungsmittel	30.650	26.145	4.505
Überdeckung	26.152	20.359	5.793
Saldo Unterdeckung	-23.754	-21.949	-1.805
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	13.040	7.176	5.864
Bausparguthaben	0	2.608	-2.608
	13.040	9.784	3.256
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	11.303	15.446	-4.143
	24.343	25.230	-887
Kurzfristige Verpflichtungen	48.097	47.179	918
Stichtagsliquidität	-23.754	-21.949	-1.805

Zum Bilanzstichtag weist der Konzern eine Unterdeckung der Stichtagsliquidität in Höhe von 23.754 TEUR aus (Vorjahr 21.949 TEUR). Die Liquiditätslücke soll gemäß Finanzplanung durch die Inanspruchnahme nicht ausgenutzter Kreditlinien und durch den Zufluss von Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden.

4.5.3. Kapitalflussrechnung

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

			2017 TEUR	2016 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag)	-3.747	-2.598
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.831	7.240
3.	-	Abnahme der Rückstellungen	-534	-582
4.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	0	-53
5.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.431	-3.357
6.	-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.310	-1.001
7.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-29	65
8.	+	Zinsaufwendungen	7.850	8.467
9.	+	Ertragsteueraufwand	13	51
10.	-	Ertragsteuerzahlungen	-13	-101
11.	**=**	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.)**	14.492	8.131
12.		Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	7	7
13.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-155	-370
14.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	303	695
15.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.619	-3.689
16.	+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.607	-133
17.	+	Erhaltene Zinsen	38	35
18.	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 17.)**	-7.819	-3.455
19.		Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	61.957	7.261
20.	-	Gezahlte Dividenden	-73	-73
21.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	-54.765	3.193
22.	-	Gezahlte Zinsen	-7.928	-8.548
23.	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19. bis 22.)**	-809	1.833
24.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 18. und 23.)	5.864	6.509
25.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.176	667
26.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 24. und 25.)**	13.040	7.176

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit gegeben.

4.5.4. Ertragslage

Es folgt eine Gegenüberstellung der zusammengefassten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2017 und 2016.

	2017		2016		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.383	96,2	35.496	97,0	887	2,5
b) aus Verkauf von Grundstücken	999	2,7	763	2,1	236	30,9
c) aus Betreuungstätigkeit	239	0,6	269	0,7	-30	-11,2
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	121	0,3	128	0,3	-7	-5,5
	37.742	99,8	36.656	100,1	1.086	3,0
Bestandsveränderungen	-139	-0,4	-269	-0,7	130	48,3
Aktivierte Eigenleistungen	198	0,6	203	0,6	-5	-2,5
Gesamtleistung	37.801	100,0	36.590	100,0	1.211	3,3
Sonstige betriebliche Erträge	2.407	6,4	1.305	3,6	1.102	84,4
Betriebsleistung	40.208	106,4	37.895	103,6	2.313	6,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für						
a) Hausbewirtschaftung	-18.119	-47,9	-16.684	-45,6	-1.435	-8,6
b) Verkaufsgrundstücke	-1.320	-3,5	-129	-0,4	-1.191	> 100,0
Personalaufwand	-5.028	-13,3	-4.789	-13,1	-239	-5,0
Abschreibungen	-8.846	-23,4	-7.286	-19,9	-1.560	-21,4
Betriebsaufwand	-2.709	-7,2	-3.050	-8,3	341	11,2
Ertragsunabhängige Steuern	-30	-0,1	9	0,0	-39	> 100,0
Aufwendungen für Betriebsleistungen	-36.052	-95,4	-31.929	-87,3	-4.123	-12,9
Betriebsergebnis	4.156	11,0	5.966	16,3	-1.810	-30,3
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	38	0,1	35	0,1	3	8,6
Zinsaufwendungen	-7.928	-21,0	-8.548	-23,4	620	7,3
Finanzergebnis	-7.890	-20,9	-8.513	-23,3	623	7,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.734	-9,9	-2.547	-7,1	-1.187	-46,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13	0,0	-51	-0,1	38	74,5
Jahresfehlbetrag	-3.747	-9,9	-2.598	-7,2	-1.149	-44,2

5. Feststellungen zu Erweiterungen des Prüfungsauftrags

Unser Prüfungsauftrag hat sich auch auf die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG erstreckt.

Die im Gesetz und in dem einschlägigen IDW Prüfungsstandard IDW PS 720 geforderten Angaben zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in **Anlage 6** unseres Berichts über die Prüfung des Einzelabschlusses zum 31. Dezember 2017 der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal zusammengestellt.

Die Angaben im Prüfungsbericht zum Einzelabschluss der GWG zum 31. Dezember 2017 haben wir aufgrund der Personalunion und gleicher Organisationsanweisungen bei den Gesellschaften GWG und GWG-SPE und im Konzern nur dort erstattet.

Gemäß §§ 20 bis 26 des Gesellschaftsvertrags der GWG-SPE „Sonstige Satzungsbestimmungen“ gilt die Satzungsbestimmung des § 20 des Gesellschaftsvertrags der Muttergesellschaft auch für die Tochtergesellschaft GWG-SPE. Gemäß § 20 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags umfasst die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts auch die Prüfung und Berichterstattung nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes.

Die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, ist eine Zweckgesellschaft. Sie wird nicht in die Untersuchung/Prüfung nach § 53 HGrG einbezogen. Die GWG hat keinen direkten Einfluss auf die organisatorischen Gegebenheiten der Mietgesellschaft. Jedoch sind die Struktur und die rechtlichen und wirtschaftlichen Vereinbarungen dieser Zweckgesellschaft derart, dass sie außer dem vertraglichen Zweck und einer Endfälligkeit keine negativen Einflüsse auf die Ergebnisse der Prüfung gemäß HGrG haben kann.

Nach unserem Ermessen sind die Geschäfte mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden.

Unsere Prüfung, die keine Gesamtbeurteilung über die Geschäftsführung darstellt, hat keine Anhaltspunkte ergeben, die nach unserer Auffassung Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung begründen könnten.

Ferner hat die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach unserem Ermessen keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

Nach den Ende 2017 durchgeführten kapitalerhöhenden Maßnahmen wird die Unternehmensgruppe nach der gegenwärtigen Unternehmensplanung für die folgenden Wirtschaftsjahre einen Jahresüberschuss ausweisen und damit diese Verlustphase überwinden.

Dies setzt voraus, dass die geplanten internen Maßnahmen konsequent umgesetzt werden.

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal, für den als **Anlagen 1 bis 5** beigefügten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie den in **Anlage 6** wiedergegebenen Konzernlagebericht folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der

in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 (Konzernbilanzsumme EUR 370.481.411,17; Konzernjahresfehlbetrag EUR 3.746.689,96) und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2017 der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstattet.

Duisburg, den 15. Juni 2018

PKF FASSELT SCHLAGE
Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

Dr. Ellerich
Wirtschaftsprüfer

Owczarzak
Wirtschaftsprüfer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal
(Amtsgericht Wuppertal/HRB 2174)

Konzernbilanz
zum
31. Dezember 2017

A K T I V S E I T E	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		424.393,23		412.271,70
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	305.232.075,72			310.517.116,87
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.002.166,94			8.903.593,39
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	652.565,68			652.565,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	19.856.488,30			19.021.331,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	47.766,41			53.210,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	265.800,14			361.199,00
7. Anlagen im Bau	143.261,36			46.167,14
8. Bauvorbereitungskosten	5.105,10			0,00
		341.205.229,65		339.555.183,98
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	10.000,00			10.000,00
2. Andere Finanzanlagen	80,23			80,23
		10.080,23		10.080,23
			341.639.703,11	339.977.535,91
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte ohne Bauten	869.583,05			2.106.816,38
2. Grundstücke und gründstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.628.150,66			3.679.260,97
3. Unfertige Leistungen	10.409.968,93			10.497.512,03
4. Andere Vorräte	2.174,99			1.770,07
		14.909.877,63		16.285.359,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	194.478,49			166.554,26
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	9.285,73			57.875,00
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	16.532,78			25.223,60
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00			9.628,87
5. Sonstige Vermögensgegenstände	577.919,07			4.573.474,14
		798.216,07		4.832.755,87
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	13.040.226,54			7.175.894,08
2. Bausparguthaben	74,50			2.607.517,08
		13.040.301,04		9.783.411,16
			28.748.394,74	30.901.526,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			93.313,32	114.158,20
			370.481.411,17	370.993.220,59

P A S S I V S E I T E	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	12.332.669,00			12.332.669,00
Eigene Anteile	-2.147.460,00			-2.147.460,00
		10.185.209,00		10.185.209,00
II. Kapitalrücklage		109.625.056,28		47.667.914,59
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen		7.514.801,69		7.588.201,69
IV. Bilanzverlust		-41.408.091,21		-37.661.401,25
			85.916.975,76	27.779.924,03
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.022.041,00		1.097.623,00
2. Steuerrückstellungen		66.374,00		102.678,06
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		705.666,00		440.402,09
4. Sonstige Rückstellungen		1.868.179,27		2.594.966,34
			3.662.260,27	4.235.669,49
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon gegenüber Gesellschaftern EUR 59.834.342,24 (Vorjahr EUR 63.214.762,87)		232.836.372,22		266.495.809,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern davon gegenüber Gesellschaftern EUR 13.075,87 (Vorjahr EUR 20.018.639,19)		31.993.991,71		53.098.691,86
3. Erhaltene Anzahlungen		11.569.327,17		11.473.756,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		943.772,62		1.313.704,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.725.880,54		1.974.519,05
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		855,94		136,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 19.941,62 (Vorjahr EUR 68.530,52) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vorjahr EUR 267,08)		89.539,74		3.963.593,64
			279.159.739,94	338.320.212,19
D. Rechnungsabgrenzungsposten			1.742.435,20	657.414,88
			370.481.411,17	370.993.220,59

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.383.213,38		35.496.323,72
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	999.410,00		762.692,00
c) aus Betreuungstätigkeit	239.170,57		268.420,17
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.213,80		128.383,29
		37.742.007,75	36.655.819,18
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		-138.653,41	-269.078,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		198.342,83	202.918,59
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.406.712,15	1.305.241,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-18.119.080,79		-16.684.646,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.320.015,71		-128.999,11
		-19.439.096,50	-16.813.645,89
6. Rohergebnis		20.769.312,82	21.081.255,06
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.061.223,21		-3.920.720,15
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-966.669,03		-868.289,69
davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vorjahr EUR 34.966,81)		-5.027.892,24	-4.789.009,84
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.846.126,81		-7.240.253,06
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Gesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		-45.930,90
		-8.846.126,81	-7.286.183,96
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.708.865,26	-3.049.653,08
10. Erträge aus Beteiligungen		2,28	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37.581,36	34.954,89
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.927.720,30	-8.547.571,93
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-13.025,97	-50.864,96
14. Ergebnis nach Steuern		-3.716.734,12	-2.607.073,82
15. Sonstige Steuern		-29.955,84	8.603,91
16. Jahresfehlbetrag		-3.746.689,96	-2.598.469,91
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-37.661.401,25	-35.136.331,34
18. Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	73.400,00
19. Bilanzverlust		-41.408.091,21	-37.661.401,25

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

Allgemeine Angaben

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

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

Die Konzern-Bilanz zum 31.12.2017 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2017 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.

Konsolidierungskreis

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

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene GWG-Mietgesellschaft hat zum 31. Dezember 2017 folgende Strukturbilanz:

	2017 T€	2016 T€
Anlagevermögen	51.374	51.817
Umlaufvermögen	233	232
Kommanditkapital	10	10
Verlustanteile	-6.621	-6.687
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	66	43
Rückstellungen	0	0
Verbindlichkeiten	58.228	58.736

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände
Die ausgewiesene EDV-Software ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren vorgenommen.

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

Für Sachanlagenzugänge in 2017 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 2017 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. Die Immobilie „Wuppertaler Hof“ wird mit einer Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Sonstige Modernisierungen führen zu einer individuellen Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die planmäßigen Abschreibungen grundsätzlich auf der Basis einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben. Ausnahme bilden drei Wirtschaftseinheiten, die mit 33, 35 sowie 50 Jahren abgeschrieben werden.

Beim Bestand der sale and lease back-Objekte wurde die Abschreibung von Restnutzungsdauer auf 2 % in 2010 geändert und somit die Nutzungsdauer verlängert.
Für sechs Wirtschaftseinheiten im Anlagevermögen wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe 1.715 T€ vorgenommen.

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 5,0 % und 20,0 % pro Jahr. Ab dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einer Betragsgrenze von 150,00 € zzgl. Umsatzsteuer werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr direkt als Betriebsausgaben gebucht. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen einem Wert von 150,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

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

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017 ist aus dem Konzernanlagenspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

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

„Grundstücke mit fertigen Bauten“ sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Bei dem zum Verkauf bestimmten Grundbesitz sind bei zwei Objekten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 210 T€ vorgenommen worden.

Unter der Position „Unfertige Leistungen" werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit ihren Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken zu Forderungen werden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
Hier werden insbesondere die Umsatzsteuer für Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht ausgewiesen und bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit (Juni 2025) zeitanteilig aufgelöst, sowie sonstige vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres ausgewiesen.

Eigenkapital
Aufgrund der in 2005 erworbenen eigenen Anteile wurde in den Vorjahren in gleicher Höhe eine Rücklage für eigene Anteile bilanziert. Gemäß den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes in der Fassung vom 25. Mai 2009 wurde der Nennwert der eigenen Anteile in 2010 offen vom

gezeichneten Kapital abgesetzt, der Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis und Nominalwert wurde ebenfalls bereits in 2010 in die anderen Gewinnrücklagen umgebucht.

Die Stadt Wuppertal als Hauptgesellschafterin hat im Jahr 2017 ein Konzept zur kapitalstärkenden Konsolidierung der Gesellschaft in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des unter Begleitung der Beratungsgesellschaft PriceWaterhouse Coopers (PWC) durchgeführten Projektes waren verschiedene Handlungsalternativen, wovon eine Alternative durch die beiden Gesellschafter noch im Jahr 2017 umgesetzt wurde. Zu den kapitalstärkenden Maßnahmen zählen die Wandlung eines partiarischen Darlehens der Stadt Wuppertal an die GWG in Höhe von 20,0 Mio. € in Eigenkapital, die Einbringung einer Immobilie aus dem städtischen Vermögen im Wert von 6,8 Mio. € sowie eine Bareinlage in Höhe von 32 Mio. € durch die Stadt, wobei im Gegenzug hiervon die bestehende Ausleihung im Rahmen des Cash Poolings zwischen Stadt und GWG in Höhe von 10,0 Mio. € zurückgeführt wurden. Hinzu kommt eine Bareinlage im quotalen Anteil von 3,1 Mio. € der Minderheitsgesellschafterin Stadtsparkasse Wuppertal. In Summe bedeutet dies eine Eigenkapitalverstärkung in Höhe von rd. 62 Mio. €, welche zum Bilanzstichtag 31.12.2017 wirksam wurde.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung ist nach dem Teilwertverfahren berechnet worden. Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2017 liegt der von der Deutschen Bundesbank zum Dezember 2017 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 3,68 % auf der Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 159 T€ (Vorjahr 130 T€). Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungsperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB. 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€ 3.320 (Vorjahr: T€ 3.527). Zusätzlich wurde ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes Sanierungsgeld von 3,5 % der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen 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), abgegrenzte Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht bis Juni 2025 sowie der für das Jahr 2018 erhaltene Betrauungszuschuss in Höhe von 1,2 Mio. €.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2017 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird bereits seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzsicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit einer 3%igen Abzinsung gezahlt.
- Zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bestehen Unterschiede, die im Wesentlichen das Immobilienvermögen betreffen. Das Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB hinsichtlich der Steuerlatenzen sowie von Steuerlatenzen aus bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen wurde in Anspruch genommen. Der Aktivüberhang (aktive latente Steuern) wird entsprechend des Wahlrechtes nicht ausgewiesen.

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€ 258 (Vorjahr T€ 353).
In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 10.410 (Vorjahr T€ 10.497) 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:

	01.01.17 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.17 T€
Kapitalrücklage	47.667,9	0,0	61.957,1	109.625,1
Andere Gewinnrücklagen	7.588,2	73,4	0,0	7.514,8
Summe	55.256,1	73,4	61.957,1	117.139,9

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2017 sind aus dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Konzernanhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 72 (Vorjahr T€ 82) an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft, mit T€ 36.383 (Vorjahr T€ 35.496) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 999 (Vorjahr T€ 763) aus dem Verkauf von Grundstücken, mit T€ 239 (Vorjahr T€ 268) aus Betreuungstätigkeit und T€ 120 (Vorjahr T€ 128) aus anderen Lieferungen und Leistungen.

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

Die Position Zinsen und Aufwendungen beinhaltet Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 40 (Vorjahr T€ 72).

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betragen T€ 1.925 (Vorjahr T€ 422).

Sonstige Angaben

Der durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellte Konzernabschluss wird unter HRB 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€ 15.475 (abgezinst mit 2,86% über die restliche Vertragslaufzeit von 17,25 Jahren),
- Bedienung eines Mieterdarlehens mit T€ 1.578 p. a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 21.255 (abgezinst mit 2,86% über die restliche Vertragslaufzeit von 17,25 Jahren).

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

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für 2018 eine finanzielle Verpflichtung von T€ 148. Für die Jahre 2019-2021 fallen noch weitere T€ 85 an.

Für Wohnungen einer Seniorenwohnanlage der GWG-SPE sind 20-jährige Mietgarantien eingegangen worden. Der Jahresbetrag beläuft sich auf T€ 2.230.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von T€ 431 (Vorjahr T€ 469) für das Jahr 2017 zu leisten.

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

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal, welches ein in diesem Abschluss vollkonsolidiertes Unternehmen ist. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 256. Die Kapitalrücklage am 31.12.2017 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2017 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 2.492 (Vorjahr T€ 1.814), 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 2017 einen Jahresüberschuss von T€ 65,8 aus. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 6.631 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 2016 T€ 300,1 (Vorjahr T€ 256,0). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von T€ 44,2 (Vorjahr: T€ 17,5). Der Jahresabschluss 2017 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

2006 hat die GWG eine Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der am 25.10.2006 gegründeten Wuppertaler Quartiersentwicklungs GmbH, Wuppertal, mit einem Stammkapital von T€ 25 übernommen. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 75,9 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 102,7) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2016 T€ 8,0 (Vorjahr T€ 0,0). Der Jahresabschluss 2017 lag zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vor.

Zwischen den handelsrechtlichen und steuerbilanziellen Wertansätzen bestehen Unterschiede, die weit überwiegend das Immobilienvermögen betreffen. Per Saldo ergibt sich ein Aktivüberhang; aktive latente Steuern werden nicht ausgewiesen.

Es bestehen steuerliche Verlustvorträge. Aufgrund der Neuaufstellung der Gesellschaft mit planmäßigen Überschüssen wird es voraussichtlich zu einer Mindestbesteuerung kommen.

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

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 80 (Vorjahr T€ 80). Zudem fielen Beratungsleistungen in Höhe von 88 T€ an.

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

	2017	**2016**
Kaufmännische Mitarbeiter	38,4	44,6
Technische Mitarbeiter	9,2	8,4
Mitarbeiter im Regiebetrieb (Hauswarte etc.)	22,6	22,6
Auszubildende	5,8	6,5
Gesamt	**76,0**	**82,1**
davon befristet Beschäftigte	4,6	4,2

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 23 T€

Der Geschäftsführer Herr Zier erhielt nachstehende Vergütung:

Grundvergütung	141.623,84 Euro
Sachbezüge	12.487,29 Euro
Gesamt	**154.111,13 Euro**

Außerdem hat Herr Zier für das Jahr 2017 einen variablen Vergütungsanspruch von 32.468,73 Euro.

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

Barwert der Pensionsrückstellung zum 31.12.2017	304.140,00 Euro
Während des Geschäftsjahres hierfür zurückgestellter Betrag	148.217,00 Euro

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.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Johannes Slawig Stadtdirektor und Kämmerer (Bezüge 2017: 4.294,86 €)	Vorsitzender
Klaus Jürgen Reese Ratsmitglied Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter (Bezüge 2017: 3.221,12 €)	stellvertretender Vorsitzender
Barbara Dudda-Dillbohner Ratsmitglied Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin (Bezüge 2017: 2.147,42 €)	
Eckhard Klesser Ratsmitglied Kriminalbeamter (Bezüge 2017: 2.147,42 €)	
Gunhild Böth Ratsmitglied Lehrerin (Bezüge 2017: 2.147,42 €)	
Manfred Todtenhausen Ratsmitglied Elektromeister (Bezüge 2017: 2.147,42 €)	
Gabriele Mahnert Ratsmitglied Diplom-Sozialpädagogin (Bezüge 2017: 2.147,42 €)	
Servet Köksal Ratsmitglied Kommunalbeamter (Bezüge 2017: 2.147,42 €)	

Dr. Stefan Kühn
Ratsmitglied
Geschäftsbereichsleiter
(Geschäftsbereich
Soziales, Jugend und Integration)
(Bezüge 2017: 2.147,42 €)

Wuppertal, den 31.03.2018

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Bilanzwerte	
	Wert 01.01.2017	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Wert 31.12.2017	Wert 01.01.2017	Zuschreibungen	Zugang	Abgang	Wert 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.042.669,18	154.985,51	293.985,28	0,00	903.669,41	630.397,48	0,00	135.584,53	286.705,83	479.276,18	424.393,23	412.271,70
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	425.682.153,32	2.242.294,76	433.719,51	46.167,14	427.536.895,71	115.165.036,45	14.988,00	7.342.299,41	187.527,87	122.304.819,99	305.232.075,72	310.517.116,87
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.657.391,71	6.870.000,00	0,00	0,00	19.527.391,71	3.753.798,32	0,00	771.426,45	0,00	4.525.224,77	15.002.166,94	8.903.593,39
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.110.828,16	0,00	0,00	0,00	2.110.828,16	1.458.262,48	0,00	0,00	0,00	1.458.262,48	652.565,68	652.565,68
4. Bauten auf fremden Grundstücken	22.286.529,38	1.310.948,94	0,00	0,00	23.597.478,32	3.265.197,48	0,00	475.792,54	0,00	3.740.990,02	19.856.488,30	19.021.331,90
5. Technische Anlagen und Maschinen	598.105,98	8.383,58	26.696,58	0,00	579.792,98	544.895,98	0,00	13.827,17	26.696,58	532.026,57	47.766,41	53.210,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.597.561,53	39.058,64	502.521,95	0,00	2.134.098,22	2.236.362,53	0,00	107.196,71	475.261,16	1.868.298,08	265.800,14	361.199,00
7. Anlagen im Bau	46.167,14	143.261,36	0,00	-46.167,14	143.261,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.261,36	46.167,14
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	5.105,10	0,00	0,00	5.105,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.105,10	0,00
	465.978.737,22	10.619.052,38	962.938,04	0,00	475.634.851,56	126.423.553,24	14.988,00	8.710.542,28	689.485,61	134.429.621,91	341.205.229,65	339.555.183,98
III. Finanzanlagen												
1. Beteiligungen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
2. Andere Finanzanlagen	80,23	0,00	0,00	0,00	80,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,23	80,23
	10.080,23	0,00	0,00	0,00	10.080,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.080,23	10.080,23
	467.031.486,63	10.774.037,89	1.256.923,32	0,00	476.548.601,20	127.053.950,72	14.988,00	8.846.126,81	976.191,44	134.908.898,09	341.639.703,11	339.977.535,91

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Entwicklung der Konzern-Rückstellungen im Geschäftsjahr 2017

	Stand 01.01.2017	Inanspruchnahme 2017	Auflösung 2017	Zinsertrag Ertrag aus Abzsg. 2017	Zuführung: Zinsaufwand Aufw.aus Aufzsg. 2017	Zuführung: Zuführung 2017	Stand 31.12.2017
	€	€	€		€	€	€
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**1.097.623,00**	**0,00**	**115.727,00**	**0,00**	**40.145,00**	**0,00**	**1.022.041,00**
2. Steuerrückstellungen							
a) Körperschaftsteuer	99.218,06	31.457,00	36.304,06	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
	102.678,06	**33.187,00**	**36.304,06**	**0,00**	**0,00**	**33.187,00**	**66.374,00**
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	**440.402,09**	**440.402,09**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**705.666,00**	**705.666,00**
4. Sonstige Rückstellungen							
Risiken aus der Bewirtschaftung und Verwertung fertiger Bauten und Mietgarantien	1.234.941,83	1.234.941,83	0,00 *	0,00	0,00	0,00	0,00
Noch anfallende Kosten für verkaufte Grundstücke	94.438,42	0,00	1.436,00	0,00	-3.207,67	29.997,58	119.792,33
Prozesskosten	69.838,84	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	144.838,84
Personalangelegenheiten*	305.844,20	282.869,37	22.974,83	0,00	0,00	724.200,36	724.200,36
Betriebskosten	307.300,00	307.300,00	0,00	0,00	0,00	319.896,00	319.896,00
Nicht umlagefähige Betriebskosten	22.700,00	20.325,95	2.374,05	0,00	0,00	21.074,00	21.074,00
WEG-Abrechnungen	141.630,00	85.517,32	56.112,68	0,00	0,00	125.850,00	125.850,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	117.600,00	78.753,00	13.847,00	0,00	0,00	60.500,00	85.500,00
Sonstige Rückstellungen	200.958,90	60.000,00	40.438,75	0,00	0,00	116.907,59	217.427,74
Gewährleistung	114,15	0,00	114,15	0,00	0,00	0,00	0,00
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
Schadenersatzverpflichtungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
	2.594.966,34	**2.069.707,47**	**137.297,46**	**0,00**	**-3.207,67**	**1.483.425,53**	**1.868.179,27**
	4.235.669,49	**2.543.296,56**	**289.328,52**	**0,00**	**36.937,33**	**2.222.278,53**	**3.662.260,27**

* Ausweis nach Saldierung Aktivwert Rückdeckungsversicherung Altersteilzeit

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2017

	Höhe	mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		bis zu 1 Jahr	1 bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre	Höhe	Art
	€	€	€	€	€	
	Vorjahr	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	*Vorjahr*	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	232.836.372,22 *	29.047.842,18	25.862.235,14	177.926.294,90	139.535.566,59	Grundpfandrechte
	*266.495.809,12 **	*24.400.113,25*	*23.236.716,54*	*218.858.979,33*	*159.174.383,21*	*Grundpfandrechte*
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.993.991,71	997.443,80	4.669.597,48	26.326.950,43	31.993.991,71	Grundpfandrechte
	53.098.691,86	*1.016.152,81*	*2.808.025,16*	*49.274.513,89*	*33.098.691,86*	*Grundpfandrechte*
3. Erhaltene Anzahlungen	11.569.327,17	11.569.327,17	0,00	0,00	0,00	
	11.473.756,95	*11.473.756,95*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	943.772,62	943.772,62	0,00	0,00	0,00	
	1.313.704,79	*1.313.704,79*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.725.880,54	1.725.880,54	0,00	0,00	0,00	
	1.974.519,05	*1.974.519,05*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	855,94	855,94	0,00	0,00	0,00	
	136,78	*136,78*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	89.539,74	89.539,74	0,00	0,00	0,00	
	3.963.593,64	*3.963.593,64*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	
Summe	279.159.739,94	44.374.661,99	30.531.832,62	204.253.245,33	171.529.558,30	Grundpfandrechte
Summe Vorjahr	*338.320.212,19*	*44.141.977,27*	*26.044.741,70*	*268.133.493,22*	*192.273.075,07*	*Grundpfandrechte*

* davon durch modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene Verbindlichkeiten in Höhe von € 61.017.465,71 (Vorjahr € 63.409.981,8) sowie für Verbindlichkeiten einer Beteiligungsgesellschaft in Höhe von € 32.283.339,92 (Vorjahr €33.911.444,11) gesichert; damit bestehen modifizierte Ausfallbürgschaften der Stadt Wuppertal für eigene und fremde Verbindlichkeiten von € 93.300.805,63 (Vorjahr € 97.321.425,91).

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal

Wuppertal

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017

			2017 TEUR	2016 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag)	-3.747	-2.598
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.831	7.240
3.	-	Abnahme der Rückstellungen	-534	-582
4.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-53
5.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.431	-3.357
6.	-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.310	-1.001
7.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-29	65
8.	+	Zinsaufwendungen	7.850	8.467
9.	+	Ertragsteueraufwand	13	51
10.	-	Ertragsteuerzahlungen	-13	-101
11.	**=**	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.)**	14.492	8.131
12.		Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	7	7
13.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-155	-370
14.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	303	695
15.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.619	-3.689
16.	+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.607	-133
17.	+	Erhaltene Zinsen	38	35
18.	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 17.)**	-7.819	-3.455
19.		Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	61.957	7.261
20.	-	Gezahlte Dividenden	-73	-73
21.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	-54.765	3.193
22.	-	Gezahlte Zinsen	-7.928	-8.548
23.	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19. bis 22.)**	-809	1.833
24.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 18. und 23.)	5.864	6.509
25.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.176	667
26.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 24. und 25.)**	13.040	7.176
		Zusammensetzung des Fonds am Ende der Periode		
		- Zahlungsmittel	13.040	7.176

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2017

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-verlust	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar 2016	8.185,2	42.406,4	7.661,6	-35.062,9	23.190,3
Kapitalerhöhung	2.000,0	5.261,5	0,0	0,0	7.261,5
Ausschüttung Garantiedividende 2015 in 2016	0,0	0,0	0,0	-73,4	-73,4
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,0	0,0	-73,4	73,4	0,0
Konzernergebnis	0,0	0,0	0,0	-2.598,5	-2.598,5
Stand zum 31. Dezember 2016	10.185,2	47.667,9	7.588,2	-37.661,4	27.779,9
Kapitalerhöhung	0,0	61.957,1	0,0	0,0	61.957,1
Ausschüttung Garantiedividende 2016 in 2017	0,0	0,0	-73,4	0,0	-73,4
Konzernergebnis	0,0	0,0	0,0	-3.746,7	-3.746,7
Stand zum 31. Dezember 2017	10.185,2	109.625,0	7.514,8	-41.408,1	85.916,9

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Inhalt

1. Bericht zum Geschäftsverlauf ... 3

1.1. Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2017 ... 3

1.1.1. Allgemeine Entwicklung ... 3

1.1.2. Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ... 5

1.2. Darstellung des Geschäftsverlaufs ... 7

1.2.1. Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2017 ... 7

1.2.2. Allgemeines zum Geschäftsverlauf ... 9

***1.2.2.1.* Immobilienmanagement ... 9**

***1.2.2.2.* Portfoliomanagement und Finanzierung ... 10**

***1.2.2.3.* Controlling und Zentrale Verwaltung ... 12**

2. Bericht zur Lage des Konzerns ... 13

2.1. Ertragslage ... 13

2.2. Vermögenslage ... 15

2.3. Finanzlage ... 17

3. Prognose- und Risikobericht ... 19

3.1. Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre ... 19

3.1.1. Globale Aspekte ... 19

3.1.2. Entwicklungen für Wuppertal ... 20

3.2. Darstellung künftiger Chancen und Risiken ... 22

3.2.1. Allgemeine Hinweise und Überblick ... 22

3.2.2. Immobilienmanagement ... 23

3.2.3. Portfoliomanagement und Finanzierung ... 24

3.2.4. Controlling und Zentrale Verwaltung ... 26

3.3. Risikomanagement ... 26

3.3.1. Darstellung des Risikomanagementsystems 26

3.3.2. Darstellung des internen Kontrollsystems 27

3.4. Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten 28

4. Ergänzungsbericht 28

1. Bericht zum Geschäftsverlauf

1.1. Rahmenbedingungen für das Geschäftsjahr 2017

1.1.1. Allgemeine Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte das Tempo nochmals erhöht werden. Im Jahr 2016 war das BIP bereits deutlich um 1,9 % und 2015 um 1,7 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag.[1]

Die allgemeinen demografischen Trends (Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang, zunehmende Überalterung, zunehmender Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund) wirken sich – mit Ausnahme der Schrumpfung – unverändert auch auf den Wuppertaler Wohnungsmarkt aus. Wuppertal ist mit ca. 360.000 Einwohnern die größte Stadt im Bergischen Land und zugleich die 17.-größte Stadt Deutschlands. Im Landesvergleich weist Wuppertal einen höheren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten auf, während die Altersstruktur in etwa der des Landes entspricht. Seit 2011 gewann die Stadt im Schnitt 1.500 Einwohner pro Jahr hinzu, was hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist.[2] So entwickelte sich die Bevölkerung in Wuppertal von 357.690 Einwohnern in 2016 auf 359.545 Anfang 2017. Bei der Zahl der Privathaushalte zeichnet sich insgesamt in den letzten Jahren eine stabile Entwicklung ab. Die Anzahl wuchs von rund 178.000 Haushalten in 2015 auf rund 181.800 zum 31.12.2016. Bis 2035 wird die Einwohnerzahl Wuppertals gemäß aktuellen Prognosen um ca. 14.400 Personen abnehmen. Im gleichen Zeitraum wird außerdem ein Verlust von rund 1.300 Haushalten prognostiziert. Dennoch ist langfristig mit einer weitgehend stabilen Wohnungsnachfrage in Wuppertal zu rechnen.[3]

Analog dem Landestrend ist auch die Arbeitslosigkeit in Wuppertal in 2017 leicht gesunken. So hat sich im Vergleich zum Stand im Dezember 2016 (9,5 %) die Arbeitslosenquote auf 8,7 % im Dezember 2017 verbessert (im Vergleich: Quote NRW, Dezember 2016 = 7,4 % und Dezember 2017= 7,0 %). Dagegen hat sich die Unterbeschäftigungsquote, in der Personen berücksichtigt werden, die sich z. B. als Teilnehmer einer Fördermaßnahme derzeit nicht in einem regulären Arbeitsverhältnis befinden, von 16,0 % im Dezember 2016 auf 16,3 % im Dezember 2017 weiter verschlechtert.[4] Die Anzahl der sogenannten Bedarfsgemeinschaften (in der Öffentlichkeit oft als Hartz-IV-Empfänger bezeichnet) ist mit 24.786 per Oktober 2017 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (24.292 in 2016).[5]

---

[1] Quelle: Statistisches Bundesamt.
[2] Vgl. Planet Home Immobilien, Wuppertal 2017/2018.
[3] Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal IV. 2017.
[4] Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen.
[5] Quelle: Jobcenter Wuppertal.

Ein weiteres wesentliches Merkmal ist der noch immer sehr hohe Anteil überschuldeter Haushalte. Der ‚SchuldnerAtlas' der Wirtschaftsauskunftei Creditreform zeigt auf, dass die Zahl überschuldeter Privatpersonen in Wuppertal nach einer kleinen Verbesserung in 2016 (Schuldnerquote 18,08 %) in 2017 (Schuldnerquote 18,38 %) wieder leicht angestiegen ist (+0,3 %). Insgesamt nimmt Wuppertal mit Platz 400 von 401 im Ranking der Schuldnerquote einen noch immer unbefriedigenden Platz ein.[6]

Von besonderer Relevanz für die Unternehmensentwicklung der GWG ist schließlich die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre. Wie in der nachfolgenden Grafik zu erkennen, sind die langfristigen Zinsen seit 2016 wieder leicht angestiegen. Dieser Anstieg setzte sich nach dem Jahreswechsel 2017/2018 mit höherer Dynamik fort.

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

1.1.2. Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Im NRW-Durchschnitt lag der Leerstand 2015 bei 3,8 %. Allerdings ist zu beachten, dass außerhalb einzelner Ballungszentren – insbesondere an der Rheinschiene – die Marktsituation hinsichtlich der Wohnungsvermietung von z. T. deutlichen Angebotsüberhängen geprägt ist.

Wie die nachfolgende Grafik zeigt, lag die Wuppertaler Leerstandsquote im Zeitraum 2016 bei 5,9 %. Ausgehend von 198.232 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2016 ergibt dies eine Anzahl von 11.624 leerstehenden Wohnungen. Gegenüber dem Untersuchungsjahr 2012 sank die gesamtstädtische Leerstandsquote im Zuge einer kontinuierlichen Entwicklung von 6,8 % auf 5,9 % ab.[7]

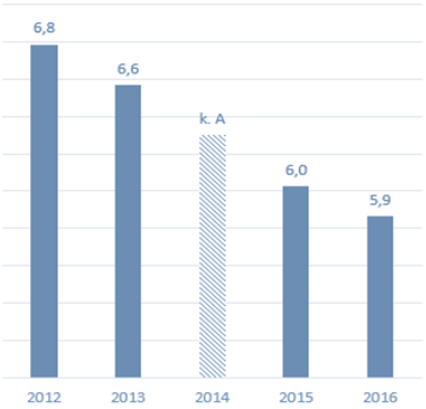


Abbildung: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote (Quelle: Stadt Wuppertal, Leerstandsermittlung mit Hilfe der Stromzählermethode)(Quelle: Stadt Wuppertal / WSW)

Die Wohnungsmieten in Nordrhein-Westfalen stiegen weiterhin an, wenn auch nicht mit der gleichen Dynamik wie im Vorjahr. Im Durchschnitt des Landes stieg die Miete für die Wiedervermietung von Bestandswohnungen um weitere 1,9 % im Vergleich zum Vorjahr (2016).[8]

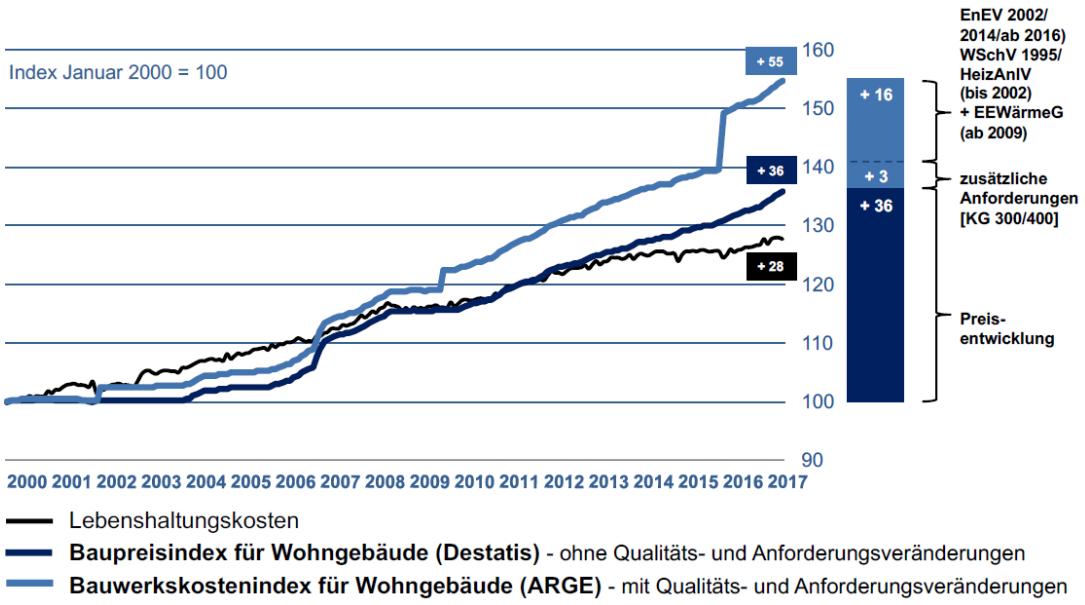
Am 01.03. 2017 wurde der neue, qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Wuppertal veröffentlicht. Er weist nach, dass sich das Preisniveau um durchschnittlich ca. 7 % angehoben hat. Dies eröffnet zumindest mittelfristig das Potenzial für eine adäquate Anpassung der Mieten, so dass die unten beschriebenen Kostensteigerungen der letzten Jahre im Bereich der Wohnungswirtschaft langsam wieder ausgeglichen werden können.

Unerwünschte Nebenwirkungen entstehen häufig durch Eingriffe des Staates in den Immobilienmarkt. Problematisch wirken in diesem Zusammenhang weiterhin die Rahmenbedingungen für die Investitionen im Mietwohnungsbau. Hier sinken die Renditen für Investitionen in den Neubau oder die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern auf denjenigen Märkten, wo die überproportional hohen Bauwerkskosten (+55 % von 2000 bis 2017) nicht auf die Miete oder den Verkaufspreis umgelegt werden können. So haben z. B. die Erhöhung der

[7] Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal I. 2017.
[8] Vgl. IT.NRW, Verbraucherpreisindex April 2017.

Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2011 und 2015 sowie die Anforderungen an Neubauimmobilien durch das Inkrafttreten der letzten Stufe der Energieeinsparverordnung die Bau(neben)kosten deutlich verteuert.[9]

Dies erzeugt in besonderem Maße Druck auf Wohnungsmärkte wie Wuppertal, da hier die Erträge im Segment Mietwohnungsbau - das hochpreisige Segment ausgenommen - seit Jahren stagnieren, während die Kosten, die mit der Bereitstellung des ‚Produktes' Wohnen verbunden sind, stetig steigen. Wie die nachfolgende Grafik zeigt, gilt dies in annähernd deutlicher Form auch im Bundesdurchschnitt, wo sich die Bauwerkskosten kontinuierlich von der allgemeinen Teuerungsrate abgekoppelt haben.



Inwieweit diese Rentabilitätsfalle durch die Potenziale des neuen Mietpreisspiegels für Wuppertal (teilweise) aufgelöst werden kann, ist in der nächsten Zeit zu prüfen.

Demgemäß entwickelte sich auch der Wohnungsbestand in Wuppertal in den letzten Jahren sehr zurückhaltend. Insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern steigt der Bestand nur sehr langsam: von 22.209 Objekten in 2016 auf 22.219 Mehrfamilienhäuser bis 2017 und damit um lediglich 0,05 %. Die Neubautätigkeit in 2017 wies gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Abnahme der Fertigstellungen (-67,1 %) auf. Hingegen wurden im Jahre 2017 insgesamt 36 Baugenehmigungen erteilt. Das entspricht einem Plus von 89,5 % gegenüber dem Vorjahr.[10] Letzteres deutet auf einen Trend in Richtung quantitativer Neubautätigkeit hin, wenn auch auf nach wie vor sehr niedrigem Niveau. Er resultiert u. a. aus dem Mehrbedarf aufgrund verstärkter Zuwanderung.[11] Der Bedarf für öffentlich geförderten Wohnraum besteht dabei weiterhin, da nach wie vor kaum öffentlich gefördert gebaut wird.

Bei den Neubaumaßnahmen im Bereich der Einfamilienhäuser ist auffällig, dass in 2017 sehr wenige Neubauten bei Doppelhaushälften auf den Markt kamen, bei Reihenhäusern gab es nur ein Baugebiet. Aktuell befinden sich Eigentumsmaßnahmen im gehobenen Preissegment im Vertrieb, z. B. eine Baumaßnahme in Wuppertal-Langerfeld (Errichtung von Stadthäusern) und ein Neubauvorhaben in Wuppertal-Vohwinkel (Eigentumswohnungen). Als

[9] Vgl. Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE eV u. Erhebungen in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft.
[10] Vgl. Stadt Wuppertal, Statistik-Info Quartal IV. 2017.
[11] Vgl. NRW.BANK, Wohnungsnachfrage in Wuppertal – aktuelle und zukünftige Entwicklungen 2016.

großes Entwicklungsgebiet ist das ca. 5,5 Hektar große Gelände des ehemaligen Bahnhofs Heubruch zu nennen. Hier sollen rund 300 Wohneinheiten entstehen, teils in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern (sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen), teils als Stadthäuser. Für einen Teil der Wohnungen ist vorgesehen, diese im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu errichten.

1.2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.2.1. Besonderheiten für den Geschäftsverlauf 2017

Der Jahresabschluss 2017 enthält diverse Sondereffekte, die sich z. B. durch notwendige Budgetanpassungen im Jahresverlauf, vor allem aber durch die Kapitalmaßnahmen der Gesellschafter im Zuge der Unternehmenskonsolidierung ergeben haben.

Fazit zum Verlauf des Jahres 2017 für den GWG-Konzern:

Das Jahr 2017 stellte eine Überbrückungsphase dar. Auslöser hierfür war die Ende 2016 gescheiterte Einbringung der städtischen Pflegeimmobilien aus dem Eigenbetrieb APH. Diese Maßnahme war neben weiteren Maßnahmen der Gesellschafter vorgesehen, um die Konsolidierung der GWG endgültig abzuschließen und die Gesellschaft auf Dauer handlungsfähig zu machen. Um die notwendigen Verbesserungen der Eigenkapitalquote auf mindestens 20 % sowie der Ergebnisse um mindestens 2,0 Mio. € pro Jahr zu gewährleisten, musste im Verlauf des Jahres 2017 ein umfassendes Konzept zur Konsolidierung des Konzerns erarbeitet werden. Das Ergebnis des unter Begleitung der Beratungsgesellschaft PriceWaterhouse Coopers (PWC) durchgeführten Projektes wird im folgenden Abschnitt beschrieben.

Als unmittelbare Auswirkung des Konsolidierungsprojektes mussten in 2017 Maßnahmen zur Überbrückung getroffen werden. So wurden z. B. die ursprünglich vorgesehenen Budgets – insbesondere im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen – um rund 3,6 Mio. € reduziert. Des Weiteren wurde im September eine Überbrückungsfinanzierung mit einer Laufzeit von einem Jahr in Höhe von rund 5,0 Mio. € aufgenommen. Dieses Vorgehen ermöglichte den geordneten Übergang bis zur Umsetzung der Konsolidierungsmaßnahmen durch die Gesellschafter der GWG im Dezember 2017.

Im Bereich des Vermietungsgeschäftes haben die o. g. Budgetkürzungen die ursprünglich vorgesehene Fortsetzung des erfolgreichen Leerstandsabbaus ausgebremst. Gleichwohl wurden alle Anstrengungen unternommen, den Weg zu einer stetigen Ergebnisverbesserung aus der Immobilienbewirtschaftung auch in 2017 weiter zu beschreiten.

Auch im Zusammenhang mit der Entwicklung des Immobilienportfolios hatten die o. g. Einschnitte spürbare Auswirkungen. Trotz der besonderen Situation im Jahr 2017 ist es gelungen, das auch in der Außenwirkung bedeutsame Projekt des Modellhauses Sedanstraße 85 gemeinsam mit dem Büro für Quartierentwicklung (WQG) umzusetzen.

Allerdings war die vorgesehene Produktivitätsverbesserung durch den Zukauf weiterer Immobilienbestände genauso wenig möglich, wie die ursprünglich vorgesehene Beschleunigung des Abbaus des bestehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsstaus.

Im Bereich der IT-Landschaft konnte die Migration auf das neue SAP-Release zum 01.01.2017 erfolgreich umgesetzt werden. Mit der Anlaufphase des neuen Systems sind die zu erwartenden Zusatzbelastungen angefallen, die durch die verbesserten Funktionalitäten jedoch perspektivisch zu optimierten Abläufen und somit zu verbesserter Effizienz führen werden.

Das geplante Jahresergebnis für 2017 (-3,3 Mio. €) wurde nicht voll erreicht. Das Geschäftsjahr 2017 endet mit einer negativen Abweichung in Höhe von rd. 480 T€, da Sonderbelastungen der kommenden Jahre, die größtenteils im Zusammenhang mit den Konsolidierungsmaßnahmen stehen, im Sinne der Vorsorge bereits im Jahresabschluss 2017 abgebildet wurden. Die Summe dieser Maßnahmen, die im weiteren Verlauf dieses Abschnitts beschrieben werden, beträgt rd. 1.840 T€. Insofern ist zu konstatieren, dass das Ergebnis vor Vorsorgemaßnahmen gut 1.360 T€ besser ausgefallen ist, als ursprünglich geplant. Dies ist vor allem auf die aktive Budgetsteuerung im abgelaufenen Geschäftsjahr zurückzuführen.

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

Auf der Ebene der Einzelgesellschaft haben sich die Umsatzerlöse positiver entwickelt, als ursprünglich geplant. Maßgeblich sind vor allem die Auswirkungen der Erhöhungen der Pauschalen für die öffentlich geförderten Wohnungen sowie Mieterhöhungen auf Grundlage des neuen Mietspiegels mit einem Gesamtvolumen von rund 134 T€ für das Jahr 2017. Trotz der oben beschriebenen Budgetkürzungen konnten insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt die Erlösschmälerungen mit einem Volumen von 96 T€ abgebaut werden.

Abweichend zur Planung wirkten sich zudem der Verkauf eines Mehrfamilienhauses sowie eines Einfamilienhauses in der Siedlung Kohlstraße mit 100 T€ ergebnisverbessernd aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge – insbesondere aus Mieterbelastungen im Zusammenhang mit der Beendigung von Mietverhältnissen – bewirkten ebenfalls einen positiven Ergebniseffekt in Höhe von 51 T€.

Im Bereich der Aufwendungen der Hausbewirtschaftung war insbesondere der Instandhaltungsaufwand im Vergleich zur Planung um rund 643 T€ geringer. Auch die Kosten für Miet- und Räumungsklagen konnten im Jahr 2017 um rund 16 T€ reduziert werden.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich höhere Kosten in Höhe von 43 T€, insbesondere durch höhere Rechtsberatungskosten.

Im Zinsaufwand haben zum einen die günstigere Zinsvereinbarung für die Brückenfinanzierung und zum anderen die spätere Inanspruchnahme dieser Mittel das Ergebnis gegenüber dem Wirtschaftsplan entlastet.

Im Rahmen des Konsolidierungskonzeptes der GWG sind im Jahr 2018 Bestandsverkäufe vorgesehen. Die Kalkulation der Verkaufspreise lässt erwarten, dass die den Objekten zu Grunde liegenden Buchwerte im Einzelfall nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wurden im Jahresabschluss 2017 entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Darüber hinaus sind weitere Objekte bewertet worden, deren beizulegenden Werte unterhalb des jeweiligen Buchwertes liegen. Auch bei diesen Objekten finden Wertberichtigungen statt. Insgesamt finden im Jahresabschluss 2017 somit außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von rd. 1,9 Mio. € Berücksichtigung.

Von besonderer Bedeutung für die GWG sind der jährliche Zuschuss der Stadt Wuppertal im Rahmen der Betrauung in Höhe von 1,2 Mio. € sowie die beschlossenen und umgesetzten Kapitalmaßnahmen. Letztere führten dazu, dass die Kapitalbasis der Gesellschaft zum Bilanzstichtag mit insgesamt rd. 62 Mio. € verstärkt wurde. Zu detaillierten Informationen wird auf das Kapitel 3.2.1 verwiesen.

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

Entgegen der Entwicklung bei der Muttergesellschaft lagen die Mieterlöse inklusive Erlösschmälerungen mit rund 119 T€ unter Plan. Ursächlich war insbesondere die unbefriedigende Belegung in der Seniorenwohnanlage „Am Springer Bach“.

Bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken und Wohnbauten inklusive entsprechend zuzuordnender Bestandsveränderungen sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke machten sich der Verkauf einer Eigentumswohnung sowie die im Rahmen der Konsolidierung beschlossenen Verkäufe unter dem Strich mit einem Verlust von 175 T€ bemerkbar.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und aus Lieferungen und Leistungen fielen in der Summe um 197 T€ geringer als geplant aus. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Leistungen zwischen der GWG-SPE und ihrer Muttergesellschaft, die aktiviert und in den Folgejahren über Abschreibungen als Aufwand zu verbuchen gewesen wären.

Im Zusammenhang mit der Beendigung des Generalmietvertrages „Am Springer Bach“ mit dem KapHag Fonds wurde die zugehörige Drohverlustrückstellung aufgelöst und bewirkte abweichend zum Plan einen positiven Effekt in Höhe von rund 159 T€. Daneben brachten die Mieterbelastungen im Zusammenhang mit der Beendigung von Mietverhältnissen einen positiven Beitrag von 42 T€.

Im Bereich der Aufwendungen der Hausbewirtschaftung war insbesondere der Instandhaltungsaufwand im Vergleich zur Planung um rund 153 T€ geringer.

Die Personalkosten sind aufgrund langfristiger Erkrankungen einzelner Mitarbeiter um rund 80 T€ geringer ausgefallen als geplant. Gegenläufig wirkten sich die Rückstellungen für Personalmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Personalabbau gemäß Konsolidierungskonzept mit 420 T€ aus.

Durch die Neubewertung von Grundstücksflächen im Bereich der Verkaufsobjekte gemäß dem Konsolidierungskonzept sind Sonderabschreibungen in Höhe von insgesamt 210 T€ vorgenommen worden.

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 2017 mit Werten von 4,31 % (Jan.) bis 4,48 % (Dez.) im Hinblick auf die allgemeine Leerstandssituation am Wuppertaler Markt auf einem guten Niveau. Dabei ist die Quote zum Jahresende (4,48 %) wieder leicht angestiegen. In Anbetracht der Konsolidierungsphase im Jahr 2017 ist die Leerstandssituation im Konzern als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Die Leerstandsentwicklung in den Service-Wohnanlagen ist besonders durch den Auszug von Mietern im Pflege- oder Sterbefall geprägt. So ist es bei beiden Anlagen zum Jahresende zu einem Anstieg des Leerstandes gekommen. Die beendeten Mietverhältnisse konnten im Normalfall nicht wieder anschlussvermietet werden und die Wohnungen mussten meist einer Renovierung unterzogen werden. Lag der Leerstand bei den Servicewohnanlagen zum Jahresbeginn noch bei 14,4 % so standen zum Jahresende in beiden Servicewohnanlagen 17,3 % der Wohnungen leer. Zum 31.12.2017 endete der Generalmietvertrag für die Wohnanlage „Am Springer Bach“, was zu einer spürbaren Entlastung des Gesamtleerstands führen wird.

Die bisher vorherrschende Preissensitivität des Wuppertaler Marktes hat sich im Jahr 2017 geringfügig verändert. Der Angebotsüberhang ist leicht zurückgegangen. Somit konnten erste Steigerungspotentiale realisiert werden.

Die Anpassung der Mieten im öffentlich geförderten Preissegment, die alle drei Jahre durch Fortschreibung der Kostenansätze möglich ist, konnte erfolgreich umgesetzt werden. Ebenso wurden die durch den neuen Mietspiegel aus März 2017 möglichen Mieterhöhungen im freifinanzierten Bereich realisiert.

Vorgesehen war die Modernisierung von 180 Wohnungen im Konzern. Durch die Konsolidierungsphase wurde das Investitionsbudget für Wohnungsmodernisierungen um ca. 35 % bzw. auf 100 Wohnungen gekürzt (von 5,2 Mio. € auf 3,4 Mio. € im Konzern). Trotz dieser Kürzung ist es gelungen, 146 Wohnungen zu modernisieren. Die modernisierten Wohnungen konnten sämtlich zeitnah nach der Fertigstellung zu verbesserten Konditionen wieder vermietet werden.

1.2.2.2. Portfoliomanagement und Finanzierung

In der Weiterentwicklung des Portfoliomanagementsystems (PMS) lag im Jahr 2017 der Schwerpunkt in der Entwicklung von Quartiersstrategien, die eine einheitliche, abgestimmte Vorgehensweise in einem definierten Quartier gewährleisten sollen. Mittels eines Quartierssteckbriefes werden die wesentlichen Daten und die Strategien auf einen Blick dargestellt. Dies unterstützt die Mitarbeiter bei den Entscheidungen auf operativer Ebene. Für das Jahr 2018 ist vorgesehen, das Portfoliomanagementsystem auf die neue Programmversion IGIS six umzustellen, die wesentliche Verbesserungen beinhaltet. Insbesondere wurde die Benutzeroberfläche komplett neugestaltet. Diese orientiert sich nun an dem Layout der Microsoft-Produkte. Darüber hinaus ist vorgesehen, ein Quartierinformationssystem (QUIS) zu installieren, welches neben umfangreichen Auswertungsmöglichkeiten, z. B. Marktmieten, Bevölkerungsstruktur, Kaufkraft etc. auch über eine Schnittstelle zum PMS verfügt. Über diese Schnittstelle kann z. B. die Standortbewertung in das PMS überspielt werden und auch eine Zielmietenlogik hinterlegt werden.

Die im Dezember 2017 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat entwickelten strategischen Leitlinien legen den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Bestände. Verkäufe werden demnach lediglich in Einzelfällen bei solchen Objekten durchgeführt, die als Ergebnis der Analyse des PMS aus wirtschaftlichen oder strategischen Gründen für die Gesellschaft als unattraktiv identifiziert werden. Eine Ausnahme bilden die Verkaufsmaßnahmen, die im Rahmen des Konsolidierungskonzeptes des Jahres 2017 festgelegt wurden. Hieraus erfolgten bei der GWG in 2017 Verkäufe von insgesamt sieben Wohneinheiten, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus sowie einem Einfamilienhaus. Bei der GWG-SPE konnten sämtliche unbebaute Restflächen im Bereich der Verkaufsmaßnahme Arnsbergstraße in Wuppertal-Langerfeld verkauft werden. Darüber hinaus wurde

eine Eigentumswohnung Am Blaffertsberg veräußert. Die weiteren Verkäufe gemäß dem vorgenannten Konsolidierungskonzept sind für das Jahr 2018 vorgesehen, wobei die ersten Objektverkäufe bereits zu Jahresbeginn realisiert werden konnten. Insgesamt ist in diesem Zusammenhang ein Verkaufsvolumen in Höhe von ca. 4,8 Mio. € für 2018 geplant.

Im Zuge der Kapitalmaßnahmen der Gesellschafter wurde zum 31.12.2017 das Objekt Lise-Meitner-Straße als Sacheinlage in einer Größenordnung in Höhe von 6,82 Mio. € in die GWG eingebracht. Hierbei handelt es sich um eine Büroimmobilie auf einem ehemaligen Kasernengelände.

Die im Jahr 2016 begonnene Sanierung des Hauses Sedanstraße 85 konnte im Juli 2017 planmäßig abgeschlossen werden. Diese Umbaumaßnahme wurde als sogenanntes Modellhaus durch das Büro für Quartierentwicklung (WQG) begleitet. Ziel war es, anhand eines Beispiels aus der Praxis aufzuzeigen, wie notwendige Investitionen im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit der Immobilie optimal umgesetzt werden können. Hierdurch sollen möglichst viele Nachahmer ermutigt werden, in ihre Immobilien zu investieren. Es sind 6 Zweizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 55 bis 57 m² und 2 Maisonette-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 115 m² entstanden. Für die weiteren Modernisierungsmaßnahmen der Häuserzeile Sedanstraße 75 - 89 wurde in 2017 ein Gesamtkonzept entwickelt, welches ab 2018 zur Realisierung kommen wird.

Im Objekt „Wuppertaler Hof“ sind im Bereich des Alten- und Pflegeheimes Maßnahmen gemäß dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) vorgesehen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, den Verwaltungsteil neu zu strukturieren und im Zuge dessen ebenfalls erhebliche Investitionen zu tätigen. Diese Investitionen werden über entsprechende Anpassungen der Mieten amortisiert.

Im Bereich der Großinstandsetzung wurde in 2017 mit der Erneuerung der Balkonbrüstungen in der Gustav-Heinemann-Straße 10 und 30 begonnen. Diese Maßnahme wird bis in das Jahr 2018 fortgesetzt. Die im Jahr 2017 begonnene Sanierung der Giebel im Domagkweg sowie die Instandsetzung von Laubengängen zur Vermeidung von größeren Schäden werden ebenfalls in 2018 weitergeführt.

In Anbetracht des Konsolidierungsjahres 2017 war es nicht möglich, langfristige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. In Abstimmung mit den Banken wurden kurzfristige Prolongationsvereinbarungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr abgeschlossen. Nach Umsetzung der Kapitalmaßnahmen zum Ende des Jahres 2017 werden in 2018 die Gespräche mit den Banken zur Vereinbarung langfristiger Konditionen wiederaufgenommen. Lediglich bei den kommunal verbürgten Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgten neue Zinsvereinbarungen mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Hier wurde in 2017 ein Volumen von rd. 5,8 Mio. € prolongiert.

Im September 2017 wurde eine Brückenfinanzierung in Höhe von 5,0 Mio. € aufgenommen. Die Rückzahlung dieses Darlehens ist für den 30.06.2018 vorgesehen.

Die Verwendung der Barkapitaleinlagen der Gesellschafter ist im Wesentlichen zur Durchführung von Entschuldungsmaßnahmen vorgesehen. Hier konnten zum Ende des Jahres 2017 Darlehen in einer Größenordnung von ca. 16,5 Mio. € abgelöst werden. Darüber hinaus wurden Mittel aus dem Cash-Pooling mit der Stadt Wuppertal in Höhe von 10,0 Mio. € zurückgeführt. Für das Jahr 2018 sind weitere Darlehensablösungen in Höhe von ca. 15,1 Mio. € (einschließlich der vorgenannten Brückenfinanzierung) geplant.

Das von der Stadt Wuppertal im Jahr 2012 gewährte Gesellschafterdarlehen in Höhe von 20,0 Mio. € wurde durch Gesellschafterbeschluss im Dezember 2017 in Eigenkapital umgewandelt.

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

1.2.2.3. Controlling und Zentrale Verwaltung

Der GWG-Konzern beschäftigte in 2017 im Jahresdurchschnitt auf Vollzeitbasis 47,6 (Vorjahr: 53,25) kaufmännische/technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 22,65 (Vorjahr: 22,5) gewerbliche Mitarbeiter als Hausmeister, Betriebsmaurer oder Wohnumfeldbetreuer. Davon befanden sich 4,59 (Vorjahr 4,25) Mitarbeiter in einem befristeten Arbeitsverhältnis. Per Stichtag 31.12.2017 befinden sich keine Mitarbeiter mehr in Altersteilzeit. Der letzte Altersteilzeitvertrag endete per 30.04.2017. Zum gleichen Stichtag waren zur Kompensation ausgelaufener Beschäftigungsverhältnisse drei Leiharbeitnehmer des Personaldienstleisters Ventura für den Bereich der Handwerkerdienste beschäftigt. Darüber hinaus wurden zwei weitere Hausmeister durch den Abschluss eines Dienstleistungsvertrages mit dem Anbieter Immobilienservice Deutschland eingesetzt.

Hinsichtlich des Personalabbaus im Zuge des Konsolidierungskonzeptes konnte die Mitarbeiterzahl bereits im Jahr 2017 um sechs Personen reduziert werden. Darunter fielen zwei befristete Arbeitsverträge, die nicht verlängert wurden. Zusätzlich konnten bis Ende 2017 zwei einvernehmliche Aufhebungsvereinbarungen geschlossen werden, die im Jahr 2018 wirksam werden.

Anfang des Jahres wurde die Überleitung in die neue Entgeltordnung des TVöD erfolgreich abgeschlossen. Bis Fristablauf zum 31.12.2017 wurde nur lediglich ein Antrag auf Höhergruppierung gestellt.

Weiterhin wurde das bereits vorhandene Führungsinstrument „Führung von Mitarbeitergesprächen“ durch einheitlich strukturierte Gesprächsbögen überarbeitet und die Ergebnisse in 2017 für die weitere Personalentwicklungsplanung genutzt.

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

2. Bericht zur Lage des Konzerns

2.1. Ertragslage

	2017		2016		Veränderung ergebnisbezogen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.383	96,2	35.496	97,0	887	2,5
b) aus Verkauf von Grundstücken	999	2,7	763	2,1	236	30,9
c) aus Betreuungstätigkeit	239	0,6	269	0,7	-30	-11,2
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	121	0,3	128	0,3	-7	-5,5
	37.742	99,8	36.656	100,1	1.086	3,0
Bestandsveränderungen	-139	-0,4	-269	-0,7	130	48,3
Aktivierte Eigenleistungen	198	0,6	203	0,6	-5	-2,5
Gesamtleistung	37.801	100,0	36.590	100,0	1.211	3,3
Sonstige betriebliche Erträge	2.407	6,4	1.305	3,6	1.102	84,4
Betriebsleistung	40.208	106,4	37.895	103,6	2.313	6,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für						
a) Hausbewirtschaftung	-18.119	-47,9	-16.684	-45,6	-1.435	-8,6
b) Verkaufsgrundstücke	-1.320	-3,5	-129	-0,4	-1.191	> 100
Personalaufwand	-5.028	-13,3	-4.789	-13,1	-239	-5,0
Abschreibungen	-8.846	-23,4	-7.286	-19,9	-1.560	-21,4
Betriebsaufwand	-2.709	-7,2	-3.050	-8,3	341	11,2
Ertragsunabhängige Steuern	-30	-0,1	9	0,0	-39	> 100,0
Aufwendungen für Betriebsleistungen	-36.052	-95,4	-31.929	-87,3	-4.123	-12,9
Betriebsergebnis	4.156	11,0	5.966	16,3	-1.810	-30,3
Zinserträge und Erträge aus Finanzanlagen	38	0,1	35	0,1	3	8,6
Zinsaufwendungen	-7.928	-21,0	-8.548	-23,4	620	7,3
Finanzergebnis	-7.890	-20,9	-8.513	-23,3	623	7,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.734	-9,9	-2.547	-7,1	-1.187	-46,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13	0,0	-51	-0,1	38	74,5
Jahresfehlbetrag	-3.747	-9,9	-2.598	-7,2	-1.149	-44,2

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (887 T€) ist im Wesentlichen auf höhere Erträge aus Betriebskosten (+650 T€), den Erhöhungen durch Mieterlöse in Folge von Leerstandsabbau sowie Mietsteigerungen (+317 T€) und mit einem gegenläufigen Effekt den Erlösen aus den Belastungen für Schönheitsreparaturen und Erlösschmälerungen (-79 T€) zurückzuführen.

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Verkäufen (236 T€) ergibt sich insbesondere aus den Verkäufen der Grundstücke an der „Arnsbergstraße“ sowie einer Wohnung „Am Blafferts-berg“.

Im Vergleich zum Vorjahr gehen die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit geringfügig um 30 T€ zurück.

Der Rückgang der Bestandsminderungen um 130 T€ hat seinen wesentlichen Ursprung bei den Bestandsveränderungen aus den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Verkäufen (-482 T€) sowie aus unfertigen Leistungen (+353 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen um 1.102 T€ insbesondere durch den Anstieg der Erträge aus der Auflösung und der Inanspruchnahme von Rückstellungen (998 T€) sowie Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten aus der Vermietung mit 73 T€. Weitere Abweichungen zum Vorjahr ergeben sich aus verschiedenen anderen Positionen.

Die höheren Aufwendungen der Hausbewirtschaftungen (1.435 T€) sind insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (793 T€), höhere Betriebskosten (824 T€) sowie höhere Vertriebskosten (64 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung (-268 T€).

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 239 T€ gestiegen. Hauptgrund für den Anstieg sind die Rückstellungen (450 T€) bei gleichzeitig gesunkenen Aufwendungen im Zusammenhang mit Personalabgängen.

Die Abschreibungen steigen insbesondere infolge außerplanmäßiger Abschreibungen (1.669 T€). Gegenläufig wirken die geringeren planmäßigen Abschreibungen infolge Anlagenabgänge.

Bei dem um insgesamt 341 T€ geringeren Betriebsaufwand machen sich geringere Rechts- und Beratungskosten (-41 T€), die geringeren sonstigen sächlichen Verwaltungsaufwendungen (-110 T€) sowie der im Vergleich zum Vorjahr nicht vorhandene Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen (-116 T€) bemerkbar. Weitere 74 T€ verteilen sich auf verschiedenste Kleinstpositionen.

Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund der Vereinbarung neuer Zinskonditionen sowie der Ablösung von Darlehen um rund 620 T€.

2.2. Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktivseite						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	425	0,1	412	0,1	13	3,2
Sachanlagen	341.205	92,1	339.555	91,5	1.650	0,5
Finanzanlagen	10	0,0	10	0,0	0	0,0
	341.640	92,2	339.977	91,6	1.663	0,5
Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzung						
Mittelfristig						
Vorräte und zum Verkauf gehaltene Grundstücke	4.498	1,2	5.786	1,6	-1.288	-22,3
Kurzfristig						
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	10.412	2,8	10.499	2,8	-87	-0,8
Forderungen aus Vermietung	194	0,1	167	0,0	27	16,2
Sonstige Vermögensgegenstände einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	697	0,2	4.780	1,3	-4.083	-85,4
Flüssige Mittel/Bausparguthaben	13.040	3,5	9.784	2,7	3.256	33,3
	24.343	6,6	25.230	6,8	-887	-3,5
	370.481	100,0	370.993	100,0	-512	-0,1
Passivseite						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	12.333	3,3	12.333	3,3	0	0,0
Eigene Anteile	-2.147	-0,6	-2.147	-0,6	0	0,0
Kapitalrücklage	109.625	29,6	47.668	12,8	61.957	> 100,0
Gewinnrücklage	7.514	2,0	7.588	2,0	-74	-1,0
Bilanzverlust	-41.408	-11,2	-37.662	-10,2	-3.746	9,9
	85.917	23,1	27.780	7,3	58.137	> 100,0
Langfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzung						
Pensionsrückstellungen	1.022	0,3	1.098	0,3	-76	-6,9
Langfristige Darlehen	204.253	55,1	268.134	72,4	-63.881	-23,8
Rechnungsabgrenzungsposten	542	0,1	657	0,2	-115	> 100,0
	205.817	55,5	269.889	72,9	-64.072	-23,7
Mittelfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen						
Rückstellungen	118	0,0	100	0,0	18	18,0
Verbindlichkeiten Darlehen	30.532	8,3	26.045	7,0	4.487	17,2
	30.650	8,3	26.145	7,0	4.505	17,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen						
Kreditinstitute und weitere Kreditgeber	30.045	8,1	25.416	6,9	4.629	18,2
Erhaltene Anzahlungen	11.569	3,1	11.474	3,1	95	0,8
Rückstellungen	2.522	0,7	3.038	0,8	-516	-17,0
Lieferanten	1.726	0,5	1.974	0,5	-248	-12,6
Vermietung	944	0,3	1.314	0,4	-370	-28,2
Sonstige kurzfristige Passiva	1.291	0,4	3.963	1,1	-2.672	-67,4
	48.097	13,1	47.179	12,8	918	1,9
	370.481	100,0	370.993	100,0	-512	-0,1

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 512 T€ (0,1 %) gesunken.

Der Bestand an Verkaufsgrundstücken fällt in Folge der Verkäufe um 1.288 T€ geringer aus.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sinken insbesondere durch die, im letzten Jahr noch unter sonstige Aktiva ausgewiesenen, Mietkautionen in Höhe von 2.791 €.

Die flüssigen Mittel erhöhen sich im Saldo um 3.256 T€ in Folge der Kapitalmaßnahmen der Gesellschafter und dem Abruf der Guthaben aus Bausparverträgen (-2.607 T€) sowie der anschließenden Verwendung zur Darlehensrückzahlung.

Die Kapitalrücklage steigt nach der Umsetzung der Kapitalmaßnahmen um 61.957 T€.

Die Eigenkapitalquote hat sich trotz des Bilanzverlustes sowie der o. g. Kapitalmaßnahme im Saldo auf 23,1 % erhöht.

Auf Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten wurden von den Pensionsrückstellungen 116 T€ aufgelöst.

Die kurz,- mittel- und langfristigen Darlehen sind durch die Verwendung der Kapitalmaßnahmen sowie der planmäßigen Tilgungen im Saldo um 54.765 T€ gesunken.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten wirkt sich insbesondere der für das Jahr 2018 erhaltene Betrauungszuschuss in Höhe von 1.200 T€ aus.

2.3. Finanzlage

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	341.640	339.977	1.663
Finanzierungsmittel	291.734	297.669	-5.935
Unterdeckung	-49.906	-42.308	-7.598
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	4.498	5.786	-1.288
Finanzierungsmittel	30.650	26.145	4.505
Überdeckung	26.152	20.359	5.793
Saldo Unterdeckung	-23.754	-21.949	-1.805
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	13.040	7.176	5.864
Bausparguthaben	0	2.608	-2.608
	13.040	9.784	3.256
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	11.303	15.446	-4.143
	24.343	25.230	-887
Kurzfristige Verpflichtungen	48.097	47.179	918
Stichtagsliquidität	-23.754	-21.949	-1.805

Zum Bilanzstichtag weist der Konzern eine Unterdeckung der Stichtagsliquidität in Höhe von 23.754 T€ aus (Vorjahr: 21.949 T€). Ein Betrag von 12 Mio. € ist auf die Ablösung von Darlehen im Zuge einer Neuordnung der Passivseite (Ablösung und Neuaufnahme) zurückzuführen. Die übrige Liquiditätslücke soll gemäß Finanzplanung durch die Inanspruchnahme nicht ausgenutzter Kreditlinien und durch den Zufluss von Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden.

Kapitalflussrechnung Konzern:

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

			2017 TEUR	2016 TEUR
1.		Periodenergebnis (Jahresfehlbetrag)	-3.747	-2.598
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.831	7.240
3.	-	Abnahme der Rückstellungen	-534	-582
4.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksamen Aufwendungen/Erträge	0	-53
5.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.431	-3.357
6.	-/+	Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.310	-1.001
7.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-29	65
8.	+	Zinsaufwendungen	7.850	8.467
9.	+	Ertragsteueraufwand	13	51
10.	-	Ertragsteuerzahlungen	-13	-101
11.	**=**	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. bis 10.)**	14.492	8.131
12.		Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	7	7
13.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-155	-370
14.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	303	695
15.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.619	-3.689
16.	+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	2.607	-133
17.	+	Erhaltene Zinsen	38	35
18.	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 12. bis 17.)**	-7.819	-3.455
19.		Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	61.957	7.261
20.	-	Gezahlte Dividenden	-73	-73
21.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	-54.765	3.193
22.	-	Gezahlte Zinsen	-7.928	-8.548
23.	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 19. bis 22.)**	-809	1.833
24.		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Zeilen 11., 18. und 23.)	5.864	6.509
25.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.176	667
26.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 24. und 25.)**	13.040	7.176

Die Zahlungsfähigkeit des Konzerns war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

3. Prognose- und Risikobericht

3.1. Rahmenbedingungen für die folgenden Geschäftsjahre

3.1.1. Globale Aspekte

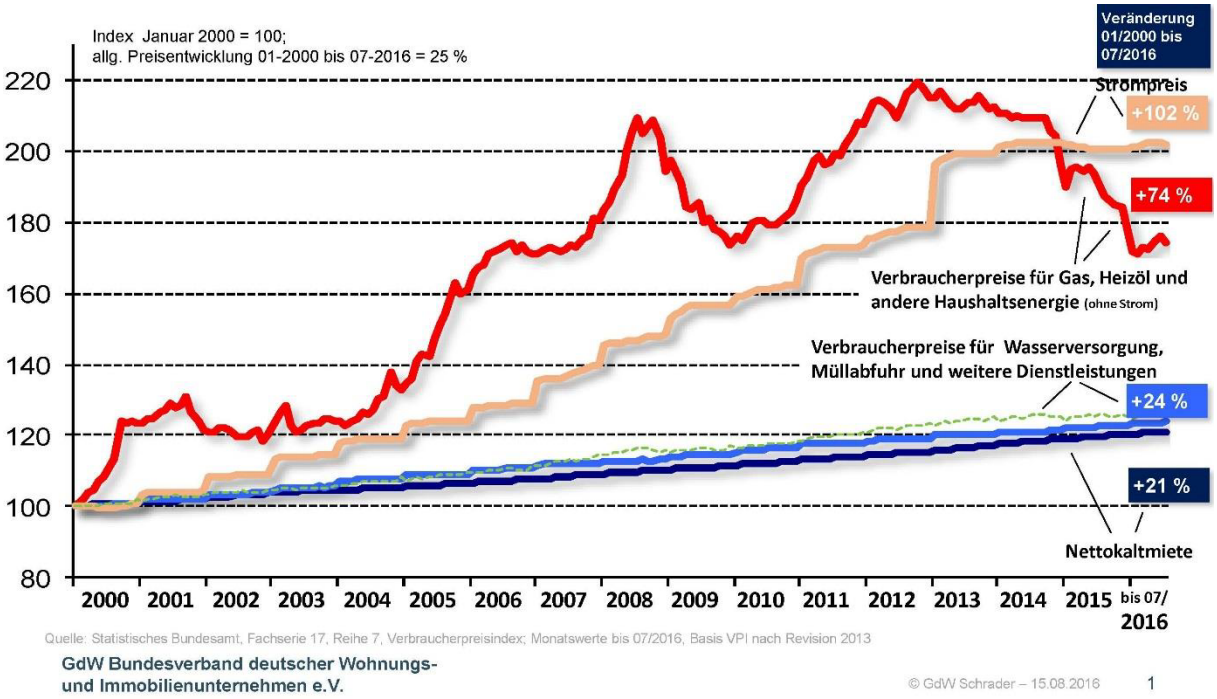
Die nach wie vor hohe freie Liquidität an den Kapitalmärkten in Verbindung mit den weiterhin bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung verursacht in Deutschland noch immer einen spürbaren Nachfragedruck in Bezug auf Sachwerte. Hiervon wird auch die Preisentwicklung von Immobilien berührt. Die Preissteigerung ist nicht nur bei Einfamilienhäusern zu beobachten, sondern auch bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2017 lagen die Preise über alle Immobilienarten 5 bis 6 % höher als im Vorjahr und 25 bis 30 % über den Werten von 2010.[12]

Die noch immer anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB beeinflusst weiterhin die Entwicklung an den Kapitalmärkten, auch wenn die langfristigen Zinssätze zuletzt eine spürbare Steigerung erfahren haben, liegen diese immer noch auf einem sehr moderaten Niveau. Die regulatorisch bedingte Nachfrage nach Staatsanleihen, das Entsparverhalten älterer Generationen und die hohen, in sicheren Anlagen geparkten Überschüsse von Unternehmen sorgen neben der demografisch bedingten Übernachfrage nach sicheren Anlagemöglichkeiten für ein hartnäckiges Niedrigzinsumfeld. Somit dürften auch die Finanzierungsbedingungen für Immobilien weiterhin investorenfreundlich bleiben.[13] Für die Finanzierung der GWG bleiben darüber hinaus die Margenpolitik der Banken sowie die allgemeine Kreditverfügbarkeit von besonderer Bedeutung. Hier lässt sich kein einheitliches Bild für die nähere Zukunft beschreiben. Einzig ist festzustellen, dass eine allgemeine Kreditklemme weiterhin nicht in Sicht ist. Im Gegenteil; durch den Auftritt weiterer Fremdkapitalgeber (wie z. B. Versicherungen) sind die Möglichkeiten zur Kreditbeschaffung vielfältiger geworden. Gleichwohl ist weiter davon auszugehen, dass die Erzielung einer angemessenen Preisstellung für Fremdkapital erhöhte Anforderungen im Hinblick auf die Darstellung der jeweiligen Projekte mit sich bringen wird.

Die Ausrichtung der Förderkulissen für den Wohnungs- und Städtebau in NRW im Zuge des Regierungswechsels in 2017 ist noch in Bewegung. 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. Es ist zu hoffen, dass die neue Landesregierung für diesen wichtigen Förderaspekt eine wirkungsvolle Fördermethodik entwickelt, um den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel – insbesondere im Hinblick auf den Rückbau – aktiv zu unterstützen. Ob und inwieweit die GWG hiervon profitieren kann, ist nicht prognostizierbar und bedarf der weiteren Beobachtung.

[12] Vgl. Grundstücksmarktbericht Wuppertal 2018.
[13] Vgl. Deka Immobilien Monitor, Ausgabe 2018.

Die Entwicklung der Energiepreise stellt nach wie vor eine schwer zu kalkulierende Einflussgröße für die Wohnungswirtschaft dar, insbesondere unter Berücksichtigung des dramatischen Unterschieds in der Entwicklung gegenüber den Nettokaltmieten. So stiegen die Energiepreise in Deutschland von 2000 bis 2016 um 74 % (Strom +102 %), während die Mieten lediglich um 21 % zunahmen (siehe Grafik).[14] Die Kostenentwicklung für die Wärmeerzeugung ist seit einigen Jahren gebremst bzw. rückläufig. Inwieweit sich dies als dauerhaft herausstellt, ist kaum einzuschätzen.



Die GWG verfügt bereits heute über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was insbesondere im Falle deutlich ansteigender Heizkosten entsprechende Potenziale für eine angemessene Anhebung bei der „ersten Miete“ mit sich bringt. Künftige Projekte im Neubau wie auch in der Großmodernisierung werden dazu beitragen, die GWG vor negativen Einflüssen dieser Art weiter zu schützen.

3.1.2. Entwicklungen für Wuppertal

Die neuesten Prognosen für die reine demografische Entwicklung sehen für die Zukunft eine weitere Entspannung gegenüber dem quantitativen Negativtrend der vergangenen Jahre voraus. Die Zusammensetzung der Bevölkerung ist jedoch nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägt. So zeigt die Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal für die Zeit von 2016 bis 2022 einen Anstieg des Anteils ausländischer Bürger von 18 % auf 21,5 %. Der Anteil des Segments der Über-65jährigen soll dagegen auf konstantem – wenn auch relativ hohem – Niveau (rd. 21 %) verharren.[15] Dies bestätigt auch das Wohnungsmarkt-Monitoring des Instituts IRI im Auftrag der WQG. Sowohl die zunehmende Überalterung als auch der Zuzug ausländischer Bevölkerung bringen einen weiteren Strukturwandel auch für die Wohnungswirtschaft mit sich. Hinzu kommt eine sichtbare Abwanderung kaufkraftstarker Haushalte in höheren Alterskohorten in das Umland von Wuppertal, was für ein nicht ausreichendes Angebot an adäquatem Wohnraum für das Wohnen im Alter spricht. Andererseits

[14] Quelle: GdW 2016.
[15] Quelle: Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal.

stellt das Wohnungsmark-Monitoring eine positive Entwicklung durch den Zuzug von Leit- und Kreativmilieus fest, welche Chancen für die Stadtentwicklung bieten.[16] Insgesamt lässt sich gleichwohl festhalten, dass die Negativprognosen früherer Szenarien nicht eingetroffen sind und dass Wuppertal quantitativ über eine durchaus positive und stabile Perspektive verfügt.

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

Deutlich positive Signale ergeben sich für die Zukunft im Hinblick auf die stetig ansteigende Investitionsbereitschaft in Wuppertal. Hier konnte mit der Entwicklung des Stadtzentrums „Döppersberg“ ein sichtbares Signal für den positiven Wandel gesetzt werden. So wurde Mitte 2017 die Hauptverkehrsader B7 termingerecht wieder für den Verkehr freigegeben. Die abschließenden Arbeiten im Umfeld des Döppersberg finden im Jahr 2018 statt. 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.

Nicht zuletzt zeigen auch - teilweise bereits abgeschlossene - Expansionsvorhaben mit Investitionsvolumina im zwei- bis vierstelligen Millionenbereich (z. B. Bayer, Bergische Universität, Land NRW, Vorwerk oder EDE) die guten Zukunftsperspektiven - auch in Bezug auf die Themen Arbeitsplatzentwicklung und Ausbildung. So hat alleine die Bayer AG bis zum Jahresende 2017 mit ihrem Investitionsprogramm seit 2012 rd. 1,5 Mrd. € am Standort Wuppertal investiert.

Im Bereich der vermieteten Wohnimmobilien führt das Spannungsfeld zwischen steigenden Baukosten, die auf dem Niveau prosperierender Großstädte liegen, einerseits und den nur allmählich gesteigerten Mietpreisen andererseits zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investitionen. In diesem Zusammenhang bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die nächste Auflage des qualifizierten Mietspiegels in 2018 auf die weitere Entwicklung der Mieten in Wuppertal haben wird. Dabei ist weiterhin davon auszugehen, dass das Angebot qualitativ hochwertigen Mietwohnungsbaus auf Sicht knapp bleiben wird. Gleiches gilt für den Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Eine besondere Rolle bei der Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes spielt die politische Initiative des Wuppertaler Stadtrates, die Menge der nutzbaren Wohnbauflächen deutlich auszuweiten. Hierzu wurde die Verwaltung beauftragt, 110 Hektar für die wohnwirtschaftliche Erschließung zu entwickeln.

Mittel- bis langfristig betrachtet ist nach wie vor zu erwarten, dass die drastisch gestiegenen Wohnkosten in den Ballungszentren Köln und Düsseldorf zu einem verstärkten „Überlauf“ in Richtung verkehrsgünstig gelegener Gemeinden führen. Daher ist für Großstädte wie Wuppertal ein entsprechendes Nachfragepotenzial auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. Die Merkmale einer gut ausgebauten, großstädtischen Infrastruktur in Verbindung mit der räumlichen Nähe zu den preislich überhitzten Oberzentren der Rheinschiene legen den Schluss nahe, dass Wuppertal zu den Profiteuren mittelfristiger Entwicklungen zählen wird. Denn Wuppertal verbindet im Gegensatz zu konkurrierenden Nachbarstädten die Vorteile einer

[16] Vgl. Wohnungsmarkt-Monitoring Wuppertal, Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft, 11/2017.

hervorragenden Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege und attraktiver Angebote für ein Wohnen in dieser Stadt. Sowohl die kulturellen als auch die freizeitbezogenen Angebote sind gut bis sehr gut. Hinzu kommt ein besonderer Wert durch die kurzen Wege zur Nutzung der Naherholungsmöglichkeiten.

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

Aufgrund der Heterogenität der zukunftsrelevanten Parameter kommt es entscheidend darauf an, als Wohnungsunternehmen im jeweiligen Marktsegment Erfolg versprechende Nischen zu besetzen und gleichzeitig stetig an der Verbesserung von Produktivität und Servicequalität zu arbeiten. Insofern wird die GWG ihre Planungen hinsichtlich der zukünftigen Investitionen wie auch der Optimierungen der Serviceangebote künftig im Rahmen der Geschäftsstrategie weiter an den Markttrends ausrichten. Für die GWG als Vermieterin spricht, 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 Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können.

3.2. Darstellung künftiger Chancen und Risiken

3.2.1. Allgemeine Hinweise und Überblick

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

Mit dem Wirtschaftsjahr 2018 ist es dem GWG-Konzern daher möglich, unter stark verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu agieren. Auslöser hierfür ist das im Dezember 2017 umgesetzte Konsolidierungspaket, welches mit dem Ratsbeschluss vom 13.11.2017 auf den Weg gebracht wurde. Es enthält neben Maßnahmen der internen Optimierung, die der GWG-Konzern eigenständig erbringen soll, eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen der Gesellschafter, die erheblichen positiven Einfluss auf die künftige wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns haben werden.

Der von den Gesellschaftern beschlossene „Kombinierte Ansatz“ besteht aus drei Säulen, die ab 2017/2018 ihre Wirkung entfalten werden. Die erste Säule beinhaltet Optimierungsschritte innerhalb des GWG-Konzerns. So wird ein kleineres Teilportfolio von Immobilien veräußert, wodurch sowohl ein positiver Einmaleffekt aus entsprechenden Buchgewinnen als auch eine nachhaltige Ergebniswirkung aufgrund ersparter Fremdkapitalzinsen entstehen. Des Weiteren reduziert der GWG-Konzern – nach dem ersten großen Personalabbau in 2012/2013 – in mehreren Schritten sozialverträglich weiter ihren Personalbestand und somit auch die Personalkosten. In Verbindung damit werden auch die Sachkosten weiter gesenkt, so dass insgesamt auf lange Sicht eine Entlastung des Ergebnisses im Vergleich zu 2017 in Höhe von rd. 400 T€ vorgesehen ist. Weitere 100 T€ Verbesserung ergeben sich durch zusätzliche Mietsteigerungen.

Die zweite Säule bildet ein Zuschuss der Stadt Wuppertal in Höhe von jährlich 1,2 Mio. €, der im Rahmen einer sogenannten Betrauung mit Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse (DAWI) künftig an den GWG-Konzern fließt. Dieser wirkt in voller Höhe ergebnis- und liquiditätsverbessernd und ist wesentlicher Bestandteil der Konsolidierung. Die damit verbundenen Leistungen auf Seiten des GWG-Konzerns beziehen sich auf das soziale Management, welches dieser seit vielen Jahren im Rahmen seiner Aufgaben als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen erbringt.

Als dritte und letzte Säule wurden verschiedene Instrumente zur Kapitalverstärkung verabschiedet, die allesamt noch im Dezember 2017 umgesetzt wurden. Hierzu zählen die Wandlung eines partiarischen Darlehns der Stadt an den GWG-Konzern in Höhe von 20,0 Mio. € in Eigenkapital, die Einbringung einer Immobilie aus dem städtischen Vermögen im Wert von 6,8 Mio. € sowie eine Bareinlage in Höhe von 32 Mio. € durch die Stadt, wobei im Gegenzug hiervon die bestehende Ausleihung im Rahmen des Cash Poolings zwischen Stadt und GWG-Konzern in Höhe von 10,0 Mio. € zurückgeführt worden ist. Hinzu kommt eine Bareinlage im quotalen Anteil von 3,1 Mio. € der Minderheitsgesellschafterin Stadtsparkasse Wuppertal. In Summe bedeutet dies eine Eigenkapitalverstärkung in Höhe von rd. 62 Mio. €, welche zum Bilanzstichtag 31.12.2017 wirksam wurde. Die als Liquidität zufließenden Bestandteile der Kapitalerhöhung werden insbesondere im Zusammenhang mit der Rückführung von bestehenden Kreditmitteln genutzt.

So wird u. a. in 2018 die Brückenfinanzierung aus 2017 in Höhe von 5,0 Mio. € getilgt. Außerdem werden weitere Kreditmittel in Höhe von 10,1 Mio. € zurückgezahlt. Darüber hinaus wurden bereits zum Jahresende 2017 auslaufende Festzinsvereinbarungen mit einem Volumen von insgesamt 16,5 Mio. € für eine vorzeitige Ablösung genutzt.

Die zuvor beschriebenen Elemente führen zu deutlichen Verbesserungen nicht nur bei der Eigenkapitalausstattung, sondern auch im Hinblick auf die laufende Liquidität bzw. die Ergebnisentwicklung. Die ursprünglichen (im Abschnitt 1.2.1 beschriebenen) Ziele können somit erreicht werden. Diese Zielerreichung wird künftig im Rahmen eines gesonderten Monitorings, das von Seiten der Beteiligungsverwaltung initiiert wird, fortlaufend überwacht.

Das Planergebnis für den GWG-Konzern liegt für das Jahr 2018 bei 2.005 T€.

3.2.2. Immobilienmanagement

Das Umfeld für das Vermietungsgeschäft bietet gute Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung. Der verstetigte Trend zur Reurbanisierung aber auch die verbesserten Standortfaktoren (Bergische Universität, Gewerbeansiedlungen, Junior-Uni, Nordbahntrasse etc.) haben positive Rahmenbedingungen für einen Aufschwung am Wuppertaler Wohnungsmarkt geschaffen. Dieser Eindruck wird nicht zuletzt durch die gesteigerten Werte im neuen, qualifizierten Mietspiegel bestätigt. Die Preisentwicklung beim Verkauf von Wohnimmobilien unterstreicht dies bereits seit längerem. So attestiert das Unternehmen Engel & Völkers in seinem Marktbericht 2016/2017 dem Standort Wuppertal eine ungebrochen hohe Nachfrage und zunehmende Aufwertungsmaßnahmen.

Aktuell ergeben sich für den GWG-Konzern trotz des weiterhin schwierigen Marktumfeldes besondere Perspektiven. So wird insbesondere für das untere bis mittlere Preissegment aufgrund der Prognosen für den Arbeitsmarkt bzw. für die Studentenzahlen mit einer steigenden Nachfrage gerechnet. Hier kann die GWG mit ihrem Angebot passende Nischen besetzen.

Gleichzeitig sind weiterhin die Risiken im Zusammenhang mit der allgemeinen Leerstandsentwicklung zu beachten. Es zeigt sich jedoch insbesondere durch die Marktentwicklung in den letzten beiden Jahren, dass der Angebotsüberhang sichtbar kleiner geworden ist. Gleichwohl besteht – auch vor dem Hintergrund der reduzierten Budgets im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 – für die GWG weiterhin die Notwendigkeit, den Investitionsstau für ihre Bestände sukzessive abzubauen, um die Qualität des Angebots marktgerecht zu gestalten und damit den Leerstandsabbau fortzusetzen. Insgesamt zeigt sich, dass bei entsprechendem Investitionsverhalten gute Marktchancen zur Verbesserung der Leerstandssituation der GWG bestehen.

Das Konzept für Wohnungsmodernisierungen wird auch in 2018 fortgeführt und durch eine Neuausschreibung der Leistungen mit einer veränderten Struktur nochmals verbessert. Für das laufende Jahr ist eine Stückzahl von 200 Wohneinheiten geplant. Sie sollen einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der Leerstandssituation und der Ertragslage leisten.

Im Jahr 2017 lag die Fluktuation insgesamt leicht unter dem Wert von 2016. Im Schnitt wechselten 9,98 % (10,1 % in 2016) unserer Kunden die Wohnung. Die damit verbundenen Mieterwechselkosten sind entsprechend gesunken. Für die Zukunft ist vorgesehen, die Fluktuation nach Möglichkeit weiter zu senken. Das Potenzial hierfür ist allerdings eher überschaubar.

Nach wie vor wird für den Konzern mittelfristig erwartet, 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 der GWG-Konzern über eine Vielzahl energetisch optimierter Immobilien, was Potenziale für Anhebungen bei der „ersten Miete“ mit sich bringen kann.

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

Die Prozessoptimierung sowie verschiedene Strukturveränderungen mit dem Ziel eines effizienten und kundenorientierten Service konnte fortgesetzt werden. Dabei liegt der Fokus auf einer expliziten Bestands- und Kundenverantwortung auf Mitarbeiterebene. Für den GWG-Konzern ist damit die Chance verbunden, schnellere Durchlaufzeiten bei Mieterwechseln und damit eine Verkürzung der Leerstandsdauer zu erreichen. Darüber hinaus soll die erlebte Servicequalität – z. B. im Hinblick auf die Erreichbarkeit – hierüber weiter gesteigert werden.

3.2.3. Portfoliomanagement und Finanzierung

Nach der erfolgreichen Umsetzung des auch in der Außenwirkung bedeutsamen Projekts des „Modellhauses“ Sedanstraße 85 gemeinsam mit dem Büro für Quartierentwicklung (WQG) erfolgt in 2018 die Fortführung dieser Maßnahme mit der Realisierung des II. Bauabschnittes. Diese Modernisierungsmaßnahme behebt nicht nur den kritischen Zustand einer Problemimmobilie, sie eröffnet vielmehr zusätzlich die Chance, die GWG als wichtigen Akteur im Rahmen der zwingend notwendigen Stadt- und Quartierserneuerung zu positionieren. Ziel ist es auch, möglichst viele „Nachahmer“ zu motivieren, ihre Immobilien ebenfalls

nachhaltig zu entwickeln, um somit einen Beitrag zur positiven Quartiersentwicklung zu leisten. Für die GWG ist mit diesem Projekt zudem der Vorteil verbunden, die Expertise eines breiten Netzwerks von Partnern sowohl bei der Vermarktung des Vorhabens „Modellhaus“ selbst als auch bei der Umsetzung künftiger Modernisierungsmaßnahmen nutzen zu können.

Auf der operativen Ebene verfolgt die GWG für die kommenden Jahre das Ziel, ihr Investitionsprogramm weiter auszubauen und hierbei einen besonderen Schwerpunkt auf die Verbesserung der Wohnungsstandards zu setzen. Dies ist nicht zuletzt eine Folge der Erkenntnisse aus den bisherigen Portfolioanalysen.

Im Zuge sinnvoller Erweiterungen des Portfolios soll nach Abschluss der Planung für das im Eigentum der Gesellschaft befindliche unbebaute Grundstück „Untere Lichtenplatzer Straße“ (ehem. Bremme-Brauerei) in 2018 der Baubeginn erfolgen. Es ist vorgesehen, eine Kindertagesstätte in Verbindung mit Wohnungsbau zu errichten. Darüber hinaus ist vorgesehen, das eigene Grundstück „Röttgen“ innerhalb der Erstellung eines neuen Bebauungsplans zu entwickeln. Ferner untersucht die Gesellschaft in Kooperation mit dem APH (Eigenbetrieb Altenpflegeheime) die Machbarkeit zur Errichtung eines Seniorenzentrums in Wuppertal-Langerfeld in Verbindung mit altengerechten Wohnungen für die GWG. Ziel ist es, durch diese Maßnahmen den Bestand langfristig zu ergänzen und zu optimieren.

Eine besondere Chance bietet sich der GWG aufgrund ihrer professionellen Aufstellung im Hinblick auf das Management von Wohnimmobilien. Sie ist besser als die meisten Einzeleigentümer in der Lage, den Bestand den Anforderungen des Marktes entsprechend zu entwickeln. Insofern geht die GWG davon aus, dass hierüber Wettbewerbsvorteile sowohl zur Senkung der Leerstände als auch zur moderaten Steigerung der Mieterlöse genutzt werden können. Zur Nutzung dieser Chancen werden entsprechende Quartierskonzepte entwickelt, mit deren Hilfe eine Standortaufwertung und die Schaffung neuer Potenziale zur Ertragssteigerung ermöglicht werden.

Nach der Umsetzung der Entschuldungsmaßnahmen gilt es im Funktionsbereich *Finanzierung*, die Struktur des Kreditportfolios nachhaltig zu optimieren. Hier soll – ggf. mit externer Unterstützung – ein Konzept zur Etablierung einer belastbaren Finanzierungsstruktur erarbeitet werden; hierzu gehört auch z. B. die Konzentration auf eine Kernbankengruppe. Hierdurch können größere Volumina bei den Banken aufgenommen werden, was eine günstigere Konditionengestaltung zur Folge hat.

Neben dieser strukturellen Optimierung soll in 2018 die Optimierung der Zinskonditionen weiter fortgesetzt werden. In Anbetracht des seit Ende des Jahres 2017 zu verzeichnenden Zinsanstiegs gilt es, im Wege der vorzeitigen Prolongation die Chancen einer weiteren Reduzierung des Zinsaufwands zu nutzen. Bei den im laufenden Jahr aufzunehmenden Verhandlungen mit den Banken bleibt abzuwarten, inwieweit sich die Kapitalmaßnahmen nachhaltig auf das Rating der Banken positiv auswirken.

Die zuvor beschriebenen Aussichten auf den Kapitalmärkten bringen für die GWG das Risiko von mittelfristig steigenden Kreditkosten mit sich. Allerdings ist die GWG mit einer Festzinsquote von rund 99 % weitgehend gegen unmittelbare Zinsänderungsrisiken abgesichert.

3.2.4. Controlling und Zentrale Verwaltung

Auch in den kommenden Jahren steht der Ausbau der für das Controlling eingesetzten Systeme im Fokus. Nachdem die Migration des SAP-Systems auf eine aktuelle Version zum 01.01.2017 sowie die nachgelagerten Anpassungen nennenswerte Kapazitäten gebunden haben, wurde die Zeitplanung für weitere Optimierungsprojekte auf die Phase ab 2018 ausgerichtet. Ein weiterer Grund ist außerdem die grundlegende Veränderung der Datenstruktur in SAP mit Umstellung auf die Version RE-FX. Die wesentlichen Funktionalitäten der Systeme werden durch die zeitliche Verschiebung nicht beeinträchtigt. Allerdings kommen diverse Verbesserungen bezüglich der Qualität und Effizienz der Systeme erst mit einer gewissen Verzögerung zum Tragen.

Weitere Produktivitätssteigerungen werden im Zusammenhang mit der Digitalisierung einzelner Prozesse erwartet. Ab dem zweiten Halbjahr 2018 soll der Rechnungsworkflow weitgehend papierlos erfolgen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Datenbeschaffung für das Berichtswesen zu automatisieren. Hierzu sind der Aufbau und die Unterhaltung eines Data-Warehouses unabdingbar.

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

Darüber hinaus wird das in 2015 erarbeitete und in 2016 etablierte Führungskräfteentwicklungsprogramm weiter ausgebaut, da die Gestaltung einer Vielzahl von Change-Prozessen eine hohe Professionalität in der Führungsarbeit voraussetzt. Dieses wird somit wesentlich zur Bewältigung der besonderen Herausforderungen zur Verbesserung der Unternehmensergebnisse beitragen. Der Ausbau des Personalmanagements – zunächst mit der Aufnahme und Visualisierung der Kernprozesse – ist für das zweite Halbjahr 2018 geplant. Danach sollen die Teilprojekte „Einführung von Funktionsprofilen“, „Zielvereinbarungen“ und „Integrierte Personalplanung“ weiter vorangetrieben werden. Die zeitliche Verschiebung der zuletzt genannten Teilprojekte war aufgrund der Bündelung von Aufgaben im Personalbereich – insbesondere im Zusammenhang mit der Konsolidierungsphase in 2017 – unvermeidlich.

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

3.3. Risikomanagement

3.3.1. Darstellung des Risikomanagementsystems

Zur Steuerung von Risiken wurde in 2014 im GWG-Konzern ein Risikomanagementsystem etabliert und in den Folgejahren ausgebaut. Dieses umfasst die Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Gleichzeitig dient es der Stärkung des Risikobewusstseins aller Mitarbeiter. Wesentliche Grundlage hierfür stellt das in 2015 verabschiedete und stetig fortgeschriebene Risikohandbuch dar, in dem alle Elemente des Risikomanagements bei der

GWG beschrieben sind. Der Aufsichtsrat hat die aus der Geschäftsstrategie abgeleitete Risikostrategie Mitte 2016 freigegeben. Sie bildet den risikopolitischen Überbau der GWG ab und legt den allgemeinen Handlungsrahmen für das Risikomanagement fest.

Grundlage für das künftige Vorgehen ist die Erfassung der Einzelrisiken in einem Inventar. Seit 2016 findet die Erfassung der Risiken in der technischen Umgebung der Planungsanwendung „Innosys“ statt. Dieses ermöglicht zum einen, 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 gemeldet.

Die Inventarisierung der Einzelrisiken sowie der Risikomanagementprozess wurden erfolgreich abgeschlossen. Der erste Jahresbericht wurde im September 2017 dem Aufsichtsrat vorgelegt. Die nächste Risikoberichterstattung an den Aufsichtsrat ist für die Sitzung im dritten Quartal 2018 vorgesehen.

3.3.2. Darstellung des internen Kontrollsystems

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

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

Im Hinblick auf prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen hat die GWG seit Jahresbeginn 2014 eine Kooperation mit dem Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) begründet, mittels derer die Leistungen der Innenrevision durch den städtischen Eigenbetrieb für die GWG erbracht werden. Zur Jahresmitte verabschiedet der Aufsichtsrat jeweils die jährliche, rollierende Prüfungsplanung. Auf Basis dieser abgestimmten Prüfungsinhalte und -umfänge erfolgte im Berichtsjahr die Umsetzung dieser wesentlichen Aufgabe. Für einzelne Spezialprüfungen (z. B. Finanzierungsmanagement) werden von der GWG externe Fachleute herangezogen. Für das Jahr 2018 ist der Wechsel zu einem neuen Dienstleister für die Revisionsaufgaben vorgesehen.

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

3.4. Bericht zur Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Derivate genutzt.

4. Ergänzungsbericht

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

Der GWG-Konzern hat in 2017, den Gesellschaftsverträgen entsprechend, mit der unverändert weitergeführten Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen und sozial verantwortbaren Bedingungen eine wichtige öffentliche Aufgabe für die Hauptgesellschafterin – die Stadt Wuppertal – wahrgenommen.

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

Wuppertal, den 31.03.2018

gez. Oliver Zier
Geschäftsführer

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal Anlage

Wuppertal

Mehrjahresübersicht *)

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
I. Bestandszahlen						
Bestände (WE) - Durchschnitt						
Wohnungen	5.827	5.834	5.881	5.901	5.954	5.984
Gewerbe	63	61	63	61	61	69
Garagen/Stellplätze	1.744	1.669	1.665	1.667	1.653	1.579
Wohn-/Nutzfläche - Durchschnitt in m²	392.076	387.992	383.657	383.458	382.846	386.068
II. Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme in TEUR	370.481	370.993	364.889	362.466	378.428	402.544
Kumulierte Abschreibungen in TEUR	134.909	127.054	124.890	118.371	111.695	102.086
= Bruttovermögen in TEUR	505.390	498.047	489.779	480.837	490.123	504.630
Anlagevermögen in TEUR	341.640	339.977	343.926	338.359	340.817	328.704
Sachanlagevermögen in TEUR	341.205	339.555	343.824	338.238	340.749	328.602
Anlagenintensität in %	92,2	91,6	94,3	93,3	90,1	81,7
Investitionen Sachanlagen in TEUR	10.619	3.689	12.363	4.368	21.703	1.901
Abschreibungen Sachanlagen in TEUR	8.711	7.198	6.755	6.828	9.556	6.800
Anlagenabnutzungsgrad in %	28,3	27,1	26,5	25,9	24,7	23,7
Umlaufvermögen in TEUR	28.748	30.902	20.835	23.932	37.418	73.647
Verkaufsgrundstücke in TEUR	4.498	5.786	6.366	7.545	8.817	18.391
Konzern-Eigenkapital in TEUR	85.917	27.780	23.190	25.810	30.847	38.286
Konzern-Eigenkapitalquote in %	23,1	7,3	6,4	6,3	8,2	9,5
Lang- und mittelfristiges Fremdkapital in TEUR	236.467	296.034	292.957	311.893	319.738	338.590
Lang- und mittelfristige Darlehen in TEUR	234.785	294.179	288.977	307.335	314.986	334.431
Fremdkapitalquote Darlehen in %	63,4	79,4	86,7	84,8	83,2	83,1
Umsatzerlöse (laut GuV) aus						
Hausbewirtschaftung in TEUR	36.383	35.496	34.560	34.711	34.105	34.415
Verkauf von Grundstücken in TEUR	999	763	1.753	1.015	1.053	1.963
Betreuungstätigkeit in TEUR	239	269	0	87	110	236
Andere Lieferungen und Leistungen in TEUR	121	128	139	119	322	110
Sonstige betriebliche Erträge in TEUR	2.407	1.305	1.159	1.068	1.107	1.687
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für						
Hausbewirtschaftung in TEUR	18.119	16.684	16.454	16.307	17.413	15.136
Verkaufsgrundstücke in TEUR	1.320	129	135	79	372	1.466
Andere Lieferungen und Leistungen in TEUR	0	0	0	4	23	46
Personalaufwand in TEUR	5.028	4.789	4.454	4.391	4.612	5.494
Abschreibungen in TEUR	8.846	7.286	6.803	7.183	6.394	7.700
Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	2.709	3.050	2.868	2.427	4.405	6.094
Zinsen und ähnliche Erträge in TEUR	38	35	47	122	222	45
Zinsaufwendungen in TEUR	7.928	8.548	9.490	11.480	12.363	13.140
Außerordentliches Ergebnis in TEUR	0	0	0	0	0	-1.944
Konzernergebnis in TEUR	-3.747	-2.598	-2.926	-4.964	-7.366	-12.912
Cashflow Geschäftstätigkeit in TEUR **)	14.492	8.131	13.336	11.465	-2.154	-428
Cashflow Investitionstätigkeit in TEUR **)	-7.819	-3.455	-12.340	-4.470	-18.498	-1.017
Cashflow Finanzierungstätigkeit **)	-809	1.833	-9.564	-9.173	-16.501	54.159
Änderungen Finanzmittelfonds in TEUR	5.864	6.509	-8.568	-2.178	-37.153	52.714
III. Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,1	1,6	1,8	1,8	1,3	0,1
Eigenkapitalrentabilität in %	-4,3	-9,2	-12,6	-19,1	-24,1	-33,6

*) bis 2014 ungeprüft aus Vorjahresprüfungsbericht übernommen

**) bis 2014 nach DRS 2; ab 2015 nach DRS 21

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal
Wuppertal

Definition der Kennzahlen zur Mehrjahresübersicht

Anlagenintensität	=	Anlagevermögen / Bilanzsumme X 100
Anlagenabnutzungsgrad	=	kumulierte Abschreibungen / Anschaffungs- und Herstellungskosten X 100
Konzern-Eigenkapitalquote	=	Konzern-Eigenkapital / Bilanzsumme X 100
Fremdkapitalquote Darlehen	=	lang- und mittelfristige Darlehen / Bilanzsumme X 100
Cashflow		vgl. Kapitalflussrechnung
Gesamtkapitalrendite	=	(Konzern-JÜ/Konzern-JFB vor Ertragsteuern+ Fremdkapitalzinsen) / Bilanzsumme X 100
Konzern-Eigenkapitalrentabilität	=	(Konzern-JÜ/Konzern-JFB vor Ertragsteuern) / Eigenkapital X 100