

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Teilnehmungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Udo Daxböck 563 - 5616 563 - 4742 udo.daxboek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.07.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0554/11</b> nicht öffentlich
Sitzung am Gremium		Beschlussqualität
<b>12.07.2011 Ausschuss für Finanzen und Teilnehmungssteuerung und gemeinsamer Betriebsausschuss APH / KIJU</b>		<b>Entscheidung</b>
<b>Jahresabschluss der GWG und des Konzerns GWG für das Geschäftsjahr 2010</b>		

### Grund der Vorlage

Feststellung des Jahresabschlusses in der Gesellschafterversammlung

### Beschlussvorschlag

Der Vertreter der Stadt wird beauftragt, in der ordentlichen Gesellschafterversammlung des Unternehmens wie folgt abzustimmen:

1. Der vorgelegte Jahresabschluss —bestehend aus Bilanz, Gewinn— und Verlustrechnung sowie Anhang— für das Geschäftsjahr 2010 wird festgestellt.
2. Den anderen Gewinnrücklagen werden zur Deckung der Abführung der Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafterin 73.400,00 € entnommen.
3. Der Bilanzverlust per 31.12.2010 in Höhe von 946.989,93 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung erteilt.
5. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung erteilt.
6. Der vorgelegte Konzernabschluss der GWG für das Geschäftsjahr 2010 —bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn— und Verlustrechnung sowie Konzernanhang— sowie der Konzernlagebericht, die Konzernkapitalflussrechnung und der Konzernanlagenspiegel werden zur Kenntnis genommen.

### Einverständnisse

Entfällt

## Unterschrift

Dr. Slawig

## Begründung

Jahresabschluss der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) sowie Konzernjahresabschluss der GWG für das Jahr 2010

### 1. GWG

#### Jahresabschluss

Die Bilanz der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) schließt zum 31.12.10 in Aktiva und Passiva mit (Vorjahr: rd. 323.429 €)	318.190.107,98 €
Die Gewinn— und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2010 einen Jahresverlust i. H. v. (Vorjahr: Jahresgewinn von rd. 238.3278,08 €) aus.	1.020.389,93 €
Nach Verrechnung der der Minderheitsgesellschafterin zustehenden und aus den sonstigen Gewinnrücklagen entnommenen Garantiedividende i. H. v.	73.400,00 €
ergibt sich ein Bilanzverlust 2010 von: (Vorjahr: Bilanzgewinn von rd. 227 T€).	946.989,93 €

Nach dem Ergebnisverwendungsvorschlag sollen nach Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen 73.400 € an die Minderheitsgesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Bilanzverlust auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Wirtschaftsprüfungs— / Steuerberatungsgesellschaft Rinke Treuhand GmbH hat den vorgelegten Jahresabschluss 2010 sowie den Konzernjahresabschluss 2010 für den 31.12.2010 geprüft und am 01.07.2011 jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat der GWG wird den Jahresabschluss 2010 sowie den Konzernjahresabschluss 2010 in seiner Sitzung am 08.07.2011 beraten und die Empfehlungen an die Gesellschafterversammlung beschließen.

#### Bilanz

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5,24 Mio. € auf rd. 318,2 Mio. € gesunken.

Bilanz GWG mbH 2010 alle Beträge in T€	31.12.2010	31.12.2009
<i>Aktiva</i>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,59	3,29
Sachanlagen	257.225,87	257.110,58
Finanzanlagen	15.723,58	15.723,58
Vorräte (Grundstücke u. a.)	28.022,26	31.445,08
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	11.530,45	8.466,66

Wertpapiere (eigene Anteile)	0,00	6.614,50
Liquide Mittel	1.247,42	694,76
Rechnungsabgrenzungsposten	4.435,95	3.370,07
<b>Bilanzsumme</b>	<b>318.190,11</b>	<b>323.428,53</b>
<i>Passiva</i>		
Eigenkapital	15.160,15	22.868,44
Rückstellungen	982,94	1.442,24
Verbindlichkeiten	301.992,08	299.036,87
Rechnungsabgrenzungsposten	54,93	80,98
<b>Bilanzsumme</b>	<b>318.190,11</b>	<b>323.428,53</b>

## Gewinn— und Verlustrechnung

Die Ertragslage der GWG mbH zeigt ein negatives Jahresergebnis 2010 von rd. 1.020,4 T€, das sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1.258 T€ verringert hat.

GuV der GWG mbH 2010 alle Beträge in T€	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
Deckungsbeiträge aus den Bereichen			0
Hausbewirtschaftung	355	1208	-853
Bautätigkeit aus Anlagevermögen	0	0	0
Bautätigkeit aus Umlaufvermögen einschl. Verkaufstätigkeit	1257	1115	142
Verkauf Bestandsgrundstücke Anlagevermögen	0	398	-398
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>1612</b>	<b>2721</b>	<b>-1109</b>
Andere ordentliche Erträge	95	205	-110
Verwaltungsaufwand	-2850	-2899	49
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1143</b>	<b>27</b>	<b>-1170</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-638</b>	<b>-691</b>	<b>53</b>
<b>Neutrales / außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-278</b>	<b>1465</b>	<b>-1743</b>
<b>Erträge / Verluste aus Ergebnisabführung</b>	<b>1142</b>	<b>-392</b>	<b>1534</b>
Ergebnis vor Steuern	-918	409	-1327
Sonstige Steuern	-69	-53	-16
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-33	-117	84
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>-1020</b>	<b>238</b>	<b>-1258</b>
Verlustvortrag	0	-11	11
Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	73,4	0	73,4
<b>Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (-)</b>	<b>-946,6</b>	<b>227</b>	<b>-1173,6</b>

Die Bereiche Hausbewirtschaftung und der Bautätigkeit im Umlaufvermögen haben dabei positive Deckungsbeiträge erwirtschaftet.

Die Verminderung des Deckungsbeitrages aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf den Rückgang der Sollmieten, höhere Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Zinsen sowie auf größere Ergebnisbelastungen aus umlagefähigen Betriebskosten zurückzuführen.

Der Deckungsbeitrag aus der Bautätigkeit im Umlaufvermögen einschließlich Verkaufstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr, nicht zuletzt aufgrund gestiegener Verkäufe, erhöht.

Im Bereich des Verkaufs von Bestandsgrundstücken Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr keine Aktivitäten vollzogen.

Die anderen ordentlichen Erträge beinhalten Versicherungsentschädigungen, Weiterbelastung von Gerichtskosten, Schönheitsreparaturen und sonst. Erträge.

Im Vergleich zum Vorjahr verbesserten aber immer noch negativen Finanzergebnis werden im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus der Unternehmensfinanzierung ausgewiesen.

Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen früherer Jahre.

Die Erträge aus Ergebnisabführung betreffend den übernommenen Gewinn der SPE i. H. v. rd. 1.142 T€ (Vj.: Verlust i. H. v. 392 T€).

## **2. GWG Stadt— und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (GWG—SPE)**

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde auch für das Geschäftsjahr 2010 für die GWG ein Konzernabschluss erstellt. In den Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung die GWG Stadt— und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (GWG—SPE) einbezogen. Der Konzernabschluss ist gem. § 290 Abs. 2 i. V. m. § 271 Abs. 2 HGB erstellt worden. Der Beschluss der Gesellschafterversammlung beschränkt sich auf die Kenntnisnahme.

Die GWG—SPE ist eine 100%—ige Tochter der GWG. Im Rahmen der Vollkonsolidierung wurden die einzelnen Positionen der Bilanz und der Gewinn— und Verlustrechnung sowohl der Mutter— als auch der Tochtergesellschaft zusammengefasst. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen der GWG und der GWG—SPE wurden gegeneinander aufgerechnet. Umsatzerlöse sowie andere Erträge wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet.

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 694 T€ ( $\approx 1,7\%$ ) auf rd. 42.031 T€ erhöht.

Die Ertragslage der GWG—SPE weist ein positives Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von rd. 1.142 T€ aus. Das Betriebsergebnis ist mit rd. 2.268 T€ positiv und hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1.937 T€ erhöht.

Die Bereiche Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit haben dabei positive Deckungsbeiträge erwirtschaftet.

Das negative Finanzergebnis von rd. —501 T€ (Vorjahr: rd. —257 T€) ist im Wesentlichen durch Zinsverrechnungen mit der Muttergesellschaft GWG begründet.

Das Absinken des neutralen / außerordentlichen Ergebnisses um rd. —224 T€ auf nunmehr rd. —617 T€ (Vorjahr: rd. —393 T€) ist in der außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlage— und Umlaufvermögens begründet.

Nach Abzug sonstiger Steuern von rd. 8 T€ wird für das Geschäftsjahr 2010 mit rd. 1.142 T€ ein um rd. 1.534 T€ besseres Jahresergebnis ausgewiesen, das durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag durch die Muttergesellschaft GWG übernommen wird.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft Rinke Treuhand GmbH hat den vorgelegten Jahresabschluss 2010 geprüft und am 01.07.2011 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

### 3. Konzern GWG

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 37,1 Mio. € auf rd. 379,7 Mio. € gestiegen, da aufgrund der geänderten Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstmals die Mietgesellschaft (GWG—Mietgesellschaft) der GWG in den Konzernabschluss mit einzubeziehen war. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist damit nicht mehr uneingeschränkt gegeben.

Die Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 weist ein negatives Jahresergebnis von rd. 1.663 T€ aus, das sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1.901 T€ verschlechtert hat.

Das Eigenkapital ist um rd. 7.708 T€ auf rd. 15.160 (Vj.: 22.868 T€) gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der im Rahmen des BilMoG vorgeschriebenen (neuen) Ausweismethode für eigene Anteile und damit Bilanzverkürzung im Bereich des Eigenkapitals. Vermindernd wirkt sich weiterhin der Bilanzverlust von rd. 947 T€ (Jahresfehlbetrag i. H. v. 1.020 T€ abzgl. der Dividende an die Minderheitsgesellschafterin von rd. 73 T€) aus.

Der Rückgang der Eigenkapitalquote auf rd. 2,8% (Vorjahr: 6,7%) ist im Wesentlichen auf den Nachvollzug der BilMoG—Änderungen i. V. m. der auch dadurch gestiegenen Bilanzsumme zurückzuführen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft Rinke Treuhand GmbH hat den vorgelegten Jahresabschluss 2010 geprüft und am 01.07.2011 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Wirtschaftsprüfer haben die nachfolgend aufgeführten, entwicklungsbeeinträchtigenden und bestandsgefährdenden Tatsachen definiert:

- Unverändert angespannte Ertragslage
- Weiterhin schwache Innenfinanzierungskraft (bei der zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit und der sich bis 2011 weiter zeigenden Unterdeckungen im operativen Bereich zwingend Erfolgs— u. Liquiditätsbeiträge aus Grundstückverkäufen erforderlich sind)
- Niedrige Eigenkapitalquote
- Entwicklung der Belegungsquoten der Seniorenheime
- Die im Wesentlichen bereits durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen müssen zu den geplanten Auswirkungen führen (Steigerung der Belegungsquote und Reduzierung der Leerstände), da ansonsten der weitere Fortbestand des Konzerns gefährdet ist.

Die Geschäftsführung weist in ihrem Risikobericht darauf hin, dass

- der überwiegende Teil der Leerstände und somit der Erlösschmälerungen durch Leerstand aufgrund von Modernisierungen sowie von Verkaufsobjekten begründet ist,
- bis 2015 eine Reduzierung des Zinsaufwandes geplant ist, bewerkstelligt durch Umfinanzierungen und Prolongationen,
- die operative Unterdeckung der Seniorenwohnanlagen durch Prolongationen und Umstrukturierungen (weiter) abgebaut werden sollen,

- betriebswirtschaftlich sinnvolle Bestandsverkäufe bis 2014 geplant und notwendig sind, um die zu geringe Innenfinanzierungskraft zu stärken,
- der sich weiter verschlechternden Liquiditätslage, neben der Liquiditätssicherung über die geplanten Zuflüssen aus Bestands— und Grundstückverkäufen hinaus über ein Strategiekonzept und einer Untersuchung des Kreditportfolios der GWG begegnet werden soll,
- die Eigenkapitalquote erst nach Ablauf der Modernisierungsphase 2010 deutlich steigen wird,
- Deckungsbeiträge aus Bauträgermaßnahmen nur durch ständige Marktbeobachtung und Produktweiterentwicklung zu erzielen sind und
- sinkende Personalkosten dadurch erreicht werden sollen, in dem freiwerdende Stellen möglichst durch Umverteilung und Neuorganisation der Aufgaben nicht neu besetzt werden.

### **Demografie-Check**

Der Inhalt der Drucksache ist nicht relevant für den Demografie—Check.

### **Anlagen**

Anlage 01 — Bilanz 2010 der GWG

Anlage 02 — Gewinn— und Verlustrechnung 2010 der GWG

Anlage 03 — Konzernbilanz 2010 der GWG

Anlage 04 — Konzerngewinn— und Verlustrechnung der GWG

Anlage 05 — Anhang und Konzernanhang 2010 der GWG

Anlage 06 — Lagebericht und Konzernlagebericht 2010 der GWG

Anlage 07 — Konzernanlagenspiegel 2010 der GWG