

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Teilnehmungsmanagement
	Bearbeiter/in	Udo Daxböck
	Telefon (0202)	563 - 5616
	Fax (0202)	563 - 4742
	E-Mail	udo.daxboek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.07.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0423/14</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>23.09.2014</b>	<b>Ausschuss für Finanzen, Teilnehmungssteuerung und Betriebsausschuss WAW</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Jahresabschluss der GWG und des Konzerns GWG für das Geschäftsjahr 2013</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, Anhang sowie Lagebericht— für das Geschäftsjahr 2013 wird festgestellt.
2. Den anderen Gewinnrücklagen werden zur Deckung der Abführung der Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafterin 73.400 € entnommen.
3. Der Bilanzverlust per 31.12.2013 in Höhe von 21.022.766,21 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.
5. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.
6. Der vorgelegte Konzernabschluss der GWG für das Geschäftsjahr 2013 —bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn— und Verlustrechnung sowie Konzernanhang— sowie der Konzernlagebericht, die Konzernkapitalflussrechnung und der Konzernanlagenspiegel werden zur Kenntnis genommen.
7. Der Bestellung der Rinke Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungs— / Steuerberatungsgesellschaft, Wuppertal, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer der GWG für das Geschäftsjahr 2014 wird zugestimmt.

## Einverständnisse

Entfällt

## Unterschrift

Dr. Slawig

## Begründung

### Jahresabschluss

Das vorliegende Jahresergebnis 2013 ist —wie das Vorjahresergebnis— von den von den Gesellschaftern beschlossenen umfangreichen Maßnahmen zur Restrukturierung und strategischen Neuausrichtung der GWG geprägt. Diese machen sich vor allem bemerkbar in:

- Höherem Instandhaltungsaufwand aufgrund gezielter Maßnahmen aus dem Portfoliomanagement zur Förderung der Vermietbarkeit und Ertragskraft der Objekte,
- zusätzlichem Aufwand für den Abschluss früherer Bauträgermaßnahmen und Neubaulprojekte,
- höheren Abschreibungen aus objektbezogener bilanzieller Umgliederung und
- zusätzlichen Investitionen in das Anlagevermögen durch den Erwerb der selbstgenutzten Verwaltungsimmoblie sowie einer Rückstellungszuführung für die Service—Wohnanlage "Springer Bach".

Höhere Zinserträge sowie geringe Zinsaufwendungen konnten diese Belastungen nur teilweise kompensieren.

### 1. GWG

Die Bilanz der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) schließt zum 31.12.2013 in Aktiva und Passiva mit 321.609.399,82 €  
(Vorjahr: 343.641.853,89 €)

Die Gewinn— und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2013 einen Jahresfehlbetrag i. H. v. 6.849.135,04 €  
(Vorjahr: Jahresverlust von 12.341.084,23 €) aus.

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages aus dem Vorjahr von: 14.247.031,17 €

und nach Verrechnung der der Minderheitsgesellschafterin zustehenden und aus den sonstigen Gewinnrücklagen entnommenen Garantiedividende i. H. v. 73.400,00 €

ergibt sich ein Bilanzverlust 2013 von: 21.022.766,21 €  
(Vorjahr: Bilanzverlust von 14.173.631,17 €).

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 2013 sowie den Konzernjahresabschluss 2013 für den 31.12.2013 geprüft und am 09.07.14 jeweils einen uneingeschränkten Bestäti-

gungsvermerk erteilt.

## **Bilanz**

Durch die von den Gesellschaftern ergriffenen Maßnahmen zur Stärkung der Finanzstruktur der Gesellschaft ist 2012 eine erhebliche Besserung des Bilanzbildes eingetreten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um rd. 22 Mio. € auf rd. 321,6 Mio. € (Vorjahr: rd. 343,6 Mio. €) verringert.

Auf der Aktivseite ist dies im Wesentlichen in einer Reduzierung des Umlaufvermögens sowie, infolge von Sondertilgungen, der liquiden Mittel begründet. Dem stehen korrespondierend hierzu auf der Passivseite gesunkene Verbindlichkeiten sowie, aufgrund des negativen Jahresergebnisses, ein verringertes Eigenkapital gegenüber.

## **Gewinn— und Verlustrechnung**

Die Ertragslage der GWG mbH zeigt auch 2013 ein negatives Jahresergebnis, das sich allerdings mit rd. 6.849 T€ gegenüber dem Vorjahr (—12.341,2 T€) auf fast die Hälfte verbessert hat.

Die Verringerung der Umsatzerlöse um rd. 0,9 Mio. € ist dabei in verkaufsbedingtem Rückgang an Mieteinnahmen sowie unterjährig erhöhtem Leerstand sowie, entsprechend der strategischen Neuorientierung, in nur vereinzelt Verkäufen begründet.

Demgegenüber steht ein Anstieg der Zinserträge um rd. 230 T€ (auf nunmehr rd. 0,7 Mio. €).

Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,2 Mio. € gesunken, aufgrund bereits in 2012 vorgenommener außerplanmäßiger Abschreibungen.

Die sonstige Aufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,8 Mio. €, und damit mehr als ein Drittel, auf nun rd. 6,1 Mio. € verringert. Im Wesentlichen dadurch bedingt, daß ein geringerer Jahresverlust der GWG—SPE zu übernehmen war.

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

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde auch für das Geschäftsjahr 2013 für die GWG ein Konzernabschluss erstellt. In den Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung die GWG Stadt— und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (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. 9,4 Mio. € ( $\approx 22\%$ ) auf rd. 52.723,2 T€ erhöht.

Auf der Aktivseite ist dies in zusätzlichen Investitionen in das Anlagevermögen begründet, so auch durch den Ankauf des Verwaltungsgebäudes Hoefstraße 35/41; korres-

pondierend erhöhen sich auf der Passivseite die Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft GWG.

Die Ertragslage der GWG—SPE weist vor Verlustübernahme ein negatives Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von rd. —2.869 T€ (Vorjahr: —4.781 T€) aus, welches von der Muttergesellschaft GWG durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag übernommen wird.

Das Ergebnis entfällt vor Verlustübernahme auf das Betriebsergebnis mit rd. —1.529 T€ (Vorjahr: rd. —3.271 T€), auf das Finanzergebnis mit rd. —1.320 T€ (Vorjahr: rd. —1.340 T€) und auf das neutrale / außerordentliche Ergebnis mit rd. 0 T€ (Vorjahr: rd. —162 T€).

Das Betriebsergebnis zeigt vor Verlustübernahme weiterhin ein negatives Jahresergebnis, das sich im Vergleich zum Vorjahr allerdings um rd. 1.742 T€ verbessert hat. Hierbei konnten die Verschlechterungen, hauptsächlich durch gesunkene Erlöse aus den Bereichen Hausbewirtschaftung und Betreuungsleistungen sowie anderer Lieferungen und Leistungen, als auch die erhöhten Aufwendungen im Bereich Hausbewirtschaftung durch Verbesserungen im Wesentlichen durch den gesunkenen Personalaufwand, Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen überkompensiert werden.

Das negative Finanzergebnis von rd. —1.320 T€ (Vorjahr: rd. —1.340 T€) ist im Wesentlichen durch Zinsverrechnungen mit der Muttergesellschaft GWG begründet.

Die Wirtschaftsprüfungs— / Steuerberatungsgesellschaft Rinke Treuhand GmbH hat den vorgelegten Jahresabschluss 2013 sowie den Konzernjahresabschluss 2013 für den 31.12.2013 geprüft und am 09.07.14 jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

### **3. Konzern GWG**

Die Konzernbilanzsumme ist um rd. 24 Mio. € auf rd. 378,4 Mio. € gesunken. Die maßgeblichen Ursachen wurden bereits bei den Ausführungen zum Jahresabschluss der GWG erörtert. Aufgrund der geänderten Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ist die Mietgesellschaft der GWG (GWG—Mietgesellschaft) seit 2010 im Konzernabschluss mit einbezogen.

Die Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 weist ein negatives Jahresergebnis von rd. —7,4 Mio. € aus, das sich im Vergleich zum Vorjahr (rd. —12,9 Mio. €) um rd. 5,5 Mio. € verbessert hat. Die maßgeblichen Ursachen wurden bereits bei den Ausführungen zum Jahresabschluss der GWG erörtert.

Die Eigenkapitalquote hat sich unter Berücksichtigung der gesunkenen Bilanzsumme auf 8,2 %, (Vj.: 9,5%) verringert. Da sie weiterhin als eher gering bezeichnet werden muß, gilt es, diese nachhaltig zu verbessern.

Die Wirtschaftsprüfungs— / Steuerberatungsgesellschaft Rinke Treuhand GmbH hat den vorgelegten Jahresabschluss 2013 für den 31.12.13 geprüft und am 09.07.14 jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

### **4. Risiken und Chancen**

Aufgrund der umgesetzten und teilweise noch laufenden Maßnahmen zur Reorganisation, zur Neuausrichtung der Gesellschaft und zur Stärkung der Finanzstruktur der Ge-

sellschaft sowie der im Jahresabschluss bereits berücksichtigten Belastungen in der Zukunft, haben sich die vom Wirtschaftsprüfer bislang im Rahmen der Prüfung festgestellten entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen umfangreich reduziert.

Im Rahmen der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer noch folgende entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen i. S. vom § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB festgestellt:

- Leerstandsbedingte Erlösschmälerungen, die auf noch ausstehende Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, belasten unverändert die Ertragslage.
- Der weitere Fortbestand der Gesellschaft ist nur dann gewährleistet, wenn die durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen die geplanten Auswirkungen zeigen.

Die Geschäftsführung weist in ihrem Risikobericht darauf hin, dass

- aus den negativen demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen grundsätzliche Risiken in Bezug auf Leerstände und somit Erlösschmälerungen durch Leerstände verbunden sein werden,
- die Entwicklung der Vermietung auch weiterhin von der Prosperität der Stadt Wuppertal abhängt und im Falle einer Verschlechterung bestimmter Indikatoren dies dann auch Erlösschmälerungen in der Vermietung nach sich ziehen wird und
- die künftige Zinsentwicklung ein wichtiges Kriterium für die Rahmenbedingungen der nächsten Jahre sein wird.

Aufgrund externer Bedingungen, vor allem marktbedingt eingeschränkter Anlage— und Investitionsmöglichkeiten, verläuft der beschlossene Konsolidierungspfad nicht so schnell wie ursprünglich angenommen.

Der Prüfbericht des Jahresabschlussprüfers kann in den Räumlichkeiten des Beteiligungsmanagements eingesehen werden.

## **Abschlussprüfer**

Gemäß § 19 Abs. 2 Buchstabe e) des Gesellschaftsvertrages obliegt die Bestellung des Abschlussprüfers der Gesellschafterversammlung.

Die Rinke Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungs— / Steuerberatungsgesellschaft, Wuppertal, wurde 2008 erstmalig zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer der GWG bestellt.

Für die städtischen Beteiligungsgesellschaften gilt die Vorgabe, daß die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach fünf Jahren ausgetauscht werden.

Bereits für das Geschäftsjahr 2013 wurde eine Ausnahme dahingehend beschlossen, aufgrund der umfangreichen Restrukturierung GWG, die Rinke Treuhand GmbH auch mit der Prüfung des Jahresabschlusses und Konzernjahresabschlusses 2013 zu beauftragen.

Bedingt durch einen im zuständigen Bereich der GWG zum Ende 2014 hin bestehenden Personalengpasses würde ein Wechsel des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und Konzernjahresabschlusses 2014 zu einer nicht zu bewältigenden Zusatzbelastung führen.

Aufgrund dessen wird vorgeschlagen, ausnahmsweise die Rinke Treuhand auch mit der Prüfung des Jahresabschlusses und Konzernjahresabschlusses 2014 zu beauftragen.

Innerhalb der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft soll dabei der bisher zuständige Wirtschaftsprüfer ausgetauscht werden.

### **Demografie-Check**

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

### **Anlagen**

Anlage 01 — Bilanz, Gewinn— und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht 2013 der GWG

Anlage 02 — Konzernbilanz , Konzerngewinn— und Verlustrechnung, Konzernanhang und Konzernlagebericht 2013 der GWG