Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Hübler 563 5187 563 4742 sylvia.huebler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.08.2015
	Drucks.-Nr.:	**VO/1710/15** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.09.2015 WAW	**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss**	**Entscheidung**

Jahresabschluss 2014 der GWG und des Konzerns GWG

Grund der Vorlage
Feststellung des Jahresabschlusses

Beschlussvorschlag
Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal wird beauftragt, wie folgt abzustimmen:

1. Der vorgelegte Jahresabschluss der GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2014, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird festgestellt.

2. Den anderen Gewinnrücklagen werden zur Deckung der Abführung der Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafterin 73.400 € entnommen.

3. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 4.340.279,03 € wird auf neue Rechnung vorgetragen. Der Bilanzverlust beträgt insgesamt 25.363.045,24 €.

4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt. Die Entlastung soll sich auch auf die im Jahr 2014 ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder beziehen.

5. Den Mitgliedern der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.

6. Der vorgelegte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-GuV, Konzernanhang sowie Konzernlagebericht, wird zur Kenntnis genommen.

Einverständnisse
Entfällt

Unterschrift
Dr. Slawig

Begründung

GWG

Die Bilanz für das Geschäftsjahr 2014 schließt in Aktiva und Passiva mit (Vorjahr: 321.609.399,82 €)	309.224.371,76 €
Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von aus (Vorjahr: -6.849.135,04 €)	4.340.279,03 €
Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von	21.096.166,21 €
und der Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen in Höhe von	73.400,00 €
ergibt sich ein Bilanzverlust in Höhe von (Vorjahr – 21.022.766,21 €)	25.363.045,24 €

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rinke Treuhand mbH, Wuppertal hat den Jahresabschluss geprüft und am 11.08.2015 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung nach § 53 HGrG hat keine Beanstandungen ergeben.

Bilanz 2014

Die Verringerung der Bilanzsumme resultiert auf der Aktivseite im Wesentlichen auf der Verminderung des Anlagevermögens, da die Abschreibungen die Investitionen übersteigen. Der Anteil des langfristigen Vermögens (Sachanlagen) an der Bilanzsumme beträgt 81,6%.

Die Reduzierung der flüssigen Mittel ist auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen.

Auf der Passivseite ist die Verminderung der Bilanzsumme hauptsächlich durch die Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund von Tilgungsleistungen begründet.

Die Eigenkapitalquote beträgt 10,5% (Vorjahr: 11,5%). Die Zahlungsfähigkeit der GWG war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Aufgrund der weiterhin geringen Innenfinanzierungskraft und aufgrund der unterdurchschnittlichen Eigenkapitalquote von 10,5% zum Bilanzstichtag ist die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft als angespannt zu bezeichnen.

Gewinn- und Verlustrechnung 2014

Der Jahresfehlbetrag beträgt rd. 4,3 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 2,5 Mio. € (36,7%) verringert.
Ursächlich hierfür sind u.a. gestiegen Umsatzerlöse (+282,3 T€), höhere sonstige betriebliche Erträge (+82 T€), geringere Zinsaufwendungen (- 589 T€), geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (-823,2 T€) sowie geringere Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (-355,1 T€) und die geringere Verlustübernahme der SPE (-1.511,9 T€).

Konzern GWG

In den Konzernabschluss wurden die GWG-SPE (gezeichnetes Kapital 255,7 T€) und die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald (Kommanditkapital 10 T€) einbezogen.
Die Ertragslage des Konzerns weist ein negatives Ergebnis von -4,9 Mio. € aus, hat sich aber gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,4 Mio. € verbessert. Grund hierfür ist u.a. auch der bereits in 2013 getätigte Ankauf des Verwaltungsgebäudes in der Hoeftstraße durch die GWG-SPE, was sich ertragsmäßig positiv ausgewirkt hat.

Die Eigenkapitalquote beträgt 7,1% (Vorjahr 8,2%) und muss als gering bezeichnet werden.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rinke Treuhand mbH, Wuppertal hat den Konzern-Jahresabschluss geprüft und am 11.08.2015 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Risiken und Chancen

Das Kerngeschäft der GWG hat sich stabilisiert, da die Restrukturierungsmaßnahmen Wirkung zeigen. Die planmäßigen Verluste konnten weiter reduziert werden und die Mittelfristplanung zeigt ab dem Jahr 2018 positive Ergebnisse. Der Zeitraum bis zum Jahr 2017 muss genutzt werden, um die weitere Restrukturierung der Gesellschaft konsequent und ohne jede Abweichung fortzusetzen und die notwendigen Konsolidierungen herbeizuführen. Ausweislich der Planung werden die Leerstände reduziert und die Integration der Hotel AG mit einer jährlichen Ergebnisverbesserung in die GWG durchgeführt. Außerdem wird das verlustbringende Mietverhältnis über die Seniorenwohnanlage „Springer Bach“ beendet.

Entwicklungsbeeinträchtigend sind leerstandsbedingte Erlösschmälerungen sowie drohender Leerstand bei prognostizierten Mieterwechseln, die auf noch ausstehende Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, da diese die Liquiditäts- und Ertragslage belasten. Der weitere Fortbestand der Gesellschaft ist nur dann gewährleistet, wenn die durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen weiter die geplanten Auswirkungen zeigen.

Die Geschäftsleitung hat über die bereits beschlossenen Maßnahmen hinaus eine Reihe von neuen Maßnahmen ergriffen, um den Risiken eventueller Fehlentwicklungen begegnen zu können:

-Einsatz eines professionellen sozialen Managements mit entsprechend geschulten Mitarbeitern, um präventiv auf Schieflagen in einzelnen Mietverhältnissen eingehen zu können,
-Mieterbefragungen,
-Einführung eines neuen Portfoliomanagementsystems, was im Berichtsjahr zu einer ersten vollständigen Portfolioanalyse geführt hat.

Darüber hinaus sind die Geschäftsführung und die Gesellschafter in intensiven Gesprächen, um weitere Maßnahmen zu entwickeln, mit denen das Eigenkapital gestärkt und die Ertragskraft verbessert werden sollen. Ergebnisse und Vorschläge sollen den Ratsgremien bis zum Jahresende vorgelegt werden.

Der Aufsichtsrat der GWG wird den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 28.08.2015 beraten und eine Empfehlung an die Gesellschafterversammlung aussprechen.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Demografie-Check
Entfällt

Anlagen
Anlage 01: GWG: Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht
Anlage 02: Konzern: Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht