

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich 4 - Zentrale Dienste
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sascha Grabowski +49 202 563 5215 +49 202 563 4742 sascha.grabowski@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.06.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0511/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.07.2018	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entscheidung
Jahresabschluss 2017 der GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH und Konzern GWG		

Grund der Vorlage

Feststellung des Jahresabschlusses

Beschlussvorschlag

Der Vertreter der Stadt Wuppertal 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 2017, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wird festgestellt.
2. Den anderen Gewinnrücklagen werden zur Deckung der Abführung der Garantiedividende an den Minderheitsgesellschafter 73.400 € entnommen.
3. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 3.812.516,13 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

5. Der vorgelegte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-GuV, Konzernanhang sowie Konzernlagebericht, wird zur Kenntnis genommen.
6. Zum Abschlussprüfer für die GWG, die GWG-SPE und den Konzern GWG für das Geschäftsjahr 2018 wird die PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Duisburg bestellt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

GWG

Die Bilanz für das Geschäftsjahr 2017
schließt in Aktiva und Passiva mit 323.608.944,13 €
(Vorjahr: 319.563.819,09 €)

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen
Jahresfehlbetrag in Höhe von 3.812.516,13 €
aus (Vorjahr: -2.641.651,66 €)

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages
aus dem Vorjahr in Höhe von 30.964.828,70 €

ergibt sich ein Bilanzverlust in Höhe von 34.777.344,83 €

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH, Duisburg hat den Jahresabschluss geprüft und am 15.06.2018 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung nach § 53 HGrG hat keine Beanstandungen ergeben.

Die Prüfer haben folgende Tatsachen gemäß § 321 Absatz 1 Satz 3 HGB festgestellt:

- Die GWG befindet sich im Geschäftsjahr 2017 unverändert in einer Verlustphase.
- Nach gegenwärtiger Unternehmensplanung wird die GWG nach den Ende 2017 durchgeführten kapitalerhöhenden Maßnahmen für die folgenden Wirtschaftsjahre einen Jahresüberschuss ausweisen und damit die Verlustphase überwinden.
- Dies setzt voraus, dass die geplanten internen Maßnahmen konsequent umgesetzt werden.

Bilanz

Die Anlagenintensität beträgt 83,2% (Vorjahr 83,7%). Die Sachanlagen sind in Folge von planmäßiger und außerplanmäßiger (1,7 Mio. €) Abschreibungen sowie aktivierten Investitionen im Saldo um 1,7 Mio. € gestiegen. Die flüssigen Mittel sinken im Saldo (-2,6 Mio. € Abruf von Bausparverträgen zur Tilgung von Darlehen, +1,4 Mio. € Kapitalmaßnahmen der Gesellschafter) um 1,2 Mio. €. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Die Eigenkapitalquote ist insgesamt unter Berücksichtigung des entstandenen Jahresfehlbetrages und der kapitalerhöhenden Maßnahmen der Gesellschafter in Höhe von 62 Mio. € sowie der Ausschüttung einer Garantiedividende in Höhe von 73 T€ und der höheren Bilanzsumme von 10,8% im Vorjahr auf 28,6% gestiegen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresfehlbetrag beträgt 3,8 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. € erhöht.

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf höhere Erträge aus Betriebskosten (+622 T€), den Erhöhungen der Mieterlöse in Folge von Leerstandsabbau sowie Mietsteigerungen (+317 T€) und mit einem gegenläufigen Effekt den niedrigeren Erlösen aus den Belastungen für Schönheitsreparaturen (-73 T€) zurück zu führen. Darüber hinaus lagen die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um rund 46 T€ niedriger.

Bei den Bestandsveränderungen machen sich die Veränderungen um 223 T€ insbesondere auf geringere Buchwertabgänge (-47 T€) sowie Bestandsveränderungen aus Betriebskosten (270 T€) bemerkbar.

Im Materialaufwand fallen Aufwendungen für Betriebskosten um 455 T€, Instandhaltungsaufwendungen um 325 T€, die sonstigen Kosten der Hausbewirtschaftung um rund 43 T€ sowie die Vertriebskosten um 64 T€ höher aus.

Die Abschreibungen steigen insbesondere infolge außerplanmäßiger Abschreibungen (1,7 Mio. €). Gegenläufig wirken die geringere planmäßigen Abschreibungen (-208 T€) infolge von Anlagenabgängen.

Bei dem um insgesamt 267 T€ geringeren Betriebsaufwand machen sich geringere Rechts- und Beratungskosten (-41 T€), die geringeren sonstigen sächlichen Verwaltungsaufwendungen (-110 T€) sowie im Vergleich zum Vorjahr nicht vorhandene Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen (-116 T€) bemerkbar.

Die Zinserträge steigen insbesondere aufgrund der gestiegenen Forderungen an die GWG-SPE. Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund der Vereinbarung neuer Zinskonditionen sowie der Ablösung von Darlehen um rund 555 T€.

Die Verlustübernahme der GWG-SPE beträgt rund 2,49 Mio. € (Vorjahr: -1,81 Mio. €).

Die Leerstandsquote konnte von 4% auf 3,7% gesenkt werden.

GWG Konzern

In den Konzernabschluss wurden zusätzlich die GWG-SPE (gezeichnetes Kapital 255,7 T€) und die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald (Kommanditkapital 10 T€) einbezogen.

Die Konzernbilanzsumme beträgt rund 370,5 Mio. € (Vorjahr: rd. 371,0 Mio. €).

Die Ertragslage des Konzerns weist ein negatives Ergebnis in Höhe von -3,7 Mio. € (Vorjahr: -2,6 Mio. €) aus.

Die Eigenkapitalquote beträgt 23,1% (Vorjahr 7,3%).

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH, Duisburg hat den Konzernabschluss geprüft und am 15.06.2018 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Chancen und Risiken

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 (VO/0764717 Durchführungsbeschluss Konsolidierung der GWG und VO/0909/17 Begleitbeschluss zur Konsolidierung der GWG).

Die Zielerreichung der geplanten Maßnahmen wird künftig im Rahmen eines gesonderten Monitorings, das von Seiten des Beteiligungsmanagements initiiert wird, fortlaufend überwacht.

Das geplante Jahresergebnis für das Jahr 2018 liegt bei +1.910 T€.

Weitere Einzelheiten können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Der Aufsichtsrat der GWG wird den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 29.06.2018 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, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht

Anlage 02 - GWG Konzern: Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht

Anlage 03 - GWG SPE: Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht