Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christian Schenk +49 202 563 5140 +49 202 563 4742 christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.06.2024
	Drucks.-Nr.:	**VO/0722/24** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
25.06.2024	**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW**	**Entscheidung**

Jahresabschluss der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH (gwg) und Konzernabschluss gwg für das Geschäftsjahr 2023

Grund der Vorlage
Feststellung des Jahresabschlusses in der Gesellschafterversammlung

Beschlussvorschlag

A. Der Vertreter der Stadt Wuppertal in der Gesellschafterversammlung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal wird beauftragt, wie folgt abzustimmen:

1. Der vorgelegte Jahresabschluss der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal für das Geschäftsjahr 2023, 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 403.987,00 € in 2024 entnommen.

3. Der Jahresüberschuss in Höhe von 409.586,69 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

4. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

5. Der vorgelegte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-GuV, Konzernanhang sowie Konzernlagebericht, wird zur Kenntnis genommen.

6. Zum Abschlussprüfer für die gwg und den gwg-Konzern für das Geschäftsjahr 2024 wird der VdW Rheinland Westfalen e.V. bestellt. Zum Abschlussprüfer für die gwg Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (gwg-SPE) für das Geschäftsjahr 2024 wird der Netzwerkpartner des VdW Rheinland Westfalen e.V., die DOMUS AG, bestellt.

B. Der Abweichungsbericht zum Public Corporate Governance Kodex (PCGK) der Stadt Wuppertal wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse
Entfällt

Unterschrift
Thorsten Bunte

Begründung

Jahresabschluss gwg

Die Bilanz für das Geschäftsjahr 2023 schließt in Aktiva und Passiva mit 332.651.198,49 € (Vorjahr: 328.535.902,65 €) ab.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 409.586,69 € (Vorjahr Jahresüberschuss: 1.102.130,41 €) aus.

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 26.748.628,77 € ergibt sich ein Bilanzverlust in Höhe von 26.339.042,08 €.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen e.V.) hat den Jahresabschluss geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung nach § 53 HGrG hat keine Beanstandungen ergeben.

Bilanz

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4.115 T€ auf rd. 332.651 T€ gestiegen. Auf der Aktivseite entsteht dieser Anstieg hauptsächlich aus den höheren Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von rd. 44.914 T€ (Vorjahr: rd. 40.938 T€; Anstieg in Höhe von rd. 3.976 T€), resultierend insbesondere aus der Finanzierung der Investitionen der Tochtergesellschaft. Auf der Passivseite ergibt sich diese Erhöhung aus den gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten in Höhe von rd. 174.899 T€ (Vorjahr: rd. 170.574 T€; Anstieg in Höhe von rd. 4.325 T€).

Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,5 % (Vorjahr: rd. 29,9%). Die relative Reduzierung des Eigenkapitals resultiert aus der gestiegenen Bilanzsumme.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresüberschuss beträgt rd. 410 T€ (Vorjahr: rd. 1.102 T€). Geplant waren rd. 253 T€, das geplante Jahresergebnis konnte also übertroffen werden. Diese positive Abweichung gegenüber dem Wirtschaftsplan 2023 ergibt sich aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (173 T€), aus Sollmieten, insbesondere infolge einer höheren Vermietungsquote. Die höheren Abschreibungen (32 T€) sind durch erhöhte Investitionstätigkeit entstanden. Weitere Planabweichungen ergeben sich aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen (-398 T€), niedrigeren Betriebskosten -29 T€ sowie -43 T€ aus geringeren Zinsaufwendungen. Weitere positive Abweichungen ergeben sich aus sonstigen betrieblichen Erträgen (724 T€), insbesondere aus Versicherungserstattungen sowie Mieterbelastungen. Dagegen fällt die Verlustübernahme der Tochtergesellschaft um 1.126 T€ höher aus.

Die Verlustübernahme der gwg-SPE beträgt rund rd. 3.382 T€. Die Leerstandsquote konnte von 1,51% im Januar auf 1,39 % im Dezember gesenkt werden.
Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Jahresabschluss gwg-Konzern

In den Konzernabschluss wurden die gwg, 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 rd. 372.323 T€ (Vorjahr: rd. 368.864 T€).
Die Ertragslage des Konzerns weist ein positives Ergebnis in Höhe von rd. 672 T€ (Vorjahr: rd. 1.338 T€) aus.

Die Eigenkapitalquote beträgt rd. 24,9 % (Vorjahr: rd. 25,0 %).

Der VdW Rheinland Westfalen e.V. hat den Konzernabschluss geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Chancen und Risiken

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind derzeit nicht erkennbar. Das Finanzierungsrisiko wird mittelfristig durch die Prolongationsvolumina und die Neuaufnahme von Fremdmitteln als mittel bis hoch eingeschätzt.

Das geplante Jahresergebnis (Konzern) für das Jahr 2024 liegt bei rd. -977 T€. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht von signifikanten Abweichungen des Jahresergebnisses auszugehen.

Weitere Einzelheiten können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Der Aufsichtsrat der gwg wird den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 21.06.2024 beraten und eine Empfehlung an die Gesellschafterversammlung aussprechen. Sollte diese von der Beschlussfassung abweichen, wird in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungsteuerung eine Information gegeben.

Der Bericht des Wirtschaftsprüfers kann beim Beteiligungsmanagement eingesehen werden.

Bestellung Wirtschaftsprüfer:

Es wird empfohlen, den VdW Rheinland Westfalen e.V. mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernjahresabschlusses 2024 zu beauftragen. Der VdW Rheinland Westfalen e.V. hat bereits die Jahresabschlüsse 2022 und 2023 geprüft und die an die Prüfung gestellten Qualitätsanforderungen allesamt eingehalten. Die verbindliche und zielorientierte Herangehensweise wird positiv hervorgehoben.

Da der VdW Rheinland Westfalen e.V. lediglich Unternehmen prüfen darf, die vormals als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt waren, wird empfohlen, deren Netzwerkpartner DOMUS AG mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2024 der gwg-SPE zu beauftragen. Die DOMUS AG hat bereits die Jahresabschlüsse 2022 und 2023 der gwg-SPE geprüft.

Abweichungsbericht zum Public Corporate Governance Kodex (PCGK):

Zum Jahresabschluss 2023 wurde auch der Abweichungsbericht zum PCGK aufgestellt und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben.

Der Abweichungsbericht wurde durch das Beteiligungsmanagement auf Grundlage eigener Erkenntnisse geprüft. Die Prüfung hat zu keinen wesentlichen inhaltlichen Einwendungen oder Anmerkungen geführt.

Ab sofort wird über die Abweichungsberichte der Tochterunternehmen jeweils mit den jeweiligen Jahresabschlüssen berichtet und nicht mehr – wie in der Vergangenheit – in einer Gesamtvorlage.

Der Abweichungsbericht wird als Anlage 04 nichtöffentlich beigefügt (VO/0722/24-NÖ).

Klimacheck
Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

X neutral /nein
☐ ja, positive Auswirkungen
☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung: Direkte langfristige Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung ergeben sich durch die Vorlage nicht.

Anlagen
Anlage 1: gwg - Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht
Anlage 2: gwg-Konzern - Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht
Anlage 3: gwg-SPE - Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht
Anlage 4: gwg Abweichungsbericht zum PCGK (VO/0722/24-NÖ)