

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Udo Daxböck 563 - 5616 563 - 4742 udo.daxboek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.07.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0497/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.09.2012	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung und gemeinsamer Betriebsausschuss APH / KIJU	Entscheidung
Jahresabschluss der GWG und des Konzerns GWG für das Geschäftsjahr 2011		

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 2011 wird festgestellt.
2. Den anderen Gewinnrücklagen werden zur Deckung der Abführung der Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafterin 73.400,00 € entnommen.
3. Der Bilanzverlust per 31.12.2011 in Höhe von 1.832.546,94 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.
5. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.
6. Der vorgelegte Konzernabschluss der GWG für das Geschäftsjahr 2011 —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 2011

1. GWG

Jahresabschluss

Die Bilanz der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) schließt zum 31.12.11 in Aktiva und Passiva mit 310.586.802,29 € (Vorjahr: rd. 318.190 €).

Die Gewinn— und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2011 einen Jahresverlust i. H. v. 885.557,01 € (Vorjahr: Jahresverlust von 1.020.389,93 €) aus.

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages aus dem Vorjahr von: 1.020.389,33 €
und nach Verrechnung der der Minderheitsgesellschafterin zustehenden und aus den sonstigen Gewinnrücklagen entnommenen Garantiedividende i. H. v. 73.400,00 €

ergibt sich ein Bilanzverlust 2011 von: 1.832.546,94 €
(Vorjahr: Bilanzverlust von rd. 947 T€).

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 2011 sowie den Konzernjahresabschluss 2011 für den 31.12.2011 geprüft und am 01.06.2012 jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat der GWG wird den Jahresabschluss 2011 sowie den Konzernjahresabschluss 2011 in seiner Sitzung am 11.09.12 beraten und die Empfehlungen an die Gesellschafterversammlung beschließen.

Bilanz

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr erneut und nunmehr um rd. 7,6 Mio. € auf rd. 310,6 Mio. € gesunken.

Bilanz GWG mbH 2011 alle Beträge in T€	31.12.2011	31.12.2010
<i>Aktiva</i>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,64	4,59
Sachanlagen	256.212,31	257.225,87
Finanzanlagen	15.723,58	15.723,58
Vorräte (Grundstücke u. a.)	23.102,25	28.022,26
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	11.369,51	11.530,45
Liquide Mittel	1.908,24	1.247,42
Rechnungsabgrenzungsposten	2.268,27	4.435,95
Bilanzsumme	310.586,80	318.190,11
<i>Passiva</i>		
Eigenkapital	14.201,19	15.160,15
Rückstellungen	1.705,34	982,94
Verbindlichkeiten	293.694,01	301.992,08
Rechnungsabgrenzungsposten	986,26	54,93
Bilanzsumme	310.586,80	318.190,11

Die wirtschaftliche Lage ist angespannt durch die hohe Kapitalbelastung aus der Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen, die niedrige Eigenkapitalausstattung sowie die finanzielle Belastung aus den Seniorenwohnanlagen "An der Hardt" und "Am Springer Bach". Die Gesellschafter haben bereits liquiditätssichernde Maßnahmen eingeleitet. Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit dem eingeleiteten Restrukturierungsprozess derzeit geprüft, wie und in welchem Umfang die Eigenkapitalquote des Konzerns signifikant gestärkt werden kann um die Ertrags— und Liquiditätssituation nachhaltig zu verbessern.

Gewinn— und Verlustrechnung

Die Ertragslage der GWG mbH zeigt (erneut) ein negatives Jahresergebnis 2011 von rd. 886 T€, das sich gegenüber dem Vorjahr allerdings um rd. 134 T€ verbessert hat.

GuV der GWG mbH 2011 alle Beträge in T€	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
Deckungsbeiträge aus den Bereichen			
Hausbewirtschaftung	-645	355	-1.000
Bautätigkeit aus Anlagevermögen	0	0	0
Bautätigkeit aus Umlaufvermögen einschl. Verkaufstätigkeit	2.327	1.257	1.070
Verkauf Bestandsgrundstücke Anlagevermögen	-193	0	-193
Summe Deckungsbeiträge	1.489	1.612	-123
Andere ordentliche Erträge	223	95	128
Verwaltungsaufwand	-2.929	-2.851	-78
Betriebsergebnis	-1.217	-1.144	-73
Finanzergebnis	-477	-638	161
Neutrales / außerordentliches Ergebnis	1.579	-278	1.857
Erträge / Verluste aus Ergebnisabführung	-715	1.142	-1.857
Ergebnis vor Steuern	-830	-918	88
Sonstige Steuern	-23	-69	46
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-33	-33	0
Jahresüberschuss(+)/ —fehlbetrag (—)	-886	-1.020	134
Verlustvortrag	-1.020	0	-1.020
Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	73	73	0
Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (—)	-1.833	-947	-886

Insgesamt konnte ein positiver Deckungsbeitrag dabei jedoch nur aus dem Bereich Bautätigkeit im Umlaufvermögen erwirtschaftet werden, die Bereiche Hausbewirtschaftung, Bautätigkeit im Anlagevermögen sowie aus dem Verkauf von Bestandsgrundstücken im Anlagevermögen konnten keine positiven Deckungsbeiträge beisteuern.

Der gegenüber dem Vorjahr um rd. 1.000 T€ verminderte und damit auf —645 T€ rückläufige Deckungsbeitrag (Vj.: 355 T€) aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich auf verkaufsbedingt gesunkene Sollmieten zurückzuführen. Die niedrigeren Instandhaltungskosten wurden durch höhere Abschreibungen und Zinsen überkompensiert.

Der Deckungsbeitrag von 2.327 T€ aus der Bautätigkeit im Umlaufvermögen einschließlich Verkaufstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr (1.257 T€), nicht zuletzt aufgrund gestiegener Verkäufe, um insgesamt 1.070 T€ 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 (—638 T€) um 161 T€ verbesserten aber immer noch negativen Finanzergebnis (—477 T€) werden im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus der Unternehmensfinanzierung ausgewiesen.

Das positive neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Rückabwicklung der in Vorjahren gezahlten Avalprovisionen. Diese seinerzeit kapitalisierten und in einer Summe gezahlten Avalprovisionen wurden aus für die Gesellschaft liquiditätsunterstützenden Gründen auf eine zeitanteilige Zahlung umgestellt.

Die Aufwendungen aus Ergebnisabführung betreffend den übernommenen Verlust der SPE

i. H. v. rd. —715 T€ (Vj.: 1.142 T€).

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

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde auch für das Geschäftsjahr 2011 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.1.050 T€ ($\approx 2,5\%$) auf rd. 43.081 T€ erhöht.

Die Ertragslage der GWG—SPE weist ein negatives Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von rd. —715 T€ aus. Das Betriebsergebnis ist mit rd. 52 T€ zwar noch positiv, hat sich gegenüber dem Vorjahr (2.268 T€) allerdings um rd. 2.216 T€ verschlechtert.

Die Bereiche Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit haben dabei positive Deckungsbeiträge erwirtschaftet.

Das negative Finanzergebnis von rd. —579 T€ (Vorjahr: rd. —501 T€) ist im Wesentlichen durch Zinsverrechnungen mit der Muttergesellschaft GWG begründet.

Die Verbesserung des zwar immer noch negativen neutralen / außerordentlichen Ergebnisses um rd.437 T€ auf nunmehr rd. —180 T€ (Vorjahr: rd. —617 T€) ist in der außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlage— und Umlaufvermögens im vorigen Jahr begründet.

Nach Abzug sonstiger Steuern von rd. 8 T€ wird für das Geschäftsjahr 2011 mit rd. —715 T€ ein um rd. —1.857 T€ verschlechtertes Jahresergebnis ausgewiesen, das durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag durch die Muttergesellschaft GWG übernommen wird.

Die Wirtschaftsprüfungs— / 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 nochmals und um rd. 10,6 Mio. € auf nunmehr rd. 369,6 Mio € gesunken. Aufgrund der geänderten Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ist die Mietgesellschaft (GWG—Mietgesellschaft) der GWG seit 2010 in den Konzernabschluß mit einzubeziehen. Eine Vergleichbarkeit ist daher nur mit dem Vorjahreswert uneingeschränkt gegeben.

Die Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 weist ein negatives Jahresergebnis von rd. 1.506 T€ aus, das sich im Vergleich zum Vorjahr (—1.663 T€) um rd.

157 T€ verbessert hat.

Das Eigenkapital ist um rd. 1.571 T€ auf rd. 9.139 T€ (Vj.: 10.709 T€) gesunken.

Der Rückgang der Eigenkapitalquote auf rd. 2,5% (Vorjahr: 2,8%) ist im Wesentlichen auf das verminderte Eigenkapital bei gleichzeitig verringerter Bilanzsumme zurückzuführen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft Rinke Treuhand GmbH hat den vorgelegten Jahresabschluss 2011 geprüft und am 01.06.2012 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 2012 weiter zeigenden Unterdeckungen im operativen Bereich zwingend Erfolgs- u. Liquiditätsbeiträge aus Grundstückenverkäufen 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.
- Weiter verschlechterte Liquiditätssituation.

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, in die nach der bestehenden Portfolio-Strategie nicht mehr investiert wird, begründet ist,
- die Belastung durch Kapitalkosten im Vergleich zum Vorjahr erneut gestiegen ist,
- die operative Unterdeckung der Seniorenwohnanlagen weiterhin vorliegt, obwohl durch Umstrukturierungen bereits Kostenreduzierungen erzielt werden konnten und diese weiterverfolgt werden,
- betriebswirtschaftlich sinnvolle Bestandsverkäufe weiterhin geplant und notwendig sind, um die zu geringe Innenfinanzierungskraft zu stärken,
- der sich weiter verschlechternden Liquiditätssituation, neben der Liquiditätssicherung über die geplanten Zuflüsse aus Bestands- und Grundstückenverkäufen sowie über den begonnenen Restrukturierungsprozess hinaus dadurch begegnet werden wird, in dem die Gesellschafter die für die Liquiditätssicherung der Gesellschaft notwendigen Maßnahmen treffen werden,
- die Eigenkapitalquote erst nach Abschluß der begonnenen Restrukturierungsmaßnahmen deutlich steigen wird,
- sinkende Personalkosten dadurch erreicht werden sollen, in dem freiwerdende Stellen möglichst durch Umverteilung und Neuorganisation der Aufgaben nicht neu besetzt werden.

Die Prüfberichte des Jahresabschlussprüfers können in den Räumlichkeiten des Beteiligungsmanagements eingesehen werden.

Demografie-Check

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

Anlagen

Anlage 01 — Bilanz 2011 der GWG

Anlage 02 — Gewinn— und Verlustrechnung 2011 der GWG

Anlage 03 — Konzernbilanz 2011 der GWG

Anlage 04 — Konzerngewinn— und Verlustrechnung 2011 der GWG

Anlage 05 — Anhang und Konzernanhang 2011 der GWG

Anlage 06 — Lagebericht und Konzernlagebericht 2011 der GWG