

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal, Wuppertal

Anhang und Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2011 der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG).

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sind nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt worden. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewandt. Anhang und Konzernanhang sind zusammengefasst.

Die Bilanz zum 31.12.2011 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2011 sind nach Maßgabe der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987 gegliedert. Dabei wird das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. für Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Zu den Bewertungsmethoden ist festzustellen, dass sie mit Ausnahme der erstmaligen Bilanzierung von Instandhaltungsrücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes unverändert beibehalten worden sind.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2010 sind unverändert übernommen worden. Bei der Vorjahreszahl des Konzern-Verbindlichkeitspiegels wurden die grundpfandrechtlich gesicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 13.000 T€ aufgrund der erstmaligen Einbeziehung der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG höher ausgewiesen.

Bei der Gliederung ist die bisherige Form der Darstellung bei den Positionen der Bilanz beibehalten worden.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (GWG-SPE) und die Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald (GWG-Mietgesellschaft), an denen die GWG hundertprozentige (Kommandit-)Beteiligungen hält, einbezogen. Da die GWG die Risiken und Chancen aus der Beteiligung an der GWG-Mietgesellschaft trägt, ist die erstmals im Vorjahr erfolgte Einbeziehung dieser Gesellschaft in den GWG-Konzernabschluss geboten.

Die in den Konsolidierungskreis einbezogene Gesellschaft hat zum 31. Dezember 2011 folgende Strukturbilanz:

	2011	2010
	T€	T€
Anlagevermögen	53.817	54.224
Umlaufvermögen	273	272
Eigenkapital	10	10
Verlustanteile	-4.442	-3.808
Jahresfehlbetrag	-620	-634
Rückstellungen	2	2
Verbindlichkeiten	59.141	58.926

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sind Forderungen einschl. langfristige Ausleihungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften in Höhe von T€ 15.566 (Vorjahr T€ 13.843) gegeneinander aufgerechnet worden.

Umsatzerlöse sowie andere Erträge sind mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet. T€ 1.696 (Vorjahr T€ 3.335) sind in die anderen aktivierten Eigenleistungen umgegliedert.

Auf eine Zwischenergebniseliminierung der von der GWG-SPE für die GWG erbrachten Leistungen wurde verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nur von untergeordneter Bedeutung sind (§ 304 Abs. 2 HGB).

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die ausgewiesene EDV-Software ist zu Anschaffungskosten bilanziert. Die lineare Abschreibung wird über einen Zeitraum von grundsätzlich vier Jahren vorgenommen.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich linearer Abschreibungen und Zuschüssen, bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert, bewertet.

Für Sachanlagenzugänge in 2011 sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und aktivierte eigene Architekten- und Ingenieur- sowie Betriebsmaurerleistungen des Konzernunternehmens GWG-SPE angesetzt. Kosten im Sinne des § 255 Abs. 2 Satz 4 HGB sind nicht aktiviert. Die aktivierten Kosten für die Modernisierung entsprechen § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB. Im Jahr 2011 sind im Berichtsjahr keine Zinsen für Fremdkapital [Vorjahr T€ 44 (Konzern T€ 44)] während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen werden bei den Grundstücken mit Wohnbauten in der Regel sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen mit Neubaustandard auf Basis einer –neuen- Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren vorgenommen. Für den von der Wohnbauverwaltung der Stadt Wuppertal (Eigenbetrieb WBW) erworbenen Bestand erfolgt die Abschreibung entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 2 % oder 2,5 % p.a. bzw. auf Basis einer kürzeren Restnutzungsdauer. Sonstige Modernisierungen führen zu einer individuellen Verlängerung der ursprünglichen Nutzungsdauer.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die planmäßigen Abschreibungen grundsätzlich auf der Basis einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.

Die in Vorjahren aktivierten Bauten auf fremden Grundstücken werden über eine Restnutzungsdauer von 17 Jahren abgeschrieben. Beim Bestand der sale and lease back-Objekte wurde die Abschreibung von Restnutzungsdauer auf 2 % im Vorjahr geändert und somit die Nutzungsdauer verlängert.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Maschinen werden laut AfA-Tabelle des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben, bei Ein- und Ausbauten in fremde Gebäude beträgt der Abschreibungssatz zwischen 5 und 20 % pro Jahr. Ab dem Jahr 2004 werden die Abschreibungen bei Neuzugängen erst ab dem Anschaffungsmonat verrechnet. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt, soweit die Betragsgrenze 150,00 € nicht übersteigt. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen einem Wert von 150,01 € und 1.000,00 € werden zusammengefasst über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Genossenschaftsanteile sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten bewertet bzw. zu Nominalwerten ausgewiesen.

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2011 sind aus dem Anlagenspiegel der Gesellschaft bzw. dem Konzernanlagenspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke mit und ohne Bauten zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Konzern) bilanziert.

Unter der Position "Bauvorbereitungskosten" sind Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen ausgewiesen.

"Grundstücke mit unfertigen Bauten" sind zu Herstellungskosten bewertet. Für Zugänge in 2011 sind als Herstellungskosten Fremdkosten, jedoch keine aktivierten Zinsen während der Bauzeit, angesetzt.

"Grundstücke mit fertigen Bauten" sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Unter der Position "Unfertige Leistungen" werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen. Ausfallrisiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit ihren Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken zu Forderungen werden durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibungen berücksichtigt. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten sind unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften aktiviert und abgeschrieben worden. Zugänge im Geschäftsjahr werden auf die Zinsfestschreibungszeit (5 bzw. 10 Jahre) abgeschrieben. Bei öffentlichen Darlehen werden Verwaltungsgebühren auf 2 Jahre (mindestzinsfreie Zeit) verteilt.

Als andere Rechnungsabgrenzungsposten wurden im Vorjahr im Wesentlichen gezahlte Einmalbeträge für an die Hauptgesellschafterin gezahlte Bürgschaftsprovisionen ausgewiesen, die grundsätzlich über eine Laufzeit von 10 Jahren aufgelöst worden sind. Die zeitanteilig noch bestehenden Einmalbeträge wurden im Berichtsjahr in voller Höhe zurückgezahlt.

Eigenkapital

Aufgrund der in 2005 erworbenen eigenen Anteile wurde in den Vorjahren in gleicher Höhe eine Rücklage für eigene Anteile bilanziert. Gemäß den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes in der Fassung vom 25. Mai 2009 wurde der Nennwert der eigenen Anteile im Vorjahr offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt, der Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis und Nominalwert wurde im Vorjahr in die anderen Gewinnrücklagen umgebucht.

Rückstellungen

Die im Konzern ausgewiesenen Pensionsrückstellungen sind aufgrund von versicherungsmathematischen Gutachten gebildet worden. Die Bewertung erfolgte nach dem wirtschaftlichen Teilwertverfahren mit einem Rechnungszinsfuß für laufzeitäquivalente Anlagenformen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Dieser Zinsfuß wird durch die Deutsche Bundesbank monatlich berechnet und bekanntgegeben. Für den Jahresabschluss wurde der Zinsfuß zum 30. November 2011 zugrunde gelegt. Vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes erfolgte die Berechnung gemäß dem Teilwertverfahren nach § 6a EStG unter Berücksichtigung eines Rechnungszinsfußes von 5,5 %. Der Unterschiedsbetrag zum 01. Januar 2010 wird gemäß EGHGB über einen Zeitraum von 15 Jahren verteilt.

Die Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2010 nach den in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes geänderten Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Dies führte zu einer Änderung des Rechnungszinses auf den von der Deutschen Bundesbank für den 30.10.2011 bekannt gegebenen Zins von 4,07 %.

Die Altersteilzeitrückstellung wurde mit dem Planvermögen aus der Versicherung zum Bilanzstichtag erstmals in 2010 verrechnet. Somit wurden T€ 621 (Vj. T€ 458) Aktivwert mit dem Rückstellungsbetrag von T€ 1.030 verrechnet.

Rückstellungen werden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrags gebildet. Sonstige Aufwandsrückstellungen im Sinne von § 249 Abs. 2 HGB sind mit Ausnahme der Rückstellung für Avalprovisionen nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt sind vorgeflossene laufende Zuschüsse (Ertragszuschüsse) für die Zeit zwischen Zahlungsbeginn und später liegendem Förderungsbeginn (Bezugszeitpunkt bei Neubauten bzw. Zeitpunkt der Beendigung der Modernisierung) sowie erstmals über 10 Jahre abgegrenzte Einnahmen aus einem Vermarktungsrecht.

Bilanzierungswahlrechte

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2011 sind folgende Bilanzierungswahlrechte ausgeübt worden:

- Zinsen während der Bau- bzw. Großmodernisierungszeit sind erstmals im Berichtsjahr gemäß § 255 Abs. 3 HGB nicht aktiviert. Bei den Baumaßnahmen im Umlaufvermögen wird schon seit 2002 auf die Aktivierung verzichtet.
- In 2011 sind die Geldbeschaffungskosten auf die Zinsfestschreibungsfrist bzw. Verwaltungsgebühren auf öffentliche Baudarlehen über 2 Jahre (zinsfreie Zeit) abgeschrieben worden.
- Aufwendungsdarlehen, bei denen ein Passivierungswahlrecht nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG besteht, sind passiviert.
- Der in 2007 gezahlte Einmalbetrag gemäß § 30i Abs. 2 BetrAVG im Rahmen der Insolvenzversicherung der betrieblichen Altersversorgung ist grundsätzlich in 15 Jahresraten fällig. Er wurde als Einmalbetrag mit 3% Abzinsung gezahlt.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Position „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ beinhaltet unter anderem Einbauten in fremde Bauten insbesondere Mietereinbauten im Verwaltungsgebäude Hoefstraße und in Teilen des angepachteten Bestandes mit T€ 0 – Vorjahr T€ 0 - (Konzern: T€ 471 – Vorjahr T€ 536).

In der Position "Unfertige Leistungen" werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten mit T€ 7.218 - Vorjahr: T€ 7.327 - (Konzern: T€ 9.698 - Vorjahr T€ 9.930) ausgewiesen.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Erstmals ausgewiesen sind die aufgrund der geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes bilanzierten Instandhaltungsrücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften mit T€ 53,0 / Konzern 163,2.

Die Restlaufzeiten der ausgewiesenen Forderungen betragen weniger als ein Jahr.

Entwicklung der Gewinnrücklagen bei GWG und im Konzern:

	01.01.2011 T€	Entnahme T€	Einstellung T€	31.12.2011 T€
andere Gewinnrücklagen	8.028,6	73,4	0,0	7.955,2

Aufgrund der gem. den Regelungen des BilMoG geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen im Geschäftsjahr 2010 ergibt sich zum Stichtag 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag zu den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von T€ 23,9 / Konzern T€ 210,4. Dieser Betrag wird gem. Art. 67 Abs.1 S. 1 EGHGB rätierlich bis zum Jahr 2024 in 15 gleich hohen Beträgen (2011: T€ 1,6 / Konzern T€ 14) zugeführt. Die zum Bilanzstichtag gem. Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB nicht ausgewiesenen Rückstellungen für laufende Pensionen, Anwartschaften auf Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen T€ 20,7 / Konzern T€ 182,4.

Der Pensionsrückstellung per 31. Dezember 2011 liegt der von der Deutschen Bank zum 30. November 2011 ermittelte Rechnungszinsfuß in Höhe von 5,14 % zugrunde. Weiterhin wurde mit einem Anwartschaftstrend in Höhe von 2 % sowie einem Rententrend von 2 % gerechnet.

Die Berechnung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt im Geschäftsjahr 2011 nach der in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes geänderten Vorschrift des Handelsgesetzbuches. Dies führte zu einer Änderung des Rechnungszinses auf den von der Deutschen Bundesbank für den 30. November bekannt gegebenen Zins von 4,07 %.

Für die aus der Mitgliedschaft des Unternehmens an der Rheinischen Zusatzversorgungskasse resultierenden Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern sind branchenüblich keine Rückstellungen gebildet worden. Die Höhe des derzeitigen Umlagensatzes beträgt unverändert 4,25 %. Die Summe der umlagepflichtigen Entgelte beläuft sich auf T€ 4.499 (Vorjahr T€ 4.631). Zusätzlich wird ein Sanierungsgeld von 3,5 % (Vorjahr 3,5 %) der umlagepflichtigen Entgelte entrichtet.

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2011 sind aus dem Rückstellungsspiegel der Gesellschaft bzw. dem Konzernrückstellungsspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind T€ 66 (Konzern T€ 106) [Vorjahr T€ 99 (Konzern T€ 151)] an Sicherheitsleistungen der Mieter enthalten.

Der überwiegende Teil der Mieterkautionen T€ 2.647 (Konzern T€ 3.647) [Vorjahr T€ 2.678 (Konzern T€ 3.666)] wird als Treuhandvermögen bei der Stadtparkasse geführt.

In den "Verbindlichkeiten" sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, ihre Restlaufzeiten und ihre Sicherung sind aus dem Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft und dem Konzernverbindlichkeitspiegel in der Anlage zum Anhang ersichtlich.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse unterteilen sich auf folgende Bereiche der Gesellschaft mit T€ 24.853 (Konzern: T€ 35.160) aus der Hausbewirtschaftung, mit T€ 5.094 (Konzern: T€ 5.262) aus dem Verkauf von Grundstücken und T€ 89 (Konzern: T€ 124) aus anderen Lieferungen und Leistungen. Im Konzern fielen weitere Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von T€ 321 an.

Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung angefallene Grundsteuer wurde unter der Position "Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen" (Aufwendungen für Hausbewirtschaftung) erfasst.

In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen mit insgesamt T€ 5.169 (Konzern T€ 5.966) sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten mit T€ 362 (Konzern T€ 362) enthalten, die im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten für das Michaelsviertel entstanden sind.

Weitere periodenfremde Erträge resultieren mit T€ 71 (Konzern T€ 89) aus der Herabsetzung der Wertberichtigung zu Mietforderungen, T€ 20 (Konzern T€ 20) aus Eingängen abgeschriebener Forderungen und T€ 91 (Konzern T€ 266) als Erträge aus früheren Jahren.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 185 (Konzern T€ 298) durch Abschreibung und Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, T€ 332 (Konzern T€ 384) durch Aufwendungen für frühere Jahre entstanden, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen sind.

Aus einem mit der GWG-SPE in 1996 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag resultieren Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von T€ 715 (Vorjahr: Erträge aus der Gewinnabführung in Höhe von T€ 1.142).

Im Berichtsjahr sind außerordentliche Erträge in Höhe von T€ 2.796,5 (Konzern T€ 2.796,5) [Vorjahr T€ 20,1 (Konzern T€ 33,3)] angefallen. Sie resultieren im Berichtsjahr aus der zeitanteiligen Rückzahlung von im Zusammenhang mit der Sale-and-lease-back-Transaktion in 2005 gezahlten Einmal-Avalprovisionen an die Stadt Wuppertal.

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen mit T€ 1,6 (Vorjahr T€ 1,6) / Konzern T€ 14,0 (Vorjahr T€ 96,9) den Jahresbetrag von 1/15 des BilMoG-Übergangsbetrages der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 sowie im Vorjahr im Konzern T€ 82,8 aus der umstellungsbedingten BilMoG-Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen per 01.01.2010.

Sonstige Angaben

Der durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal aufgestellte Konzernabschluss wird unter HR B 2174 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 988 (Konzern: T€ 4.849). Davon sind für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung:

Aus der Anpachtung von Wohnungsbeständen der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG durch die GWG-SPE resultieren folgende finanzielle Verpflichtungen:

- Pacht- und Verwaltungsaufwendungen von T€ 1.673 p. a. (Vorjahr T€ 1.769 p. a.) mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 22.842 über die restliche Vertragslaufzeit von 23,25 Jahren
- Bedienung eines gegenüber dem Vorjahr unveränderten Mieterdarlehens mit T€ 1.449 p. a. und einer Gesamtverpflichtung von T€ 18.754 über die restliche Vertragslaufzeit von 23,25 Jahren.

Die GWG hat gegenüber der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG und der Bayern LB unter dem 8. März 2005 eine Patronatserklärung abgegeben, nach der sich die GWG verpflichtet, uneingeschränkt dafür Sorge zu tragen, dass die Pachtzinszahlungen, Nebenkosten sowie sonstigen Zahlungsverpflichtungen aus dem Pachtverhältnis zwischen GWG-SPE und der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG fristgerecht erfüllt werden können.

Aus einem Mietvertrag über das von der Gesellschaft und der Tochtergesellschaft (GWG-SPE) genutzte Verwaltungsgebäude resultiert eine jährliche Verpflichtung in Höhe von T€ 475 (Vorjahr T€ 440). Die anteilig auf die Muttergesellschaft GWG entfallenden Anteile werden im Rahmen der zwischen den Gesellschaften geschlossenen Rahmenvereinbarung über Geschäftsbesorgungsleistungen nach Inanspruchnahme weiter belastet. Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich eine jährliche finanzielle Verpflichtung von T€ 264 (Vorjahr T€ 368).

Für 179 Wohnungen von zwei Seniorenwohnanlagen der GWG-SPE sind 20-jährige Mietgarantien eingegangen worden. Der Jahresbetrag beläuft sich auf T€ 2.150 (Vorjahr T€ 2.150), der mit 5,5 % abgezinsten Gesamtbetrag bei einer Restlaufzeit von 6 Jahren auf 10.180 T€. Im GWG-SPE-Jahresabschluss und im Konzernabschluss sind als Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften für eines dieser beiden Objekte 934 T€ enthalten.

Im Rahmen von diversen von der Stadt Wuppertal übernommenen modifizierten Ausfallbürgschaften hat die GWG Bürgschaftsprovisionen in Höhe von 758,7 T€ für das Jahr 2012 zu leisten.

Aus sonstigen Lizenz-, Miet- und Leasingverträgen ergibt sich für die GWG eine jährliche finanzielle Verpflichtung von T€ 229 (Konzern T€ 493).

Das Bestellobligo für Baumaßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen beläuft sich auf insgesamt rund T€ 1.004 (Konzern: T€ 1.004). Die Investitionen sind durch Eigen- und Fremdmittel gedeckt. Bauinstandhaltungen werden mit Eigenmitteln finanziert.

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der im Jahr 1995 gegründeten GWG Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt T€ 255. Die Kapitalrücklage am 31.12.2011 beträgt unverändert gegenüber dem Vorjahr T€ 10.612. Im Geschäftsjahr 2011 entstand ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 715,4, der aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages von der Muttergesellschaft übernommen wurde.

Die GWG hat in 2005 sämtliche Kommanditanteile in Höhe von T€ 10 der Mietgesellschaft der GWG Wuppertal GmbH & Co. KG, Grünwald, erworben. Die Jahresabschlüsse der Mietgesellschaft weisen im Geschäftsjahr 2010 einen Fehlbetrag von T€ 633,9 und im Geschäftsjahr 2011 einen Fehlbetrag von T€ 620,4 aus. Das für die GWG geführte Kapitalkonto II der Kommanditgesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 einen auf die GWG entfallenden Verlustanteil in Höhe von T€ 4.442,2 und per 31.12.2011 einen von T€ 5.062,6 aus. Nach den Planungsrechnungen der Kommanditgesellschaft wird das negative Kapitalkonto über die Laufzeit des Pachtvertrages von 30 Jahren ausgeglichen.

Weiter ist die GWG seit 2005 mit einer Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der Wuppertal Marketing GmbH, Wuppertal bei einem Stammkapital von T€ 215 beteiligt. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2010 T€ 314 (Vorjahr T€ 262). Die Beteiligungsgesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresüberschuss von T€ 51,9 (Vorjahr T€ 30,4).

2006 hat die GWG eine Stammkapitaleinlage von T€ 5 an der am 25.10.2006 gegründeten Wuppertaler Quartiersentwicklungs GmbH, Wuppertal, mit einem Stammkapital von T€ 25 übernommen. Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 1,7 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 0,2) ab. Das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2010 T€ 25,1 (Vorjahr T€ 26,7).

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand sowie Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechtes zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Es bestehen steuerliche Verlustvorträge, die in den nächsten fünf Jahren nicht zur Steuerminderung genutzt werden können.

Über den Saldierungsbereich der Bilanzdifferenzen hinaus gehende aktive Steuerlatenzen sowie aktive Steuerlatenzen auf verrechenbare Verlustvorträge werden in Ausübung des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt.

Die Prüfungshonorare umfassen die Jahresabschlussprüfung mit T€ 42,8 (Konzern T€ 61,9) und die MaBV-Prüfung mit T€ 2,4. Die Konzernjahresabschlussprüfung wird mit T€ 26,8 berechnet. Ferner sind für Unternehmensberatung T€ 54,6, für Steuerberatung T€ 2,3 und sonstige Beratung T€ 0,5 (Konzern T€ 0,7) angefallen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung) auf Vollzeitbasis beträgt:

	Kaufmännische Mitarbeiter	63
	Technische Mitarbeiter	11
	Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	39
	Auszubildende	4
	<hr/>	
	Gesamt	117
	<hr/>	
davon	befristet Beschäftigte	27
	Beschäftigte in Altersteilzeit	15

Gesamtbezüge:

a)	des Aufsichtsrates	22.955,92 €
b)	früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen	40.688,00 €

Sowohl im Hinblick auf § 286 Abs. 4 HGB als auch auf den bereits vor Inkrafttreten des Transparenzgesetzes bestehenden Dienstvertrag des Geschäftsführers wird auf die Angabe der Bezüge des alleinigen Geschäftsführers verzichtet.

Für Pensionsverpflichtungen aktiver und früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen wurden in folgender Höhe Pensionsrückstellungen gebildet:

	GWG	Konzern
	T€	T€
Für laufende Pensionen	211	211
Für Anwartschaften	0	542
<u>Insgesamt</u>	<u>211</u>	<u>753</u>

Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates wurden nicht gewährt.

Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrates eingegangen.

Mitglied der
Geschäftsführung

Diplom-Ökonom Harald Röllecke
Geschäftsführer, Dortmund

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dorothea Glauner
Ratsmitglied
Industriekauffrau

Vorsitzende

Klaus Jürgen Reese
Ratsmitglied
Diplom-Ingenieur und Ergebniscenterleiter

stellvertretender
Vorsitzender

Arnold Norkowsky
Ratsmitglied
Pensionär

Barbara Dudda-Dillbohner
Ratsmitglied
Diplom-Ökonomin und Projektmanagerin

Elisabeth August
Ratsmitglied
Rechtsberaterin

Manfred Todtenhausen
Ratsmitglied
Geschäftsführer / Elektromeister

Gisela Schlüter
Ratsmitglied
Versandbuchhändlerin und Med. Fußpflege

Gabriele Mahnert
Ratsmitglied
Diplom-Sozialpädagogin

Frank Meyer
Beigeordneter Stadt Wuppertal

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzverlusts

Die GWG erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Jahresfehlbetrag von 885.557,01 €. Aus dem Vorjahr wurden der Bilanzverlust in Höhe von 1.020.389,93 € auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vorgetragen. Zur Darstellung der Garantiedividende des Minderheitsgesellschafters wurden 73.400,00 € aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen. Somit ergibt sich ein Bilanzverlust von 1.832.546,94 €.

Bei der Bilanzaufstellung wurde für die vorgesehene Ausschüttung von 73.400,00 € die auf Gesellschafterebene nicht anrechenbare körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung von 33.187,00 € hergestellt.

Der Geschäftsführer schlägt folgende Beschlussfassung zur Verwendung des Bilanzverlusts vor:

Der Bilanzverlust per 31.12.2011 ergibt sich aufgrund des Jahresfehlbetrages von 885.557,01 € sowie des Verlustvortrages von 1.020.389,93 € unter Verrechnung von Entnahmen aus den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 73.400,00 €, die zur Ausschüttung an die Fremd-Minderheitsgesellschaftlerin dienen, auf den Bilanzverlust per 31.12.2011 mit 1.832.546,94 €. Der Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wuppertal, den 16.05.2012

(Röllecke)
Geschäftsführer