

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Bürgerbeteiligung, Recht, Beteiligungsmanagement, E-Government
	Ressort / Stadtbetrieb	300.2 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:	27.06.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0530/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.07.2017	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entscheidung
Jahresabschluss 2016 der GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH und Konzern 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 2016, 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 2.641.651,66 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.
5. Der vorgelegte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-GuV, Konzernanhang sowie Konzernlagebericht, wird zur Kenntnis genommen.
6. Zum Abschlussprüfer für die GWG und den Konzern GWG für das Geschäftsjahr 2017 wird die PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Duisburg bestellt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

GWG

Die Bilanz für das Geschäftsjahr 2016
schließt in Aktiva und Passiva mit 319.563.819,09 €
(Vorjahr: 313.196.823,38 €)

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen
Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.641.651,66 €
aus (Vorjahr: -2.960.131,80 €)

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages
aus dem Vorjahr in Höhe von 28.323.177,04 €

ergibt sich ein Bilanzverlust in Höhe von 30.964.828,70 €

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH, Duisburg hat den Jahresabschluss geprüft und am 07.06.2017 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung nach § 53 HGrG hat keine Beanstandungen ergeben.

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

- die GWG befindet sich unverändert in einer Verlustphase,
- der weitere Fortbestand der GWG ist nur dann gewährleistet, wenn die in der Planung festgelegten Prämissen und die endgültige Umsetzung der geplanten Konsolidierungsmaßnahmen beschlossen wird und die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt.

Bilanz

Die Bilanzsumme hat sich insbesondere durch die Verschmelzung mit der Hotel AG um 6,4 Mio. € erhöht.

Die Anlagenintensität beträgt 83,7% (Vorjahr 86,8%). Die Sachanlagen sind in Folge von Abschreibungen um 4,5 Mio. € gesunken. Die flüssigen Mittel erhöhen sich aufgrund der Darlehensvaluierungen und der gegenläufigen Investitionstätigkeit um 6,5 Mio. €. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Die Eigenkapitalquote hat sich auf 10,8% erhöht (Vorjahr: 9,5%). Die Transaktion der Verschmelzung mit der Hotel AG hat zu einem positiven Eigenkapitaleffekt von rund 7,6 Mio. € geführt.

Aufgrund der weiterhin geringen Innenfinanzierungskraft und der unterdurchschnittlichen Eigenkapitalquote von 10,8% zum Bilanzstichtag ist die Vermögens- und Finanzlage der

Gesellschaft weiterhin als angespannt zu bezeichnen. Aus diesem Grund erarbeiten die Gesellschafter gemeinsam mit der GWG in 2017 ein Konzept zur nachhaltigen Konsolidierung.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Jahresfehlbetrag beträgt 2,6 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € verringert. Das Ergebnis des Wirtschaftsplans 2016 weist einen Fehlbetrag in Höhe von rd. 2,8 Mio. € aus und konnte ebenfalls verbessert werden, obwohl die für das Geschäftsjahr vorgesehene Ergebnisverbesserung (geplant 0,3 Mio. €) durch die Einbringung von Pflegeimmobilien aus dem städtischen Eigenbetrieb Alten- und Altenpflegeheime nicht durchgeführt werden konnte. Ursächlich für die erfolgreiche Kompensation sind Ergebnisbeiträge aus geringeren Instandhaltungsmaßnahmen (0,5 Mio. €), verstärkter Vermietungsaktivität (0,1 Mio. €) sowie Verkäufen (0,03 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhen sich insbesondere durch den Mehraufwand aus der Restrukturierungsberatung um rd. 0,6 Mio. €.

Die Verlustübernahme der GWG-SPE beträgt rd. 1,81 Mio. € (Vorjahr: -1,39 Mio. €).

Die Leerstandsquote konnte von 5% auf 4% gesenkt werden.

Aufgrund der Umgliederungen nach BilRUG ist eine Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nur bedingt gegeben.

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 rd. 371 Mio. € (Vorjahr: rd. 364,9 Mio. €).

Die Ertragslage des Konzerns weist ein negatives Ergebnis in Höhe von -2,6 Mio. € (Vorjahr: -2,9 Mio. €) aus.

Die Eigenkapitalquote beträgt 7,3% (Vorjahr 6,3%) und muss als gering bezeichnet werden.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH, Duisburg hat den Konzern-Jahresabschluss geprüft und am 07.06.2017 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Chancen und Risiken

Die Gesellschafter erarbeiten gemeinsam mit dem Unternehmen ein Konzept zur nachhaltigen Konsolidierung des GWG-Konzerns. Das Geschäftsjahr 2017 stellt insoweit eine Überbrückungsphase dar. Anlass für die notwendige Konsolidierung ist die gescheiterte Einbringung der APH-Immobilien in 2016. Der geplante Jahresfehlbetrag 2017 beträgt nach Verlustübernahme der Tochtergesellschaft GWG-SPE -3,3 Mio. €. Um die Liquidität zu stärken bzw. zu sichern werden die ursprünglich geplanten Budgets der GWG – insbesondere im Bereich der Modernisierungsmaßnahmen- um rund 2,8 Mio. € reduziert.

Ein betriebswirtschaftlicher Turnaround wird zeitnah angestrebt. Hierfür sind folgende strukturelle Maßnahmen maßgeblich:

- Beendigung des verlustbringenden Vertrages „Springer Bach“ zum Jahresende 2017 (Liquiditätsverbesserung rund 0,9 Mio. € jährlich)
- Fortführung des mehrjährigen Wohnungsmodernisierungsprogramms zur Unterstützung des Hausbewirtschaftungsergebnisses
- Fortsetzung des gezielten Abbaus der Leerstände mit einer mittelfristigen Zielquote von rund 3%
- Umsetzung eines Maßnahmenpaketes zur abschließenden wirtschaftlichen Konsolidierung der GWG durch die Gesellschafter mit dem Ziel, die Eigenkapitalausstattung sowie die Liquiditäts- und Ergebnislage nachhaltig tragfähig zu gestalten.

Weitere Einzelheiten können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Der Aufsichtsrat der GWG wird den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 03.07.2017 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