

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in	Udo Daxböck
	Telefon (0202)	563 - 5616
	Fax (0202)	563 - 4742
	E-Mail	udo.daxboek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.06.2013
	Drucks.-Nr.:	VO/0520/13 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.07.2013	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung und Betriebsausschüsse APH / KIJU / WAW	Entscheidung
Jahresabschluss der GWG und des Konzerns GWG für das Geschäftsjahr 2012		

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, Anhang sowie Lagebericht— für das Geschäftsjahr 2012 wird festgestellt.
2. Den anderen Gewinnrücklagen werden zur Deckung der Abführung der Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafterin 73.400,00 € entnommen.
3. Der Bilanzverlust per 31.12.2012 in Höhe von 14.173.631,17 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt.
5. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt.
6. Der vorgelegte Konzernabschluss der GWG für das Geschäftsjahr 2012 —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

Die Gesellschafter haben Ende 2012 umfangreiche Maßnahmen zur Reorganisation und zur Rekapitalisierung der Gesellschaft beschlossen. Die Stadt hat hierbei als Hauptgesellschafterin 40,0 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung gestellt und zusätzlich mit einem partiarischen Gesellschafterdarlehen i. H. v. 20 Mio. € die Finanzausstattung der Gesellschaft verbessert (Drs. VO/0500/12). Die Stadtparkasse Wuppertal hat, entsprechend ihrer quotalen Beteiligung, der Gesellschaft weitere 2,1 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung gestellt.

Das jetzt vorliegende Jahresergebnis 2012 ist maßgeblich von Sonder— und Einmaleffekten sowie der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft geprägt, außerdem werden Belastungen in der Zukunft vorweggenommen. Diese Belastungen umfassen dabei ein Gesamtvolumen im Umfang von rd. 12,7 Mio. €.

So wird das Jahresergebnis 2012 maßgeblich von folgenden Sonder— und Einmaleffekten belastet:

- rd. 2,5 Mio. € durch eine vorsorglich gebildete Drohverlustrückstellung im Hinblick auf die Beendigung des Vertragsverhältnisses der Seniorenwohnanlage "Am Springer Bach",
- rd. 1,8 Mio. € durch eine Einmalbelastung im Zusammenhang mit Geldbeschaffungskosten aus Vorjahren,
- rd. 0,9 Mio. € aus der Wertberichtigung für Bauvorbereitungskosten,
- rd. 0,3 Mio. € im Zusammenhang mit der personellen Reorganisation der Gesellschaft,
- rd. 0,2 Mio. € durch eine Einmalbelastung aus der Ausübung eines Wahlrechts bzgl. der Bewertung von Pensionsrückstellungen,
- rd. 3,4 Mio. € aus im Vergleich zu 2011 verringerten Verkaufserlösen aus dem Grundstücks—/Objektverkauf im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft,
- rd. 0,9 Mio. € aus der Wertberichtigung der Immobilien, die im Zusammenhang mit der neuen Portfoliostrategie der Gesellschaft für den Verkauf in 2013 identifiziert wurden,
- rd. 1,7 Mio. € aus der Aufgabe des Bereiches Bauwirtschaft im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft.

Vor diesem Hintergrund ist der Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) sowie der Konzernjahresabschluss der GWG für das Jahr 2012 einzuordnen und zu bewerten.

Jahresabschluss der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) sowie Konzernjahresabschluss der GWG für das Jahr 2012.

1. GWG

Die Bilanz der Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) schließt zum 31.12.2012 in Aktiva und Passiva mit 343.641.853,89 €
(Vorjahr: 310.586.802,29 €)

Die Gewinn— und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2012 einen Jahresfehlbetrag i. H. v. 12.341.084,23 €
(Vorjahr: Jahresverlust von 885.557,01 €) aus.

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages aus dem Vorjahr von: 1.905.946,94 €

und nach Verrechnung der der Minderheitsgesellschafterin zustehenden und aus den sonstigen Gewinnrücklagen entnommenen Garantiedividende i. H. v. 73.400,00 €

ergibt sich ein Bilanzverlust 2012 von: 14.173.631,17 €
(Vorjahr: Bilanzverlust von 1.832.546,94 €).

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 2012 sowie den Konzernjahresabschluss 2012 für den 31.12.2012 geprüft und am 24.05.2013 jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat der GWG wird den Jahresabschluss 2012 sowie den Konzernjahresabschluss 2012 in seiner Sitzung am 05.07.13 beraten und die Empfehlungen an die Gesellschafterversammlung beschließen.

Bilanz

Bilanz GWG mbH 2012 alle Beträge in T€	31.12.2012	31.12.2011
<i>Aktiva</i>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,65	2,64
Sachanlagen	251.541,31	256.212,31
Finanzanlagen	15.723,58	15.723,58
Vorräte (Grundstücke u. a.)	22.058,88	23.102,25
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	9.698,14	11.369,51
Wertpapiere (eigene Anteile)	0,00	0,00
Liquide Mittel	44.428,32	1.908,24
Rechnungsabgrenzungsposten	186,98	2.268,27
Bilanzsumme	343.641,86	310.586,80
<i>Passiva</i>		
Eigenkapital	43.920,10	14.201,19
Rückstellungen	998,09	1.705,34
Verbindlichkeiten	297.846,63	293.694,01
Rechnungsabgrenzungsposten	877,04	986,26
Bilanzsumme	343.641,86	310.586,80

Durch die von den Gesellschaftern Ende 2012 ergriffenen Maßnahmen zur Stärkung der Finanzstruktur der Gesellschaft (Drs. VO/0520/12) ist eine erhebliche Verbesserung des Bilanzbildes eingetreten. Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 33,1 Mio. € auf rd. 343,6 Mio. € gestiegen.

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr unter Berücksichtigung der höheren Bilanzsumme gestiegen. Sie beträgt nunmehr rd. 12,8% (Vj. rd. 4,8%).

Gewinn— und Verlustrechnung

Die Ertragslage der GWG mbH zeigt ein negatives Jahresergebnis 2012 von rd. 12.341,2 T€.

GuV der GWG mbH 2012 alle Beträge in T€	31.12.2012	31.12.2011
Umsatzerlöse	26.164,3	30.035,2
Bestandsveränderungen	-352,5	-2.450,3
Akt. Eigenleist. & sonstige Erträge	533,6	3.699,6
Zinserträge	496,2	504,1
Summe Erlöse	26.841,6	31.788,6
Bezogene Leistungen	12.222,3	10.643,6
Personalaufwand	43,5	42,1
Abschreibungen	6.395,6	5.169,3
Sonst. Aufwand	9.932,7	5.424,0
Zinsaufwand	10.534,8	11.339,0
Summe Aufwand	39.128,9	32.618,0
Steuern	-53,9	-56,1
Ergebnis	-12.341,2	-885,5
Verlustvortrag aus Vorjahren	-1.832,5	-947,0
Bilanzverlust	-14.173,7	-1.832,5

Der Rückgang der Umsatzerlöse um rd. 3,9 Mio. € ist dabei auf geringere Erträge aus abgerechneten Betriebskosten sowie dem verkaufsbedingten Rückgang an Mieteinnahmen zurückzuführen.

Hintergrund des Rückganges der aktivierten Eigenleistungen um rd. 3,2 Mio. € ist zum einen die Verlagerung der vorhandenen Personalkapazitäten für aktivierungsfähige Leistungen auf Instandhaltungsmaßnahmen, zum anderen der Wegfall der aktivierbaren Architektenleistungen aufgrund der im Rahmen des Strategiewechsels erfolgten Einstellung der Bauabteilung.

Die erhöhten Abschreibungen von rd. 1,2 Mio. € sind in außerplanmäßigen Abschreibungen im Anlage— und Umlaufvermögen für Verkaufsgrundstücke und Wertberichtigungen (so z. B. "Michaelsviertel") begründet.

Die Steigerung der sonstigen Aufwendungen um rd. 4,5 Mio. € hat hauptsächlich ihren Ursprung in der Verlustübernahme der GWG—SPE aus dem bestehenden Gewinnabführungsvertrag und einer Einmalbelastung im Zusammenhang mit Geldbeschaffungskosten aus Vorjahren.

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

Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde auch für das Geschäftsjahr 2012 für die GWG ein Konzernabschluss erstellt. In den Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung die GWG Stadt— und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Wuppertal (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 Verlustrech-

nung 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. 247,8 T€ ($\approx 0,6\%$) auf rd. 43.329,2 T€ erhöht.

Die Ertragslage der GWG—SPE weist vor Verlustübernahme ein negatives Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von rd. —4.781 T€ (Vorjahr: —715 T€) aus, welches von der Muttergesellschaft GWG durch den bestehenden Ergebnisabführungsvertrag übernommen wird.

Das Ergebnis entfällt vor Verlustübernahme auf das Betriebsergebnis mit rd. —3.271 T€ (Vorjahr: rd. +556 T€), auf das Finanzergebnis mit rd. —1.340 T€ (Vorjahr: rd. —1.256 T€) und auf das neutrale / außerordentliche Ergebnis mit rd. —162 T€ (Vorjahr: rd. —12 T€).

Das Betriebsergebnis hat sich im Wesentlichen zum einen durch gesunkene Umsatzerlöse in den Bereichen Hausbewirtschaftung (—227 T€) und Betreuungsleistungen (—720 T€) sowie andere Lieferungen und Leistungen (—964 T€) verschlechtert. Zum anderen durch erhöhte Aufwendungen in den Bereichen Hausbewirtschaftung (+369 T€), Abschreibungen (+135 T€) und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+896 T€). Hauptsächlich der gesunkene Personalaufwand (—457 T€) wirkte kompensierend.

Das negative Finanzergebnis von rd. —1.340 T€ (Vorjahr: rd. —1.256 T€) ist im Wesentlichen durch Zinsverrechnungen mit der Muttergesellschaft GWG begründet.

Die maßgeblichen Ursachen wurden bereits bei den Ausführungen zum Jahresabschluss der GWG erörtert.

Die Wirtschaftsprüfungs— / Steuerberatungsgesellschaft Rinke Treuhand GmbH hat den vorgelegten Jahresabschluss 2012 sowie den Konzernjahresabschluss 2012 für den 31.12.2012 geprüft und am 24.05.2013 jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

3. Konzern GWG

Die Konzernbilanzsumme ist um 33 Mio. € auf 402,5 Mio. € gestiegen. Die maßgeblichen Ursachen wurden bereits bei den Ausführungen zum Jahresabschluss der GWG erörtert. Aufgrund der geänderten Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ist die Mietgesellschaft der GWG (GWG—Mietgesellschaft) seit 2010 im Konzernabschluss mit einbezogen.

Die Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 weist ein negatives Jahresergebnis von rd. —12,9 Mio. € aus, das sich im Vergleich zum Vorjahr (rd. -1,5 Mio. €) um rd. -11,4 Mio. € verschlechtert hat. Die maßgeblichen Ursachen wurden bereits bei den Ausführungen zum Jahresabschluss der GWG erörtert.

Die Eigenkapitalquote hat sich unter Berücksichtigung der gestiegenen Bilanzsumme von 2,5% auf 9,5% erhöht. Diese gilt es allerdings weiterhin nachhaltig zu verbessern.

Die Wirtschaftsprüfungs— / Steuerberatungsgesellschaft Rinke Treuhand GmbH hat den vorgelegten Jahresabschluss 2012 für den 31.12.2012 geprüft und am 24.05.2013 jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

4. Risiken und Chancen

Aufgrund der umgesetzten Maßnahmen zur Reorganisation, der Neuausrichtung der Gesellschaft als reiner Bestandshalter im Bereich des kommunalen Wohnungsbaus und der Stärkung der Finanzstruktur der Gesellschaft sowie der im Jahresabschluss 2012 bereits berücksichtigten Belastungen in der Zukunft, haben sich die vom Wirtschaftsprüfer bislang im Rahmen der Prüfung festgestellten entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen umfangreich reduziert.

Im Rahmen der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer nun noch folgende entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen i. S. vom § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB festgestellt:

- Leerstandsbedingte Erlösschmälerungen, die auf noch ausstehende Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, belasten unverändert die Ertragslage.
- Der weitere Fortbestand der Gesellschaft ist nur dann gewährleistet, wenn die durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen die geplanten Auswirkungen zeigen.

Die Geschäftsführung weist in ihrem Risikobericht darauf hin, dass

- mit dem demographischen Wandel grundsätzliche Risiken in Bezug auf Leerstände und somit Erlösschmälerungen durch Leerstände verbunden sein werden, da Prognosen für Wuppertal eine weitere Verschärfung der aktuellen demographischen Situation (Bevölkerungszahl und —zusammensetzung) sehen,
- die künftige Zinsentwicklung ein wichtiges Kriterium für die Rahmenbedingungen der nächsten Jahre sein wird.

Der Prüfbericht des Jahresabschlussprüfers kann in den Räumlichkeiten des Beteiligungsmanagements eingesehen werden.

Demografie-Check

Der Inhalt der Drucksache hat keine Bedeutung für den Demografie—Check.

Anlagen

Anlage 01 — Bilanz 2012 der GWG

Anlage 02 — Gewinn— und Verlustrechnung 2012 der GWG

Anlage 03 — Konzernbilanz 2012 der GWG

Anlage 04 — Konzerngewinn— und Verlustrechnung der GWG

Anlage 05 — Anhang und Konzernanhang 2012 der GWG

Anlage 06 — Lagebericht und Konzernlagebericht 2012 der GWG