

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Bürgerbeteiligung, Recht, Beteiligungsmanagement, E-Government
	Ressort / Stadtbetrieb	300.2 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Hübler 563 5187 563 4742 sylvia.huebler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.08.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0674/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
13.09.2016	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entscheidung
Jahresabschluss 2015 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 2015, 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 2.960.131,80 € wird auf neue Rechnung vorgetragen. Der Bilanzverlust beträgt insgesamt 28.323.177,04 €.
4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.
5. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.
6. Der vorgelegte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-GuV, Konzernanhang sowie Konzernlagebericht, wird zur Kenntnis genommen.
7. Zum Abschlussprüfer für die GWG und den Konzern GWG für das Geschäftsjahr

2016 wird die PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Duisburg bestellt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Paschalis

Begründung

GWG

Die Bilanz für das Geschäftsjahr 2015
schließt in Aktiva und Passiva mit
(Vorjahr: 309.224.371,76 €)

313.196.823,38 €

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen
Jahresfehlbetrag in Höhe von
aus (Vorjahr: -4.340.279,03 €)

2.960.131,80 €

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages
aus dem Vorjahr in Höhe von

25.436.445,24 €

und der Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen
in Höhe von

73.400,00 €

ergibt sich ein Bilanzverlust in Höhe von
(Vorjahr -25.363.045,24 €)

28.323.177,04 €

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH, Duisburg hat den Jahresabschluss geprüft und am 25.08.2016 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung nach § 53 HGrG hat keine Beanstandungen ergeben.

Bilanz 2015

Die Bilanzsumme hat sich insbesondere durch den Kauf der Immobilie der Hotel AG auf 313,2 Mio. € erhöht. Die Anlagenintensität beträgt 86,8%.

Die Reduzierung der flüssigen Mittel ist auf die Investitionstätigkeit zurückzuführen.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist die Restkaufpreisverbindlichkeit aus dem Kauf der Immobilie Hotel AG enthalten.

Die Eigenkapitalquote beträgt 9,6% (Vorjahr: 10,5%). Die Zahlungsfähigkeit der GWG war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Aufgrund der weiterhin geringen Innenfinanzierungskraft und aufgrund der unterdurchschnittlichen Eigenkapitalquote von 9,6% zum Bilanzstichtag ist die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft als angespannt zu bezeichnen.

Gewinn- und Verlustrechnung 2015

Der Jahresfehlbetrag beträgt rd. 2,96 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 1,38 Mio. € verringert. Das Ergebnis des Wirtschaftsplans 2015 weist einen Fehlbetrag in Höhe von rd. 3,2 Mio. € aus und konnte ebenfalls verbessert werden.

Ursächlich hierfür sind u.a. gestiegen Umsatzerlöse (+676 T€), geringere außerplanmäßige Abschreibungen (-569 T€) und ein verbessertes Finanzergebnis (+885 T€). Letzteres resultiert aus der konsequenten Optimierung der Fremdkapitalstruktur.

Die Verlustübernahme der GWG-SPE beträgt rd. 1,39 Mio. € (Vorjahr: -1,36 Mio. €).

Die Leerstandsquote konnte von 6,5% auf 5,3% gesenkt werden.

Konzern GWG

In den Konzernabschluss wurden 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. 364,9 Mio. € (Vorjahr: rd. 362,5 Mio. €).

Die Ertragslage des Konzerns weist ein negatives Ergebnis in Höhe von -2,9 Mio. € (Vorjahr: -4,9 Mio. €) aus.

Die Eigenkapitalquote beträgt 6,3% (Vorjahr 7,1%) und muss als gering bezeichnet werden.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbH, Duisburg hat den Konzern-Jahresabschluss geprüft und am 25.08.2016 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Chancen und Risiken

Die für 2015 vorgesehene Einbringung und Verschmelzung mit der Hotel AG konnte aufgrund zeitlicher Verzögerungen erst im Jahr 2016 abgeschlossen werden, so dass sich der positive Eigenkapitaleffekt im Jahresabschluss 2016 auswirkt. Eine Abbildung im Jahresabschluss 2015 war nicht mehr zulässig.

Das verlustbringende Mietverhältnis über die Seniorenwohnanlage „Springer Bach“ wird zum Jahresende 2017 beendet.

Vom Rat beschlossen wurde außerdem die Integration der städtischen Pflegeimmobilien, die zum Ende des Jahres 2016 umgesetzt werden soll.

Entwicklungsbeeinträchtigend sind leerstandsbedingte Erlösschmälerungen sowie drohender Leerstand bei prognostizierten Mieterwechseln, die auf noch ausstehende Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind, da diese die Liquiditäts- und Ertragslage belasten. Der weitere Fortbestand der Gesellschaft ist nur dann gewährleistet, wenn die durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen weiter die geplanten Auswirkungen zeigen. Das Wohnungsmodernisierungsprogramm zur Unterstützung des Hausbewirtschaftungsergebnisses wird weiter fortgeführt, so dass Leerstände abgebaut werden und mittelfristig eine Quote von rd. 3% erreicht werden kann.

Festzuhalten ist, dass sich das Kerngeschäft der GWG stabilisiert hat, da die Restrukturierungsmaßnahmen Wirkung zeigen. Die planmäßigen Verluste konnten weiter reduziert werden und die Mittelfristplanung zeigt ab dem Jahr 2018 positive Ergebnisse. Der Zeitraum bis zum Jahr 2017 muss genutzt werden, um die weitere Restrukturierung der Gesellschaft konsequent und ohne jede Abweichung fortzusetzen und die notwendigen Konsolidierungen herbeizuführen.

Geschäftsführung und die Gesellschafter sind in intensiven Gesprächen, um weitere Maßnahmen zu entwickeln, mit denen das Eigenkapital gestärkt und die Ertragskraft verbessert werden sollen. Ergebnisse und Vorschläge sollen den Ratsgremien bis zum Jahresende vorgelegt werden.

Der Aufsichtsrat der GWG wird den Jahresabschluss in seiner Sitzung am 09.09.2016 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, GuV, Anhang, Lagebericht

Anlage 02: Konzern: Bilanz, GuV, Anhang, Lagebericht