

## **Sitzung des Stadtrates am 28. September 2011 Feststellung Jahresabschluss 2010 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH**



### **Stellungnahme**

#### **Anmerkungen**

##### Formale Anmerkungen

Der Jahresabschluss wurde von der Firma WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Mit Datum vom 11. Mai 2011 wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

##### Inhaltliche Anmerkungen (Wesentliche Feststellungen)

#### **Allgemeines**

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2010 ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 2.928 (Vorjahr TEUR 7.653).

Die Bilanzsumme verringerte sich von TEUR 345.213 aus dem Vorjahr auf TEUR 334.934 im Geschäftsjahr 2010. Auf der Aktivseite kam es im Wesentlichen zum Rückgang des Sachanlagevermögens i. H. v. TEUR 5.423 und der flüssigen Mittel i. H. v. TEUR 4.271. Die Passivseite verminderte sich hauptsächlich durch die reduzierten lang- und mittelfristigen Fremdmittel.

Im Geschäftsjahr 2010 leistete die Gesellschaft den Konsolidierungsbeitrag für den städtischen Haushalt in Höhe von TEUR 5.100 wie folgt:

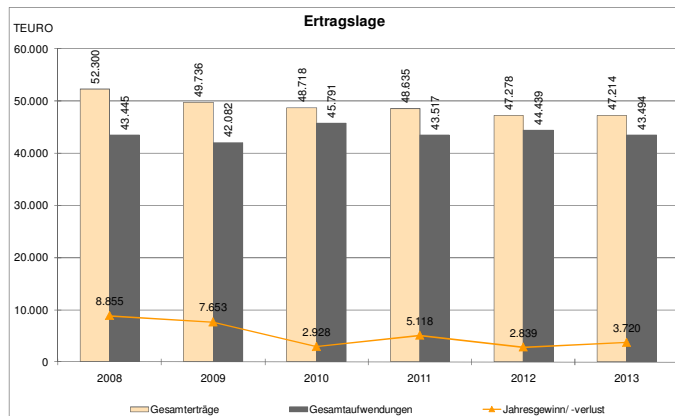
1. Teilausschüttung aus dem Bilanzgewinn 2009 mit TEUR 5.089
2. Erfüllung von Verbindlichkeiten TEUR 11.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurde auf Beschluss des Aufsichtsrates in der Sitzung vom 07. April 2011 kein Konzernabschluss aufgestellt.

Die in dieser Stellungnahme verwendeten Vergleichswerte zu dem Vorjahr beziehen sich auf den geprüften Jahresabschluss.

## Ertragslage

Das **Betriebsergebnis** der Gesellschaft verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 13.828 im Geschäftsjahr 2010 auf TEUR 12.785. Diese Entwicklung resultiert aus den um TEUR 1.285 höheren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, insbesondere aus gestiegenen Instandhaltungsleistungen sowie erhöhten Betriebskosten.



Die Verringerung des **Betriebsergebnisses** um TEUR 1.043, des Finanzergebnisses um TEUR 98 und des neutralen Ergebnisses um TEUR 830 prägen das um TEUR 1.971 reduzierte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit i. H. v. TEUR 6.251 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 8.222).

Das **außerordentliche Ergebnis** reduzierte sich aufgrund der hohen außerplanmäßigen Abschreibung (TEUR 4.392) um TEUR 3.143 auf TEUR -3.329.

Im Ergebnis dessen verminderte sich der **Jahresüberschuss** um ca. 62 % auf TEUR 2.928 (Vorjahr: TEUR 7.653).

## Umsatzerlöse

Angaben in TEURO	Ist 2009	Plan 2010	Ist 2010	Plan 2011	Abw. Ist 2009/2010	Abw. Plan/Ist 2010
Umsatzerlöse	45.136	44.664	45.083	45.732	-53	419
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.976	44.469	44.921	45.537	-54	452
b) aus der Betreuungstätigkeit	139	160	140	160	1	-20
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22	35	23	35	1	-12

Die Minderung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abriss von Wohneinheiten. Jedoch wirkte sich der Abriss positiv auf Reduzierung der Erlösschmälerungen aus. Des Weiteren konnte der Rückgang der Umsatzerlöse teilweise durch Mieterhöhungen (Mietniveaueinpassung und Umlagen von Modernisierungskosten) kompensiert werden.

Die **durchschnittliche monatliche Sollmiete** für Mietwohnungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2010 auf 4,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 4,81 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Die Erlösschmälerungen aus der Sollmiete verringerten sich von 11,8 % des Geschäftsjahres 2009 auf 11,6 % zum Stand 31. Dezember 2010.

## Übersicht: Leistungsdaten

Leistungsdaten	Einheit	Ist 2009	Plan 2010	Ist 2010	Plan 2011	Abw. Ist 2009/2010
Gewerbeeinheiten	Einheiten	111	110	112	108	1
Leerstand Gewerbeeinheiten	%	15,32	14,50	10,71		-4,61
Wohneinheiten	Einheiten	10.708	10.635	10.522	10.664	-186
Leerstand Wohneinheiten	%	13,24	13,20	12,00		-1,24

Die **Leerstandsquote** im Gesamtbestand verminderte sich nach den Ausführungen der Geschäftsführung im Lagebericht von 13,3 % per 31.12.2009 auf **11,9 %** per 31.12.2010. Im marktaktiven Kernbestand betrug der Leerstand 9,5 % zum Berichtsstichtag.

Im Geschäftsjahr 2010 verringerte sich der Bestand um 186 Wohneinheiten und erhöhte sich um eine Gewerbeeinheit.

Nach den Angaben der Geschäftsführung wurden bis zum 31. Dezember 2010 bereits **91,2 %** der zum **Abriss beantragten Wohnungen** gemäß § 6 a AHG vom Markt genommen.

**92 %** der Mieter von Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen sind, haben sich für eine Ersatzwohnung der GWG entschieden.

## Sonstige betriebliche Erträge

Angaben in TEURO	Ist 2009	Plan 2010	Ist 2010	Plan 2011	Abw. Ist 2009/2010	Abw. Plan/Ist 2010
sonstige betriebliche Erträge	1.398	530	918	800	-480	388

**Sonstige betriebliche Erträge** der Gesellschaft sind untergliedert in übrige betriebliche Erträge und neutrale Erträge.

Bei den übrigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Versicherungsleistungen und aus Schadenersatzansprüchen.

Die neutralen Erträge beinhalten sonstige periodenfremde Erträge (TEUR 211), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 44), Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 31) und Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 5).

## betrieblicher Aufwand

Angaben in TEURO	Ist 2009	Plan 2010	Ist 2010	Plan 2011	Abw. Ist 2009/2010	Abw. Plan/Ist 2010
Materialaufwand	20.017	22.540	21.302	21.597	1.285	-1.238
Personalaufwand	4.887	5.100	4.806	4.805	-81	-294
Abschreibungen	6.201	6.382	6.551	6.254	350	199
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.401	1.700	1.388	1.700	-13	-312

Der **Materialaufwand** entfällt auf die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung i. H. v. TEUR 21.167 (Vorjahr: TEUR 19.890) und auf die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 135 (Vorjahr: TEUR 127).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** entfallen unter anderem auf Betriebskosten mit TEUR 14.874 (Vorjahr: TEUR 14.580) sowie auf Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 5.761 (Vorjahr: TEUR 4.752).

Die gestiegenen **Betriebskosten** resultieren im Wesentlichen aus den höheren Kosten für Straßenreinigung, Heizung, Wasser und Abwasser und Aufzugsanlagen.

Der **Personalaufwand** wurde gegenüber dem Vorjahr (TEUR 4.887) im Geschäftsjahr 2010 auf TEUR 4.806 reduziert. Davon entfallen im Berichtsjahr 2010 auf Löhne und Gehälter TEUR 3.999 (Vorjahr: TEUR 4.061) sowie auf soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung TEUR 807 (Vorjahr: TEUR 826).

Im Jahresdurchschnitt waren 104 Arbeitnehmer (darunter fünf in der Passivphase der Altersteilzeit) in der Gesellschaft beschäftigt.

Die planmäßigen **Abschreibungen** entsprechen annähernd dem Vorjahresniveau.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** i. H. v. TEUR 1.388 (Vorjahr: TEUR 1.401) betreffen im Wesentlichen den sachbezogenen Aufwand mit TEUR 744 und die sonstigen Kosten des Unternehmens mit TEUR 294.

## **Finanzergebnis**

Das negative **Finanzergebnis** der Gesellschaft veränderte sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 6.157) um TEUR 98 auf TEUR 6.255 im Jahr 2010. Die höheren Erträge aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Bau und Haustechnik Halle-Neustadt GmbH von TEUR 147 (Vorjahr: TEUR 50) und die geringeren Zinsaufwendungen (TEUR 7.020; Vorjahr: TEUR 7.373) konnten den Rückgang der Zinserträge (TEUR 618; Vorjahr: TEUR 1.166) nicht kompensieren.

## **Außerordentliches Ergebnis**

Die **außerordentlichen Erträge** in Höhe von TEUR 1.400 (Vorjahr: TEUR 1.631) beinhalten im Wesentlichen Fördermittel für den Abriss von Wohnbauten in Höhe von TEUR 466 (Vorjahr: TEUR 661), Zuschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten von TEUR 739 (Vorjahr: TEUR 707) sowie den Zinsanteil aus der Teilentlastung gemäß § 6 a AHG (TEUR 161; Vorjahr: TEUR 241).

**Die außerordentlichen Aufwendungen** i. H. v. TEUR 4.729 (Vorjahr: TEUR 1.817) erhöhten sich signifikant durch die um TEUR 3.069 angestiegenen außerplanmäßigen Abschreibungen von Wohnbauten auf TEUR 4.392 (Vorjahr: TEUR 1.323).

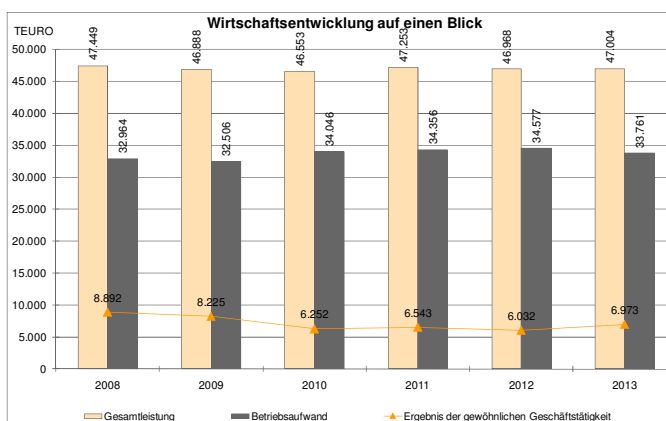
## Entwicklung der Ergebnisse im Zeitverlauf

Angaben in TEURO	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013
<b>A. Gesamtleistung</b>	<b>47.449</b>	<b>46.888</b>	<b>46.553</b>	<b>47.253</b>	<b>46.988</b>	<b>47.004</b>
darunter Umsatzerlöse	45.496	45.136	45.083	45.732	45.916	45.903
darunter sonstige betriebliche Erträge	1.517	1.398	918	800	600	600
<b>B. Betriebsaufwand</b>	<b>32.964</b>	<b>32.506</b>	<b>34.046</b>	<b>34.356</b>	<b>34.577</b>	<b>33.761</b>
darunter Materialaufwand	20.248	20.017	21.302	21.597	22.030	21.306
darunter Personalaufwand	4.745	4.887	4.806	4.805	4.513	4.320
darunter Abschreibungen	6.174	6.201	6.551	6.254	6.334	6.485
darunter sonstige betriebliche Aufwendungen	1.797	1.401	1.388	1.700	1.700	1.700
<b>C. Finanzergebnis</b>	<b>-5.593</b>	<b>-6.157</b>	<b>-6.255</b>	<b>-6.354</b>	<b>-6.359</b>	<b>-6.270</b>
<b>D. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (A-B+C)</b>	<b>8.892</b>	<b>8.225</b>	<b>6.252</b>	<b>6.543</b>	<b>6.032</b>	<b>6.973</b>
<b>E. außerordentliches Ergebnis</b>	<b>501</b>	<b>-186</b>	<b>-3.329</b>	<b>-1.078</b>	<b>-3.000</b>	<b>-3.000</b>
<b>F. Jahresgewinn/-verlust</b>	<b>8.855</b>	<b>7.653</b>	<b>2.928</b>	<b>5.118</b>	<b>2.839</b>	<b>3.720</b>

In den Folgejahren plant die Gesellschaft weiterhin mit **positiven Jahresergebnissen**, die jedoch nicht mehr das Niveau der vergangenen Jahre erreichen werden.

Für das Geschäftsjahr 2011 ist im Rahmen der Haushaltskonsolidierung vorgesehen, den **geplanten Beitrag in**

**Höhe von Mio. EUR 3,9** aus dem Bilanzgewinn 2010 auszuschütten.



Die Gesellschaft hält an der **Umsetzung des Sanierungskonzeptes** gemäß § 6 a AHG fest. Bis zum 31. Dezember 2010 wurden **92 %** der zum Abriss/ Rückbau beantragten Wohnungen abgerissen bzw. rückgebaut. Bis Ende des Geschäftsjahres **2011** soll der Abriss nach § 6 a AHG **abgeschlossen** sein.

Der **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** (TEUR 7.559) reichte nicht aus, um den Cashflow aus Investitionstätigkeit (TEUR -4.987) und den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR -6.843) zu decken.

## Verwendung des Jahresergebnisses

Die Gesellschaft weist einen **Bilanzgewinn** in Höhe von **EUR 4.621.497,41** aus.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn EUR 3.900.000,00 im Rahmen der Haushaltskonsolidierung an die Stadt Halle (Saale) abzuführen und den verbleibenden Teil in Höhe EUR 721.497,41 auf neue Rechnung vorzutragen.

## Vermögenslage

Angaben in TEURO	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010		Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010
Arlagevermögen	308.095	308.602	303.173	Eigenkapital	168.630	167.705	166.025
				Sonderposten	9.774	9.483	9.177
Umlaufvermögen	42.934	36.522	31.700	Rückstellungen	13.776	12.427	6.976
				Verbindlichkeiten	158.759	155.108	152.265
Rechnungsabgrenzungsposten	78	89	61	Rechnungsabgrenzungsposten	168	490	490
<b>Summe Aktiva</b>	<b>351.107</b>	<b>345.213</b>	<b>334.934</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>351.107</b>	<b>345.213</b>	<b>334.934</b>

Die Bilanzsumme verminderte sich von TEUR 345.213 (Vorjahr) auf TEUR 334.934 im Geschäftsjahr 2010.

## Aktiva

Das **Sachanlagevermögen** in Höhe von TEUR 302.580 ist prägend für die Aktivseite der Bilanz. Aus den Investitionen (TEUR 5.105), Zuschreibungen (TEUR 739), Abschreibungen von TEUR 11.131 und Abgängen (TEUR 2.567) resultiert die Verringerung zum Vorjahr um TEUR 5.423.

**Lang- und mittelfristig gebundenes Vermögen** hat einen Anteil von 90,6% an der Bilanzsumme.

Die **liquiden Mittel** der Gesellschaft verringerten sich um TEUR 4.271 insbesondere durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin.

## Passiva

Das **Eigenkapital** reduzierte sich auf TEUR 166.025 (Vorjahr: TEUR 168.186) hauptsächlich beeinflusst durch die Ausschüttung an die Gesellschafterin um TEUR 5.089 aus dem Bilanzgewinn 2009.

Die **Eigenmittel** der Gesellschaft (Eigenkapital und Sonderposten) betragen **52,3 %** der Bilanzsumme.

Die **Rückstellungen** von TEUR 6.976 (Vorjahr: TEUR 12.427) verringerten sich insbesondere durch den Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung (TEUR 5.583; Vorjahr: TEUR 8.851) sowie unter den sonstigen Rückstellungen durch die Personalarückstellungen (TEUR 643; Vorjahr: TEUR 987).

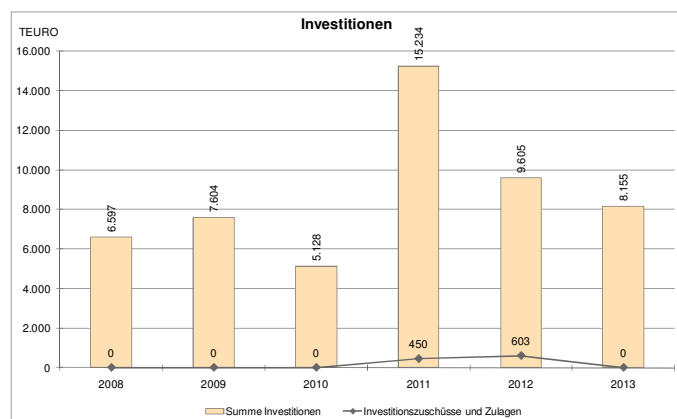
Des Weiteren reduzierten sich die **Verbindlichkeiten** von TEUR 155.108 in 2009 auf TEUR 152.265 im Geschäftsjahr 2010.

Aufgrund der geringeren Kreditaufnahme im Vergleich zur Tilgung von Krediten verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von Mio. € 139 auf Mio. € 137.

## Investitionen

Angaben in TEURO	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	27	16	23	0	0	0
Investitionen in Sachanlagen	6.571	7.604	5.105	15.234	9.605	8.155
Investitionen in Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Investitionen</b>	<b>6.597</b>	<b>7.604</b>	<b>5.128</b>	<b>15.234</b>	<b>9.605</b>	<b>8.155</b>
<b>Investitionszuschüsse und Zulagen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>603</b>	<b>0</b>

Die **Investitionen** in Sachanlagen (TEUR 5.105) im Geschäftsjahr 2010 sind im Wesentlichen aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäftsbauten.



## Wesentliche Feststellungen im Rahmen § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- Zur Frage, ob das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt ist, wird auf die Zuschüsse und auf außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauerhafter Wertminderung bzw. auf Zuschreibungen wegen Wegfalls der dauernden Wertminderung verwiesen.