



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2014/00067**  
Datum: 22.08.2014  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220  
Verfasser:  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	16.09.2014	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.09.2014	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Jahresabschluss 2013 der GWG Gesellschaft für Wohn- und  
Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt GmbH**

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat weist den Oberbürgermeister als gesetzlichen Vertreter der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) an, in der Gesellschafterversammlung der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der von der Geschäftsführerin der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH vorgelegte, von der WIBERA Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und am 23. April 2014 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2013 wird mit:

Jahresüberschuss EUR 3.009.174,89

Bilanzsumme EUR 331.673.028,22

festgestellt.

2. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 beträgt nach vorgenommener Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses in die satzungsmäßigen Rücklagen 2.708.257,40 EUR.

Ein Betrag aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.000.000,00 EUR wird im Rahmen der Haushaltskonsolidierung an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) abgeführt.

Der verbleibende Bilanzgewinn 2013 nach Ausschüttung von 2.000.000,00 EUR in Höhe von 708.257,40 EUR wird als Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2014 vorgetragen.

3. Der Geschäftsführerin der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Frau Jana Kozyk, wird für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.
4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH wird für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

Dr. Bernd Wiegand  
Oberbürgermeister

## **Begründung:**

Die Stadt Halle (Saale) ist alleinige Gesellschafterin der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG).

Aufgrund der temporären Verlängerung der **Freiwilligen Selbstverpflichtung des Oberbürgermeisters** der Stadt Halle (Saale) (Grundsätze guter Unternehmensführung: Steuerung und Kontrolle öffentlicher Unternehmen) vom 21.05.2013 ist zur Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresergebnisses sowie der Entlastung der Geschäftsführung und der Mitglieder des Aufsichtsrates in der Gesellschafterversammlung eine Beteiligung die Weisung des Stadtrates einzuholen.

Die Beschlusszuständigkeit der Gesellschafterversammlung ergibt sich aus § 15 Abs. 3 und § 18 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages.

### **Zu 1) Feststellung des Jahresabschlusses 2013 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH**

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 3.009.174,89 EUR (Vj: 2.461.822,57 EUR) ab.

Ausgehend vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.009.174,89 EUR und nach Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen von 10 % des Jahresüberschusses (300.917,49 EUR) ergibt sich ein **Bilanzgewinn 2013** in Höhe von 2.708.257,40 EUR.

### **Wirtschaftliche Entwicklung 2013**

Die **Vermögenslage** weist einen Substanzwert-Erhalt aufgrund von Investitionen in den Kernbestand aus und ist als robust zu bewerten.

Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über ein **Gesamtvermögen** in Höhe von 331.673 TEUR auf Vorjahres-Niveau (Vj: 331.649 TEUR).

Die **Ertragslage** hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund eines höheren Rohergebnisses um 547 TEUR verbessert, womit sie höher als branchenüblich ist.

Die **Eigenmittelquote** der Gesellschaft beträgt 52,6 % (Vj: 53,4 %).

Die **Finanzlage** ist bei erhöhter Investitions- und damit verbundener Finanzierungstätigkeit und bei Ausschüttungen an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) als gut zu bewerten.

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** beträgt 12.430 TEUR (Vj: 12.956 TEUR) und entwickelt sich stabil.

Zum Stichtag 31. Dezember 2013 betrug der **Bestand** der GWG 9.942 Wohnungseinheiten (Vj: 10.096 WE) und 154 Gewerbeeinheiten (Vj: 113 GE). Der **Bestand** wurde um weitere 154 Wohneinheiten (im Wesentlichen aufgrund von Stilllegung) vermindert und um 41 Gewerbeeinheiten erhöht.

Die **Leerstandsquote** im Gesamtbestand konnte von 8,6 % per 31. Dezember 2012 **deutlich** um 2,1 % auf 6,5 % per 31. Dezember 2013 gesenkt werden. Im **marktaktiven Kernbestand** ist es der Gesellschaft gelungen, den Leerstand zum Bilanzstichtag auf 5,0 % (Vj: 5,9 %) zu senken.

Das **Investitionsprogramm** wurde im Jahr 2013 fortgeführt. Insgesamt wurden in die Sachanlagen und dabei insbesondere in Neubau/Umbau einschließlich Altbausanierung sowie in Modernisierung 12.625 TEUR (Vj: 7.436 TEUR) investiert.

Der **Personalbestand** im Geschäftsjahr 2013 hat sich im Durchschnitt um einen Mitarbeiter auf 105 Mitarbeiter verringert. Davon befinden sich zwölf Mitarbeiter in der Passivphase der Altersteilzeit.

Die GWG verfügt über ein **Risikofrüherkennungssystem**, das es ermöglicht, Unternehmensrisiken, die zu einer Gefährdung oder zu einer wesentlichen Beeinflussung der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen können, vor Eintritt zu erkennen und die mögliche Einflussnahme durch den Entscheidungsträger zu gewährleisten. Derartige Risiken bestanden im Geschäftsjahr auskunftsgemäß nicht.

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Die WIBERA Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Gesellschaft folgenden zusammengefassten **Bestätigungsvermerk** erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Im Rahmen der Prüfung nach **§ 53 Haushaltsgrundsätzegesetz** ergaben sich **keine** Beanstandungen durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der **Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2013 der GWG wird als **Anlage 1** beigelegt.

## **Zu 2) Ergebnisverwendung**

Der **Aufsichtsrat** der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2013 anlässlich seiner Sitzung am 12. Juni 2014 behandelt und **empfiehlt** der Gesellschafterversammlung, aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft 2013 (Jahresüberschuss 2013 abzüglich Dotation der satzungsmäßigen Rücklage) einen Betrag von 2.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn 2013 in Höhe von 708.257,40 EUR als Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2014 vorzutragen.

Gegenüber dem Planansatz (1,6 Mio. €) wird mit 2,0 Mio. € eine um 0,4 Mio. € erhöhte Ausschüttung vorgeschlagen.

## **Zu 3) Entlastung der Geschäftsführerin der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH**

Der **Aufsichtsrat der GWG** wurde von der Geschäftsführung regelmäßig und ausführlich über Lage und Entwicklung der Gesellschaft sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichtet. Anhand dessen konnte sich der Aufsichtsrat Einblick in die laufenden Geschäfte des Unternehmens verschaffen und dadurch seine **Kontroll- und Beratungspflicht** erfüllen sowie sich von der **Ordnungsmäßigkeit** der Geschäftsführung überzeugen.

## **Zu 4) Entlastung des Aufsichtsrates**

Für die Entscheidung über die Entlastung des Aufsichtsrates stellt der **Bericht des Aufsichtsrates**, der als **Anlage 2** beigelegt ist, eine formelle Voraussetzung dar.

In dem Bericht stellt der Aufsichtsrat dar, in welcher Art und in welchem Umfang er die Geschäftsführung während des Geschäftsjahres 2013 geprüft hat.

Es wird in dem Bericht des Aufsichtsrates auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2013 einschließlich Lagebericht sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses berichtet.

Der **Entlastung** des Aufsichtsrats steht daher nichts im Wege.

Der Aufsichtsrat der GWG hat den Jahresabschluss 2013 der GWG anlässlich seiner Sitzung am 12. Juni 2014 behandelt und die Beschlussfassungen zu 1) bis 3) dieser Vorlage empfohlen.

Es wird um antragsgemäße Beschlussfassung der Gesamtvorlage gebeten.

**Hinweis:**

Die **Stellungnahme** der BMA BeteiligungsManagementAnstalt Halle (Saale) zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2013 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH liegt der schriftlichen Ausfertigung der Beschlussvorlage bei.

**Anlagen:**

Anlage 1: Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresabschluss 2013 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Anlage 2: Bericht des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses 2013