



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01111**
Datum: 17.08.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	22.09.2015	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Jahresabschluss 2014 der GWG Gesellschaft für Wohn- und
Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften 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 Firma Dr. Dornbach & Partner Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Dessau-Roßlau geprüfte und am 2. April 2015 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2014 wird mit:

Jahresüberschuss	EUR	3.168.056,10
Bilanzsumme	EUR	325.085.460,36

festgestellt.

2. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 beträgt nach vorgenommener Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses in die satzungsmäßigen Rücklagen 3.559.507,89 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 2014 nach Ausschüttung von 2.000.000,00 EUR in Höhe von 1.559.507,89 EUR wird in die Gewinnrücklage eingestellt.

3. Der Geschäftsführerin der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Frau Jana Kozyk, wird für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.
4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH wird für das Geschäftsjahr 2014 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).

Der **Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften** ist zur **Beschlussfassung über den Jahresabschluss** entscheidungsbefugt, da er nach in Kraft treten von § 6 Abs. 4 Ziff. 6 der **Hauptsatzung** der Stadt Halle (Saale) über Gesellschafterbeschlüsse zu städtischen Beteiligungen abschließend entscheidet, sofern diese nicht zwingend durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) zu fassen sind.

Eine zwingende Entscheidungsbefugnis des **Stadtrates** der Stadt Halle (Saale) gemäß § 45 Abs. 2 KVG-LSA oder aufgrund des derzeit noch gültigen Gesellschaftsvertrages ist nicht gegeben.

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

Zu 1) Feststellung des Jahresabschlusses 2014 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 3.168.056,10 EUR (Vorjahr: 3.009.174,89 EUR) ab.

Ausgehend von dem **Jahresüberschuss** in Höhe von 3.168.056,10 EUR und nach Einstellung in die **satzungsmäßigen Rücklagen** von 10 % des Jahresüberschusses (316.805,61 EUR) ergibt sich zusammen mit dem **Gewinnvortrag** aus dem letzten Jahr (708.257,40 EUR) ein **Bilanzgewinn** in Höhe von 3.559.507,89 EUR.

Wirtschaftliche Entwicklung 2014

Vermögenslage

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

Die **Gesamtinvestitionen** betreffen im Wesentlichen aktivierungsfähige Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 2.928 TEUR sowie die Instandhaltung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von 10.281 TEUR.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein **Gesamtvermögen** in Höhe von 325,1 Mio. €, welches sich gegenüber dem Vorjahr (331,7 Mio. €) geringfügig verringert hat.

Die **Eigenkapitalquote** (Eigenkapital zuzüglich Sonderposten für Investitionszulage/ Gesamtkapital) der Gesellschaft erhöhte sich nunmehr auf 53,9 % (Vorjahr: 51,9 %).

Finanzlage

Die **Finanzlage** ist als gut zu bewerten. Im Geschäftsjahr 2014 war die Gesellschaft jederzeit in der Lage, ihre **finanziellen Verpflichtungen** zu erfüllen.

Der **Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit** von 15,1 Mio. € reichte aus, um den Mittelabfluss aus der **Investitionstätigkeit** in Höhe von 2,0 Mio. € und den Mittelabfluss aus

der **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von 11,8 Mio. € vollständig zu decken. Daraus resultierend stieg der **Finanzmittelfonds** um 1,4 Mio. € auf 16,0 Mio. €.

Ertragslage

Die **Ertragslage** hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung des Kerngeschäfts um 159 TEUR verbessert. Insgesamt stellt sich die Ertragslage besser als branchenüblich dar.

Die GWG bewirtschaftete per 31. Dezember 2014 einen **eigenen Bestand** von 9.825 **Wohneinheiten** (Vorjahr: 9.942 WE) und 156 **Gewerbeeinheiten** (Vorjahr: 154 GE).

Die **Leerstandsquote** im Gesamtbestand konnte im Vergleich zum Vorjahr von 6,5 % auf 6,1 % per 31. Dezember 2014 reduziert werden. Im marktaktiven Kernbestand ist es gelungen, den Leerstand zum Bilanzstichtag auf 4,9 % (Vorjahr: 5,0 %) zu senken.

Der **Personalbestand** im Geschäftsjahr 2014 hat sich im Durchschnitt um einen Mitarbeiter auf 99 **Mitarbeiter** erhöht.

Fazit zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die **wirtschaftliche Lage** der GWG stellt sich nach dem vorgelegten Jahresabschluss und der Mittelfristplanung im Hinblick auf

- die Vermögenslage robust,
- die Ertragslage höher als branchenüblich,
- die Finanzlage als gut

dar.

Abgleich mit Strategieansatz

Die Strategieansätze

- Substanzwert-Erhalt durch Investitionen im Kernbestand,
- Stärkung des Eigenkapitals durch Thesaurierung,
- zielgruppengerechte Quartiersentwicklung sowie der
- Neubau bzw. Erwerb gut am Markt platzierbarer Immobilien (außerhalb von Halle-Neustadt)

führen nach der Analyse der zuvor beschriebenen Vermögens- Finanz- und Ertragslage zur beabsichtigten wirtschaftlichen Stärkung des Unternehmens.

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 Firma Dr. Dornbach & Partner Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Dessau-Roßlau, 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 31. Dezember 2014 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 gesetzlichen Vertreter 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 2014 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 2014 anlässlich seiner Sitzung am 9. Juli 2015 behandelt und **empfiehlt** der Gesellschafterversammlung, aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft 2014 (Jahresüberschuss 2014 abzüglich Dotation der satzungsmäßigen Rücklage) einen Betrag von 2.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn 2014 in Höhe von 1.559.507,89 EUR in die **Gewinnrücklage** einzustellen.

Abgleich mit Planansatz

Die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) in Höhe von 2,0 Mio. € entspricht dem beschlossenen Wirtschaftsplan der GWG.

Leistbarkeit der Gewinnausschüttung

Die positiven **Finanzmittelbestände** aus der Mittelfristplanung zeigen, dass die in der Beschlussfassung berücksichtigten Abführungsbeträge geleistet werden können, ohne dass der Gesellschaft die Zahlungsunfähigkeit droht.

Abgleich mit dem städtischen Haushalt

In der Haushaltsplanung 2015 der Stadt Halle (Saale) wird eine strukturelle Gewinnausschüttung aus Beteiligungen der Stadt Halle (Saale) in Höhe von **10.000 TEUR** erwartet.

Mit der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen **Gewinnausschüttung** in Höhe von **2.000 TEUR** aus dem Bilanzgewinn 2014 würde der Planansatz des städtischen Haushaltes zu einem Fünftel abgedeckt werden.

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** beigefügt 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 2014 geprüft hat.

Es wird in dem Bericht des Aufsichtsrates auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2014 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 2014 der GWG anlässlich seiner Sitzung am 9. Juli 2015 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 2014 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 2014 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Anlage 2: Bericht des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses 2014