



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02121**
Datum: 07.07.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	23.08.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Jahres- und Konzernabschluss 2015 der Hallesche
Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung**

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 Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH versehene Jahresabschluss der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung zum 31.12.2015 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, zusammengefasster Anhang) mit einer Bilanzsumme von 591.674.034,46 EUR und einem Jahresüberschuss von 11.701.293,97 EUR wird festgestellt.

2. Aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft 2015 von 19.977.192,31 EUR (Jahresüberschuss 2015 abzüglich Dotation der Satzungsmäßigen Rücklage und Ausschüttung an die Gesellschafterin zuzüglich Gewinnvortrag) wird ein Betrag von 5.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin ausgeschüttet.

Der verbleibende Bilanzgewinn 2015 nach Ausschüttung von 5.000.000,00 EUR in Höhe von 14.977.192,31 EUR wird als Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2016 vorgetragen.

3. Der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH versehene Konzernabschluss zum 31.12.2015 mit einer Bilanzsumme von 639.581.586,86 EUR und einem Bilanzgewinn von 1.219.147,89 EUR wird festgestellt.
4. Dem Geschäftsführer der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Herrn Dr. Wahlen, wird für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.
5. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH wird für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Begründung:

Die Stadt Halle (Saale) ist alleinige Gesellschafterin der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung.

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 § 16 Abs. 2 und § 19 d, e, i des Gesellschaftsvertrages der HWG.

Die Gesellschaft hat als Mutterunternehmen gemäß § 298 Abs. 3 HGB den Anhang und den Konzernanhang sowie gemäß § 315 Abs. 3 HGB den Lagebericht und den Konzernlagebericht zusammengefasst.

In dem **Konzernabschluss** sind das Mutterunternehmen (HWG mbH) und die folgenden Tochterunternehmen einbezogen:

1. Die HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG (HWG KG), an der die HWG mbH mit **99,9 %** beteiligt ist.
2. Die Hallesche Gesellschaft für Wohnen und Stadtentwicklung mbH (HGWS mbH), an der die HWG mbH mit **50,0 %** beteiligt ist.

Zu 1) Feststellung des Jahresabschlusses der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Die HWG schließt das Geschäftsjahr 2015 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 11.701.293,97 EUR (Vorjahr: 9.448.423,34 EUR) ab.

Ausgehend vom Jahresüberschuss in Höhe von 11.701.293,97 EUR, nach der Einstellung in die satzungsmäßige Rücklagen von 10 % des Jahresüberschusses (1.170.129,40 EUR) zzgl. des **Gewinnvortrages** von 14.446.027,74 EUR sowie abzgl. 5.000.000,00 EUR aus der **Gewinnausschüttung** für 2014 an die Gesellschafterin, ergibt sich ein **Bilanzgewinn 2015** in Höhe von 19.977.192,31 EUR.

Wirtschaftliche Entwicklung 2015

Vermögenslage

Die **Vermögenslage** weist eine Substanzwert-Steigerung aufgrund von Investitionen in den Kernbestand auf und ist als robust zu bewerten.

Die GmbH verfügte zum Bilanzstichtag über ein **Gesamtvermögen** in Höhe von 591.674 TEUR. Das Vermögen der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22.839 TEUR erhöht.

Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr 2015 einen Betrag von 37.087 TEUR (Vorjahr: 21.917 TEUR) in das **Anlagevermögen**. Ein **Bauinvestitionsprogramm** in Höhe von 32.740 TEUR (Vorjahr: 19.346 TEUR) wurde von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 realisiert.

Für **Instandsetzung** sowie **Instandhaltung** wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 11.405 TEUR (Vorjahr: 10.204 TEUR) erbracht. Je m² Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 10,94 EUR (Vorjahr: 9,66 EUR/m²).

Das **Eigenkapital** erhöhte sich auf 258.773 TEUR (Vorjahr: 252.072 TEUR), hauptsächlich beeinflusst durch den Jahresüberschuss 2015 und die teilweise Thesaurierung von Vorjahresgewinnen.

Die **Eigenkapitalquote** (inkl. Sonderposten) der Gesellschaft beträgt 45,7 % (Vorjahr: 46,4 %).

Die **Verbindlichkeiten** erhöhten sich von 300.168 TEUR in 2014 auf 317.606 TEUR (+17.438 TEUR) im Geschäftsjahr 2015. Im Wesentlichen ist der Anstieg auf die höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (+17.457 TEUR) zurückzuführen.

Finanzlage

Die **Cash-flows aus laufender Geschäftstätigkeit** von 26.698 TEUR und **der Finanzierungstätigkeit** (2.294 TEUR) reichen nicht aus, um den **Mittelabfluss** aus der **Investitionstätigkeit** (-32.083 TEUR) abzudecken.

Der **Zahlungsmittelbestand** verringert sich zum Ende der Periode auf 4.004 TEUR (Vorjahr: 7.095 TEUR).

Im Geschäftsjahr 2015 war die Gesellschaft jederzeit in der Lage ihre **finanziellen Verpflichtungen** zu erfüllen.

Ertragslage

Das **Jahresergebnis** im Geschäftsjahr 2015 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.253 TEUR auf 11.701 TEUR, im Wesentlichen durch Zuwächse beim Betriebsergebnis durch Gewinne aus den Grundstücksverkäufen sowie aus dem Bewertungsergebnis bei Bauten und Grundstücken des Kernbestandes. Insgesamt stellt sich die Ertragslage **besser als branchenüblich** dar.

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der **Bestand** der Gesellschaft, einschließlich des Leasingbestandes, um 206 Wohneinheiten auf 17.858 Wohneinheiten sowie um 23 Gewerbeeinheiten auf 289 Gewerbeeinheiten verringert.

Die **Leerstandsquote** per 31. Dezember 2015 im bewirtschafteten Bestand reduzierte sich um 1,1 % auf 7,3 % (Vorjahr: 8,4 %).

Im Jahresdurchschnitt 2015 waren 232 **Arbeitnehmer** (Vorjahr: 230 Arbeitnehmer) und 6 **Auszubildende** (Vorjahr: 5 Auszubildende) in der Gesellschaft beschäftigt.

Fazit zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die **wirtschaftliche Lage** der HWG stellt sich nach dem vorgelegten Jahresabschluss im Hinblick auf

- die Vermögenslage robust,
- die Ertragslage besser als branchenüblich dar,
- wobei die Finanzlage wegen der Höhe der Bankkredite einer stetigen Evaluierung bedarf.

Abgleich mit Strategieansatz

Die Strategieansätze

- Ausbau der Marktposition durch Qualifizierung der Vermögenssubstanz und gezielte Portfolioerweiterung,
- Substanzwert-Erhöhung durch Investitionen,
- Stabilisierung des Eigenkapitals durch Teil-Thesaurierung sowie die
- Nutzung des historisch niedrigen Zinsniveaus im Realkreditbereich,

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

Gemäß Lagebericht verfügt die Gesellschaft über ein **Risikomanagementsystem**, das die für das Unternehmen wesentlichen Risiken ausweist. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling überwacht. Von den Entscheidungsträgern werden erforderliche Maßnahmen der Gegensteuerung eingeleitet. Für erkennbare, quantifizierbare Risiken sei im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen worden.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Die Ernst- und Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat dem Jahresabschluss, dem Konzernabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns folgenden zusammengefassten **Bestätigungsvermerk** erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, der mit dem Konzernanhang zusammengefasst wurde - unter Einbeziehung der Buchführung der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), sowie den von ihr aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel - und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt 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 sowie den von

ihr aufgestellten Konzernabschluss und ihren Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahres- und Konzernabschlussprüfung 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 und den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 und des Konzerns 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, in Jahres- und Konzernabschluss und in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 entsprechen der Jahresabschluss und der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermitteln unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 2015 der HWG wird als **Anlage 1** beigelegt.

Zu 2) Ergebnisverwendung

Der **Aufsichtsrat** der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2015 anlässlich seiner Sitzung am 1. Juni 2016 behandelt und hat der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 einen Betrag von 5.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn 2015 in Höhe von 14.977.192,31 EUR als Gewinnvortrag auf das Geschäftsjahr 2016 vorzutragen.

Abgleich mit Planansatz

Die vorgeschlagene Gewinnausschüttung in Höhe von 5.000 TEUR entspricht dem **Planansatz**.

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 2016 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 **5.000 TEUR** aus dem Bilanzgewinn 2015 würde der Planansatz des städtischen Haushaltes zur Hälfte erreicht werden.

Zu 3) Konzernabschluss

Der **Jahres- und Konzernabschluss 2015** wurde von der Firma Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Mit Datum vom 29. März 2016 wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Einzelheiten zum Konzernabschluss 2015 können dem **Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** in der **Anlage 1** entnommen werden.

Zu 4) Entlastung des Geschäftsführers der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Der Aufsichtsrat der HWG 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 5) 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 2015 geprüft hat.

Es wird in dem Bericht des Aufsichtsrates auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2015 einschließlich Lagebericht und des Konzernabschlusses 2015 einschließlich Konzernlagebericht sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses berichtet.

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

Der Aufsichtsrat der HWG hat den Jahresabschluss 2015 der HWG und den Konzernabschluss 2015 anlässlich seiner Sitzung am 1. Juni 2016 behandelt und die Beschlussfassungen zu 1) bis 4) dieser Vorlage empfohlen.

Es wird um antragsgemäße Beschlussfassung der Gesamtvorlage gebeten.

Hinweis:

Die **Stellungnahme** der BMA BeteiligungsManagementAnstalt Halle (Saale) zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2015 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH liegt der schriftlichen Ausfertigung der Beschlussvorlage bei.

Anlagen:

Anlage 1 - Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahres- und Konzernabschluss 2015 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage 2 - Bericht des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses 2015