



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03207**  
Datum: 05.07.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220  
Verfasser:  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	22.08.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Jahresabschluss 2016 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 7. April 2017 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016 wird mit:

Jahresüberschuss	EUR	4.378.678,13
Bilanzsumme	EUR	324.068.214,47

festgestellt.

2. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 beträgt nach vorgenommener Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses in die satzungsmäßigen Rücklagen 3.940.810,32 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 2016 nach Ausschüttung von 2.000.000,00 EUR in Höhe von 1.940.810,32 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.

3. Der Geschäftsführerin der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Frau Jana Kozyk, wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.
4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH wird für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH**

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2016 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 4.378.678,13 EUR (Vorjahr: 4.381.618,86 EUR) ab.

Ausgehend von dem **Jahresüberschuss** in Höhe von 4.378.678,13 EUR und nach Einstellung in die **satzungsmäßigen Rücklagen** von 10 % des Jahresüberschusses (437.867,81 EUR) ergibt sich ein **Bilanzgewinn** in Höhe von 3.940.810,32 EUR.

## **Wirtschaftliche Entwicklung 2016**

### **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 6.682 TEUR sowie die Instandhaltung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsbauten in Höhe von 11.115 TEUR.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein **Gesamtvermögen** in Höhe von 324,1 Mio. €, welches sich gegenüber dem Vorjahr (324,8 Mio. €) geringfügig verringert hat.

Das **Eigenkapital** stieg aufgrund der gestiegenen satzungsmäßigen Rücklage (6,2 Mio. €) sowie anderen Gewinnrücklagen (3,5 Mio. €) um 2,4 Mio. € auf 171,7 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** der Gesellschaft erhöhte sich nunmehr auf 53,0 % (Vorjahr: 52,1 %).

### **Finanzlage**

Die **Finanzlage** ist als gut zu bewerten. Im Geschäftsjahr 2016 war die Gesellschaft jederzeit in der Lage, ihre **finanziellen Verpflichtungen** zu erfüllen.

Der **Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit** von 13,4 Mio. € reichte nicht aus, um den Mittelabfluss aus der **Investitionstätigkeit** in Höhe von 5,8 Mio. € und den Mittelabfluss aus der **Finanzierungstätigkeit** in Höhe von 8,1 Mio. € vollständig zu decken.

Daraus resultierend sank der **Finanzmittelfonds** um 0,5 Mio. € auf 15,3 Mio. €.

### **Ertragslage**

Insgesamt stellt sich die **Ertragslage** positiv dar.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2016 einen **Jahresüberschuss** in Höhe von 4.379 TEUR, der in Höhe von 1.337 TEUR über dem Plan liegt (Plan: 3.042 TEUR).

Zurückzuführen ist dieses Ergebnis auf die in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes und auf eine kundenorientierte Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Des Weiteren resultiert das positive Ergebnis auch aus zwei nicht geplanten **Sondereffekten** (Veräußerung von einem Wohngebäude und hohes Beteiligungsergebnis des Tochterunternehmens).

Die GWG bewirtschaftete per 31. Dezember 2016 einen **eigenen Bestand** von 9.708 **Wohneinheiten** (Vorjahr: 9.684 WE) und 110 **Gewerbeeinheiten** (Vorjahr: 152 GE).

Die **Leerstandsquote** (Wohnungen und Gewerberäume) konnte im Vergleich zum Vorjahr von 4,9 % auf 4,3 % per 31. Dezember 2016 reduziert werden. Im Gesamtbestand ist es gelungen, den Leerstand zum Bilanzstichtag auf 9,2 % (Vorjahr: 9,9 %) zu senken.

Der **Personalbestand** im Geschäftsjahr 2016 hat sich im Durchschnitt um fünf Mitarbeiter auf 105 **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 positiv,
- 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.

## 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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, 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 2016 der GWG wird als **Anlage 1** beigefügt.

## **Zu 2) Ergebnisverwendung**

Der **Aufsichtsrat** der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016 anlässlich seiner Sitzung am 20. Juni 2017 behandelt und **empfiehlt** der Gesellschafterversammlung, aus dem **Bilanzgewinn** der Gesellschaft 2016 (Jahresüberschuss 2016 abzüglich Dotation der satzungsmäßigen Rücklage) einen Betrag von 2.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin **auszuschütten** und den verbleibenden Bilanzgewinn 2016 in Höhe von 1.940.810,32 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Vorschlag der Geschäftsführerin, den verbleibenden Teil des Bilanzgewinns auf neue Rechnung vorzutragen, entspricht der Satzung. Im Vorjahr wurde der verbleibende Bilanzgewinn satzungsgemäß den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

### **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 2017 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 2016 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 2016 geprüft hat.

Es wird in dem Bericht des Aufsichtsrates auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 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 2016 der GWG anlässlich seiner Sitzung am 20. Juni 2017 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 2016 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 2016 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Anlage 2: Bericht des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses 2016