



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04208**
Datum: 03.06.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	20.09.2022	öffentlich Entscheidung

Betreff: Jahres- und Konzernabschluss 2021 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften weist den 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 KPMG AG versehene Jahresabschluss der Hallesche Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung zum 31.12.2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, zusammengefasster Anhang) mit einer Bilanzsumme von 671.358.428,67 EUR und einem Jahresüberschuss von 13.748.152,36 EUR wird festgestellt.
2. Aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft 2021 von 70.109.574,66 EUR (Jahresüberschuss 2021 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 und 3.000.000,00 EUR den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

Der verbleibende Bilanzgewinn 2021 nach Ausschüttung von 5.000.000,00 EUR und Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen von 3.000.000,00 EUR in Höhe von 62.109.574,66 EUR wird als Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2022 vorgetragen.

3. Der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG versehene Konzernabschluss zum 31.12.2021 mit einer Bilanzsumme von 697.064.419,58 EUR und einem Bilanzgewinn von 48.856.506,88 EUR wird festgestellt.
4. Dem Geschäftsführer der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Herrn Marx, wird für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 Entlastung erteilt.

Der Geschäftsführerin der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Frau Danz, wird für die Zeit vom 1. Juli 2021 bis 31. Dezember 2021 Entlastung erteilt.
5. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

☒ ja

☐ nein

Aktivierungspflichtige Investition

☐ ja

☐ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.		Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)	2022	5.000.000,00	1.11129
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)	2022	5.000.000,00	22_9-901_1
	Auszahlungen (gesamt)			

Bereits im Haushaltsplan 2022 veranschlagt.

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

☐ ja

☒ nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

☐ ja

Gleichstellungsrelevanz:

☐ ja

Klimawirkung:

☐ positiv

☒ keine

☐ negativ

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 gemäß § 6 Abs. 3 Ziff. 7 der Hauptsatzung der Stadt Halle (Saale) i. d. F. des Stadtratsbeschlusses vom 29. Oktober 2014, zuletzt geändert durch 8. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 3. Juli 2019, 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 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. 2 HGB den Anhang und den Konzernanhang sowie gemäß § 315 Abs. 5 HGB den Lagebericht und den Konzernlagebericht zusammengefasst.

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

- Die HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG (HWG KG), an der die HWG mbH mit **99,95 %** beteiligt ist.

Zu 1) Feststellung des Jahresabschlusses der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Die HWG schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 13.748.152,36 EUR (Vorjahr: 13.183.541,55 EUR) ab. Das Jahresergebnis fällt um ca. 3 Mio. € höher als geplant aus. Wesentliche **Ursachen** des überplanmäßigen Jahresüberschusses sind nichtmonetäre Auswirkungen aus der Bewertung des Anlagevermögens, insbesondere aufgrund der Entwicklung der Bodenpreise, sowie abgeschlossener Erbbaurechtsverträge.

Ausgehend vom Jahresüberschuss in Höhe von 13.748.152,36 EUR, nach der Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen von 10 % des Jahresüberschusses (1.374.815,24 EUR) zzgl. des **Gewinnvortrages** von 62.736.237,54 EUR sowie abzgl. 5.000.000,00 EUR aus der **Gewinnausschüttung** für 2020 an die Gesellschafterin, ergibt sich ein **Bilanzgewinn 2021** in Höhe von 70.109.574,66 EUR.

Wirtschaftliche Entwicklung 2021

Vermögenslage

Die **Vermögenslage** der HWG mbH 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 671,4 Mio. €. Das Vermögen der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6,6 Mio. € erhöht.

Ein **Bauinvestitionsprogramm** in Höhe von 19,4 Mio. € (Plan: 23,4 TEUR; Vorjahr: 21,0 Mio. €) wurde von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 realisiert. Die Marktbedingungen in der Baubranche haben immer stärkeren Einfluss auf die Vorbereitung von Bauprojekten.

Für **Instandsetzung** sowie **Instandhaltung** wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 11,8 Mio. € (Vorjahr: 11,0 Mio. €) erbracht. Je m² Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 11,43 EUR (Vorjahr: 10,65 EUR/m²).

Das **Eigenkapital** erhöhte sich auf 317,8 Mio. € (Vorjahr: 309,1 Mio. €), hauptsächlich beeinflusst durch den Jahresüberschuss 2020 und die teilweise Thesaurierung von Vorjahresgewinnen.

Die **Eigenkapitalquote** (ohne Sonderposten) der Gesellschaft beträgt 47,3 % (Vorjahr: 46,5 %).

Die **Verbindlichkeiten** verringern sich von 338,8 Mio. € im Jahr 2020 auf 331,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2021. Im Wesentlichen ist der Rückgang auf die verringerten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-7,8 Mio. €) zurückzuführen.

Finanzlage

Der **Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** der HWG mbH von 32,3 Mio. € reichte nicht aus, um die **Mittelabflüsse** aus der **Investitionstätigkeit** (-19,5 Mio. €) und der **Finanzierungstätigkeit** (-18,7 Mio. €) abzudecken.

Der **Zahlungsmittelbestand** verringerte sich zum Ende der Periode auf 5,0 Mio. € (Vorjahr: 10,9 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2021 war die Gesellschaft jederzeit in der Lage, ihre **finanziellen Verpflichtungen** zu erfüllen.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte sich das **Jahresergebnis** gegenüber dem Vorjahr von 13,2 Mio. € auf 13,7 Mio. € und liegt um 2,9 Mio. € über dem Plan von 10,8 Mio. €.

Der **Bestand des Konzerns** hat sich im Geschäftsjahr 2021, einschließlich des Leasingbestandes, um 96 Wohneinheiten auf 17.477 Wohneinheiten (HWG mbH: 15.236 Wohneinheiten) verringert und um 1 Gewerbeeinheit auf 269 Gewerbeeinheiten erhöht. Die Bestandsveränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages über ein Grundstück mit Gebäude im Stadtteil Silberhöhe.

Die **Leerstandsquote** der HWG mbH im Geschäftsjahr 2021 im bewirtschafteten Bestand verringerte sich um 0,6 % auf 6,9 % (Vorjahr: 7,5 %; Plan: 5,8 %). Im Konzern verringerte sich die Leerstandsquote von 7,1 % (Jahr 2020) auf 6,7 % (Plan: 6,0 %).

Im Jahresdurchschnitt 2021 waren 257 **Arbeitnehmer/-innen** (Vorjahr: 257 Arbeitnehmer/-innen) und 11 **Auszubildende** (Vorjahr: 8 Auszubildende) in der Gesellschaft beschäftigt.

Fazit zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

- die Vermögenslage robust,
- die Ertragslage positiv und über Plan liegend dar,
- wobei die Finanzlage wegen der Höhe der Bankkredite einer stetigen Evaluierung bedarf.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der **Jahresabschluss** und der **Konzernabschluss 2021** wurden von der Firma KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Mit Datum vom 29. März 2022 wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt. Die Wirtschaftsprüfer erklären gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB, dass die Prüfung zu **keinen Einwendungen** gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat.

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

Der **Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 der HWG wird als **Anlage 1** beigefügt.

Zu 2) Ergebnisverwendung

Der **Aufsichtsrat** der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 anlässlich seiner Sitzung am 21. April 2022 behandelt und hat der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 einen Betrag von 5,0 Mio. € an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) auszuschütten, 3,0 Mio. € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen und den verbleibenden Bilanzgewinn 2021 als Gewinnvortrag auf das Geschäftsjahr 2022 vorzutragen.

Abgleich mit Planansatz

Die vorgeschlagene Gewinnausschüttung in Höhe von 5,0 Mio. € entspricht dem **Planansatz**.

Abgleich mit dem städtischen Haushalt

In der Haushaltsplanung 2022 der Stadt Halle (Saale) wird eine strukturelle Gewinnausschüttung aus Beteiligungen der Stadt Halle (Saale) in Höhe von **10,0 Mio. €** erwartet.

Mit der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen **Gewinnausschüttung** in Höhe von **5,0 Mio. €** aus dem Bilanzgewinn 2021 würde der Planansatz des städtischen Haushaltes zur Hälfte erreicht werden.

Zu 3) Konzernabschluss

Der **Jahres- und Konzernabschluss 2021** wurde von der Firma KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Mit Datum vom 29. März 2022 wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Einzelheiten zum Konzernabschluss 2021 können dem **Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** in der **Anlage 1** entnommen werden.

Zu 4) Entlastung der Geschäftsführung 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 2021 geprüft hat.

Es wird in dem Bericht des Aufsichtsrates auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2021 einschließlich Lagebericht und des Konzernabschlusses 2021 einschließlich Konzernlagebericht sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses berichtet.

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

Der Aufsichtsrat der HWG hat den Jahresabschluss 2021 der HWG und den Konzernabschluss 2021 anlässlich seiner Sitzung am 21. April 2022 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 2021 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH liegt der schriftlichen Ausfertigung der Beschlussvorlage bei.

Anlagen:

Anlage 1 - Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahres- und Konzernabschluss 2021 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage 2 - Bericht des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses 2021