



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/06087**
Datum: 22.08.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.09.2023	öffentlich Entscheidung

Betreff: Jahres- und Konzernabschluss 2022 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 31.12.2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, zusammengefasster Anhang) mit einer Bilanzsumme von 674.049.036,69 EUR und einem Jahresüberschuss von 8.054.369,17 EUR wird festgestellt.
2. Aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft 2022 von 69.358.506,91 EUR (Jahresüberschuss 2022 abzüglich Dotation der satzungsmäßigen Rücklage und Ausschüttung an die Gesellschafterin zuzüglich Gewinnvortrag) werden 5.840.000,00 EUR den anderen Gewinnrücklagen zugeführt und 39.000.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.
3. Weiterhin werden 7.000.000,00 EUR an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) ausgeschüttet und der verbleibende Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 17.518.506,91 EUR als Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2023 vorgetragen.

4. Der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG versehene Konzernabschluss zum 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme von 696.504.560,80 EUR und einem Bilanzgewinn von 49.840.690,83 EUR wird gebilligt.
5. Der Geschäftsführerin der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Frau Simone Danz, wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.
6. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH wird für das Geschäftsjahr 2022 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)	2023	7.000.000,00	1.11129
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)	2023	7.000.000,00	23_9-901_1
	Auszahlungen (gesamt)			

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 9. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 26. April 2023, 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 2022 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 8.054.369,17 EUR (Vorjahr: 13.748.152,36 EUR) ab. Das Jahresergebnis fällt um ca. 4,5 Mio. € geringer als geplant aus (Plan: 12,6 Mio. €). Die Planabweichung resultiert im Wesentlichen aus im Jahr 2022 bilanzierten **latenten Steuern**. Das Ergebnis vor Steuern liegt um 0,6 Mio. € über Plan.

Ausgehend vom Jahresüberschuss in Höhe von 8.054.369,17 EUR, nach der Einstellung in die satzungsmäßigen Rücklagen von 10 % des Jahresüberschusses (805.436,92 EUR) zzgl. des **Gewinnvortrages** von 70.109.574,66 EUR sowie abzgl. 5.000.000,00 EUR aus der **Gewinnausschüttung** für 2021 an die Gesellschafterin und abzgl. 3.000.000,00 EUR aus der Einstellung in andere Gewinnrücklagen ergibt sich ein **Bilanzgewinn 2022** in Höhe von 69.358.506,91 EUR.

Wirtschaftliche Entwicklung 2022

Vermögenslage

Die **Vermögenslage** der HWG mbH zeichnet sich durch einen hohen Anteil des Anlagevermögens aus, dessen Entwicklung durch die Investitionen beeinflusst wird.

Die GmbH verfügte zum Bilanzstichtag über ein **Gesamtvermögen** in Höhe von 674,0 Mio. €. Das Vermögen der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Mio. € erhöht.

Ein **Bauinvestitionsprogramm** in Höhe von 15,9 Mio. € (Plan: 16,2 TEUR; Vorjahr: 19,4 Mio. €) wurde von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 realisiert. Das Investitionsgeschehen war durch Erhöhungen der Bauleistungen (ca. +1,8 Mio. €) und erhöhte Baukosten geprägt. Gegenläufig haben Leistungsverschiebungen bei Bauvorbereitungsprojekten leistungsmindernd gegenüber dem Plan gewirkt.

Für **Instandsetzung** sowie **Instandhaltung** wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 12,2 Mio. € (Vorjahr: 11,8 Mio. €) erbracht. Je m² Wohn- und Gewerbefläche entspricht dies 11,85 EUR (Vorjahr: 11,43 EUR/m²).

Das **Eigenkapital** erhöhte sich auf 320,9 Mio. € (Vorjahr: 317,8 Mio. €), hauptsächlich beeinflusst durch den Jahresüberschuss 2021 abzüglich der Ausschüttung an die Gesellschafterin. Zudem wurden 3,0 Mio. € in die anderen Rücklagen eingestellt.

Die **Eigenkapitalquote** (ohne Sonderposten) der Gesellschaft beträgt 47,6 % (Vorjahr: 47,3 %).

Die **Verbindlichkeiten** verringern sich von 331,5 Mio. € im Jahr 2021 auf 326,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2022. Im Wesentlichen ist der Rückgang auf die verringerten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-5,8 Mio. €) zurückzuführen.

Finanzlage

Der **Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** der HWG mbH von 32,2 Mio. € reichte aus, um die **Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit** (-15,4 Mio. €) und **der Finanzierungstätigkeit** (-16,5 Mio. €) abzudecken.

Der **Zahlungsmittelbestand** erhöhte sich leicht zum Ende der Periode auf 5,4 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2022 war die Gesellschaft jederzeit in der Lage, ihre **finanziellen Verpflichtungen** zu erfüllen.

Ertragslage

Die **Umsatzerlöse** der Gesellschaft betragen insgesamt 97,1 Mio. € und lagen um 5,8 Mio. € über dem Vorjahreswert. Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind angestiegen (+2,0 Mio. €) und die Leerstandsverluste sind um 0,8 Mio. € gesunken.

Der **Bestand des Konzerns** hat sich im Geschäftsjahr 2022, einschließlich des Leasingbestandes, um 80 Wohneinheiten auf 17.397 Wohneinheiten (HWG mbH: 15.156 Wohneinheiten) und um 2 Gewerbeeinheiten auf 267 Gewerbeeinheiten verringert. Die Bestandsveränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages sowie durch Grundrissänderungen im Rahmen einer Investitionsmaßnahme.

Die **Leerstandsquote** der HWG mbH im Geschäftsjahr 2022 im bewirtschafteten Bestand verringerte sich um 1,1 % auf 5,8 % (Vorjahr: 6,9 %; Plan: 7,0 %). Im Konzern verringerte sich die Leerstandsquote von 6,7 % (Jahr 2021) auf 5,6 % (Plan: 7,0 %). Maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hatte die Investitionstätigkeit durch Vermietung nach Fertigstellung und ein Grundstücksabgang in der Wald- und Sportstadt auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages.

Im Jahresdurchschnitt 2022 waren 252 **Arbeitnehmer/-innen** (Vorjahr: 257 Arbeitnehmer/-innen) und 14 **Auszubildende** (Vorjahr: 11 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 wegen der Energiekrise und hohen Baupreiserhöhungen risikobehaftet,
- wobei die Finanzlage wegen der Höhe der Bankkredite einer stetigen Evaluierung bedarf.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss 2022 wurden von der Firma KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Mit Datum vom 31. März 2023 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 **Jahres-/Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und zusammengefasster Lagebericht, Bestätigungsvermerk der HWG** wird als **Anlage 1** beigefügt.

Zu 2. und 3.) Ergebnisverwendung

Die **Geschäftsführung** hat empfohlen, dass aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft 2022 in Höhe von 69.358.506,91 EUR ein Betrag in Höhe von **5.000.000,00 EUR** an die Gesellschafterin **ausgeschüttet**, ein Betrag in Höhe von 39.000.000,00 EUR in die Bauerneuerungsrücklage gemäß § 8 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages eingestellt, ein Betrag in Höhe von 5.840.000,00 EUR den anderen Gewinnrücklagen gemäß § 272 Abs. 3 HGB zugeführt sowie ein Betrag in Höhe von 19.518.506,91 EUR auf neue Rechnung für das Geschäftsjahr 2023 vorgetragen werden soll.

Eine Gewinnausschüttung in Höhe von 5,0 Mio. € entspräche dem **Planansatz** aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan 2022 der HWG.

Der **Aufsichtsrat** der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 anlässlich seiner Sitzungen am 27. April 2023 und 4. Juli 2023 behandelt. **Abweichend** vom Vorschlag der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat empfohlen, einen Betrag in Höhe von 24.518.506,91 EUR auf neue Rechnung für das Geschäftsjahr 2023 vorzutragen.

Eine **Ausschüttung** an die Gesellschafterin Stadt Halle Saale ist **nicht vorgesehen**.

Hintergrund sind die deutlichen Preissteigerungen in allen Lebensbereichen, insbesondere für Instandhaltung, Strom, Wärme und fast alle Nebenkostenpositionen.

Die **Verwaltung** empfiehlt, **abweichend** vom Vorschlag der Geschäftsführung und vom Aufsichtsrat, einen Betrag in Höhe von 17.518.506,91 EUR auf neue Rechnung für das Geschäftsjahr 2023 vorzutragen und einen Betrag in Höhe von **7.000.000,00 EUR** an die Gesellschafterin **auszuschütten**. Eine Gewinnausschüttung in Höhe von 7,0 Mio. € entspräche dem **Haushaltsplan** der Stadt Halle (Saale) für das Jahr 2023.

Leistbarkeit der Gewinnausschüttung

Die Wirtschaftsprüfer führen im zusammengefassten Prüfungsbericht aus, dass der Vorschlag der Geschäftsführung einer Gewinnausschüttung in Höhe von 5,0 Mio. € dem noch vorhandenen Finanzmittelfonds am Ende der Periode 2022 entspricht. Weiteren Erwartungen des Gesellschafters kann die Gesellschaft grundsätzlich entsprechen – jedoch nur zulasten des Vermögens und der Erreichung der sozial- und klimaökonomischen Ziele.

Abgleich mit dem städtischen Haushalt

In der Haushaltsplanung 2023 der Stadt Halle (Saale) wird eine strukturelle Gewinnausschüttung aus Beteiligungen der Stadt Halle (Saale) in Höhe von 10,0 Mio. € erwartet, davon sind **7 Mio. €** der HWG zugeordnet.

Zu 4) Konzernabschluss

Der **Jahres- und Konzernabschluss 2022** wurde von der Firma KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Mit Datum vom 31. März 2022 wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Einzelheiten zum Konzernabschluss 2022 können dem Jahres-/Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und zusammengefasster Lagebericht, Bestätigungsvermerk der HWG in der **Anlage 1** entnommen werden.

Zu 5) 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 6) 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 2022 geprüft hat.

Es wird in dem Bericht des Aufsichtsrates auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich Lagebericht und des Konzernabschlusses 2022 einschließlich Konzernlagebericht sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses berichtet.

Der Aufsichtsrat der HWG hat den Jahresabschluss 2022 der HWG und den Konzernabschluss 2022 anlässlich seiner Sitzung am 27. April 2023 behandelt und die Beschlussfassungen zu den Punkten 1., 2., 4. und 5. dieser Vorlage empfohlen. Zu Punkt 3. erfolgte eine abweichende Empfehlung (siehe Ergebnisverwendung).

Hinweis:

Die **Stellungnahme** der BMA BeteiligungsManagementAnstalt Halle (Saale) zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH liegt der schriftlichen Ausfertigung der Beschlussvorlage bei.

Anlagen:

Anlage 1 - Jahres-/Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und zusammengefasster Lagebericht, Bestätigungsvermerk Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH

Anlage 2 - Bericht des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses 2022