



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/06088**
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: Jahresabschluss 2022 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften weist den 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 MSC Schwarzer Albus GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erfurt, geprüfte und am 19. April 2023 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 wird mit:

Jahresüberschuss	EUR	2.362.298,55
Bilanzsumme	EUR	374.255.665,81

festgestellt.

2. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 beträgt 3.695.751,55 EUR.

Ein Betrag aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 3.000.000,00 EUR wird im Rahmen der Haushaltskonsolidierung an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) abgeführt.

Der verbleibende Bilanzgewinn 2022 nach Ausschüttung von 3.000.000,00 EUR in Höhe von 695.751,55 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 2022 Entlastung erteilt.

4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Gemäß § 21 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH sind die Gewinnanteile (Ausschüttungsbetrag) vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung fällig.

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	3.000.000,00	1.11129
	Aufwand (gesamt)	2023	3.000.000,00	23_9-901_1
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	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 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 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 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 2022 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €) ab, der um 1,3 Mio. € **unter dem Plan** (3,7 Mio. €) liegt.

Ausgehend von dem **Jahresüberschuss** (2.362.298,55 EUR) zuzüglich des **Gewinnvortrags** (1.333.453,00 EUR) ergibt sich ein **Bilanzgewinn** in Höhe von 3.695.751,55 EUR.

Wirtschaftliche Entwicklung 2022

Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein **Gesamtvermögen** in Höhe von 374,3 Mio. €, welches sich gegenüber dem Vorjahr (350,1 Mio. €) um 24,2 Mio. € erhöht hat.

Die **Investitionen in das Anlagevermögen** betreffen im Wesentlichen aktivierungsfähige Neubau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 36.709 TEUR.

Das **Eigenkapital erhöhte** sich, durch den erzielten Jahresüberschuss und die teilweise Thesaurierung des Vorjahresgewinnes, auf 190,2 Mio. €. Die **Eigenkapitalquote** der Gesellschaft verringert sich auf 50,8 % (Vorjahr: 54,2 %).

Das **Stammkapital** der Gesellschaft beträgt 12.782.300,00 EUR. Die **satzungsmäßige Rücklage** ist in der Höhe der Hälfte des Stammkapitals von 6.391.150,00 EUR dotiert.

Finanzlage

Die **Finanzlage** ist berichtsgemäß geordnet. Im Geschäftsjahr 2022 war die Gesellschaft jederzeit in der Lage, ihre **finanziellen Verpflichtungen** zu erfüllen.

Die **Mittelzuflüsse** aus dem **Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit** (14,3 Mio. €) und der **Finanzierungstätigkeit** (19,1 Mio. €) reichten nicht aus, um den **Mittelbedarf** aus der **Investitionstätigkeit** (-35,7 Mio. €) vollständig abzudecken.

Im Saldo verringert sich der **Finanzmittelfonds** um 2,3 Mio. € auf 5,7 Mio. €.

Ertragslage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €) ab, der um 1,3 Mio. € **unter dem Plan** (3,7 Mio. €) liegt. Hauptursächlich für die **Planabweichung** sind Kostensteigerungen bei der Instandsetzung und bei den Verwaltungskosten, welche auch durch Liefer- und Materialengpässe verursacht wurden.

Die GWG bewirtschaftete per 31. Dezember 2022 einen **eigenen Bestand** von 9.859 **Wohneinheiten** (Vorjahr: 9.876 WE) und 117 **Gewerbeeinheiten** (Vorjahr: 117 GE).

Die **Leerstandsquote** (Wohnungen und Gewerberäume) im Kernbestand verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von 6,9 % auf 5,5 % per 31. Dezember 2022. Im Gesamtbestand verringerte sich der Leerstand zum Bilanzstichtag, aufgrund der Reaktivierung der zur Sanierung vorübergehend stillgelegten Wohnflächen auf 6,4 % (Vorjahr: 7,8 %).

Aufwendungen für **Instandhaltung** und **Instandsetzung** von Wohn- und Geschäftsbauten sind in Höhe von 13.906 TEUR angefallen, die sich deutlich um 5.484 TEUR gegenüber dem Vorjahr (8.422 TEUR) erhöht haben.

Der **Personalbestand** betrug im Geschäftsjahr 2022 im Durchschnitt 114 **Mitarbeiter/-innen** (Vorjahr: 109).

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss wurde von der Firma MSC Schwarzer Albus GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erfurt, geprüft. Mit Datum vom 19. April 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.

Das **Testat der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresabschluss 2022 der GWG** wird als **Anlage 1** beigefügt.

Zu 2) Ergebnisverwendung

Die **Geschäftsführung** hat empfohlen, dass aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft 2022 in Höhe von 3.695.751,55 EUR ein Betrag in Höhe von **2.000.000,00 EUR** an die Gesellschafterin **ausgeschüttet** und ein Betrag in Höhe von 1.695.751,55 EUR auf neue Rechnung für das Geschäftsjahr 2023 vorgetragen wird.

Eine Gewinnausschüttung in Höhe von 2,0 Mio. € entspräche dem **Planansatz** aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan 2022 der GWG.

Der **Aufsichtsrat** der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 anlässlich seiner Sitzung am 29. Juni 2023 behandelt. **Abweichend** vom Vorschlag der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat empfohlen, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.695.751,55 EUR auf neue Rechnung 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 695.751,55 EUR auf neue Rechnung für das Geschäftsjahr 2023 vorzutragen und einen Betrag in Höhe von **3.000.000,00 EUR** an die Gesellschafterin **auszuschütten**. Eine Gewinnausschüttung in Höhe von 3,0 Mio. € entspräche dem **Haushaltsplan** der Stadt Halle (Saale) für das Jahr 2023.

Leistbarkeit der Gewinnausschüttung

Die Wirtschaftsprüfer führen im gesonderten Anlagenband zum Prüfungsbericht aus, dass der Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns eine übliche Ausschüttungserwartung der Gesellschafterin in Höhe von 2.000 TEUR beinhaltet und dies mit der wirtschaftlichen Lage vereinbar ist.

Abgleich mit dem städtischen Haushalt

In der Haushaltsplanung 2023 der Stadt Halle (Saale) wird eine strukturelle Gewinnausschüttung der kommunalen Wohnungsunternehmen in Höhe von 10,0 Mio. € erwartet, davon sind **3,0 Mio. €** der GWG zugeordnet.

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 2022 geprüft hat.

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

Der Aufsichtsrat der GWG hat den Jahresabschluss 2022 der GWG anlässlich seiner Sitzung am 29. Juni 2023 behandelt und die Beschlussfassungen zu 1. und 3. dieser Vorlage empfohlen. Zu Punkt 2. erfolgte eine abweichende Empfehlung (siehe Ergebnisverwendung).

Hinweis:

Die **Stellungnahme** der BMA BeteiligungsManagementAnstalt Halle (Saale) zum Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH liegt der schriftlichen Ausfertigung der Beschlussvorlage bei.

Anlagen:

Anlage 1: Testat der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresabschluss 2022 der GWG

Anlage 2: Bericht des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses 2022