



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06512**  
Datum: 24.05.2007  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 0100.7000  
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.06.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	18.07.2007	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Feststellung Jahresabschluss 2006 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH**

### Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin als Vertreterin der Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) wird ermächtigt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der von der Geschäftsführung der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH vorgelegte Jahresabschluss des Jahres 2006 wird in der von der Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften und am 30.03.2007 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Form festgestellt.

Der Jahresüberschuss beträgt 6.827.588,15 €  
Die Bilanzsumme beträgt 546.885.139,24 €

2. Der nach Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage und in die Bauerneuerungsrücklage verbleibende Teil des Jahresüberschusses 2006 in Höhe von 5.644.829,33 € wird in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.
3. Dem Geschäftsführer der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH, Herrn Dr. Wahlen, wird für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt.

4. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH wird für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt.

Dagmar Szabados  
Oberbürgermeisterin

## **Begründung:**

Die Stadt Halle (Saale) ist alleinige Gesellschafterin der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG). Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 26.02.1997 (Beschluss-Nr. 97/I-28/A-256-) ist die Oberbürgermeisterin verpflichtet, vor der Feststellung des Jahresabschlusses, der Ergebnisverwendung und der Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder städtischer Eigen- und Beteiligungsgesellschaften eine entsprechende Ermächtigung des Stadtrates einzuholen, bevor sie einen entsprechenden Beschluss in der Gesellschafterversammlung herbeiführt.

Die HWG schließt das Geschäftsjahr 2006 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6.827.588,15 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.865.103,95) ab. Gemäß § 22 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2006 vom Jahresüberschuss 10 % bzw. EUR 682.758,22 der satzungsmäßigen Rücklage und gemäß § 22 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages EUR 500.000,00 der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der verbleibende Teil des Jahresüberschusses 2006 in Höhe von EUR 5.644.829,33 soll entsprechend § 16 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages den anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Der Aufsichtsrat der HWG hat in seiner Sitzung am 09.05.2007 den Jahresabschluss 2006 der HWG geprüft und ohne Einwendungen gebilligt. Im Ergebnis seiner Prüfung wird der Gesellschafterversammlung der HWG der vorgenannte Beschlussvorschlag unterbreitet (vgl. Beschluss in der **Anlage**).

Die **satzungsmäßige Rücklage** hat sich aufgrund der Zuführung von 10% des Jahresergebnisses um TEUR 683 auf TEUR 914 erhöht.

Der **Bauerneuerungsrücklage** wurden TEUR 500 zugeführt. Damit ist diese mit TEUR 1.000 dotiert.

Die **anderen Gewinnrücklagen** erhöhten sich von TEUR 904 aufgrund der Ergebnisverwendung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2005 um TEUR 1.178 auf TEUR 2.082 im Geschäftsjahr 2006. Mit der Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2006 in Höhe von TEUR 5.645 wird diese TEUR 7.727 betragen.

Der **Beschlussvorschlag zur Ergebnisverwendung** berücksichtigt den Entwurf des städtischen Haushaltes für das Jahr 2007. Darin sind keine Ausschüttungen von der HWG eingestellt. Im Übrigen wird das in Auftrag gegebene Gutachten zur kommunalen Wohnungswirtschaft u. a. aufzuzeigen haben, inwiefern die anderen Gewinnrücklagen der HWG zur Konsolidierung des städtischen Haushaltes verwendet werden können.

Der **Bestand** an eigenen Wohneinheiten hat sich vornehmlich abrissbedingt um 616 Wohneinheiten auf 21.773 Wohneinheiten verringert.

Der Leerstandsabbau bei Wohneinheiten konnte auch im Geschäftsjahr 2006 weiter fortgeführt werden. Der **Leerstand** liegt nunmehr bei 18,1 % (Vorjahr 20 %).

Bis zum 31.12.2006 wurden 50 % (Vorjahr 47 %) des eigenen Wohnungsbestandes saniert.

Die **Umsatzerlöse** haben sich um rund 2,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr auf 71,2 Mio. € erhöht.

Die Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren, gestiegene Neuvermietungspreise und mietspiegelbegründete Mieterhöhungen führten im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr zu einer Erhöhung der stichtagsbezogenen Sollmiete von EUR 3,81/m<sup>2</sup>/Monat auf EUR 3,90/m<sup>2</sup>/Monat.

Im Geschäftsjahr 2006 konnten die **betrieblichen Aufwendungen** im Saldo um TEUR 1.545 auf TEUR 59.337 vermindert werden. Zwar ist der Aufwand für die Hausbewirtschaftung durch höhere Betriebskosten gestiegen. Demgegenüber wurden insbesondere Personalaufwendungen um TEUR 571 und sonstige betriebliche Aufwendungen (sbA) um TEUR 1.225 verringert.

Neben den genannten Erlössteigerungen (2,1 Mio. €) und den verringerten betrieblichen Aufwendungen (1,5 Mio. €) wirkte sich im Wesentlichen das verbesserte Zinsergebnis (0,9 Mio. €) aus.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** konnte auf TEUR 8.645 (Vorjahr TEUR 4.135) erhöht werden.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2006 ein **Investitionsprogramm** in Höhe von TEUR 20.022 realisiert. Weitere TEUR 8.200 wurden für **Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** aufgewendet.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein **Gesamtvermögen** in Höhe von TEUR 546.885 (Vorjahr 538.858), davon entfallen 93% auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten.

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Der erwirtschaftete **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** zeigt in den letzten drei Jahren eine deutlich steigende Tendenz und lag im Geschäftsjahr 2006 bei TEUR 20.221 (Vorjahr TEUR 17.615).

Nach dem Lagerbericht verfüge 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 ist im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen worden.

Die Gesellschaft wird in den nächsten Jahren ihre Marktposition durch die Realisierung der Leitziele ihrer mittelfristigen Planung sichern. Chancen werden in der weiteren Sanierung nachfragestabiler Wohnungsbestände und in der Bereinigung ihres Portfolios durch Verkauf und Rückbau leer stehender oder vom Leerstand bedrohter Bestände gesehen.

Die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HWG für das Geschäftsjahr 2006 geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Die Jahresabschlussprüfung wurde nach § 317 Handelsgesetzbuch (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 der 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.“

**Die Prüfung der Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat zu keinen Einwendungen geführt.** Der Jahresabschluss entspricht nach den Erkenntnissen aus der Abschlussprüfung den gesetzlichen Vorschriften sowie 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 im Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt 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 Vorjahresabschluss und die übrigen vom Gesetz hierfür vorgesehenen Unterlagen sind von der Gesellschaft zum Handelsregister eingereicht worden. Die Bekanntmachung der Offenlegung des Vorjahresabschlusses im Bundesanzeiger ist entgegen § 325 HGB nicht erfolgt. Die Geschäftsführung wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf die Offenlegungspflicht hingewiesen.

#### **Anlagen:**

- Beschluss des Aufsichtsrates der HWG zur Prüfung des Jahresabschlusses 2006
- Stellungnahme der BMA BeteiligungsManagementAnstalt Halle (Saale) zum Jahresabschluss 2006 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
- Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die Prüfung des Jahresabschlusses der HWG