



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2008/07350**
Datum: 29.07.2008
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 0100.7000
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften Stadtrat	19.08.2008	öffentlich Vorberatung
	27.08.2008	öffentlich Entscheidung

Betreff: Feststellung Jahresabschluss 2007 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH

Beschlussvorschlag:

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

1. Der von der Geschäftsführung der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH vorgelegte Jahresabschluss des Jahres 2007 wird in der von der Deloitte, Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft geprüften und am 11.04.2008 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Form festgestellt.

Der Jahresüberschuss beträgt: 7.765.154,10 €

Die Bilanzsumme beträgt: 368.922.863,64 €

2. Nach vorgenommener Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses in die satzungsmäßigen Rücklagen werden vom Bilanzgewinn 6.500.000,00 € an die Gesellschafterin ausgeschüttet.
3. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 488.638,69 € wird als Gewinn auf das Geschäftsjahr 2008 vorgetragen.

4. Der Geschäftsführerin der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Frau Jana Kozyk, wird für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung erteilt.
5. Dem Aufsichtsrat der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH wird für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung erteilt.

Dagmar Szabados
Oberbürgermeisterin

Begründung:

Die Stadt Halle (Saale) ist alleinige Gesellschafterin der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH (GWG). Bevor die Oberbürgermeisterin als gesetzliche Vertreterin der Stadt Halle (Saale) die Beschlussfassung zur Feststellung des Jahresabschlusses vornehmen kann, ist zunächst aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 26.02.1997 (Nr. 97/I-28/A-256) eine entsprechende Ermächtigung des Stadtrates einzuholen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2007 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 7.765.154,10 € ab (Vorjahr: 6.120.210,70 €).

Aufgrund der **Beschlüsse des Stadtrates** der Stadt Halle (Saale) vom 21. November 2007 **zum Abbau des Altdefizites und zum Haushalt 2008** (Beschluss-Nr.: IV/2007/06756 und IV/2007/06692) sowie laut Gesellschafterbeschluss vom 7. Februar 2007 soll die Gesellschaft im Jahr 2008 **insgesamt 19,7 Mio. €** an den städtischen Haushalt abführen.

Nach der gemäß § 20 Absatz 1 der Satzung der Gesellschaft bereits in Höhe von 776.515,41 € (10 % des Jahresüberschusses) erfolgten Verwendung des Jahresüberschusses sollen vom **Bilanzgewinn** in Höhe von 6.988.638,69 € an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) **6.500.000,00 € ausgeschüttet** werden.

Der Aufsichtsrat der GWG hat entsprechend § 20, Abs. 2 beschlossen, den verbleibenden Anteil von **bis zu 13,2 Mio. €** unter Verrechnung der bis zum Jahresende 2008 mit der Stadt Halle abgewickelten Grundstücksgeschäfte **aus den Anderen Gewinnrücklagen zu entnehmen** und an die Gesellschafterin **auszuschütten**. Der Posten Andere Gewinnrücklagen ist mit TEUR 13.238 ausreichend dotiert.

Vom Bilanzgewinn 2007 der GWG werden 488.638,69 € als Gewinnvortrag auf das Geschäftsjahr 2008 vorgetragen.

Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über ein **Gesamtvermögen** in Höhe von TEUR 368.923. Das Vermögen der Gesellschaft hat sich um TEUR 3.827 erhöht.

Die **Eigenmittelquote** der Gesellschaft beträgt 50,6 % (Vorjahr: 49,1 %) und liegt über dem Branchendurchschnitt.

Das positive Jahresergebnis konnte im Wesentlichen durch die Senkung der **Leerstandsverluste** (Abriss von Wohneinheiten), geringere Aufwendungen für Instandhaltungen und durch die Optimierung der Geschäftsprozesse erzielt werden.

Die **Leerstandsquote** im Gesamtbestand konnte zum Bilanzstichtag auf 13,5 % (Vorjahr: 14,6 %) gesenkt werden.

Der **Bestand** an eigenen Wohneinheiten hat sich vornehmlich abrissbedingt um 287 Wohneinheiten auf 11.265 Wohneinheiten verringert.

Die GWG verfügt über eine hohe Ertragskraft des Hauptgeschäftes, basierend auf soliden Mieteinnahmen und sinkenden Leerstandsverlusten. Die monatlichen durchschnittlichen **Sollmieten** für Wohnungen konnten im Geschäftsjahr 2007 auf 4,69 €/m² (Vorjahr: 4,56 €/m²) gesteigert werden.

Das Investitionsprogramm 2007 konnte im Kernbestand der Gesellschaft planmäßig realisiert werden. Einschließlich der Maßnahmen für Instandhaltung und Instandsetzung wurden in die Werterhaltung und –verbesserung Mittel in Höhe von TEUR 13.768 (Vorjahr TEUR 18.099) investiert. Damit konnte der durchschnittliche Buchwert der Wohn- und Geschäftsbauten je Quadratmeter Fläche deutlich von 361 €/m² auf 375 €/m² gesteigert werden. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln bzw. KfW- oder Kapitalmarktdarlehen.

Der **Personalbestand** hat sich im Geschäftsjahr um 5 Mitarbeiter verringert.

Die Finanzlage der Gesellschaft stellt sich auch im Geschäftsjahr 2007 unverändert positiv dar. Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** konnte von TEUR 13.766 auf TEUR 14.149 gesteigert werden. Die GWG war jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Die GWG verfügt über ein Risikofrüherkennungssystem, das es ermöglicht, Unternehmensrisiken, die zu einer Gefährdung oder zu einer wesentlichen Beeinflussung der künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen können, vor Eintritt zu erkennen und die mögliche Einflussnahme durch den Entscheidungsträger zu gewährleisten. Derartige Risiken bestanden im Geschäftsjahr auskunftsgemäß nicht.

Die GWG wird sich in Abwägung von Chancen und Risiken der Entwicklung der Geschäftstätigkeit auch in den Folgejahren positiv entwickeln.

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2007 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 Geschäftsführung 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 gemäß § 317 HGB unter Berücksichtigung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 Einschätzung der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichende 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 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH, Halle (Saale), 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

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.

Der Entlastung des Aufsichtsrats steht daher nichts im Wege.

Es wird daher um Beschlussfassung der Gesamtvorlage gebeten.

Anlagen:

- Anlage 1 - Auszug aus dem Protokoll der Aufsichtsratssitzung 02/2008 vom 03. Juni 2008
- Anlage 2 - Stellungnahme der BMA BeteiligungsManagementAnstalt Halle (Saale) zum Jahresabschluss 2007 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH
- Anlage 3 - Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresabschluss 2007 der GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH