



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2009/08194**
Datum: 20.08.2009
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften Stadtrat	22.09.2009	öffentlich Vorberatung
	30.09.2009	öffentlich Entscheidung

Betreff: Feststellung Jahresabschluss 2008 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 2008 wird in der von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften und am 14. April 2009 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Form festgestellt.

Der Jahresüberschuss beträgt 13.711.685,03 €
Die Bilanzsumme beträgt 534.461.921,57 €

2. Nach Einstellung von 10% des Jahresüberschusses in die satzungsmäßige Rücklage werden vom Bilanzgewinn 2008 (Jahresüberschuss 2008 abzüglich Einstellung in die satzungsmäßige Rücklage und zuzüglich Gewinnvortrag des Jahres 2007) 15.000.000,00 € an die Gesellschafterin ausgeschüttet.
3. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 374.709,71 € wird als Gewinnvortrag auf das Geschäftsjahr 2009 vorgetragen.

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 2008 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 13.711.685,03 (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von EUR 10.341.277,39) ab.

Gemäß § 22 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages wurden bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2008 vom Jahresüberschuss 10 % bzw. EUR 1.371.168,51 der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 15.374.709,71 (Jahresüberschuss abzgl. satzungsmäßige Rücklage zzgl. Gewinnvortrag aus 2007) werden EUR 15.000.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 374.709,71 werden als Gewinnvortrag auf das Geschäftsjahr 2009 vorgetragen.

Aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 25.02.2009 zum Haushalt 2009 (Beschluss-Nr.: IV/2008/07577) soll die Gesellschaft im Jahr 2009 insgesamt **15,0 Mio. €** an den städtischen Haushalt abführen.

Der Gewinnverwendungsvorschlag des Aufsichtsrates berücksichtigt vollumfänglich den von der Gesellschaft gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.02.2009 in 2009 zu erbringenden Beitrag zur Entschuldung des Stadthaushaltes.

Der **Beschlussvorschlag zur Ergebnisverwendung** entspricht den Wertansätzen im städtischen Haushalt für das Jahr 2009. Darin sind Ausschüttungen von der HWG von insgesamt 15 Mio. € eingestellt.

Die **satzungsmäßige Rücklage** hat sich aufgrund der Zuführung von 10% des Jahresergebnisses auf TEUR 3.319 erhöht.

Die **anderen Gewinnrücklagen** sind aufgrund der Ausschüttung an die Gesellschafterin in 2009 um TEUR 7.727 gesunken und mit TEUR 0 dotiert.

Zum 30. Juni 2008 realisierte die Gesellschaft das Sale-and-Lease-Back-Geschäft.

Dazu wurde die HWG Wohnungsverwaltung GmbH & Co. KG gegründet. Einbezogen sind 2.243 Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten in unterschiedlichen Stadtteilen und unterschiedlichen Bauformen. An der HWG KG ist die HWG mit 99,9 % beteiligt. Neben der Veräußerung der Bestände erfolgte zeitgleich die Anmietung der Bestände von der HWG KG. Die Bestände werden weiter von der HWG bewirtschaftet. Die Gesellschaft übernimmt für die Laufzeit des Vertrages von 30 Jahren die Bewirtschaftungschancen und –risiken.

Der **Bestand** an eigenen Wohneinheiten hat sich vornehmlich verkaufsbedingt auf 18.346 Wohneinheiten verringert.

Der Leerstandsabbau bei Wohneinheiten konnte auch im Geschäftsjahr 2008 weiter fortgeführt werden. Der **Leerstand** liegt nunmehr bei 16,2% (Vorjahr 16,8 %) incl. Leasingbestand.

Bis zum 31.12.2008 wurden 55 % (Vorjahr 53 %) des eigenen Wohnungsbestandes saniert.

Die **Umsatzerlöse** haben sich um rund 3,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr auf 76,8 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 4,09/m²/Monat auf EUR 4,25/m²/Monat.

Im Geschäftsjahr 2008 betragen die **betrieblichen Aufwendungen** TEUR 63.464 (Vorjahr: TEUR 60.029). Insbesondere sind die Personalaufwendungen um TEUR 350 und der sonstige Betriebsaufwand um TEUR 2.175 gestiegen.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** konnte insbesondere erlösbedingt auf TEUR 13.839 (Vorjahr TEUR 11.043) erhöht werden.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2008 ein **Investitionsprogramm** in Höhe von TEUR 24.313 realisiert. Weitere TEUR 6.754 wurden für **Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** aufgewendet.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über ein **Gesamtvermögen** in Höhe von TEUR 534.462 (Vorjahr TEUR 569.910), davon entfallen 84% (Vj.: 90,1%) 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** beträgt im Geschäftsjahr 2008 TEUR 17.653 (Vorjahr TEUR 14.935).

Gemäß Lagerbericht verfügt 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 sei im Geschäftsjahr angemessene Vorsorge getroffen worden.

Die Gesellschaft wird in den nächsten Jahren neben der Erwirtschaftung der Haushaltskonsolidierungsbeiträge die weitere Sanierung nachfragestabiler Wohnungsbestände sowie die Bereinigung ihres Portfolios durch Verkauf und Rückbau leer stehender oder vom Leerstand bedrohter Bestände fortführen.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HWG für das Geschäftsjahr 2008 geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 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 nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer 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 Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer 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.“

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

Der **Aufsichtsrat der HWG** hat anlässlich seiner Sitzung vom 13. Mai 2009 den Jahresabschluss 2008 der Gesellschaft einschließlich Lagebericht sowie den erstmals aufgestellten Konzernabschluss einschließlich Konzernlagebericht gebilligt und keine Einwände erhoben (vgl. Bericht des Aufsichtsrates in der **Anlage 1**).

Der **Aufsichtsrat der Gesellschaft** 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 - Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresabschluss 2008 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
- Anlage 2 - Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Konzernabschluss 2008 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH
- Anlage 3 - Bericht des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses 2008 vom Mai 2009
- Anlage 4 - Stellungnahme der BMA BeteiligungsManagementAnstalt Halle (Saale) zum Jahresabschluss 2008 der Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH