

Sitzung des Stadtrates am 29. Juni 2011

Feststellung des Jahres- und Konzernabschlusses 2010



Stellungnahme

Anmerkungen

Formale Anmerkungen

Der Jahresabschluss und Konzernabschluss 2010 wurde von der Firma KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft.

Mit Datum vom 21. April 2011 wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Inhaltliche Anmerkungen (Wesentliche Feststellungen)

Allgemeines

Die Gesellschaft erzielte in 2010 ein positives Jahresergebnis in Höhe von TEUR 9.227 (Vj: TEUR 11.678). Aus dem Jahresgewinn und dem Gewinnvortrag des Jahres 2009 war die Gesellschaft in der Lage, den Beitrag der Gesellschaft zur Haushaltskonsolidierung für das Jahr 2010 in Höhe von Mio. € 10,8 zu erbringen. Der Ergebnisverwendungsvorschlag der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2010 sieht eine Ausschüttung an die Gesellschafterin Stadt Halle (Saale) i. H. v. TEUR 7.300 im Jahr 2011 aus dem Ergebnis des Jahres 2010 vor.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss i. H. v. TEUR 9.227 (Vj: TEUR 11.678) erwirtschaftet.

Positiv wirkten sich insbesondere die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (TEUR +1.314), die Verringerung der Bestandsverminderung um TEUR 2.078, die höheren aktivierten Eigenleistungen um TEUR 342, die um TEUR 1.994 geringeren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um TEUR 155, geringerer sonstiger betrieblicher Aufwand und den um TEUR 337 geringeren Zinsaufwand aus.

Negativ wurde das Ergebnis im Wesentlichen durch um TEUR 2.747 geringere Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, um TEUR 1.686 geringere sonstige betriebliche Erträge, um TEUR 392 höhere Personalaufwendungen und um TEUR 692 geringere Zinserträge beeinflusst.

Umsatzerlöse

Angaben in TEURO	Ist 2009	Plan 2010	Ist 2010	Plan 2011	Abw. Ist 2009/2010	Abw. Plan/Ist 2010
Umsatzerlöse	79.547	77.162	78.125	79.303	-1.422	963
a) aus der Hausbewirtschaftung	75.447	75.828	76.761	78.498	1.314	933
b) aus der Betreuungstätigkeit	18	24	26	18	8	2
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2	1	4	0	2	3
d) aus dem Verkauf von Grundstücken (Umlaufvermögen)	4.080	1.309	1.333	787	-2.747	24

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich trotz sinkender Bestände erhöht.

Gemäß dem Lagebericht haben sich die durchschnittlichen Mieten im Geschäftsjahr von 4,35 €/m² auf 4,46 €/m² erhöht.

Aus dem Verkauf von Grundstücken der Umlaufvermögens wurden TEUR 1.333 erzielt.

Zu den eigenen Beständen der HWG und zum gesamtwirtschaftlichen Risiko zählende Leasingbestände zählen per 31.12.2010 = 19.394 Wohnungseinheiten und 313 Gewerbeeinheiten.

Übersicht: Leistungsdaten

Leistungsdaten	Einheit	Ist 2009	Plan 2010	Ist 2010	Plan 2011	Abw. Ist 2009/2010
Gewerbeeinheiten	Einheiten	346	300	298	289	-48
Leerstand Gewerbeeinheiten	%	17,6	14,3	19,1	13,5	1,5
Wohneinheiten	Einheiten	17.676	17.143	17.150	16.680	-526
Leerstand Wohneinheiten	%	16,2	14,3	15,6	12,2	-0,6
Wohneinheiten Leasingbestand	Einheiten	2.243	2.243	2.244	2.244	1
Leerstand Wohneinheiten Leasingbestand	%	3,3	3,6	2,5	2,4	-0,8
Gewerbeeinheiten Leasingbestand	Einheiten	16	16	15	15	-1
Leerstand Gewerbeeinheiten Leasingbestand	%	6,3	0,0	0,0	0,0	-6,3

Sonstige betriebliche Erträge

Angaben in TEURO	Ist 2009	Plan 2010	Ist 2010	Plan 2011	Abw. Ist 2009/2010	Abw. Plan/Ist 2010
sonstige betriebliche Erträge	6.110	4.297	4.424	2.789	-1.686	127

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten periodenfremde Erträge i. H. v. TEUR 1.482. Sie betreffen im Wesentlichen Gewinne aus Grundstücksverkäufen i. H. v. TEUR 782 (Vj: TEUR 795), die Auflösung von Rückstellungen i. H. v. TEUR 149 (Vj: TEUR 535) sowie sonstige periodenfremde Erträge i. H. v. TEUR 551.

Zu den sonstigen betrieblichen Erträgen gibt es keine weiteren Angaben.

betrieblicher Aufwand

Angaben in TEURO	Ist 2009	Plan 2010	Ist 2010	Plan 2011	Abw. Ist 2009/2010	Abw. Plan/Ist 2010
Materialaufwand	36.591	36.075	34.607	38.650	-1.984	-1.468
Personalaufwand	10.298	10.870	10.690	11.399	392	-180
Abschreibungen	9.081	9.305	9.387	9.534	306	82
sonstige betriebliche Aufwendungen	9.400	8.405	9.245	9.006	-155	840

Der **Materialaufwand** (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) betrug im Jahr 2010 TEUR 34.607 (Vj: TEUR 36.591). Die darin enthaltenen Betriebskosten sind nicht explizit ausgewiesen.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich aufgrund von Tarifierpassungen und Mitarbeiterzugängen auf TEUR 10.690 (Vj: TEUR 10.298). Die durchschnittliche **Zahl der Mitarbeiter** im Geschäftsjahr betrug 233. Stichtagsbezogen erhöhte sich die Anzahl der Mitarbeiter von 229 auf 234 Mitarbeiter.

Die planmäßigen **Abschreibungen** entwickelten sich im Geschäftsjahr von TEUR 9.081 auf TEUR 9.387.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** i. H. v. TEUR 9.245 beinhalten u. a. periodenfremde Aufwendungen i. H. v. TEUR 170.

Eine weitere Aufgliederung der Position ist im Bericht nicht enthalten.

Der **Zinsaufwand** der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr TEUR 10.901 (Vj: TEUR 11.238). Dem gegenüber stehen Zinserträge in Höhe von TEUR 276 (Vj: TEUR 968) und Beteiligungserträge in Höhe von TEUR 74.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** beträgt TEUR 9.427 (Vj: TEUR 9.045).

Das **außerordentliche Ergebnis** beträgt TEUR -365. Darin sind außerordentliche Erträge i. H. v. TEUR 3.990 und außerordentliche Aufwendungen i. H. v. TEUR 4.355 enthalten. Die außerordentlichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus der Teilentlastung nach § 6a AHG (TEUR 2.418) und Zuschreibungen (TEUR 1.355) zusammen. Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen ausschließlich außerplanmäßige Abschreibungen für Verkaufs- und Abrissbestände nach dem Ertragswertverfahren.

Entwicklung der Ergebnisse im Zeitverlauf

Angaben in TEURO	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2011
A. Gesamtleistung	88.079	84.595	83.907	85.605
darunter Umsatzerlöse	76.795	79.547	78.125	79.303
darunter sonstige betriebliche Erträge	7.516	6.110	4.424	2.789
B. Betriebsaufwand	63.464	65.369	63.929	68.589
darunter Materialaufwand	33.348	36.591	34.607	38.650
darunter Personalaufwand	11.568	10.298	10.690	11.399
darunter Abschreibungen	9.316	9.081	9.387	9.534
darunter sonstige betriebliche Aufwendungen	9.231	9.400	9.245	9.006
C. Finanzergebnis	-10.776	-10.181	-10.551	-10.909
D. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (A-B+C)	13.839	9.045	9.427	6.107
E. außerordentliches Ergebnis	1.775	2.620	-365	-370
F. Jahresgewinn/-verlust	13.712	11.678	9.227	5.577

Die Entwicklung der Gesellschaft im Zeitverlauf zeigt eine positive Entwicklung des Ergebnisses. Für das Geschäftsjahr 2011 wird entsprechend dem beschlossenen Wirtschaftsplan 2011 ein Jahresgewinn von Mio. € 5,6 erwartet.

Der **Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** der HWG betrug im Geschäftsjahr 2010 TEUR 17.531 (Vj: TEUR 18.160).

Der **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** entwickelte sich von TEUR -9.814 im Jahr 2009 auf TEUR -23.351. Ursache ist vor allem die Zunahme der Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen.

Aus der **Finanzierungstätigkeit** entstand ein Cash Flow in Höhe von TEUR -5.911 (Vj: -24.723). Den Kreditaufnahmen in Höhe von Mio. € 17,7 stehen Tilgungen (inkl. Sondertilgungen) in Höhe von Mio. € 12,9 und die Ausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von Mio. € 10,8 gegenüber.

Im Ergebnis hat sich der **Zahlungsmittelbestand** auf Mio. € 16,2 (Vj: Mio. € 27,9) verringert.

Aus dem Verhältnis von aufgenommenen Krediten zu Investitionen errechnet sich stichtagsbezogen eine Fremdfinanzierungsquote von 67 %. Die Gesellschaft führt ferner aus, dass darüber hinaus zur Mitfinanzierung von künftigen Investitionsvorhaben Darlehen i. H. v. TEUR 12.956 vertraglich vereinbart und weitere TEUR 1.385 von der KfW zugesagt wurden.

Verwendung des Jahresergebnisses

Die Geschäftsführung der HWG hat bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gem. § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages 10 % des Jahresüberschusses 2010 in Höhe von EUR 922.717,39 der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt. Es wird vorgeschlagen, vom verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 8.389.385,78 an den Gesellschafter EUR 7.300.000,00 auszuschütten und den verbleibenden Betrag i. H. v. EUR 1.089.385,78 als Gewinnvortrag auf das Geschäftsjahr 2010 vorzutragen.

Vermögenslage

Angaben in TEURO	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010		Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010
Anlagevermögen	449.269	451.687	466.507	Eigenkapital	247.019	244.111	242.638
				Sonderposten	13.936	13.594	13.253
Umlaufvermögen	83.113	61.845	48.281	Rückstellungen	6.425	5.145	4.082
				Verbindlichkeiten	267.081	255.059	261.460
Rechnungsabgrenzungsposten	2.080	4.379	6.646	Rechnungsabgrenzungsposten	1	2	1
Summe Aktiva	534.462	517.911	521.434	Summe Passiva	534.462	517.911	521.434

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr um TEUR 3.523.

Das **Anlagevermögen** erhöhte sich im Saldo aus Ankäufen, Verkäufen, Rückbau, Investitionen und Abschreibungen um TEUR 14.820.

Die Entwicklung des **Umlaufvermögens** ist geprägt von der Abnahme der Flüssigen Mittel um Mio. € 11,7 auf Mio. € 16,1, was vorrangig auf die Ausschüttung von Mio. € 10,8 an die Gesellschafterin sowie die Eigenfinanzierung von Investitionen zurückzuführen ist.

Das Umlaufvermögen beinhaltet **Vorräte** i. H. v. Mio. € 24,8 (Vj: Mio. € 28,6), wovon Mio. € 24,7 auf unfertige Leistungen entfallen.

Die **Forderungen** der Gesellschaft betragen Mio. € 7,4 (Vj: 5,3 Mio. €). Davon entfallen auf die Gesellschafterin Forderungen i. H. v. Mio. € 1,8, darunter Mio. € 1,7 Forderungen aus einer Sanierungsvereinbarung.

Die Entwicklung des wirtschaftlichen **Eigenkapitals** ist geprägt von der Einstellung des Jahresgewinnes in die satzungsmäßige Rücklage (entsprechend des Gesellschaftsvertrages 10 % des Jahresgewinnes) und dem verbleibenden Bilanzgewinn.

Die **Eigenkapitalquote** der Gesellschaft hat sich von 49,8 % auf 49,1 % verringert.

Die **Rückstellungen** betragen zum 31.12.2010 ca. Mio. € 4,1 (Vj: Mio. € 5,1). Davon entfallen Mio. € 2,1 auf ausstehende Rechnungen.

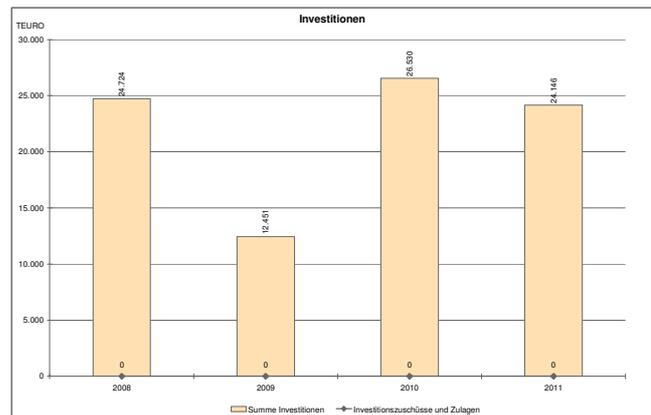
Die **Verbindlichkeiten** der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr von Mio. € 255 auf Mio. € 261 erhöht. Darunter erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von Mio. € 227 auf Mio. € 232. Dies beruht auf die Aufnahme von Darlehen in Höhe von Mio. € 17,7.

Investitionen

Angaben in TEURO	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2011
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	2	40	60	0
Investitionen in Sachanlagen	24.711	12.412	26.470	0
Investitionen in Finanzanlagen	10	0	0	0
Summe Investitionen	24.724	12.451	26.530	24.146
Investitionszuschüsse und Zulagen	0	0	0	0

Für das Geschäftsjahr 2011 sind Bauinvestitionen ohne herstellungskostenmindernde Zuschüsse i. H. v. TEUR 23.250 geplant.

Die Gesellschaft investierte im Geschäftsjahr Mio. € 26,5 in das Sachanlagevermögen. Diese entfielen mit Mio. € 25,5 nach Abzug der herstellungskostenmindernden Zuschüsse fast vollständig auf Grundstücke/Gebäude.



Ein Schwerpunkt der Tätigkeit war die Fertigstellung von Vorhaben komplexer Baumaßnahmen aus den Vorperioden, z. B. Fertigstellung der Sanierung von 230 WE in südlichen Stadtgebieten und der Fertigstellung und Übergabe der Baumaßnahme des Medizinerviertels.

Weitere Schwerpunkte im Geschäftsjahr waren die Sanierung von 200 Wohnungen, deren Fertigstellung für 2011 geplant ist, im industriellen Wohnungsbau in der Altstadt und der Start eines mehrjährigen Investitionsprojektes im Baugebiet Landrain.

Auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entfielen im Geschäftsjahr TEUR 7.948 (Vj: TEUR 8.506).

Wesentliche Feststellungen im Rahmen § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

Zum Jahresabschluss 2010 wurde von den Prüfern folgendes angemerkt:

- **Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

- Punkt d)**

- Die **Überschreitungen der geplanten Gesamtkosten** bei Investitionsmaßnahmen betragen zum 31. Dezember 2010 TEUR 881.

- Diese werden nach Objekten, Höhe des Betrages sowie Ursache erläutert.

- **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

- Punkt c)**

- Einzelne Objekte des Kern- und Verkaufsbestandes verfügen über im Vergleich zu den bilanziellen Werten **erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte**.

- Für die Objekte werden jährlich durch die Gesellschaft Ertragswerte ermittelt und dem Buchwert gegenübergestellt. Bei dauerhafter Wertänderung kommt es zu außerplanmäßigen Zu- oder Abschreibungen. Voraussetzung für die Zuschreibung ist eine zuvor erfolgte außerplanmäßige Abschreibung.

- **Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

- Punkt a)**

- Die HWG hat das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von TEUR 9.227 abgeschlossen.

- Verluste sind in 3 Sparten entstanden (vgl. Fragenkreis 14, Punkt a)). Dies betrifft die Investitionen mit TEUR -184, den Regiebetrieb mit TEUR -143 und den Rückbau mit TEUR -722. Die Verluste aus dem Rückbau (TEUR 722) resultieren insbesondere daraus, dass die Zuwendungen die Aufwendungen des Rückbaus nicht decken.