

	Vorlagen-Nr.	
	1160-StR/2022	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 1	14.1	14.1 / 81 01 15

Betreff
<p>Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) hier: Kreditaufnahme im Rahmen des Wirtschaftsplans 2023</p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Beteiligungen, Wirtschaft und Tourismus	Ö	23.01.2023	
Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö Ö	31.01.2023 07.02.2023	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	HaushaltAusgabereist -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben + Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./. gesperrte Mittel			
./. bereits verausgabte Mittel			
./. gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
<input type="checkbox"/> Ja	Siehe Anlage – Nachhaltigkeits-Check
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

I. Beschlussvorschlag:**Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:**

Der Stadtrat der Stadt Eisenach nimmt den Wirtschafts- und Finanzplan der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) für das Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis und stimmt der Aufnahme von Krediten bis zur Höhe von 19.301.704,18 EUR zu.

II. Begründung:

Der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung der SWG haben den Wirtschaftsplan in den Teilen Erfolgs- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2023 am 15.12.2022 beraten.

Im Geschäftsjahr sollen Investitionen in Höhe von 20,069 Mio. EUR begonnen bzw. realisiert werden. Die Gesamtsumme ist als Maximalplanung zu verstehen, da v. a. im Bereich der Investitionen in den Gebäudebestand eine Abhängigkeit von der Bewilligung von Fördermitteln besteht.

Zur Umsetzung der Investitionen sind in 2023 Darlehensaufnahmen von rd. 19,302 Mio. EUR geplant, welche sich in Kapitalmarktdarlehen und Baudarlehen des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP) aufgliedern.

Zur bilanziellen Einordnung dieser Darlehensaufnahme wird nachfolgend auf die Vermögenslage der SWG per 31.12.2021 abgestellt:

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2021 ein Gesamtvermögen in Höhe von 132.259 TEUR ausgewiesen. Das langfristige Vermögen beläuft sich dabei auf 117.990 TEUR, das langfristige Fremdkapital auf 42.283 TEUR. Das entspricht 32,0 % der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital inkl. Sonderposten beträgt 80,1 Mio. EUR. Das entspricht einer Quote von rd. 60,6 %. Der Mittelwert der Vergleichsunternehmen in Thüringen beträgt laut Wirtschaftsprüfer 57,7 % (Stand 2020). Die Quote der SWG ist damit überdurchschnittlich. Die Vermögenslage laut Wirtschaftsprüfer geordnet.

Die aktuelle Kapitaldienstquote der SWG beträgt 24,8 %. Der Mittelwert der Vergleichsunternehmen in Thüringen liegt bei 31,3 % (Stand 2020).

Die Tilgungskraft der SWG hat den Faktor 2,0, der Mittelwert der Vergleichsgruppe liegt bei 2,2 (Stand 2020).

Ausgehend von den vg. Kennzahlen der Vermögenslage ist damit die geplante Darlehensaufnahme wirtschaftlich und finanziell darstellbar.

Die tatsächlichen Darlehensaufnahmen werden sich nach den Fortschritten und nach den geplanten Investitionsmaßnahmen richten und in welcher Höhe das Land Thüringen Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann.

Die größte Investition stellen die Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus dar (Katharinenstraße 90-98 (2,6 Mio. EUR), Fischerstadt (2,7 Mio. EUR), Georgenstraße 12-16 (2,9 Mio. EUR), Thälmann-Viertel (6,3 Mio. EUR) sowie Stedtfelder Straße (2,7 Mio. EUR)). Darüber hinaus wurden für Heizungsmodernisierungen Investitionen in Höhe von 1 Mio. EUR geplant.

Der Bestand an flüssigen Mitteln wird planmäßig 3.304 TEUR (Stand: 31.12.2023) betragen und sich

damit ggü. dem voraussichtlichen Ist per 31.12.2022 (1.957 TEUR) um rd. 1.347 TEUR erhöhen. Im Rahmen der geplanten Auszahlungen sind unter anderem laufende Tilgungen von Darlehen (3.765 TEUR) geplant. Eine Gewinnausschüttung an die Stadt ist dagegen nicht mehr vorgesehen.

Weitere Eckdaten der Erfolgsplanung im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2023 (2022) sind:

✓ Umsatzerlöse	21.668 TEUR	(19.956 TEUR)
✓ aktivierte Eigenleistungen.....	100 TEUR	(326 TEUR)
✓ Sonstige betriebliche Erträge	337 TEUR	(695 TEUR)
✓ Aufwendungen für Lieferungen / Leistungen....	12.227 TEUR	(11.032 TEUR)
✓ Personalaufwand	2.892 TEUR	(2.775 TEUR)
✓ Abschreibungen	4.900 TEUR	(4.894 TEUR)
✓ Sonstige betriebliche Aufwendungen	834 TEUR	(778 TEUR)
✓ Finanzergebnis	- 927 TEUR	(- 702 TEUR)
✓ Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit	- 335 TEUR	(714 TEUR)
✓ Steuern vom Einkommen/Ertrag	171 TEUR	(174 TEUR)
✓ Sonstige Steuern.....	54 TEUR	(54 TEUR)
✓ Jahresergebnis	-559 TEUR	(486 TEUR)

Nach der Beratung in der Sitzung am 15.12.2022 haben sowohl der Aufsichtsrat als auch die Gesellschafterversammlung der SWG den Wirtschaftsplan- und Finanzplan einschließlich der darin enthaltenen Darlehensaufnahmen von 19.301.704,18 EUR beschlossen. Der Beschluss wurde um zwei Punkte ergänzt: zum einen wurde zunächst nur ein Betrag von 500 TEUR für die Erneuerung von Heizungen „freigegeben“. Für weitere Investitionen in die Heizungsanlagen sind noch einige im Aufsichtsrat formulierte Fragen zu klären. Darüber hinaus soll für das Projekt Kasseler Straße 79 zur nächsten Aufsichtsratssitzung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werden.

Der Beschluss der Gesellschafterversammlung steht hinsichtlich der vorgesehenen Darlehensaufnahme unter am Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.

Im Übrigen wird auf die dieser Vorlage beigefügte Übersicht zum Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan verwiesen. Der umfassende Wirtschaftsplan inkl. Erläuterungen der Geschäftsführung wird bei Bedarf durch die Beteiligungsverwaltung elektronisch zur Verfügung gestellt.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 – Wirtschaftsplan 2023 der SWG Eisenach mbH
- Anlage 2 – Finanzplan 2023 der SWG Eisenach mbH
- Anlage 3 – Investitionsplan 2023 der SWG Eisenach mbH