

	Vorlagen-Nr.	
	0201-StR/2024	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Rechnungswesen, Zentrale Vergabestelle, Beschaffung	50.3	50.3 / 8101 15

Betreff
<p>Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) hier: Kreditaufnahme im Rahmen des Wirtschaftsplans 2025</p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Beteiligungen, Wirtschaft und Tourismus	Ö	13.01.2025	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	21.01.2025	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	29.01.2025	

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 2025 zur Kenntnis und stimmt der Aufnahme von Krediten bis zur Höhe von 17.897.250,00 EUR zu.

II. Begründung:

Der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung der SWG haben den Wirtschaftsplan in den Teilen Erfolgs- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2025 am 03.12.2024 beraten.

Die SWG plant für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss vom 477.609,00 EUR.

In 2025 sollen Investitionen in Höhe von 27,006 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 2025 Darlehensaufnahmen von 17.897.250,00 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 31.12.2023 abgestellt:

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2023 ein Gesamtvermögen in Höhe von 136.193 TEUR ausgewiesen. Das langfristige Vermögen beläuft sich dabei auf 118.503 TEUR, das langfristige Fremdkapital auf 37.889 TEUR. Das entspricht 29,1 % der Bilanzsumme. Das Eigenkapital inkl. Sonderposten beträgt 83,8 Mio. EUR. Das entspricht einer Quote von rd. 61,5 %. Der Mittelwert der Vergleichsunternehmen in Thüringen beträgt laut Wirtschaftsprüfer 56,4 % (Stand 2022). Die Quote der SWG ist damit überdurchschnittlich. Die Vermögenslage ist laut Wirtschaftsprüfer geordnet.

Die aktuelle Kapitaldienstquote der SWG beträgt 32,6 %. Der Mittelwert der Vergleichsunternehmen in Thüringen liegt bei 30,2 % (Stand 2022). Die Tilgungskraft der SWG hat den Faktor 2,9, der Mittelwert der Vergleichsgruppe liegt bei 2,1 (Stand 2022). 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. Hier sind in 2025 insgesamt Investitionen i. H. v. 22,17 Mio. EUR vorgesehen. Weitere größere Investitionen sind für die Optimierung der Wärmeversorgung (750 TEUR), Fassadensanierung und Balkonanbauten in der Stedtfelder Straße (600 TEUR) sowie PV-Anlagen (300 TEUR) geplant.

Weitere Eckdaten der Erfolgsplanung im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2025 (2024) sind:

- Umsatzerlöse 22.804 TEUR (21.566 TEUR)
- aktivierte Eigenleistungen..... 100 TEUR (100 TEUR)
- Sonstige betriebliche Erträge 291 TEUR (515 TEUR)
- Aufwendungen für Lieferungen / Leistungen.... 12.139 TEUR (12.097 TEUR)
- Personalaufwand 3.428 TEUR (2.897 TEUR)
- Abschreibungen 4.972 TEUR (4.966 TEUR)
- Sonstige betriebliche Aufwendungen 859 TEUR (913 TEUR)
- Finanzergebnis -1.042 TEUR (-934 TEUR)
- **Ergebnis der gewöohnl. Geschäftstätigkeit** **700 TEUR (450 TEUR)**
- Steuern vom Einkommen/Ertrag 159 TEUR (159 TEUR)
- Sonstige Steuern..... 64 TEUR (54 TEUR)
- **Jahresergebnis** **478 TEUR (237 TEUR)**

Nach der Beratung in der Sitzung am 03.12.2024 haben sowohl der Aufsichtsrat als auch die Gesellschafterversammlung der SWG den Wirtschaftsplan einschließlich der darin enthaltenen Darlehensaufnahmen von 17.897.250,00 EUR beschlossen.

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. Steffen Liebendörfer in Vertretung
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 – Wirtschaftsplan 2025 der SWG Eisenach mbH
- Anlage 2 – Finanzplan 2025 der SWG Eisenach mbH
- Anlage 3 – Investitionsplan 2025 der SWG Eisenach mbH