	Vorlagen-Nr.	
	0839-StR/2017	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat I	20.1	20.1/810114

Betreff
Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG); hier: Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2016

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	29.08.2017	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	05.09.2017	

Finanzielle Auswirkungen			
☐ keine haushaltmäßige Berührung ☒ Einnahmen Haushaltsstelle: 80100.210000 ☐ Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	HaushaltAusgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR Inanspruchnahme ./. verausgabt ./. vorgemerkt	842.000		842.000
= verfügbar	842.000		842.000
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

Der Vertreter der Stadt Eisenach in der Gesellschafterversammlung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) wird angewiesen,

- 1. der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 und**
- 2. der Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 € (netto) aus dem Jahresüberschuss 2016 in Höhe von 2.158.247,06 € an die Gesellschafterin Stadt Eisenach sowie der Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 1.316.247,06 € in die Gewinnrücklage**

zuzustimmen.

Die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 wird zur Kenntnis genommen.

II. Begründung:

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Geschäftsjahres 2016 dargestellt:

Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme geringfügig um 165 TEUR auf 131.714 TEUR verringert.

Auf der Aktivseite war dafür im Wesentlichen der Rückgang beim Sachanlagevermögen (- 610 TEUR) maßgeblich.

Beim Umlaufvermögen war ein Anstieg um 581 TEUR auf 15.172 TEUR zu verzeichnen. Dies ist maßgeblich auf den deutlichen Anstieg der liquiden Mittel um 740 TEUR (siehe Finanzlage) und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke sowie anderer Vorräte (279 TEUR) zurückzuführen. Demgegenüber waren insbesondere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (445 TEUR) rückläufig.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (aRAP) hat sich ggü. dem Vorjahr um rd. 43 TEUR auf 50 TEUR reduziert.

Auf der Passivseite stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Das Eigenkapital ist ggü. dem Vorjahr in Höhe des Jahresüberschusses um 2.158 TEUR – abzüglich der Gewinnausschüttung an die Stadt Eisenach aus dem Jahresüberschuss (842 TEUR) – auf 72.151 TEUR gestiegen.

Die Eigenkapitalquote (EKQ) hat sich bei verringerter Bilanzsumme auf 54,78 % (Vj.: 53,71 %) erhöht. Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestanden lt. Wp nicht.

Der Sonderposten für Investitionszulagen reduzierte sich im Rahmen der planmäßigen Auflösung um rd. 27 TEUR auf 937 TEUR.

Die Rückstellungen haben sich um 145 TEUR auf 1.515 TEUR erhöht. Maßgeblich waren hierbei die Zugänge bei Steuerrückstellungen (+ 41 TEUR) sowie bei übrigen Rückstellungen (+ 95 TEUR).

Bei den Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ist ein Rückgang um 1.668 TEUR auf 49.788 TEUR zu verzeichnen, welcher sich überwiegend aus den planmäßigen Tilgungsleistungen i. H. v. 2.283 TEUR ergab. Demgegenüber stand die Aufnahme eines Modernisierungsdarlehens i.H.v. 650 TEUR.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (pRAP) verringert sich um 28 TEUR auf 164 TEUR. In dieser Position werden abgegrenzte Mietvorauszahlungen („Abstandszahlungen“) ausgewiesen.

Ertragslage

Es ergab sich ein Jahresüberschuss von 2.158 TEUR (Vj.: + 1.693 TEUR). Die Ergebnisverminderung ist im Wesentlichen auf ein deutlich höheres Rohergebnis (+ 572 TEUR) zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse betragen 19.245 TEUR und lagen damit um 162 TEUR bzw. 0,85 % höher als im Vorjahr. Ursächlich waren dabei vor allem die Anstiege der Erlöse aus Hausbewirtschaftung (+ 377 TEUR). Rückläufig waren die Erlöse aus Grundstücksgeschäften (- 135 TEUR) und aus anderen Lieferungen/Leistungen (- 82 TEUR).

Der Bestand an fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen betrug 488 TEUR (Vj.: - 180 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 272 TEUR auf 630 TEUR gestiegen. Ursächlich für den Anstieg waren v.a. Anlagenverkäufe i.H.v. 359 TEUR.

Auf der Aufwandseite haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (9.091 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr um 530 TEUR gestiegen. Der Anstieg ist vor allem auf höhere Betriebskosten (+ 416 TEUR) und Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen (+ 122 TEUR) zurückzuführen.

Der Personalaufwand (2.092 TEUR) ist ggü. dem Vorjahr um 222 TEUR bzw. 12 % gestiegen. Ursächlich waren zum Einen die Erhöhung der Beschäftigtenzahl (hier vor allem bedingt durch die Neueinstellungen von 6 Hausmeistern) und zum Anderen die Tarifsteigerung zum 01.07.2016 um 2,4 %.

Die Abschreibungen (4.287 TEUR) waren ggü. dem Vorjahr um 64 TEUR geringer.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (1.261 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr um rd. 177 TEUR gestiegen. Dies ist vor allem auf die Steigerung der übrigen Aufwendungen um 374 TEUR auf 453 TEUR zurückzuführen. Ursächlich war die Umsetzung der Zustiftung in die Lippmann + Rau-Stiftung i.H.v. 392 TEUR. Demgegenüber sind die sächlichen Aufwendungen (- 145 TEUR) und Abschreibungen auf Forderungen (-92 TEUR) gesunken.

Das Finanzergebnis hat sich insbesondere infolge geringerer Zinsaufwendungen (- 278 TEUR) bei Zinserträge i.H.v. 302 TEUR auf - 1.258 TEUR verbessert.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (173 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr um rd. 63 TEUR gestiegen, was auf Erhöhung der Körperschaftsteuer (+33 TEUR) und der Gewerbesteuer (30 TEUR) resultiert. Die sonstigen Steuern (42 TEUR) verringerten sich ggü. dem Vorjahr um 3 TEUR und beinhalten i.W. nicht umlegbare Grundsteuern (39 TEUR).

Finanzlage

Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr um 748 TEUR gestiegen und betragen zum 31.12.2016 7.042 TEUR.

Ursächlich für den Anstieg der liquiden Mittel war, dass die Finanzierungstätigkeit (- 4.065 TEUR) und die Investitionstätigkeit (- 2.755 TEUR) in vollem Umfang durch Mittel der laufenden Geschäftstätigkeit (7.569 TEUR) finanziert werden konnten.

Lagebericht

Der Lagebericht der Geschäftsführung ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Geschäftsführung legt im Lagebericht im Detail die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage dar. Weiterhin wurden wesentliche Aussagen zur Entwicklung der Leerstände (S. 2 und S. 8ff.) sowie den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung (S. 20ff.) getroffen.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2016 betrug für die Wohnungen ohne Abrissobjekte 5,8 % (Vj.: 5,6 %) und für Wohnungen inkl. Abrissobjekte 6,8 % (Vj.: 6,9 %).

Folgende Feststellungen wurden durch den Wirtschaftsprüfer getroffen:

- Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk (Anlage 3) erteilt.
- Es wurden folgende (ggü. dem Vorjahr weitgehend unveränderte) Risiken in der künftigen Entwicklung festgestellt:
 1. Externe Geschäftsrisiken, die durch die SWG nur wenig oder nicht beeinflussbar sind:
 - Bevölkerungsentwicklung (Geburtenrückgang / Ab- und Zuwanderung),
 - Entwicklung am regionalen Wohnungsmarkt in Verbindung mit der Entwicklung der Arbeitslosenquote,
 - Vorhandensein von Förderregelungen insbesondere zur Marktanpassung des Wohnungsbestandes,
 - Rückforderungen / Nachforderungen i.R. vermögensrechtlicher Regelungen.
 2. Interne Geschäftsrisiken:
 - Entwicklung des Leerstandes und der Fluktuationsrate,
 - zu realisierende durchschnittliche Monatssollmieten,
 - Entwicklung der Kapitalkosten,
 - Entwicklung der Instandhaltungskosten,
 - Entwicklung der Kapitaldienstfähigkeit und der Innenfinanzierungskraft (EBITDA, Cashflow),
 - Entwicklung der Mietrückstände.
- ✓ Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung durch die Wirtschaftsprüfer kam es zu keinen wesentlichen Anmerkungen bzw. Beanstandungen.
- ✓ Im Ergebnis der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG kam es zu keinen wesentlichen Anmerkungen bzw. Beanstandungen.

Der vollständige Prüfbericht zum Jahresabschluss 2016 der SWG kann im Büro der Beteiligungsverwaltung (Kämmerei) eingesehen werden.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016 wurde durch den Aufsichtsrat der SWG in der Sitzung am 29. Juni 2017 behandelt. Der Gesellschafterversammlung wurde die Feststellung des Jahresergebnisses, die Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 € (netto) aus dem Jahresüberschuss 2016 an die Gesellschafterin Stadt Eisenach sowie die Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 1.316.247,06 € in die Gewinnrücklage sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 empfohlen.

Die Verwendung des Bilanzgewinns in Form der Gewinnausschüttung resultiert aus der Umsetzung der 2. Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Eisenach (HSK-Maßnahme-Nr. VwHH 3).

Der Vertreter der Stadt Eisenach in der Gesellschafterversammlung ist in der Sitzung am 06. Juli 2017 der Empfehlung des Aufsichtsrates gefolgt und hat der Feststellung des Jahresabschlusses sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt. Die Beschlussfassung erfolgte dabei unter Organvorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.

Durch den vorliegenden Beschluss wird der Organvorbehalt ausgeräumt.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1a: Bilanz für das Geschäftsjahr 2016
- Anlage 1b: GuV für das Geschäftsjahr 2016
- Anlage 2: Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016
- Anlage 3: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016