

	Vorlagen-Nr.	
	0310-StR/2020	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat I	20.1	20.1 / 8101 14

Betreff
<p>Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) hier: Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2019</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Beteiligungen und Rechnungsprüfung	Ö	07.09.2020	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	15.09.2020	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	22.09.2020	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: 80100.210000 <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR Inanspruchnahme ./ . verausgabt ./ . vorgemerkt ./ . gesperrt	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 31.12.2019,**
- 2. der Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 € (netto) aus dem Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 2.209.109,82 € an die Gesellschafterin Stadt Eisenach sowie**
- 3. der Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 1.367.109,82 € in die Gewinnrücklagen zuzustimmen.**

Die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 wird zur Kenntnis genommen.

II. Begründung:

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Geschäftsjahres 2019 dargestellt:

Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 2.204 TEUR bzw. 1,7 % auf 132.885 TEUR erhöht.

Auf der Aktivseite war dafür im Wesentlichen die Erhöhung der Sachanlagen um 3.674 TEUR auf 118.751,1 TEUR, insbesondere durch Investitionen (7.871,5 TEUR, u.a. Neubau Kapellenstr. ca. 1.880 TEUR, Kauf Gewerbegrundstück Thälmannstr. ca. 912 TEUR, Aufzüge und Balkonanbauten Stadtfelder Str. ca. 1.700 TEUR, Neubau Wohngebiet Fischweide ca. 639 TEUR, Grundstückskauf Georgenstr. 12-16 ca. 595 TEUR) sowie durch Umgliederungen von Grundstücken des Umlaufvermögens in das Anlagevermögen (351,7 TEUR) maßgeblich. Dem stehen planmäßige Abschreibungen (4.613,3 TEUR) sowie Abgänge (165,3 TEUR) gegenüber.

Die Finanzanlagen betragen 2.833 TEUR und betreffen den 94%igen Geschäftsanteil an der Gründer- und Innovationszentrum Stadtfeld GmbH - GIS - (2.077,3 TEUR) sowie ein langfristiges Darlehen an die GIS (756 TEUR).

Beim Umlaufvermögen war ein Rückgang um 1.602 TEUR auf 10.986 TEUR zu verzeichnen. Dies ist maßgeblich auf den Rückgang der liquiden Mittel um 1.708 TEUR (siehe Finanzlage) und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um 547 TEUR (Verkauf von Grundstücken sowie Umgliederung in das Anlagevermögen) sowie der Abnahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (77,6 TEUR) zurückzuführen. Demgegenüber stehen die Zunahme der unfertigen Leistungen (56,8 TEUR) und der Forderungen aus Vermietung (19,0 TEUR) sowie der sonstigen Vermögensgegenstände (192,1 TEUR).

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (aRAP) hat sich ggü. dem Vorjahr um rd. 162 TEUR auf 310 TEUR erhöht.

Auf der Passivseite stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich in Höhe des Jahresüberschusses (2.209 TEUR) abzüglich der Gewinnausschüttung an die Stadt Eisenach aus dem Jahresüberschuss 2018 (842 TEUR) sowie einer Forderungsverrechnung (99,8 TEUR) auf 78.819,5 TEUR erhöht.

Die Eigenkapitalquote (EKQ) beträgt bei erhöhter Bilanzsumme unverändert 59,3 % (Vj.: 59,3 %). Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestanden laut Wirtschaftsprüfer nicht.

Der Sonderposten für Investitionszulagen reduzierte sich im Rahmen der planmäßigen Auflösung um

rd. 27 TEUR auf 856 TEUR.

Die Rückstellungen haben sich um 110 TEUR auf 1.141 TEUR verringert. Maßgeblich war hierfür die Inanspruchnahme bzw. Auflösung der Steuerrückstellungen von 113 TEUR.

Insgesamt war ein Anstieg der Verbindlichkeiten um 1.101 TEUR auf 52.002 TEUR zu verzeichnen. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erhöhten sich um 1.222 TEUR auf 44.483 TEUR aufgrund einer Darlehensaufnahme (3.019,2 TEUR). Demgegenüber stehen die planmäßigen Tilgungen (2.255,2 TEUR). Darüber hinaus wurde ein Kontokorrentkredit i. H. v. 500 TEUR in Anspruch genommen, welcher zwischenzeitlich vollständig zurückgezahlt ist. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 109 TEUR und betreffen insbesondere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (pRAP) verringert sich um 28 TEUR auf 67 TEUR. In dieser Position werden abgegrenzte Mietvorauszahlungen („Abstandszahlungen“) ausgewiesen.

Ertragslage

Es ergab sich ein Jahresüberschuss von 2.209.109,82 EUR (Vj.: 3.837,5 TEUR). Auf das Ergebnis wirkten sich gegenüber dem Vorjahr die gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge (- 2.255,5 TEUR), insbesondere die Erträge aus Zuschreibungen in das Anlagevermögen (- 1.421,7 TEUR), die leicht gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (+ 123,1 TEUR), der gestiegene Personalaufwand (+ 113,3 TEUR) sowie die gesunkenen Zinsen und ähnliche Erträge (- 337,6 TEUR) negativ aus. Dem gegenüber sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr um 634,2 TEUR gestiegen.

Die Umsatzerlöse betragen 20.490 TEUR und erhöhten sich ggü. dem Vorjahr um 887 TEUR. Ursächlich waren hierfür ein Anstieg der Erlöse aus Hausbewirtschaftung (+ 634 TEUR) sowie der Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (+ 230 TEUR).

Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen verminderte sich ggü. dem Vorjahr um 139 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um 2.255 TEUR auf 648 TEUR reduziert. Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf dem Wegfall von Sondereffekten aus 2018, wie einer Zuschreibung im Anlagevermögen (- 1.421,7 TEUR). Die Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sind im Geschäftsjahr um 173,3 TEUR gesunken. Ebenfalls gesunken sind die Erträge auf abgewertete Mietforderungen (- 14,7 TEUR).

Auf der Aufwandseite haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (10.060 TEUR) reduzierten sich ggü. dem Vorjahr um 178 TEUR. Dies ist vor allem auf geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (- 301 TEUR) zurückzuführen. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 123 TEUR insbesondere aufgrund gestiegener Betriebs- und Heizkosten (+ 89,3 TEUR) sowie Aufwendungen für Gebäudeabriss (+ 157,6 TEUR). Die Aufwendungen für Instandhaltung sind zum Vorjahr um 129,7 TEUR gesunken.

Der Personalaufwand (2.258 TEUR) ist ggü. dem Vorjahr um 113 TEUR gestiegen.

Die Abschreibungen haben sich um 14 TEUR auf 4.613 TEUR erhöht und enthalten hauptsächlich planmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden in 2019 nicht vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (841 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr um rd. 89 TEUR gesunken. Wesentlichen Anteil an der Reduzierung hatten insbesondere die Abschreibungen auf

Mietforderungen (- 140 TEUR). Hingegen sind die Beratungs- und Prüfungskosten (+ 14 TEUR) und Repräsentationskosten (+ 21 TEUR) in 2019 gestiegen.

Das Finanzergebnis hat sich um 71,5 TEUR auf - 813,9 TEUR verschlechtert. Die Zinserträge (3,7 TEUR) sind hauptsächlich durch den Wegfall der Aufzinsung für getätigte Anzahlungen gesunken, da der Ankauf des Eigentumsanteils der Stadt Eisenach am Objekt Markt 2-4 im Dezember 2018 getätigt wurde. Die Zinsaufwendungen reduzierten sich im 265,5 TEUR auf 836,1 TEUR aufgrund planmäßiger Tilgungen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (162 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr um rd. 20 TEUR gesunken.

Finanzlage

Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr um 1.708,2 TEUR bzw. rd. 44 % gesunken und betragen zum 31.12.2019 2.194,6 TEUR.

Ursächlich hierfür war, dass der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit (6.941 TEUR) nicht ausreichte, den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (674 TEUR) und den Cashflow aus der Investitionstätigkeit (7.974 TEUR) zu decken.

Lagebericht

Der Lagebericht der Geschäftsführung ist dem Prüfbericht als Anlage 2 beigelegt.

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. 6) sowie den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung (S. 16ff.) getroffen.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2019 betrug für die Wohnungen ohne Abrissobjekte 9,5 % (Vj.: 8,5 %) und für Wohnungen inkl. Abrissobjekte 9,6 % (Vj.: 9,4 %).

Folgende Feststellungen wurden durch den Wirtschaftsprüfer getroffen:

- Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk (S. 7ff., Anlage 3) erteilt.
- Es wurden folgende (im Wesentlichen ggü. dem Vorjahr unveränderte) Risiken in der künftigen Entwicklung festgestellt (Anl. 2 S. 16f.):
 1. Externe Geschäftsrisiken, die durch die SWG nur wenig oder nicht beeinflussbar sind:
 - Bevölkerungsentwicklung (Geburtenrückgang / Abwanderung) – Entwicklung der Zuwanderung aus dem Ausland,
 - 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,
 - Kapazitätsrückgang bei Handwerkern, der dazu führt, dass Modernisierung und Instandhaltung nicht zeitnah ausgeführt werden können und Preissteigerungen zu erwarten sind
 - Weitere Einschränkungen des sozialen und wirtschaftlichen Lebens aufgrund der Coronakrise.

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 (Anl. 11) kam es zu keinen gravierenden Anmerkungen bzw. Beanstandungen.

Der vollständige Prüfbericht zum Jahresabschluss 2019 der SWG kann im Büro der Beteiligungsverwaltung (Kämmerei) eingesehen werden.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2019 wurde durch den Aufsichtsrat der SWG in der Sitzung am 23.06.2020 behandelt. Der Gesellschafterversammlung wurde die Feststellung des Jahresergebnisses, die Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 EUR (netto) aus dem Jahresüberschuss 2019 an die Gesellschafterin Stadt Eisenach, die Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 1.367.109,82 EUR in die Gewinnrücklagen sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 empfohlen.

Die Gesellschafterversammlung folgte in ihrer Sitzung am 23.06.2020 der Empfehlung des Aufsichtsrates und fasste die vorgenannten Beschlüsse zum Jahresabschluss 2019. Die Beschlussfassung erfolgte dabei unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.

Die Verwendung des Bilanzgewinns in Form der Gewinnausschüttung resultiert aus der Umsetzung der 7. Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Eisenach (HSK-Maßnahme-Nr. VwHH 3).

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1a: Bilanz für das Geschäftsjahr 2019
Anlage 1b: GuV für das Geschäftsjahr 2019
Anlage 2: Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019
Anlage 3: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019

Hinweis:

Die Anlagen 2 und 3 können Sie im Internet unter www.eisenach.de → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Büro des Stadtrates einsehen.