

	Vorlagen-Nr.	
	0682-StR/2021	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat I	20.1	20.1 / 8101 14

Betreff
Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) hier: Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2020

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Beteiligungen und Rechnungsprüfung	Ö	13.09.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	22.09.2021	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	28.09.2021	

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 / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung	842.000		842.000
+ 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			

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 31.12.2020,**
- 2. der Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 € (netto) aus dem Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 1.226.900,74 € an die Gesellschafterin Stadt Eisenach sowie**
- 3. der Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 384.900,74 € in die Gewinnrücklage zuzustimmen.**

Die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 wird zur Kenntnis genommen.

II. Begründung:

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Geschäftsjahres 2020 dargestellt:

Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 1.398 TEUR auf 134.283 TEUR erhöht.

Auf der Aktivseite war dafür im Wesentlichen die Erhöhung der Sachanlagen um 1.295 TEUR auf 120.046,6 TEUR, insbesondere durch Investitionen (6.449,4 TEUR) sowie Zuschreibungen (1.140,0 TEUR) maßgeblich. Dem stehen planmäßige Abschreibungen (4.786,6 TEUR), außerplanmäßige Abschreibungen (1.398,7 TEUR) sowie Abgänge (106,2 TEUR) gegenüber.

Die Finanzanlagen betragen 2.805 TEUR und betreffen den 94%igen Geschäftsanteil an der Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH - GIS - (2.077,3 TEUR) sowie ein langfristiges Darlehen an die GIS (728 TEUR).

Beim Umlaufvermögen war ein Anstieg um 148 TEUR auf 11.134 TEUR zu verzeichnen. Dies ist maßgeblich auf den Anstieg der liquiden Mittel um 251 TEUR (s. Finanzlage) sowie die Erhöhung der Forderungen ggü. Gesellschaftern (+ 77 TEUR) und der Forderungen aus sonst. Lieferungen und Leistungen (+ 82 TEUR). Demgegenüber steht eine Verringerung des Bestandes an Verkaufsobjekten (- 64 TEUR), welche aus dem Verkauf von 3 Grundstücken ohne Bauten resultiert.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (aRAP) hat sich ggü. dem Vorjahr um rd. 48 TEUR auf 261 TEUR verringert.

Auf der Passivseite stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich in Höhe des Jahresüberschusses (1.227 TEUR) abzüglich der Gewinnausschüttung an die Stadt Eisenach aus dem Jahresüberschuss 2019 (842 TEUR) auf 79.204,5 TEUR erhöht.

Die Eigenkapitalquote (EKQ) beträgt bei erhöhter Bilanzsumme 58,9 % (Vj.: 59,3 %). Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestanden lt. Wirtschaftsprüfer nicht (Anl. 10, S. 11).

Der Sonderposten für Investitionszulagen reduzierte sich im Rahmen der planmäßigen Auflösung um rd. 27 TEUR auf 829 TEUR.

Die Rückstellungen haben sich um 25 TEUR auf 1.116 TEUR verringert.

Insgesamt war ein Anstieg der Verbindlichkeiten um 1.094 TEUR auf 53.096 TEUR zu verzeichnen. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erhöhten sich um 726 TEUR auf 45.209 TEUR. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 346 TEUR auf 1.884 TEUR und betreffen insbesondere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (pRAP) verringert sich um 29 TEUR auf 38 TEUR. In dieser Position werden abgegrenzte Mietvorauszahlungen („Abstandszahlungen“) ausgewiesen.

Ertragslage

Es ergab sich ein Jahresüberschuss von 1.226.900,74 EUR (Vj.: 2.209,1 TEUR). Auf das Ergebnis wirkten sich gegenüber dem Vorjahr vor allem eine außerplanmäßige Abschreibung von 1.379,7 TEUR auf ein Geschäftsgebäude aus, dessen Verkauf am 1.1.2021 erfolgte. Des Weiteren wirkten sich gestiegene Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (+ 185,7 TEUR), gestiegene Personalaufwendungen (+ 249,4 TEUR) und leicht gesunkene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (- 57,1 TEUR) negativ auf das Jahresergebnis aus. Dagegen haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (- 25,7 TEUR) und die Zinsaufwendungen (- 66,2 TEUR) verringert und das Ergebnis positiv beeinflusst.

Die Umsatzerlöse betragen 20.073 TEUR und verringerten sich ggü. dem Vorjahr um 417 TEUR. Ursächlich waren hierfür der Rückgang der Erlöse aus Hausbewirtschaftung sowie der Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (- 355 TEUR).

Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen verminderte sich ggü. dem Vorjahr um 176 TEUR.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betragen 36 TEUR (Vj.: 0 EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um 1.189 TEUR auf 1.836,5 TEUR erhöht. Die Erhöhung resultiert aus Zuschreibungen des Anlagevermögens, aufgrund in früheren Jahren durchgeführte außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten.

Auf der Aufwandseite haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (10.234 TEUR) erhöhten sich ggü. dem Vorjahr um 174 TEUR. Dies ist vor allem auf gestiegene Aufwendungen für Betriebskosten (+ 144 TEUR, Anstieg insbes. bei Versicherungen, Hausreinigung sowie Grünanlagenpflege u. Winterdienst) und Kosten für Instandhaltung (+ 216 TEUR, aufgrund Fassadensanierungen Stedtfelder Str.) zurückzuführen.

Der Personalaufwand (2.507 TEUR) ist ggü. dem Vorjahr um 249 TEUR gestiegen. In 2020 wurden 4 Handwerker sowie eine Architektin (in Teilzeit) neu eingestellt.

Die Abschreibungen haben sich um 1.572 TEUR auf 6.185 TEUR erhöht und enthalten neben planmäßigen Abschreibungen auch außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen. Diese betrafen die Abschreibung der Bauvorbereitungskosten für das Projekt „Stern“ i.H.v. 19 TEUR, welches nicht weiterverfolgt wird und die außerplanmäßige Abschreibung i.H.v. 1.379,7 TEUR für das Geschäftsgebäude Markt 2/Karlstraße 2-4.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (816 TEUR) haben sich ggü. dem Vorjahr um rd. 26 TEUR reduziert. Wesentlichen Anteil an der Reduzierung hatten insbesondere die Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation (- 34 TEUR) und die Zuführung zu Wertberichtigungen (- 38 TEUR).

Das Finanzergebnis hat sich um 69 TEUR auf – 744,9 TEUR verbessert. Die Zinserträge (7,2 TEUR) bestehen i. W. aus Verzugszinsen für offene Mietforderungen. Die Zinsaufwendungen reduzierten sich um 66 TEUR auf 769,8 TEUR aufgrund planmäßiger Tilgungen.

Finanzlage

Die liquiden Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr um 750,9 TEUR erhöht und beliefen sich zum 31.12.2020 auf 2.945,5 TEUR.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (7.395,9 TEUR) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (1.170,7 TEUR) reichten dabei aus, den negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit (7.815,7 TEUR) vollständig zu decken.

Lagebericht

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

Der Geschäftsführer legt im Lagebericht im Detail die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage dar. Weiterhin wurden wesentliche Aussagen zur Entwicklung der Leerstände sowie den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung getroffen.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2020 betrug für die Wohnungen ohne Abrissobjekte 9,9 % (Vj.: 9,5 %) und für Wohnungen inkl. Abrissobjekte 10,0 % (Vj.: 9,6 %).

Folgende Feststellungen wurden durch den Wirtschaftsprüfer getroffen:

- Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk (S. 7ff.) erteilt.
- Es wurden folgende (im Wesentlichen ggü. dem Vorjahr unveränderte) Risiken in der künftigen Entwicklung festgestellt (Anl. 2 S. 17f.):
 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 (ISSP-Programm, KfW-Programme),
 - 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 den Wirtschaftsprüfer kam es zu keinen wesentlichen Anmerkungen bzw. Beanstandungen.

- Im Ergebnis der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG (Anl. 10) kam es zu keinen gravierenden Anmerkungen bzw. Beanstandungen.

Der vollständige Prüfbericht zum Jahresabschluss 2020 der SWG kann im Büro der Beteiligungsverwaltung (Kämmerei) eingesehen werden.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 wurde durch den Aufsichtsrat der SWG in der Sitzung am 08.07.2021 behandelt. Der Gesellschafterversammlung wurde die Feststellung des Jahresergebnisses, die Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 EUR (netto) aus dem Jahresüberschuss 2020 an die Gesellschafterin Stadt Eisenach, die Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 384.900,74 EUR in die Gewinnrücklage sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 empfohlen.

Die Gesellschafterversammlung folgte in ihrer Sitzung am 12.07.2021 der Empfehlung des Aufsichtsrates und fasste die vorgenannten Beschlüsse zum Jahresabschluss 2020. Die Beschlussfassung erfolgte dabei unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.

Die Verwendung des Bilanzgewinns in Form der Gewinnausschüttung resultiert aus der Umsetzung der 8. Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Eisenach (HSK-Maßnahme-Nr. VwHH 3).

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1a: Bilanz für das Geschäftsjahr 2020
- Anlage 1b: GuV für das Geschäftsjahr 2020
- Anlage 2: Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020
- Anlage 3: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020

Hinweis:

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