

	Vorlagen-Nr.	
	0851-StR/2021	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Fachbereich 1	14.1	20.1/ 81 01 15

Betreff
Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) hier: Kreditaufnahme im Rahmen des Wirtschaftsplans 2022

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Beteiligungen und Rechnungsprüfung	Ö	17.01.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	25.01.2022	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	01.02.2022	

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-	Haushaltausgaberes -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			

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 2022 zur Kenntnis und stimmt der Aufnahme von Krediten bis zur Höhe von 15.943 TEUR zu.

II. Begründung:

Der Aufsichtsrat der SWG hat den Wirtschaftsplan in den Teilen Erfolgs- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2022 beraten und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2022 zu beschließen.

Im Geschäftsjahr sollen Investitionen in Höhe von 17,703 Mio. EUR begonnen bzw. realisiert werden. Die Gesamtsumme ist als Maximalplanung zu verstehen, da v. a. im Bereich der Investitionen in den Gebäudebestand bzw. beim Neubau eine Abhängigkeit von der Bewilligung von Fördermitteln besteht.

Zur Umsetzung der Investitionen sind in 2022 Darlehensaufnahmen von insgesamt 15,943 Mio. EUR geplant, welche sich u.a. in Baudarlehen des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP), Bauzuschüsse ISSP/Fördermittel aufgliedern.

Zur bilanzielle Einordnung dieser Darlehensaufnahme wird nachfolgend auf die Vermögenslage der SWG per 31.12.2020 abgestellt:

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2020 ein Gesamtvermögen in Höhe von 134.283 TEUR ausgewiesen. Das langfristige Vermögen beläuft sich dabei auf 122.951 TEUR, das langfristige Fremdkapital auf 45.281 TEUR. Das entspricht **33,7%** der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital inkl. SoPo beträgt 79,2 Mio. EUR. Das entspricht einer Quote von rd. 59 %. Der Mittelwert der Vergleichsunternehmen in Thüringen, Brandenburg und Sachsen beträgt lt. WP 48,4 %. Die Quote der SWG ist damit überdurchschnittlich. Die Vermögenslage lt. WP geordnet.

Die aktuelle Kapitaldienstquote der SWG beträgt 22,1 % und stellt der Minimalwert der og. Vergleichsgruppe dar. Der Mittelwerte der Vergleichsunternehmen liegt bei 43,3 %. Der kritische Wert liegt lt. WP bei Werten ab 50%.

Die Tilgungskraft der SWG hat den Faktor 2,6 und stellt den Maximalwert der Vergleichsgruppe dar. Der Mittelwert beträgt 1,3, der Minimalwert 0,7.

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 stellt die Maßnahme Neubau Katharinenstraße 90-98 (5,9 Mio. EUR) dar. Weitere größere Investitionen sind für: Neubau Fischerstadt (3,5 Mio. EUR), Neubau Georgenstraße 12-16 (2 Mio. EUR) sowie Neubau Thälmannviertel (3 Mio. EUR) geplant.

Weitere Maßnahmen sind im Bestand im Bereich der Fassadensanierung (600 TEUR) und Balkonanbauten (910 TEUR) geplant.

Für den Neubau der Sporthalle im O1 werden i.R. der Projektentwicklung 200 TEUR eingeplant.

Der Bestand an flüssigen Mitteln wird planmäßig 4.081 TEUR betragen und sich damit ggü. dem voraussichtlichen Ist per 31.12.2021 (5.746 TEUR) um rd. 1.665 TEUR verringern. Im Rahmen der geplanten Auszahlungen sind unter anderem laufende Tilgungen von Darlehen (2.911 TEUR) und Sondertilgungen i.H.v. 2 Mio. EUR sowie die Gewinnausschüttung an die Stadt Eisenach (500 TEUR netto) geplant.

Weitere Eckdaten der Erfolgsplanung im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2022 (2021) sind:

✓ Umsatzerlöse	19.956 TEUR	(19.605 TEUR)
✓ aktivierte Eigenleistungen.....	326 TEUR	210 TEUR)
✓ Sonstige betriebliche Erträge	695 TEUR	(261 TEUR)
✓ Aufwendungen für Lieferungen / Leistungen....	11.032 TEUR	(10.080 TEUR)
✓ Personalaufwand	2.836 TEUR	(2.503 TEUR)
✓ Abschreibungen	4.879 TEUR	(4.582 TEUR)
✓ Sonstige betriebliche Aufwendungen	783 TEUR	(860 TEUR)
✓ Finanzergebnis	- 632 TEUR	(- 880 TEUR)
✓ Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	1.118 TEUR	(1.118 TEUR)
✓ Steuern vom Einkommen/Ertrag	174 TEUR	(113 TEUR)
✓ Sonstige Steuern.....	53 TEUR	(49 TEUR)
✓ Jahresergebnis	406 TEUR	(951 TEUR)

Im Übrigen wird auf die dieser Vorlage beigelegte 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 2021 der SWG Eisenach mbH
- Anlage 2 - Finanzplan 2021 der SWG Eisenach mbH
- Anlage 3 - Investitionsplan 2021 der SWG Eisenach mbH