

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>1026-StR/2022</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 1	14.1	14.1 / 8101 14

Betreff
<p><b>Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG)</b>  <b>hier: Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2021</b></p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Beteiligungen, Wirtschaft und Tourismus	Ö	29.08.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	07.09.2022	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	13.09.2022	

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	500.000		500.000
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben + Deckungsmittel			
<b>Summe Haushaltsmittel</b>			
./. gesperrte Mittel			
./. bereits verausgabte Mittel			
./. gebundene Mittel			
<b>verfügbare Mittel</b>			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
<b>zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel</b>			

Frühere Beschlüsse:

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 31.12.2021,**
- 2. der Ausschüttung eines Betrages von 500.000,00 € (netto) aus dem Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 1.456.682,76 € an die Gesellschafterin Stadt Eisenach sowie**
- 3. der Einstellung des verbleibenden Betrages in die Gewinnrücklage zuzustimmen.**

**Die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 wird zur Kenntnis genommen.**

## **II. Begründung:**

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Geschäftsjahres 2021 dargestellt:

### Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 2.024 TEUR auf 132.259 TEUR verringert.

Auf der Aktivseite verringerten sich die Sachanlagen um 4.934 TEUR auf 115.113 TEUR, insbesondere durch Abgänge (5.741,4 TEUR) und Abschreibungen (4.777,6 TEUR). Dem stehen Investitionen in das Anlagevermögen (5.357,3 TEUR) sowie Zuschreibungen (200 TEUR) gegenüber.

Die Finanzanlagen betragen 2.776,6 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 (699 TEUR).

Beim Umlaufvermögen war ein Anstieg um 2.899,7 TEUR auf 14.033,9 TEUR zu verzeichnen. Dies ist maßgeblich auf den Anstieg der liquiden Mittel um 1.945 TEUR (siehe Finanzlage) sowie die Erhöhung des Bestandes an Verkaufsobjekten (+ 1.134,9 TEUR) zurückzuführen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten hat sich ggü. dem Vorjahr um rd. 38 TEUR auf 299 TEUR erhöht.

Auf der Passivseite stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich in Höhe des Jahresüberschusses (1.456,6 TEUR) abzüglich der Gewinnausschüttung an die Stadt Eisenach aus dem Jahresüberschuss 2020 (842 TEUR) auf 79.819,1 TEUR erhöht.

Die Eigenkapitalquote (EKQ) beträgt bei verringerter Bilanzsumme 60,4 % (Vj.: 58,9 %). Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestanden laut Wirtschaftsprüfer nicht.

Der Sonderposten für Investitionszulagen reduzierte sich im Rahmen der planmäßigen Auflösung um rd. 27 TEUR auf 801 TEUR.

Die Rückstellungen haben sich um 217 TEUR auf 1.333 TEUR erhöht. Dies begründet sich insbesondere in einer neu gebildeten Rückstellung für ausstehende Rechnungen (198 TEUR).

Insgesamt war ein Rückgang der Verbindlichkeiten um 2.800,6 TEUR auf 50.295,3 TEUR zu verzeichnen. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten verringerten sich um 3.001 TEUR auf 42.207 TEUR. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 138 TEUR auf 1.745 TEUR und betreffen insbesondere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich um 172 TEUR auf 197 TEUR erhöht.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten verringert sich um 28 TEUR auf 9 TEUR.

#### Ertragslage

Es ergab sich ein Jahresüberschuss von 1.456.682,76 EUR (Vj.: 1.226,9 TEUR).

Die Umsatzerlöse betragen 19.570 TEUR und verringerten sich ggü. dem Vorjahr um 503 TEUR. Ursächlich waren hierfür insbesondere ein Rückgang der Erlöse aus Hausbewirtschaftung (- 374 TEUR) sowie der Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (- 99 TEUR).

Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen erhöhte sich auf 1.135 TEUR (Vorjahr Verminderung 176 TEUR).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betragen 100 TEUR (Vj.: 36 EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um 837 TEUR auf 999,7 TEUR verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang bei den Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (- 940 TEUR). Demgegenüber wurden unter dieser Position neu Erträge aus Tilgungszuschüssen früherer Jahre (137 TEUR) und aus Weiterberechnung an Mieter (115 TEUR) ausgewiesen.

Auf der Aufwandseite haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (11.402 TEUR) erhöhten sich ggü. dem Vorjahr um 1.168 TEUR. Dies ist vor allem auf gestiegene Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten (+ 1.221 TEUR) zurückzuführen, bei denen sich die Kostensteigerungen der letzten Monate massiv zeigen. Erstmals wurde eine Rückstellung für ausstehende Rechnungen gebildet, welche mit 198 TEUR zu Buche schlägt.

Der Personalaufwand (2.633 TEUR) ist ggü. dem Vorjahr um 126 TEUR gestiegen. In 2021 wurden 2 Handwerker neu eingestellt.

Die Abschreibungen haben sich um 1.408 TEUR auf 4.778 TEUR verringert und enthalten neben planmäßigen Abschreibungen auch außerplanmäßige Abschreibungen (2,7 TEUR Projekt Schloßberg 13, welches nicht weiter verfolgt wird) auf das Anlagevermögen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (816 TEUR) liegen etwa auf Vorjahresniveau. Zwar haben sich in 2021 die Abschreibungen für Miet- und Räumungsklage um 91,6 TEUR reduziert, entgegen wirkten jedoch u.a. die Zuführungen zur Pauschalwertberichtigung (+ 53 TEUR) und die gestiegenen sonstigen Beratungskosten (+ 21,6 TEUR).

Das Finanzergebnis hat sich um 120 TEUR auf -624,4 TEUR verbessert. Die Zinserträge (7,5 TEUR) bestehen i. W. aus Verzugszinsen für offene Mietforderungen. Die Zinsaufwendungen reduzierten sich um 121 TEUR auf 649 TEUR aufgrund planmäßiger Tilgungen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen 37,9 TEUR, die sonstigen Steuern 56,3 TEUR.

#### Finanzlage

Die liquiden Mittel haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.945,3 TEUR erhöht und beliefen sich

zum 31.12.2021 auf 4.890,8 TEUR.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (5.710,4 TEUR) und der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (11,7 TEUR) reichten dabei aus, den negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-3.776,8 TEUR) vollständig zu decken.

### Lagebericht

Der Lagebericht der Geschäftsführung ist dem Prüfbericht des Wirtschaftsprüfers als Anlage beigefügt.

Die Geschäftsführer legt im Lagebericht im Detail die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage dar. Weiterhin wurden wesentliche Aussagen zur Entwicklung der Leerstände (S. 2 und S. 7f.) sowie den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung (S. 16ff.) getroffen.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2021 betrug für die Wohnungen ohne Abrissobjekte 9,9 % (Vj.: 9,9 %) und für Wohnungen inkl. Abrissobjekte 10,0 % (Vj.: 10 %).

➤ Es wurden folgende Risiken in der künftigen Entwicklung festgestellt (Lagebericht S. 17):

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 im Rahmen 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 Corona-Krise
  - Dauer des Ukraine Krieges und damit verbundene Sanktionen,
  - Preissteigerungen für Instandhaltungen, Materialien und Energie,
  - Grundsteuerreform und mögliche Neuregelungen zur Umlage von Grundsteuern,
  - unklare gesetzliche Regelungen zur Aufteilung und Umlage des CO2-Preises sowie
  - Pflichten von Wohnungseigentümern zur Erreichung der Klimaziele.
  
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, Cash flow),
  - Entwicklung der Mietrückstände.

Folgende Feststellungen wurden durch den Wirtschaftsprüfer getroffen:

➤ Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

- Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung durch den Wirtschaftsprüfer kam es zu keinen wesentlichen Anmerkungen bzw. Beanstandungen.
- Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen.
- Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
- Im Ergebnis der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG kam es zu keinen gravierenden Anmerkungen bzw. Beanstandungen.

Der vollständige Prüfbericht zum Jahresabschluss 2021 der SWG kann im Büro der Beteiligungsverwaltung (Kämmerei) eingesehen werden.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 wurde durch den Aufsichtsrat der SWG in der Sitzung am 07.07.2022 behandelt. Der Gesellschafterversammlung wurde die Feststellung des Jahresergebnisses, die Ausschüttung eines Betrages von 500.000,00 EUR (netto) aus dem Jahresüberschuss 2021 an die Gesellschafterin Stadt Eisenach, die Einstellung des verbleibenden Betrages in die Gewinnrücklage sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 empfohlen.

Die Gesellschafterversammlung folgte in ihrer Sitzung am 07.07.2022 der Empfehlung des Aufsichtsrates und fasste die vorgenannten Beschlüsse zum Jahresabschluss 2021. Die Beschlussfassung erfolgte dabei unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates. Durch den Beschluss des Stadtrates wird der Vorbehalt ausgeräumt.

Die Verwendung des Bilanzgewinns in Form der Gewinnausschüttung resultiert aus der Umsetzung der 9. Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Eisenach (HSK-Maßnahme-Nr. VwHH 3).

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1a: Bilanz für das Geschäftsjahr 2021
- Anlage 1b: GuV für das Geschäftsjahr 2021
- Anlage 2: Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021