

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	1492-StR/2023	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 1	14.1	14.1 / 8101 15

Betreff
<p><b>Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG)</b>  <b>hier: Kreditaufnahme im Rahmen des Wirtschaftsplans 2024</b></p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Beteiligungen, Wirtschaft und Tourismus	Ö	22.01.2024	
Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö Ö	30.01.2024 06.02.2024	

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-	HaushaltAusgabereist -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ 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 Vorlagen:

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
<input type="checkbox"/> Ja	Siehe Anlage – Nachhaltigkeits-Check
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

**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 2024 zur Kenntnis und stimmt der Aufnahme von Krediten bis zur Höhe von 18.468.789,00 EUR zu.****II. Begründung:**

Der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung der SWG haben den Wirtschaftsplan in den Teilen Erfolgs- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2024 am 07.12.2023 beraten.

Die SWG plant für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss vom 237.192 EUR.

In 2024 sollen Investitionen in Höhe von 25,196 Mio. EUR begonnen bzw. realisiert werden. Die Gesamtsumme ist als Maximalplanung zu verstehen, da v. a. im Bereich der Investitionen in den Gebäudebestand eine Abhängigkeit von der Bewilligung von Fördermitteln besteht.

Zur Umsetzung der Investitionen sind in 2024 Darlehensaufnahmen von 18.468.789,00 EUR geplant, welche sich in Kapitalmarktdarlehen und Baudarlehen des Innenstadtstabilisierungsprogramms (ISSP) aufgliedern.

Zur bilanziellen Einordnung dieser Darlehensaufnahme wird nachfolgend auf die Vermögenslage der SWG per 31.12.2022 abgestellt:

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2022 ein Gesamtvermögen in Höhe von 131.598 TEUR ausgewiesen. Das langfristige Vermögen beläuft sich dabei auf 117.113 TEUR, das langfristige Fremdkapital auf 39.883 TEUR. Das entspricht 30,3 % der Bilanzsumme.

Das Eigenkapital inkl. Sonderposten beträgt 80,9 Mio. EUR. Das entspricht einer Quote von rd. 61,4 %. Der Mittelwert der Vergleichsunternehmen in Thüringen beträgt laut Wirtschaftsprüfer 60,3 % (Stand 2021). Die Quote der SWG ist damit überdurchschnittlich. Die Vermögenslage ist laut Wirtschaftsprüfer geordnet.

Die aktuelle Kapitaldienstquote der SWG beträgt 24,0 %. Der Mittelwert der Vergleichsunternehmen in Thüringen liegt bei 32,5 % (Stand 2021). Die Tilgungskraft der SWG hat den Faktor 2,0, der Mittelwert der Vergleichsgruppe liegt ebenfalls bei 2,0 (Stand 2021). 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 stellen die Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus dar. Hier sind in

2024 insgesamt Investitionen i. H. v. 19,8 Mio. EUR vorgesehen. Weitere größere Investitionen sind für die Optimierung der Wärmeversorgung (1 Mio. EUR), Grundstückskäufe (2 Mio. EUR) sowie Fassadensanierung und Balkonanbauten in der Stedtfelder Straße (600 TEUR) geplant.

Der Bestand an flüssigen Mitteln wird planmäßig 1.634 TEUR (Stand: 31.12.2024) betragen und sich damit ggü. dem voraussichtlichen Ist zum 31.12.2023 (2.171 TEUR) um rd. 536 TEUR reduzieren. Im Rahmen der geplanten Auszahlungen sind unter anderem laufende Tilgungen von Darlehen (3.153 TEUR) geplant. Eine Gewinnausschüttung an die Stadt ist nicht vorgesehen.

Weitere Eckdaten der Erfolgsplanung im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2024 (2023) sind:

✓ Umsatzerlöse .....	21.566 TEUR	(21.668 TEUR)
✓ aktivierte Eigenleistungen.....	100 TEUR	(100 TEUR)
✓ Sonstige betriebliche Erträge .....	515 TEUR	(337 TEUR)
✓ Aufwendungen für Lieferungen / Leistungen....	12.097 TEUR	(12.227 TEUR)
✓ Personalaufwand .....	2.897 TEUR	(2.892 TEUR)
✓ Abschreibungen .....	4.966 TEUR	(4.900 TEUR)
✓ Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	913 TEUR	(834 TEUR)
✓ Finanzergebnis .....	- 934 TEUR	(-927 TEUR)
✓ <b>Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit .....</b>	<b>450 TEUR</b>	<b>(-335 TEUR)</b>
✓ Steuern vom Einkommen/Ertrag .....	159 TEUR	(171 TEUR)
✓ Sonstige Steuern.....	54 TEUR	(54 TEUR)
✓ <b>Jahresergebnis .....</b>	<b>237 TEUR</b>	<b>(-559 TEUR)</b>

Nach der Beratung in der Sitzung am 07.12.2023 haben sowohl der Aufsichtsrat als auch die Gesellschafterversammlung der SWG den Wirtschaftsplan- und Finanzplan einschließlich der darin enthaltenen Darlehensaufnahmen von 18.468.789,00 EUR beschlossen.

Der Beschluss der Gesellschafterversammlung steht hinsichtlich der vorgesehenen Darlehensaufnahme unter am Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.

Im Übrigen wird auf die dieser Vorlage beigefügte 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 2024 der SWG Eisenach mbH
- Anlage 2 – Finanzplan 2024 der SWG Eisenach mbH
- Anlage 3 – Investitionsplan 2024 der SWG Eisenach mbH