

	Vorlagen-Nr.	
	1132-StR/2018	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat I	20.1	20.1/810114

Betreff
Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) hier: Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2017

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	28.08.2018	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	04.09.2018	

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 31.12.2017 und**
- 2. der Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 € (netto) aus dem Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 3.220.785,86 € an die Gesellschafterin Stadt Eisenach sowie der Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 2.378.785,86 € in die Gewinnrücklage**

zuzustimmen.

Die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 wird zur Kenntnis genommen.

II. Begründung:

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Geschäftsjahres 2017 dargestellt:

Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme geringfügig um 1,64 Mio. EUR bzw. 1,2 % auf 130.078 TEUR verringert.

Auf der Aktivseite war dafür im Wesentlichen der Rückgang der flüssigen Mittel (- 2.196 TEUR) maßgeblich, dem auf der anderen Seite ein Anstieg der Forderungen insbesondere gegen verbundene Unternehmen (+ 454 TEUR) sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (+ 378 TEUR) gegenüber stand.

Der Rückgang des Sachanlagevermögens resultiert aus der Differenz der Zugänge (3.765 TEUR) zu den Abgängen (512 TEUR) sowie planmäßigen Abschreibungen (3.590 T€).

Die Finanzanlagen betragen wie im Vorjahr 2,077 Mio. € und betreffen den 94%igen Geschäftsanteil an der Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH (GIS).

Beim Umlaufvermögen war ein Rückgang um 1.349 TEUR auf 13.824 TEUR zu verzeichnen. Dies ist maßgeblich auf den deutlichen Rückgang der liquiden Mittel um 2.196 TEUR zurückzuführen (siehe Finanzlage). Demgegenüber erhöhten sich insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (aRAP) hat sich ggü. dem Vorjahr um rd. 59 TEUR auf 110 TEUR erhöht.

Auf der Passivseite stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Das Eigenkapital ist ggü. dem Vorjahr in Höhe des Jahresüberschusses um 2.406 TEUR abzüglich der Gewinnausschüttung an die Stadt Eisenach aus dem Jahresüberschuss (842 TEUR) auf 74.556,7 TEUR gestiegen.

Die Eigenkapitalquote (EKQ) hat sich bei verringerter Bilanzsumme auf 56,7 % (Vj.: 54,2 %) erhöht. Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestanden lt. Wirtschaftsprüfer nicht.

Der Sonderposten für Investitionszulagen reduzierte sich im Rahmen der planmäßigen Auflösung um rd. 27 TEUR auf 910 TEUR.

Die Rückstellungen haben sich um 403 TEUR auf 1.918 TEUR erhöht. Maßgeblich war hierbei die Zuführung für noch ausstehende Zahlungen für das Geschäftsjahr 2017 (141,5 TEUR) sowie Nachbelastungen aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2011 bis 2015 (197,0 TEUR).

Bei den Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ist ein Rückgang um 4.040 TEUR auf 45.749 TEUR zu verzeichnen, welcher sich überwiegend aus den planmäßigen Tilgungsleistungen i.H.v. 2.018 TEUR ergab. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (- 263 TEUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Verbindlichkeiten aus Restitutionsansprüchen bestehen nicht mehr. Insgesamt war ein Rückgang der Verbindlichkeiten um 4.389 TEUR auf 52.558 TEUR zu verzeichnen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (pRAP) verringert sich um 29 TEUR auf 136 TEUR. In dieser Position werden abgegrenzte Mietvorauszahlungen („Abstandszahlungen“) ausgewiesen.

Ertragslage

Es ergab sich ein Jahresüberschuss von 3.220.785,86 EUR (Vj.: + 2.158,2 TEUR). Auf das Ergebnis wirkten sich die gestiegenen Umsatzerlöse (512,9 TEUR), gestiegene sonstige betriebliche Erträge (195,3 TEUR) und die gesunkenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (947,8 TEUR) positiv aus. Weiterhin wurde das Ergebnis durch ins kommende Jahr verschobene Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst.

Die Umsatzerlöse betragen 19.758 TEUR und lagen damit um 513 TEUR bzw. 2,7 % höher als im Vorjahr. Ursächlich waren dabei vor allem die Anstiege der Erlöse aus Hausbewirtschaftung (+ 253 TEUR) und der Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (+ 276 TEUR).

Der Bestand an fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen betrug zum 31.12.2017 23 TEUR (Vj.: 488 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 195 TEUR auf 825 TEUR gestiegen. Ursächlich hierfür waren vor allem Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (+ 443 TEUR) sowie die Auflösung von Rückstellungen (+ 63 TEUR). Demgegenüber sind die Erlöse aus Anlagenverkäufen um 266 TEUR gesunken.

Auf der Aufwandseite haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (8.470 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr um 621 TEUR gesunken. Der Verringerung ist vor allem auf geringere Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen (-782 TEUR) zurückzuführen.

Der Personalaufwand (2.106 TEUR) ist ggü. dem Vorjahr um 14 TEUR gestiegen.

Die Abschreibungen haben sich um 82 TEUR auf 4.369 TEUR erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (803 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr um rd. 458 TEUR geringer. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass im Vorjahr bei den übrigen Aufwendungen die Zustiftung in die Lippmann+Rau-Stiftung in Höhe von 392,5 TEUR enthalten war.

Das Finanzergebnis hat sich insbesondere infolge geringerer Zinsaufwendungen (- 119) sowie höherer Zinserträge (+ 41 TEUR) - insgesamt um 160 TEUR auf - 1.098 TEUR verbessert.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (464 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr deutlich um rd. 290 TEUR gestiegen, was sich aufgrund der Erhöhung der Körperschaftssteuer (+ 65 TEUR), der Gewerbesteuer (+ 63 TEUR) sowie Steuernachzahlungen für frühere Jahre ergibt (+ 163 TEUR) ergibt. Die sonstigen Steuern erhöhten sich ggü. 2016 um 35 TEUR.

Finanzlage

Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr um 2.196,1 TEUR bzw. 31 % gesunken und betragen zum 31.12.2017 4.845,5 TEUR.

Ursächlich für den Rückgang der liquiden Mittel war, dass die Mittel der laufenden Geschäftstätigkeit (7.699 TEUR) nicht ausreichten, die Ausgaben für die Finanzierungstätigkeit (- 6.443,4 TEUR) und die Investitionstätigkeit (- 3.451,7 TEUR) in vollem Umfang zu decken.

Die Finanzierungstätigkeit war wesentlich gekennzeichnet durch die außerplanmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von 3,6 Mio. Euro.

Die Zugänge zum Anlagevermögen in Höhe von 3.765 TEUR setzen sich wie folgt zusammen:

- 292 TEUR Zukäufe von Grundstücken mit und ohne Bauten, sowie Eigentumswohnung
- 3.103 TEUR Zugang aus Baumaßnahmen, darunter
 - 2.181 TEUR für die Sanierung Stregdaer Allee 4
 - 363 TEUR Sanierung Mönchstraße 3
 - 317 TEUR Umbau F.-Heckert-Str. 1-7
 - 227 TEUR Stedtfelder Straße Anbau Balkone
- 59 TEUR Anschaffung Betriebs- und Geschäftsausstattung
- 311 TEUR Verzinsung Zukauf Rathaus (Markt 2)

Lagebericht

Der Lagebericht der Geschäftsführung ist 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. 1 und S. 9) sowie den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung (S. 17ff.) getroffen.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2017 betrug für die Wohnungen ohne Abrissobjekte 6,7 % (Vj.: 5,8 %) und für Wohnungen inkl. Abrissobjekte 7,6 % (Vj.: 6,8 %).

Folgende Feststellungen wurden durch den Wirtschaftsprüfer getroffen:

- Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk (Anlage 3) erteilt.
- Es wurden folgende (ggü. dem Vorjahr unveränderte) Risiken in der künftigen Entwicklung festgestellt:
 1. Externe Geschäftsrisiken, die durch die SWG nur wenig oder nicht beeinflussbar sind:
 - Bevölkerungsentwicklung (Geburtenrückgang / Abwanderung),
 - Entwicklung am regionalen Wohnungsmarkt in Verbindung mit der Entwicklung der Arbeitslosenquote,
 - Vorhandensein von Förderregelungen,
 - Rückforderungen / Nachforderungen i.R. vermögensrechtlicher Regelungen.
 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 kam es zu keinen wesentlichen Anmerkungen bzw. Beanstandungen.

Der vollständige Prüfbericht zum Jahresabschluss 2017 der SWG kann im Büro der Beteiligungsverwaltung (Kämmerei) eingesehen werden.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2017 wurde durch den Aufsichtsrat der SWG in der Sitzung am 19. Juli 2018 behandelt. Der Gesellschafterversammlung wurde die Feststellung des Jahresergebnisses, die Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 € (netto) aus dem Jahresüberschuss 2017 an die Gesellschafterin Stadt Eisenach sowie die Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 2.378.785,86 € in die Gewinnrücklage sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 empfohlen. Die Sitzung der Gesellschafterversammlung zur Feststellung des Jahresabschlusses 2017 hat bisher noch nicht stattgefunden.

Die Verwendung des Bilanzgewinns in Form der Gewinnausschüttung resultiert aus der Umsetzung der 5. Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Eisenach (HSK-Maßnahme-Nr. VwHH 3).

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1a: Bilanz für das Geschäftsjahr 2017
Anlage 1b: GuV für das Geschäftsjahr 2017
Anlage 2: Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2017
Anlage 3: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017