

**Titel der Drucksache:**  
**Feststellung des Jahresabschlusses 2018 der  
 KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft  
 mbH Erfurt**

<b>Drucksache</b>	<b>0083/19</b>
<b>Stadtrat</b>	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	14.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	28.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.04.2019	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Jahresabschluss 2018 der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 308.657.116,57 EUR und einem Jahresüberschuss von 1.717.774,27 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 1.717.774,27 EUR wird wie folgt verwendet:

- a) 500.000 EUR Ausschüttung an die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt;
- b) Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 1.217.774,27 EUR in „Andere Gewinnrücklagen“.

Der an die Gesellschafterin auszuschüttende Betrag ist vier Wochen nach Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung fällig.

03

Der Geschäftsführer Herr Friedrich Hermann wird für das Geschäftsjahr 2018 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2018 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2019 wird die ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur

Verfügung zu stellen.

14.03.2019, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	500.000 EUR	500.000 EUR	500.000 EUR	500.000 EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Sachverhalt

Anlage 2 - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und des Lageberichtes für 2018

Anlage 3 - Teilbericht über die Erweiterung der Abschlussprüfung - Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung (§ 53 HGrG)

Anlage 4 - Beschlüsse des Aufsichtsrates - **nicht öffentlich/ vertraulich**

**Anlagen 1 bis 4 – nur für Stadtratsmitglieder und sachkundige Bürger des Ausschusses WuB.**

Der Prüfungsbericht 2018 sowie der Bericht über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG liegen in den Fraktionen zur Einsichtnahme aus und sind als Anlage zur Drucksache eingestellt.

#### Sachverhalt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 sowie der Lagebericht der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt mbH Erfurt (KoWo) für das Geschäftsjahr 2018 wurden von der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, geprüft. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Mit Datum vom 02.01.2019 erteilte die ETL AG einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die gem. § 53 HGrG durchgeführte Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat keine Feststellungen ergeben, die für die Beurteilung von Bedeutung sind.

Die Feststellung des Jahresabschlusses 2018 wird empfohlen.

Insgesamt wird der Verlauf des Geschäftsjahres 2018 durch die Geschäftsführung als positiv eingeschätzt. Der Gesamtbestand an Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch Verkäufe von unsanierten, überwiegend leerstehenden Häusern, um 237 auf 13.105 Mieteinheiten reduziert. Der bereinigte Leerstand hat sich von 2,4 % im Vorjahr auf 2,2 % verringert. Die durchschnittliche Miete für Wohnflächen hat sich von 5,04 EUR im Vorjahr auf 5,15 EUR in 2018 erhöht, resultierend aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten. Das Jahresergebnis 2018 in Höhe von 1.718 TEUR ergibt sich im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation, höheren Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung sowie den Erträgen aus Grundstücksverkäufen. Das erzielte Ergebnis weicht um +616 TEUR vom geplanten Ergebnis für 2018 (1.102 TEUR) ab und liegt unter dem Ergebnis des Vorjahres von 3.168 TEUR.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung wurde für die Stotternheimer Wohnungsgesellschaft mbH (100%ige Tochter der KoWo) die Umfirmierung in KoWo Bau & Service GmbH, die Erhöhung des Stammkapitals von 435,41 EUR auf 26.000,00 EUR sowie die Änderung des Unternehmensgegenstandes beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 27.12.2018.

Im Jahresdurchschnitt 2018 waren neben dem Geschäftsführer 112 Arbeitnehmer (Vorj. 118) und acht Auszubildende (Vorj. sechs Auszubildende) beschäftigt.

Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 308.657 TEUR gegenüber 307.968 TEUR im Vorjahr. Somit hat sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 689 TEUR erhöht. Das Anlagevermögen (262.526 TEUR, Vorj. 273.909 TEUR) und damit das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch planmäßige Abschreibungen sowie durch Buchwertabgänge verringert. Das kurzfristige Vermögen (46.131 TEUR, Vorj. 34.058 TEUR) erhöhte sich im Wesentlichen durch den höheren Bestand an liquiden Mitteln.

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresüberschuss 2018 von 1.718 TEUR abzüglich der Ausschüttung an die Gesellschafterin LHE von 500 TEUR auf 192.088 TEUR erhöht. Damit beträgt die Eigenkapitalquote 62,2 % (Vorj. 62,0 %).

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 10.152 TEUR auf 32.440 TEUR erhöht. Innerhalb der sonstigen Rückstellungen von 32.125 TEUR betreffen 20.856 TEUR das Brandschutzkonzept, davon wurde in 2018 ein Betrag von 18.500 TEUR zugeführt. Der Bedarf an Brandschutzmaßnahmen wurde in einem externen Gutachten ermittelt.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten von 85.494 TEUR im Vorjahr auf 75.262 TEUR ist insbesondere auf planmäßige und außerplanmäßige Darlehenstilgungen zurückzuführen.

Die **Vermögenslage** ist geordnet. Zum Bilanzstichtag ist das langfristige Vermögen ausreichend mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Der Finanzmittelfonds hat sich zum 31.12.2018 um 11.371 TEUR auf 24.549 TEUR erhöht. Die Mittelzuflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit reichten im Geschäftsjahr 2018 aus, um den Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit zu finanzieren.

Die **Finanzverhältnisse** der Gesellschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Gemäß Wirtschaftsplan 2019 sind aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 500 TEUR an die

Gesellschafterin LHE auszuschütten. Damit leistet die KoWo einen wichtigen Beitrag für den städtischen Haushalt i.S. von § 75 Abs. 1 ThürKO. Auf Grund des in 2018 erreichten Ergebnisses kann eine Ausschüttung in geplanter Höhe erfolgen; der Restbetrag soll in „Andere Gewinnrücklagen“ eingestellt werden.

Die Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gem. § 53 HGrG ergab keine Beanstandungen. Die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates werden empfohlen.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019 wird die Bestellung der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, Windthorststraße 18 in 99096 Erfurt empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner 198. Sitzung am 15.02.2019 sowie 199. Sitzung am 07.03.2019 intensiv mit dem Jahresabschluss 2018 befasst und die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse gefasst.