

Titel der Drucksache:

**Feststellung des Jahresabschlusses 2019 der
 KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft
 mbH Erfurt**

Drucksache

0178/20

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	25.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	22.04.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Jahresabschluss 2019 der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 298.025.226,06 EUR und einem Jahresüberschuss von 2.673.626,95 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 2.673.626,95 EUR wird wie folgt verwendet:

- a) 500.000 EUR Ausschüttung an die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt;
- b) Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 2.173.626,95 EUR in „Andere Gewinnrücklagen“.

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

03

Die Geschäftsführerin Frau Annett Eckardt und der Geschäftsführer Herr Michael Umbreit-Rößner werden für das Geschäftsjahr 2019 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2019 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2020 wird die ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

12.03.2020 gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2020	2021	2022	2023
Verwaltungshaushalt Einnahmen	500.000 EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Sachverhalt

Anlage 2 - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 und des Lageberichtes für 2019

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 WBD.

Der Prüfungsbericht 2019 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 31.12.2019 sowie der Lagebericht der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt mbH Erfurt (KoWo) für das Geschäftsjahr 2019 wurden von der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, geprüft. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 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 03.01.2020 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 2019 wird empfohlen.

Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung 2019 waren wie bereits im Vorjahr die Bewertung des Anlagevermögens, die Bewertung der unfertigen Leistungen, die Existenz der Umsatzerlöse, die Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen sowie weitere Einzelsachverhalte mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Das Jahresergebnis 2019 in Höhe von 2.673,6 TEUR (Vorjahr 1.717,8 TEUR) ergibt sich im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation und höheren Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung. Geplant war ein Jahresüberschuss von 1.109,8 TEUR (vgl. 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2019 – Stadtratsbeschluss 0471/19 vom 11.04.2019, Gesellschafterbeschluss vom 23.04.2019), so dass das tatsächliche Ergebnis um 1.563,8 TEUR höher war als geplant. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Der Gesamtbestand an Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig durch Verkäufe um 3 Mieteinheiten auf 13.102 Mieteinheiten reduziert. Der bereinigte Leerstand hat sich von 2,2 % im Vorjahr auf 2,7 % leicht erhöht. Die durchschnittliche Miete für Wohnflächen hat sich von 5,15 EUR im Vorjahr auf 5,28 EUR in 2019 erhöht, resultierend aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten. Bei den Gewerberäumen sind die durchschnittlichen Mieten von 2,44 EUR/m² auf 2,47 EUR/m² gestiegen.

Investitionsschwerpunkte in 2019 waren die innere, haustechnische Sanierung von Hochgeschossern, die Instandsetzung bisher noch nicht instandgesetzter Wohnungen, die Erneuerung haustechnischer Anlagen wie Hausanschlussstationen und Brandschutzmaßnahmen. Die Investitionsschwerpunkte der nächsten Jahre werden vorrangig die Sanierung der Punkthochhäuser, Instandsetzungsmaßnahmen technischer Anlagen sowie Maßnahmen der Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energiesparmaßnahmen sowie die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen unter Berücksichtigung der Altersstruktur der Bevölkerung sein. Insbesondere die letztgenannten Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes der Immobilien sind zwingend für die Sicherung der Marktfähigkeit erforderlich.

Die Vermögenslage ist geordnet. Zum Bilanzstichtag ist das langfristige Vermögen ausreichend mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3 % auf 65,2 % erhöht.

Der Finanzmittelfonds hat sich zum 31.12.2019 von 24.548,8 TEUR auf 22.069,4 TEUR verringert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Mit Feststellung des Wirtschaftsplanes 2019 sowie der 1. Fortschreibung wurde eine Ausschüttung aus dem Ergebnis 2019 von 500 TEUR beschlossen. Auf Grund des in 2019 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 2020 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 wird die Bestellung der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt,

Windthorststraße 18 in 99096 Erfurt empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner 208. Sitzung am 28.02.2020 intensiv mit dem Jahresabschluss 2019 befasst und die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse gefasst.
