

Titel der Drucksache:

**Feststellung des Jahresabschlusses 2021 der  
 KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft  
 mbH Erfurt**

Drucksache

**0092/22**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	28.03.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	18.05.2022	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	01.06.2022	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Jahresabschluss 2021 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 310.902.789,41 EUR und einem Jahresüberschuss von 7.349.953,24 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 7.349.953,24 EUR wird in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

03

Die Geschäftsführerin Frau Annett Eckardt wird für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.01.2021 entlastet. Der Geschäftsführer Herr Alexander Hilge wird für den Zeitraum vom 01.02. 2021 bis 31.12.2021 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegegesetz und des Lageberichtes 2022 wird die MSC Schwarzer Albus GmbH bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

28.03.2022, 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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input 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 type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	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"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

#### Fristwahrung

Ja  Nein

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Sachverhalt

Anlage 2 - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichtes für 2021

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

Anlage 4 - Empfehlungsbeschlüsse des Aufsichtsrates vom 04.03.2022- **nicht öffentl./vertraulich**

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

Der Prüfungsbericht 2021 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

Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses 0212/21 vom 09.06.2021 und des Gesellschafterbeschlusses vom 18.06.2021 wurde durch den Aufsichtsratsvorsitzenden der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) die ETLAG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021 beauftragt. Der Prüfungsauftrag umfasste auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegezet (HGrG).

Der Jahresabschluss 2021 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 gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt. Mit Datum vom 31.01.2022 erteilte die ETLAG 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 2021 wird empfohlen.

Der Gesamtbestand der Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den Ankauf der Ärztehäuser sowie unbebauter Grundstücke von der LHE erhöht. Der bereinigte Leerstand (ohne Einbeziehung stillgelegter, nicht wieder vermietbarer Altbauten) hat sich von 3,6 % im Vorjahr auf 4,6 % ebenfalls erhöht. Ursache dafür sind vor allem ad-hoc Maßnahmen im unbewohnten Zustand zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus der letzten Jahre. Die durchschnittliche monatliche Miete hat sich von 5,41 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 5,49 EUR/m<sup>2</sup> in 2021 erhöht, im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten resultierend.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf für 2021 als positiv. Die Ertragslage ist zufriedenstellend, die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war in 2021 jederzeit gegeben.

Die KoWo schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 7.350 TEUR (Vorjahr 8.370 TEUR), geplant war ein Jahresergebnis von 3.139 TEUR. Das positive Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation bei gestiegenen Aufwendungen aus Hausbewirtschaftung, insbesondere höheren Heizkosten und Kosten nach dem Zugang der Ärztehäuser, welche sich in der Bestandveränderung wiederfinden. Die Instandhaltungsaufwendungen fielen im Vergleich zum Vorjahr höher aus, jedoch konnten geplante Maßnahmen u. a. aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie nicht vollumfänglich umgesetzt werden und sind in den Folgejahren nachzuholen. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ein um 445 TEUR höherer Instandhaltungsaufwand.

Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 310.903 TEUR gegenüber 316.459 TEUR im Vorjahr. Somit hat sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 5.556 TEUR verringert. Die Bilanz ist durch langfristiges Immobilienvermögen (255.691 TEUR) geprägt, das neben den Eigenmitteln (213.877 TEUR) im Wesentlichen durch langfristige Fremdmittel, hier die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (40.045 TEUR), finanziert ist. Investitionsschwerpunkte waren die innere, haustechnische Sanierung von Hochgeschossern, die Instandsetzung bislang noch nicht instandgesetzter Wohnungen, die Erneuerung haustechnischer Anlagen wie Hausanschlussstationen und Brandschutzmaßnahmen. Die Eigenkapitalquote (67,4 %) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % aufgrund von Sondertilgungen von Darlehen erhöht. Die Eigenkapitalausstattung ist als angemessen zu bewerten.

Der Jahresüberschuss 2021 soll vollständig im Unternehmen verbleiben und in die "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 2022 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG sowie des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 wird die Bestellung der MSC Schwarzer Albus GmbH, Niederlassung Erfurt,

empfohlen.

---