

**Titel der Drucksache:**

**Feststellung des Jahresabschlusses 2023 der  
 KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft  
 mbH Erfurt**

**Drucksache**

**0173/24**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	25.03.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	17.04.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.05.2024	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

01

Der Jahresabschluss 2023 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 321.279.123,25 EUR und einem Jahresüberschuss von 4.847.766,81 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 4.847.766,81 EUR wird in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

03

Zum weiteren Aufbau des Geschäftsbetriebs wird eine Zuzahlung von 1.200.000,00 EUR in die Kapitalrücklage der Tochtergesellschaft KoWo Bau & Service GmbH (KBS) vorgenommen.

04

Der Geschäftsführer, Herr Alexander Hilge, wird für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entlastet.

05

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2023 entlastet.

06

Als Abschlussprüfer der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2024 wird die MSC Schwarzer Albus GmbH bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

25.03.2024, 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>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</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 – ausführlicher Sachverhalt - nicht öffentlich -

Anlage 2 - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichtes für 2023

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

Anlage 4 - Empfehlungsbeschlüsse des Aufsichtsrates vom 15.03.2024 – vertraulich -

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

Der Prüfungsbericht 2023 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 0162/23 vom 24.05.2023 und des Gesellschafterbeschlusses vom 13.06.2023 wurde durch den Aufsichtsratsvorsitzenden der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) die MSC Schwarzer Albus GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 unter Einbeziehung der zugrundeliegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 beauftragt. Der Prüfungsauftrag umfasste auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG).

Der Jahresabschluss 2023 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 02.02.2024 erteilte die MSC Schwarzer Albus GmbH 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 2023 wird empfohlen.

Der Gesamtbestand der Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht. Der bereinigte Leerstand (ohne Einbeziehung stillgelegter, nicht wieder vermietbarer Altbauten sowie aus strategischen Gründen nicht im Vermietungsprozess befindlicher Objekte) hat sich von 3,9 % im Vorjahr auf 3,8 % verringert. 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 5,57 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 5,75 EUR/m<sup>2</sup> in 2023 erhöht, im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten resultierend.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf für 2023 als positiv. Die Ertragslage ist zufriedenstellend, die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war in 2023 jederzeit gegeben.

Die KoWo schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 4.848 TEUR (Vorj. 3.428 TEUR). Das positive Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation in Verbindung mit niedrigeren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung. Die gesunkenen Betriebskosten sind im Wesentlichen auf die staatlichen Fördermaßnahmen im Energiesektor zurückzuführen. Die Instandhaltungsaufwendungen fielen im Vergleich zum Vorjahr um 700 TEUR höher aus. Auch wenn die für 2023 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen u. a. aufgrund der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, des Fachkräftemangels und der Energiekrise nicht vollumfänglich umgesetzt werden konnten, wird ein um 1.420 TEUR höheres Jahresergebnis ausgewiesen. Die notwendigen Maßnahmen sind zwingend in den Folgejahren nachzuholen. Die Abweichung des Jahresergebnisses gegenüber dem im Wirtschaftsplan für 2023 geplanten Ergebnis i. H. v. 1.248 TEUR resultiert insbesondere aus höheren Erlösen aus der Hausbewirtschaftung, den Bestandsveränderungen sowie deutlich niedrigeren Aufwendungen für Betriebskosten. Zudem führte der Sondereffekt im Finanzergebnis durch die Zahlung eines Wertsicherungsbetrags aus einem Erbbaurechtsvertrag zur positiven Abweichung im Plan-Ist-Vergleich.

Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 321.279 TEUR gegenüber 314.227 TEUR im Vorjahr. Somit hat sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 7.052 TEUR erhöht. Die Bilanz ist durch langfristiges Immobilienvermögen (254.958 TEUR) geprägt, das neben den Eigenmitteln (221.690 TEUR) im Wesentlichen durch langfristige Fremdmittel, hier die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (38.350 TEUR), finanziert ist.

Investiert wurden insgesamt 16.969 TEUR in immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sach- und Finanzanlagen. Investitions- und Instandsetzungsschwerpunkte waren weiterhin die Sanierung von Hochgeschossern und 5-geschossigen Wohnbauten, die Instandsetzung technischer Anlagen sowie weiterer notwendiger Maßnahmen der Bestandserhaltung, die Durchführung weiterer Energieeinspar- und Brandschutzmaßnahmen sowie die Instandsetzung bisher nicht modernisierter Wohnungen. Eine wesentliche Baumaßnahme bildete die umfassende Sanierung des Ärztehauses Moskauer Platz 15, welche sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Ergänzend

wurde mit der Entwicklung von Neubauvorhaben auf eigenen Baugrundstücken zur Diversifikation des eigenen Immobilienportfolios begonnen. Dies wird in den nächsten Jahren fortgeführt. Die Eigenkapitalquote (67,8 %) hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Eigenkapitalausstattung ist als angemessen zu bewerten.

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 4.847.766,81 EUR soll in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden. Zudem wird empfohlen, zum weiteren Aufbau des Geschäftsbetriebs eine Zuzahlung von EUR 1.200.000,00 in die Kapitalrücklage der KBS vorzunehmen.

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 2024 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG sowie des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 wird die Bestellung der MSC Schwarzer Albus GmbH, Niederlassung Erfurt, empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat am 15.03.2024 den Jahresabschluss 2023 intensiv beraten und die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse an die Gesellschafterversammlung gefasst.