

Titel der Drucksache:

Feststellung des Jahresabschlusses 2016 der  
 KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft  
 mbH Erfurt

Drucksache

**0153/17**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	16.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	30.03.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	10.05.2017	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Jahresabschluss 2016 der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 322.531.290,81 EUR und einem Jahresüberschuss von 1.012.655,61 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 1.012.655,61 EUR wird wie folgt verwendet:

- a) 500.000 EUR Ausschüttung an die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt;
- b) Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 512.655,61 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 2016 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2016 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2017 wird die ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

---

16.03.2017, 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 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>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</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 31.12.2016 und des Lageberichtes für 2016

Anlage 3-Bericht über die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 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 2016 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 31.12.2016 sowie der Lagebericht der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) für das Geschäftsjahr 2016 wurden von der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Bavaria Revisions- und Treuhand AG geprüft. Nach dem Ergebnis der Prüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und geht in erforderlichem Umfang auf die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung ein.

Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung 2016 waren die Bewertung des

Anlagevermögens und die Abstimmung mit den entsprechenden Ertragswertbetrachtungen, die Bewertung der Forderungen aus Vermietung und Überprüfung der Einzelwertberichtigungen sowie die Umsatzrealisation im Bereich der Sollmieten.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft ist geordnet. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurde mit Datum vom 02.01.2017 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. 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 2016 wird empfohlen.

Insgesamt wird der Verlauf des Geschäftsjahres 2016 durch die Geschäftsführung als positiv eingeschätzt. Die KoWo schließt das Geschäftsjahr 2016 mit einem **Jahresüberschuss** von 1.012.655,61 EUR (Vorj. 1.386.686,83 EUR). Geplant war ein Ergebnis von 1.030,0 TEUR. Die Ertragslage wird als zufrieden stellend bewertet. Das positive Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation und höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Bei den Betriebskosten haben sich die Aufwendungen für Heizkosten gegenüber dem Vorjahr verringert. Die Instandhaltungsaufwendungen sind aufgrund umfangreicher Maßnahmen an haustechnischen Anlagen gestiegen.

Der Gesamtbestand an Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch Verkäufe von unsanierten, überwiegend leerstehenden Häusern, geringfügig von 13.553 zum 31.12 des Vorjahres auf 13.540 zum Bilanzstichtag verändert. Nahezu alle Wohnungen im Bestand der KoWo mbH entsprechen dem Vergleichswert "Mehrfamilienhaus Neubau" gem. EnEV 2014. Für die Instandhaltung wurden in 2016 insgesamt 13 Mio. EUR und für den Umbau altersgerechten Wohnraums 0,2 Mio. EUR aufgewendet.

Der bereinigte Leerstand hat sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr von 1,9 % auf 2,9 % erhöht. Im Geschäftsjahr 2016 sind für alle offenen Rückübertragungen abschließende Bescheide ergangen. Die im März 2015 vom Deutschen Bundestag beschlossene Mietpreisbremse wurde in Thüringen für Erfurt und Jena am 31.03.2016 eingeführt.

In 2016 hat sich im Vorjahresvergleich die durchschnittliche monatliche Miete je m<sup>2</sup> vermieteter Wohnfläche von 4,82 EUR/m<sup>2</sup> auf 4,95 EUR/m<sup>2</sup> erhöht. Bei den Gewerberäumen sind die durchschnittlichen Mieten von 2,57 EUR/m<sup>2</sup> auf 2,37 EUR/m<sup>2</sup> gesunken. Zum 31.12.2016 verwaltete die KoWo im Rahmen der Betreuungstätigkeit 387 Mieteinheiten (Vorj. 458).

Die Vermögens- und Kapitalstrukturen der Gesellschaft sind geordnet. Die Eigenmittel zum 31.12.2016 betragen 60,1 % (Vorj. 57,4 %) der Bilanzsumme. Die Gesellschaft verfügt über eine angemessene Eigenkapitalausstattung. Zum Bilanzstichtag ist das langfristige Vermögen ausreichend mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die gem. § 53 HGrG durchgeführte Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat keine Feststellungen ergeben, die für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit von Bedeutung sind. Die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates werden empfohlen.

Die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Bavaria Revisions- und Treuhand AG hat nunmehr fünftmal in Folge (2012 bis einschließlich 2016) als Abschlussprüfer den Jahresabschluss sowie den Lagebericht einschließlich die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG geprüft. Nach fünf Prüfungsjahren wird ein Prüferwechsel angestrebt. Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG

sowie des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 wird die Bestellung der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, Windthorststraße 18 in 99096 Erfurt empfohlen.

Der Aufsichtsrat der KoWo hat sich in seinen Sitzungen am 02.12.2016 mit der Auswahl des Abschlussprüfers und am 17.02.2017 intensiv mit dem Jahresabschluss 2016 befasst und die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse an die Gesellschafterversammlung gefasst.

---