

**Titel der Drucksache:**

**Feststellung des Jahresabschlusses 2017 der  
 KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft  
 mbH Erfurt**

**Drucksache**

**0053/18**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	03.05.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beteiligungen	14.06.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Jahresabschluss 2017 der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 307.967.637,91 EUR und einem Jahresüberschuss von 3.168.539,54 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 3.168.539,54 EUR wird wie folgt verwendet:

- a) 500.000 EUR Ausschüttung an die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt;
- b) Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 2.668.539,54 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 2017 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2017 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2018 wird die ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

03.05.2018, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input 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 checked="" type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</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 31.12.2017 und des Lageberichtes für 2017

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 2017 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 31.12.2017 sowie der Lagebericht der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt mbH Erfurt (KoWo) für das Geschäftsjahr 2017 wurden von der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, erstmalig geprüft.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 insgesamt 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 02.01.2018 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 2017 wird empfohlen.

Insgesamt wird der Verlauf des Geschäftsjahres 2017 durch die Geschäftsführung als positiv eingeschätzt. Der Gesamtbestand an Mieteinheiten hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch Verkäufe von unsanierten, überwiegend leerstehenden Häusern, um 198 Mieteinheiten auf 13.342 Mieteinheiten reduziert. Im Geschäftsjahr 2017 wurden 13,2 Mio. EUR für Instandhaltung und für den Umbau altersgerechten Wohnraums 0,2 Mio. EUR aufgewendet. Der bereinigte Leerstand zum 31.12.2017 veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von 2,9 % auf 2,4 %. In 2017 hat die KoWo 359 Mieteinheiten (Vorj. 387) für die Stadt Erfurt verwaltet. Die Instandsetzung bislang noch nicht modernisierter Wohnungen sowie die Erneuerung haustechnischer Anlagen wie Aufzüge und Brandschutzmaßnahmen stellten in 2017 einen Schwerpunkt dar.

In 2017 hat sich im Vorjahresvergleich die durchschnittliche monatliche Miete je m<sup>2</sup> vermieteter Wohnfläche von 4,95 EUR/m<sup>2</sup> auf 5,04 EUR/m<sup>2</sup> erhöht. Bei den Gewerberäumen sind die durchschnittlichen Mieten von 2,37 EUR/m<sup>2</sup> auf 2,28 EUR/m<sup>2</sup> gesunken. Die geringen Mieten sind auf das soziale Engagement, wie das zur Verfügung stellen von preisgünstigen Räumen an gemeinnützige Vereine und soziale Einrichtungen (z.B. „Haus der Vereine“, DiZ-Dienstleistungszentren für haushaltsnahe Dienstleistungen) zurückzuführen.

Das positive Jahresergebnis 2017 von 3.168,5 TEUR resultiert im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation, aus höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und Erträgen aus Grundstücksverkäufen. Darüber hinaus konnten die Verwaltungskosten gegenüber dem Plan erheblich gesenkt werden. Das erzielte Ergebnis weicht um -4.959,8 TEUR vom geplanten Überschuss von 8.128,3 TEUR ab. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen aus der notwendigen Bildung der Rückstellung für die erforderliche und umfassende Instandsetzung der Personenaufzugsanlagen (8.940,8 TEUR) aufgrund behördlicher Auflagen.

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2017 auf 307.967,6 TEUR gegenüber 322.531,3 TEUR im Vorjahr vermindert. Das Anlagevermögen (273.909,7 TEUR, Vorj. 281.981,4 TEUR) und damit das langfristige Vermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr durch planmäßige Abschreibungen (9.678,5 TEUR) sowie durch Buchwertabgänge (1.962,6 TEUR) verringert. Dem stehen Zugänge (529,8 TEUR), Zuschreibungen (2.942,9 TEUR) sowie die Aufzinsung der Finanzanlagen von 5,5 % (96,6 TEUR) gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen (34.058,0 TEUR, Vorj. 40.549,9 TEUR) verminderte sich im Wesentlichen durch den rückläufigen Bestand an liquiden Mitteln (Rückgang um 461,8 TEUR auf 2.841,2 TEUR) und Wertpapieren des Umlaufvermögens (Rückgang um 4.000 TEUR auf 10.336,6 TEUR) sowie den Wegfall der im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen aus Grundstücksverkäufen (2.003,1 TEUR).

Das Eigenkapital beträgt 190.870,7 TEUR (Vorj. 188.202,2 TEUR); damit beträgt die Eigenkapitalquote 62,0 % (Vorj. 58,4 %). Die Gesellschaft verfügt über eine angemessene Eigenkapitalausstattung.

Die Rückstellungen betreffen mit 510,0 TEUR (Vorj. 168,2 TEUR) Steuerrückstellungen und mit 21.778,2 TEUR (Vorj. 17.152,9 TEUR) sonstige Rückstellungen. Der Anstieg der Rückstellung ist im Wesentlichen auf die erstmalige Rückstellungsbildung für Instandhaltungsmaßnahmen an Aufzugsanlagen (8.940,8 TEUR) zurückzuführen. Die Notwendigkeit zur Bildung einer Rückstellung für die Instandhaltung an Aufzugsanlagen ergibt sich für verpflichtende Maßnahmen an 49 Aufzugsanlagen aus den 1970er und 1980er Jahren, die sich aus der Betriebssicherheitsverordnung und dem Produktsicherheitsgesetz ergeben.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten (85.493,6 TEUR, Vorj. 107.319,2 TEUR) ist im Wesentlichen auf planmäßige (6.467,0 TEUR) und außerplanmäßige (15.840,7 TEUR) Darlehenstilgungen zurückzuführen. Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 63.020,1 TEUR (Vorj. 85.327,9 TEUR).

Die Vermögenslage ist geordnet. Zum Bilanzstichtag ist das langfristige Vermögen ausreichend mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Gem. Wirtschaftsplan 2018 sind aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 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 2017 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 2018 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018 wird die Bestellung der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, Windthorststraße 18 in 99096 Erfurt empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner 188. Sitzung am 09.03.2018 intensiv mit dem Jahresabschluss 2017 befasst und die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse gefasst.