

Titel der Drucksache:

Feststellung des Jahresabschlusses 2020 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Drucksache

0212/21

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	19.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	09.06.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Jahresabschluss 2020 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 316.459.243,21 EUR und einem Jahresüberschuss von 8.369.840,80 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 8.369.840,80 EUR wird in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

03

Die Geschäftsführerin Frau Annett Eckardt wird für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2020 entlastet. Der Geschäftsführer Herr Michael Umbreit-Rößner wird für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 10.07.2020 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2020 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2021 wird die ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

06.05.2021, gez. i.V. Hofmann-Domke
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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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 type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2021	2022	2023	2024
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"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Sachverhalt

Anlage 2 - Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und des Lageberichtes für 2020

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

Anlage 4 - Empfehlungsbeschlüsse des Aufsichtsrates vom 23.04.2021- **nicht öffentl./vertraulich**

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

Der Prüfungsbericht 2020 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 0178/20 vom 27.05.2020 und des Gesellschafterbeschlusses vom 04.06.2020 wurde durch den Aufsichtsratsvorsitzenden der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) die ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 beauftragt. Der Prüfungsauftrag umfasste auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG).

Der Jahresabschluss 2020 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 17.03.2021 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 2020 wird empfohlen.

Im Jahr 2020 ergaben sich Veränderungen zwischen den Beständen Wohnungen und Gewerbeeinheiten, da Wohnungen zur Unterbringung der Mieter im Rahmen von Baumaßnahmen geschaffen wurden. Der bereinigte Leerstand (ohne Einbeziehung stillgelegter, nicht wieder vermietbarer Altbauten) hat sich von 2,7 % im Vorjahr auf 3,6 % 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 5,28 EUR/m² im Vorjahr auf 5,41 EUR/m² in 2020 erhöht, im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten resultierend. Bei den Gewerberäumen sind die durchschnittlichen Mieten von 2,47 EUR/m² auf 2,34 EUR/m² gesunken.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf für 2020 als positiv. Die Ertragslage ist zufriedenstellend, die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war in 2020 jederzeit gegeben.

Die KoWo schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 8.370 TEUR (Vorjahr 2.674 TEUR), geplant war ein Jahresergebnis von 1.447 TEUR. Das positive Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation und höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung. Darüber hinaus wurden bedingt durch die Corona-Pandemie wesentlich weniger komplexe Instandhaltungsmaßnahmen als im Vorjahr und als für 2020 geplant durchgeführt. Diese notwendigen Maßnahmen sind zwingend in den Folgejahren nachzuholen. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ein um 5.263 TEUR geringerer Instandhaltungsaufwand, der die Ertragslage der Gesellschaft wesentlich beeinflusst.

Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 316.459 TEUR gegenüber 298.025 TEUR im Vorjahr. Somit hat sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 18.434 TEUR erhöht, auf der Aktivseite durch die Investitionen (19.626 TEUR) und auf der Passivseite infolge der Darlehensaufnahmen. Die Bilanz ist durch langfristiges Immobilienvermögen (262.954 TEUR) geprägt, das neben den Eigenmitteln (206.758 TEUR) im Wesentlichen durch langfristige Fremdmittel, hier die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (52.577 TEUR), finanziert ist. Investitionsschwerpunkt im Geschäftsjahr 2020 war der Grundstückserwerb von der Landeshauptstadt Erfurt. Die Eigenkapitalquote (63,9 %) ist gegenüber dem Vorjahr um 1,3 % aufgrund von Darlehensaufnahmen gesunken. Die Eigenkapitalausstattung wird als angemessen bewertet.

Der Jahresüberschuss 2020 soll vollständig im Unternehmen verbleiben und in die "Andere Gewinnrücklagen" eingestellt werden. Eine Ausschüttung an die LHE ist ab dem Haushaltsjahr 2021/ Geschäftsjahr 2020 der KoWo gem. Stadtratsbeschluss 2440/19 vom 18.12.2019 nicht vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2020 waren Frau Annett Eckardt als Geschäftsführerin (bis 31.01.2021) und Herr Michael Umbreit-Rößner bis zum 10.07.2020 als Geschäftsführer bestellt. 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 2021 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG sowie des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021 wird letztmalig in diesem Fünfjahreszeitraum die Bestellung der ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, empfohlen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner 213. Sitzung am 23.04.2021 intensiv mit dem Jahresabschluss 2020 befasst und die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse gefasst.