

**Titel der Drucksache:**

**Feststellung des Jahresabschlusses 2022 der  
 KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft  
 mbH Erfurt**

**Drucksache**

**0162/23**

**Stadtrat**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.04.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung	03.05.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	24.05.2023	öffentlich	Entscheidung

**Beschlussvorschlag**

01

Der Jahresabschluss 2022 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 314.226.842,83 EUR und einem Jahresüberschuss von 3.428.389,83 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 3.428.389,83 EUR wird in Höhe von 1.200.000,00 EUR in die Tochtergesellschaft KoWo Bau & Service GmbH (KBS) zum Aufbau des Geschäftsbetriebes eingelegt und in Höhe von 2.228.389,83 EUR in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

03

Der Geschäftsführer, Herr Alexander Hilge, wird für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2023 wird die MSC Schwarzer Albus GmbH bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

06.04.2023, gez. i.V. Dr. Knoblich

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>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</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 31.12.2022 und des Lageberichtes für 2022

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

Anlage 4 - Empfehlungsbeschlüsse des Aufsichtsrates vom 24.03.2023- **nicht öffentl./vertraulich**

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

Der Prüfungsbericht 2022 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 0092/22 vom 01.06.2022 und des Gesellschafterbeschlusses vom 20.06.2022 wurde durch den Aufsichtsratsvorsitzenden der KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) die MSC Schwarzer Albus GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 beauftragt. Der Prüfungsauftrag umfasste auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz

(HGrG).

Der Jahresabschluss 2022 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 03.02.2023 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 2022 wird empfohlen.

Der Gesamtbestand der Mieteinheiten hat sich im Vergleich geringfügig erhöht. Der bereinigte Leerstand (ohne Einbeziehung stillgelegter, nicht wieder vermietbarer Altbauten sowie aus strategischen Gründen nicht im Vermietungsprozess befindlicher Objekte) hat sich von 4,6 % im Vorjahr auf 3,9 % 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 5,49 EUR/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 5,57 EUR/m<sup>2</sup> in 2022 erhöht, im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen sowie Anpassungen der Bestandsmieten an die ortsüblichen Mieten resultierend.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf für 2022 als positiv. Die Ertragslage ist zufriedenstellend, die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war in 2022 jederzeit gegeben.

Die KoWo schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 3.428 TEUR (Vorj. 7.350 TEUR), geplant war ein Jahresergebnis von 4.404 TEUR. Das positive Jahresergebnis resultiert im Wesentlichen aus der stabilen Vermietungssituation bei gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung. Die gestiegenen Betriebskosten sind im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für Heizkosten zurück zu führen. Die Instandhaltungsaufwendungen fielen im Vergleich zum Vorjahr um 2.638 TEUR höher aus. Auch wenn die für 2022 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen u. a. aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie, des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise nicht vollumfänglich umgesetzt werden konnten, beeinflussen die am Markt gestiegenen Kosten das Jahresergebnis negativ. Die notwendigen Maßnahmen sind zwingend in den Folgejahren nachzuholen. Die Abweichung gegenüber dem im Wirtschaftsplan für 2022 geplanten Ergebnis resultiert ebenfalls aus den angegebenen Gründen, in Verbindung mit nicht realisierten sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die Bilanzsumme beträgt zum Bilanzstichtag 314.227 TEUR gegenüber 310.903 TEUR im Vorjahr. Somit hat sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 3.324 TEUR erhöht. Die Bilanz ist durch langfristiges Immobilienvermögen (250.198 TEUR) geprägt, das neben den Eigenmitteln (217.074 TEUR) im Wesentlichen durch langfristige Fremdmittel, hier die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (35.243 TEUR), finanziert ist. Investiert wurden insgesamt 4.126 TEUR in immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sach- und Finanzanlagen. Investitions- und Instandsetzungsschwerpunkte waren 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. Die Eigenkapitalquote (67,8 %) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % erhöht. Die Eigenkapitalausstattung ist als angemessen zu bewerten.

Der Jahresüberschuss 2022 soll in Höhe von 1.200.000,00 EUR in die Tochtergesellschaft KBS zum Aufbau des Geschäftsbetriebes eingelegt und in Höhe von 2.228.389,83 EUR im Unternehmen verbleiben und in die Anderen 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 2023 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.

Der Aufsichtsrat hat am 24.03.2023 den Jahresabschluss 2022 intensiv beraten und die entsprechenden Empfehlungsbeschlüsse an die Gesellschafterversammlung gefasst