

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 058/2022

Federführung: SG 1.1 - Finanzwesen	Datum: 17.05.2022
Verfasser*in: Hanna Bühler	AZ: 644.12

Beratungsfolge: Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Termin: 01.06.2022 28.06.2022	Art der Beratung: Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -
---	--	---

Zuständigkeit nach:	§ 2 Abs. 1 Hauptsatzung
----------------------------	-------------------------

Begründung nö Beratung:	
--------------------------------	--

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2021 sowie Entlastung des Geschäftsführers der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

Anlagen:

Auszug aus dem Entwurf des Geschäftsberichts 2021

Antrag zur Beschlussfassung

Der Gemeinderat beauftragt den Vertreter der Stadtverwaltung Geislingen, in der Gesellschafterversammlung der GSW folgende Erklärung abzugeben:

1. Dem Geschäftsbericht 2021 wird zugestimmt.
2. Der Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 895.144,79 € wird, wie im Geschäftsbericht vorgeschlagen, mit 450.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt, mit 195.144,79 € auf neue Rechnung vorgetragen und mit 250.000,00 € an die Gesellschafter ausgeschüttet.
3. Der Jahresabschluss 2021 wird genehmigt.
4. Den Zielen für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 wird zugestimmt.
5. Von dem Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2021 durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart wird Kenntnis genommen.
6. Der Geschäftsführung wird Entlastung erteilt.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5:

Wohnen

Wir bieten attraktiven, bedarfsgerechten Wohnraum für Alle.

II Zielvorgabe

Betroffene strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH5:

Ausgewogene Entwicklung durch Sanierung, Nachverdichtung und Neubau

Vielfältiges Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen (Familien, Singles, altersgerecht, bezahlbar, usw.)

III Sachverhalt

Die Gesellschafterversammlung der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH (GSW), bei welcher der Jahresabschluss 2021 beschlossen werden soll, wird am 30.06.2022 stattfinden.

Dieser Gemeinderatsdrucksache liegt der Entwurf des Geschäfts- und Lageberichts 2021 der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH zugrunde.

Nachfolgend werden auszugsweise die wichtigsten Aussagen des Geschäftsberichtes 2021 aufgeführt.

1. Instandhaltung und Modernisierung

Für die Gebäudeerhaltung wurden aufgewendet:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Modernisierung	0	0	0
Instandhaltung	<u>2.437</u>	<u>2.381</u>	<u>56</u>
Gesamt	<u>2.437</u>	<u>2.381</u>	56
laut Wirtschaftsplan	3.300	1.600	1.700
Abweichung	<u>- 863</u>	<u>+ 781</u>	

Bezogen auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche reduzierten sich die Instandhaltungskosten von 23,94 €/m² auf 23,07 €/m² (- 0,87 €/m²). Modernisierungskosten fielen, wie im Vorjahr, keine an. Daher entspricht der Gebäudeunterhalt insgesamt den Kosten für Instandhaltung.

Die Wohn- und Nutzfläche erhöhte sich aufgrund der beiden Neubauten in den Bruckwiesen 33 und der Überkinger Straße 74 auf insgesamt 105.621 m² (Vorjahr 101.304 m²).

Die Instandhaltung mit einem Gesamtvolumen von 2.437 T€ teilt sich in 2021 wie folgt auf. Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung betragen 1.091 T€ (Vorjahr 1.210 T€), für den Bereich Gebäudehülle fielen 120 T€ (Vorjahr 72 T€) an und für Sanierungen der Wohnungen und Bäder wurden 1.226 T€ (Vorjahr 1.143 T€) ausgegeben.

Beim Neubau in der Bruckwiesenstraße 33 konnte das erste Haus fertiggestellt werden, sodass die 18 Wohnungen ab Mai 2021 vermietet werden konnten. Mit den Aushubarbeiten für Haus B und C konnte noch in 2021 begonnen werden. Die Ausstattung wird identisch zum ersten Haus sein.

Der Neubau in der Überkinger Str. 74 konnte Ende des Jahres 2021 abgeschlossen und an die Lebenshilfe übergeben werden. Mit der Lebenshilfe als alleiniger Mieter wurde ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen. In ihrem neuen Wohnheim bietet die Lebenshilfe 45 Zimmer bzw. Apartments und Tiefgarage für ihr Betreuungsangebot an. Diese kommen Menschen mit körperlicher, geistiger oder seelischer Beeinträchtigung zugute, die in der Überkinger Straße ein bedarfsgerechtes Zuhause finden.

2. Mietwohnungen

Der Bestand der Mietwohnungen hat sich im Jahr 2021 von 1.463 auf 1.481, der Bestand an Gewerbeeinheiten von 16 auf 17 und der Bestand an Garagen/Tiefgaragenstellplätze von 446 auf 460 erhöht.

Fertiggestellt wurden 18 Wohnungen in den Bruckwiesen 33 (Haus A) und das als Wohnheim vermietete Gebäude Überkinger Straße 74 mit 14 Garagenstellplätzen.

3. Bilanzsituation

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird unverändert vom Anlagevermögen bestimmt. Die Zunahme des Anlagevermögens ergibt sich aus aktivierten Bau- und Bauvorbereitungskosten (T€ 6.213,4) und Anschaffungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 6,7), gegenläufig wirkten sich im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen (T€ 1.808,2) aus. Das Anlagevermögen hat sich um 4.411,7 T€ erhöht und beläuft sich auf 48.604,0 T€ (Vorjahr 44.192,3 T€).

Die Bilanzsumme hat sich um 2.791,7 T€ erhöht. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 89,4 %.

Die Eigenkapitalquote sank durch die Ausweitung der Bilanzsumme auf 35,2 % (Vorjahr 36,1%).

Die übrigen Rückstellungen nahmen insbesondere durch die höheren Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (T€ 185,9) zu.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen durch Neuvaluierungen (T€ 5.554,7) zu. Demgegenüber stehen insbesondere die planmäßigen (T€ 1.256,2) und außerplanmäßigen Tilgungen (T€ 2.261,8).

Die Gesellschaft verfügt über eine geordnete Vermögenslage.

4. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zunahme des Ergebnisses der **Hausbewirtschaftung** resultiert vorwiegend aus den gestiegenen Mieterlösen (T€ 466,4). Diese resultieren mit T€ 161,3 aus dem Neubezug der Wohnungen in der Bruckwiesenstraße 33 und des Gebäudes Überkinger Straße 74 und mit T€ 333,5 aus den in 2021 durchgeführten allgemeinen Mieterhöhungen sowie restlich auf sonstige Erhöhungen (T€ 66,9). Gegenläufig hat sich der Wegfall der Mieterlöse des im Vorjahr veräußerten Objekts Friedenstraße 44 (T€ 51,5) und die Zunahme der Erlösschmälerungen (T€ 43,8) ausgewirkt.

Das Ergebnis aus der **Stromerzeugung** ist von untergeordneter Bedeutung.

Der Fehlbetrag aus dem **Kapitaldienst** ergibt sich insbesondere aus Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung und Bürgschaftsgebühren.

Bei den **Verwaltungskosten** haben sich die Personalkosten und die Sachaufwendungen geringfügig vermindert.

Das Ergebnis der **übrigen Rechnung** ergibt sich insbesondere aus den sonstigen betrieblichen Erträgen, denen die übrigen, keiner Betriebsfunktion zuzurechnenden, Aufwendungen gegenüberstehen. Im Vorjahr hatte sich der Verkauf einer Immobilie aus dem Bestand ausgewirkt.

Insgesamt war die Ertragslage durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Nach Abzug der Verwaltungskosten bleibt ein positives Betriebsergebnis in Höhe von T€ 708,0 (Vorjahr T€ 201,2) für das Geschäftsjahr 2021. Das Ergebnis liegt somit höher als im vorangegangenen Geschäftsjahr T€ 749,1 (Vorjahr T€ 495,8).

Unter der Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 145.995,53 € ergibt sich ein **Bilanzgewinn** von 895.144,79 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 mit 450.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen, mit 195.144,79 € auf neue Rechnung vorzutragen und mit 250.000,00 € an die Gesellschafter auszuschütten.

5. Lagebericht

Die Geschäftsführung gibt im Lagebericht auch einen Ausblick auf die künftige Entwicklung der Gesellschaft.

Die Leerstandsquote beträgt zum 31.12.2021 2,1 % (Vorjahr 1,5 %).

Der Bestand ist größtenteils modernisiert. Um den Modernisierungs- und Sanierungsrückstau vollständig zu beseitigen müssten noch die Gebäude Bebelstraße 94 und 96 saniert werden. Hierzu laufen aktuell die Planungen.

Freigewordene Wohnungen können in i.d.R. zügig wieder vermietet werden. Wie sich zeigt, ist nicht die Nachfrage gering, sondern der Handwerker- und Rohstoffmangel stehen einer schnelleren Vermietung meist im Weg.

Zum Bilanzstichtag waren rund 1,7 % (16 Wohnungen) im Fluktuationsleerstand bzw. wurden zu diesem Zeitpunkt modernisiert.

Die durchschnittliche Sollmiete (einschl. Parkierung) beträgt derzeit 5,49 €/m² (Vorjahr 5,30 €/m²).

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres, auch in Hinblick auf die Corona Pandemie, als positiv.

6. Abschlussprüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2021 mit Anhang und Lagebericht ist von dem durch den Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer geprüft und als mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden. Der Abschlussprüfer hat gemäß den Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag die Prüfung nach § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vorgenommen.

Der Jahresabschluss wurde mit dem nachfolgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet.

IV Ressourcen

1. Einmaliger Ertrag / Einmalige Einzahlung

Durch die Gewinnausschüttung ergibt sich ein einmaliger Ertrag bzw. einmalige Einzahlung in Höhe von 200.175,00 €, abzüglich von 15 % Kapitalertragssteuer und 5,5 % Solidaritätszuschlag, somit 170.180,81 €.

Jahresüberschuss	749.149,26
davon 50% (max. 250.000 €)	250.000,00

	Anteil	Ausschüttungs- betrag	KapEst		Soli 5,5 %	Auszahlung
Stadt Geislingen	80,87%	202.175,00	15%	30.326,25	1.667,94	170.180,81
Landkreis GP	19,13%	47.825,00	15%	7.173,75	394,55	40.256,70
		250.000,00		37.500,00	2.062,49	210.437,51

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

keine

b) Laufende Erträge

keine

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Das Ergebnis bei den städtischen Beteiligungen verbessert sich durch die Gewinnausschüttung der GSW mit dem o.g. Betrag.

gez.
Hanna Bühler
Sachgebiet 1.1 Finanzwesen

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen