

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 046/2023

Federführung:	SG 1.1 - Finanzwesen	Datum:	08.05.2023
Verfasser*in:	Hanna Bühler	AZ:	644.12
Beratungsfolge:	Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Termin:	14.06.2023 28.06.2023
		Art der Beratung:	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -
Zuständigkeit nach:	§ 2 Abs. 1 Hauptsatzung		
Begründung nö Beratung:			

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2022 sowie Entlastung des Geschäftsführers der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

Anlagen:

Auszug aus dem Entwurf des Geschäftsberichts 2022

Antrag zur Beschlussfassung

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

1. Dem Geschäftsbericht 2022 wird zugestimmt.
2. Der Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1.031.006,55 € wird, wie im Geschäftsbericht vorgeschlagen, mit 550.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt, mit 231.006,55 € auf neue Rechnung vorgetragen und mit 250.000,00 € an die Gesellschafter ausgeschüttet.
3. Der Jahresabschluss 2022 wird genehmigt.
4. Von dem Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2022 durch den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart wird Kenntnis genommen.
5. 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 2022 beschlossen werden soll, wird am 29.06.2022 stattfinden.

Dieser Gemeinderatsdrucksache liegt der Entwurf des Geschäfts- und Lageberichts 2022 der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH zugrunde.

Nachfolgend werden auszugsweise die wichtigsten Aussagen des Geschäftsberichtes 2022 aufgeführt.

1. Instandhaltung und Modernisierung

Für die Gebäudeerhaltung wurden aufgewendet:

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Modernisierung	400	0	400
Instandhaltung	<u>2.954</u>	<u>2.437</u>	517
Gesamt	<u>3.355</u>	<u>2.437</u>	918
laut Wirtschaftsplan	4.500	3.300	1.200
Abweichung	<u>- 1.145</u>	<u>- 863</u>	

Bezogen auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche erhöhten sich die Instandhaltungskosten von 23,07 €/m² auf 27,97 €/m² (+ 4,90 €/m²). Modernisierungskosten fielen in Höhe

von 3,79 €/m² an (Vorjahr 0 €/m²). Der Gebäudeerhaltungskoeffizient beträgt daher im Jahr 2022 31,76 €/m² (Vorjahr 23,07 €/m²).

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 105.605 m².

Die Instandhaltung mit einem Gesamtvolumen von 2.954 T€ teilt sich in 2022 wie folgt auf. Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung betrugen 1.209 T€ (Vorjahr 1.091 T€), für den Bereich Gebäudehülle fielen 222 T€ (Vorjahr 120 T€) an und für Sanierungen der Wohnungen und Bäder wurden 1.523 T€ (Vorjahr 1.226 T€) ausgegeben.

Im Herbst 2022 wurde mit der aufwendigen Schachtsanierung des ersten Hochhauses in der Bebelstraße 11 begonnen. Die Steigschächte werden dabei komplett saniert und mit neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet. Außerdem werden die Laubengänge erneuert und neue Zählerplätze für die 72 Wohneinheiten installiert. Für die Baumaßnahme mussten Stellplätze direkt vor dem Hochhaus für Container und Baumaterial geräumt werden. Auf einer Ersatzfläche (Bebelstr. 10) wurden für die Mieter neue Stellplätze geschaffen.

In der Rheinlandstr. 2-4 wurden neue Zuwege inkl. Hauseingänge erstellt und es erfolgte eine Neuinstallation der Elektrik. In der Erzbergerstr. 5-7 und Bolzstr. 6-8 erfolgte nach dem Fassadenanstrich in 2021 die Erneuerung der Hauseingänge und der Elektrik. In der Erzbergerstr. 9-11 und Bolzstr. 10-12 wurde in 2022 die Fassade neu gestrichen.

Bei Bruckwiesen 37 (Haus B) konnte 2022 der Rohbau noch fertiggestellt werden. Es folgt nun der Innenausbau mit der identischen Ausstattung wie im ersten Haus (B33). Die Fertigstellung ist für Sommer 2023 geplant. Die Tiefgarage mit 43 Stellplätzen, die Haus B und C verbindet wurde im Jahr 2022 errichtet. Mit den Mauerarbeiten des ersten Stockwerks von Haus C wurde in 2022 begonnen. Die insgesamt 22 Wohnungen werden im Jahr 2024 fertiggestellt.

2. Mietwohnungen

Der Bestand der Mietwohnungen hat sich im Jahr 2022 von 1.481 auf 1.476 verringert und der Bestand an Gewerbeeinheiten von 17 auf 18 erhöht. Der Bestand an Garagen/Tiefgaragenstellplätze ist mit 460 unverändert geblieben.

Durch Zusammenlegung sind drei Wohnungen im Eschenweg und ein Studentenwohnheimplatz in der Hauptstraße 68 abgegangen, eine bisher als Wohnung genutzte Einheit wird ab 2022 als Gewerbeeinheit vermietet.

3. Bilanzsituation

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird unverändert vom Anlagevermögen bestimmt. Die Zunahme des Anlagevermögens ergibt sich aus aktivierten Baukosten (T€ 4.804,2) und Anschaffungsnebenkosten von drei Gebrauchtimmobilien (T€ 101,1), gegenläufig wirkten sich im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen (T€ 1.947,4) aus.

Das Anlagevermögen hat sich um 1.888,0 T€ erhöht und beläuft sich auf 50.491,3 T€ (Vorjahr 48.603,3 T€).

Die Bilanzsumme hat sich um 7.298,6 T€ erhöht. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 81,7 %.

Die Eigenkapitalquote sank durch die Ausweitung der Bilanzsumme auf 32,0 % (Vorjahr 35,2%).

Die sonstigen Rückstellungen nahmen insbesondere durch die geringeren Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (T€ 122) ab.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen durch Neuvaluierungen (T€ 8.681,9) zu. Demgegenüber stehen insbesondere die planmäßigen (T€ 1.426,2) und die Gutschrift von Tilgungszuschüssen (T€ 1.134,0).

Die Gesellschaft verfügt über eine geordnete Vermögenslage.

4. Gewinn- und Verlustrechnung

Das Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** nahm geringfügig auf 2.208,8 T€ ab. Den höheren Sollmieten stehen insbesondere die deutlich über den Planansatz liegenden Instandhaltungsaufwendungen und höheren Abschreibungen gegenüber.

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

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

Ebenfalls blieben die **Verwaltungskosten** annähernd unverändert. Die Personalkosten und die Sachaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht.

Das Ergebnis der **übrigen Rechnung** ergibt sich insbesondere aus den sonstigen betrieblichen Erträgen, denen die übrigen, keiner Betriebsfunktion zuzurechnenden, Aufwendungen gegenüberstehen. Positiv haben sich im Jahr 2022 Zuschreibungen (T€ 56,1) und Erträge aus Nachbarschaftsvereinbarungen (T€ 52,0) ausgewirkt.

Insgesamt war die Ertragslage durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Nach Abzug der Verwaltungskosten bleibt ein positives Betriebsergebnis in Höhe von T€ 674,9 (Vorjahr T€ 708,0) für das Geschäftsjahr 2022. Das Gesamtergebnis liegt durch das Ergebnis der übrigen Rechnung höher als im vorangegangenen Geschäftsjahr T€ 835,9 (Vorjahr T€ 749,1).

Unter der Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 195.144,79 € ergibt sich ein **Bilanzgewinn** von 1.031.006,55 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 mit 550.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen, mit 231.006,55 € 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 31.12.2022 1,8 % (Vorjahr 2,1 %).

Der Bestand ist größtenteils modernisiert. Um den Modernisierungs- und Sanierungsrückstau vollständig zu beseitigen müssten noch die Gebäude Bebelstraße 94 und 96 saniert werden. Die Arbeiten in Gebäude Bebelstr. 96 konnten 2022 noch beginnen

Die Nachfrage nach Wohnraum ist bei der GSW weiterhin sehr hoch. Zum Bilanzstichtag waren rund 1,2 % (19 Wohnungen) im Fluktuationsleerstand bzw. wurden zu diesem Zeitpunkt modernisiert. Die durchschnittliche Sollmiete (einschl. Parkierung) beträgt derzeit 6,03 €/m² (Vorjahr 5,49 €/m²).

Die Geschäftsführung bewertet das vergangene Geschäftsjahr angesichts der äußeren Ein-

flüsse, wie Krieg in Europa und der damit verbundenen Preisexplosion der Energiekosten, Lieferengpässe etc., als positiv.

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2022 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	835.861,76
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

*Hinweis: Hinsichtlich der Tätigkeit als Aufsichtsrät*innen ergeben sich hier keine Befangenheiten der Aufsichtsratsmitglieder. Die Befangenheit der Aufsichtsratsmitglieder ist ausschließlich beim Beschluss für die Entlastung des Aufsichtsrats zu beachten (siehe hierzu 047/2023).*

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