

## Gemeinderatsdrucksache Nr.: 057/2017

<b>Federführung:</b> SG 1.1 - Finanzwesen	<b>Datum:</b> 10.05.2017
<b>Verfasser:</b> Tobias Wochnik	<b>AZ:</b> 644.12

<b>Beratungsfolge:</b> Verwaltungsausschuss Gemeinderat	<b>Termin:</b> 31.05.2017 28.06.2017	<b>Art der Beratung:</b> Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -
---	--	---

<b>Zuständigkeit nach:</b>	§ 2 Abs. 1 Hauptsatzung
----------------------------	-------------------------

### Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2016 der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH

#### Anlagen:

- Auszug aus dem Entwurf des Geschäftsbericht 2016
- Zielvorgaben der Jahre 2016 bis 2018

### Antrag zur Beschlussfassung

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

1. Dem Geschäftsbericht 2016 wird zugestimmt.
2. Der Bilanzgewinn 2016 in Höhe von 1.582.506,00 € wird, wie im Geschäftsbericht vorgeschlagen, mit 1.500.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt und mit 82.506,00 € auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Der Jahresabschluss 2016 wird genehmigt.
4. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung werden Entlastung erteilt.
5. Den Zielen für das Geschäftsjahr 2017 und 2018 werden zugestimmt.

## **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 2016 beschlossen werden soll, wird am 29. Juni 2017 stattfinden.

Dieser Gemeinderatsdrucksache liegt der Entwurf des Geschäfts- und Lageberichts 2016 der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH zugrunde.

Nachfolgend werden auszugsweise die wichtigsten Aussagen des Geschäftsberichtes 2016 aufgeführt.

### **1. Instandhaltung und Modernisierung**

Für die Gebäudeerhaltung wurden aufgewendet:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€
Modernisierung	1.139	412	727
Instandhaltung	<u>1.706</u>	<u>1.880</u>	<u>- 174</u>
<b>Gesamt</b>	<b><u>2.845</u></b>	<b><u>2.292</u></b>	<b><u>553</u></b>
laut Wirtschaftsplan	2.900	2.550	350
Abweichung	<u>- 55</u>	<u>- 258</u>	

Bezogen auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche erhöhten sich die Modernisierungskosten gegenüber dem Vorjahr von 3,85 €/m<sup>2</sup> auf 10,54 €/m<sup>2</sup> (+6,69 €/m<sup>2</sup>). Die Instandhaltungskosten verringerten sich von 17,56 €/m<sup>2</sup> auf 15,80 €/m<sup>2</sup> (-1,76 €/m<sup>2</sup>). Dies entspricht insgesamt 26,34 €/m<sup>2</sup> für den Gebäudeunterhalt (Vorjahr 21,41 €/m<sup>2</sup>).

Durch den Zukauf und Verkauf von mehreren Objekten erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche insgesamt auf 108.003 m<sup>2</sup> (Vorjahr 107.035 m<sup>2</sup>).

Die Modernisierungskosten betreffen im Wesentlichen die umfassenden Sanierungsmaßnahmen in der Bebelstr. 98 – 102 und in der Kantstr. 1. Zudem wurde in der Liebknechtstr. 45 und 59 die Fassade neu gestrichen.

Desweiteren wurden im Berichtsjahr 37 Wohnungen saniert. Die Sanierungen finden üblicherweise bei Mieterwechsel statt. Die Wohnungssanierungen umfassen i.d.R. die Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Fliesenarbeiten, Maler- und Tapezierarbeiten sowie z.T. Bodenbelagsarbeiten.

## **2. Mietwohnungen**

Der Bestand der Mietwohnungen hat sich im Jahr 2016 von 1.608 auf 1.583 verringert. Im Berichtsjahr wurden u.a drei Häuser in der Rathenaustraße sowie fünf Wohnungen und 4 Tiefgaragenstellplätze im Wohnpark „In der Au“ verkauft.

Zugegangen sind durch Erwerb drei Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und drei Garagen im Objekt Friedensstraße 44 und zwei Gewerbeeinheiten in der Bebelstr. 98 und 100. Zudem wurde durch Neuaufteilung eine Wohnung in der Bebelstr. 98 neu geschaffen und in der Konrad-Adenauerstr. wurden 13 neue Garagen errichtet.

Die GSW bewirtschaftet zusätzlich zu den Mietwohnungen 16 Gewerbeeinheiten und 423 Garagen/ Tiefgaragenstellplätze.

Des weiteren übernimmt die GSW die Verwaltung und Betreuung von drei Wohnungen in der Mühlstraße 16.

## **3. Bilanzsituation**

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft wird nach wie vor vom Anlagevermögen bestimmt.

Die Verringerung des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich dadurch, dass insbesondere die Modernisierungs- und Investitionskosten unter den Abschreibungen und den Abgängen infolge Verkaufs lagen.

Das Anlagevermögen hat sich um -438,0 T€ verringert und beläuft sich auf 42.166,6 T€ (Vorjahr 42.604,6 T€).

Die Bilanzsumme hat sich um - 185,2 T€ verringert. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 80,8 %.

Die Eigenkapitalquote konnte durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss auf 33,2 % (Vorjahr 29,8%) weiter verbessert werden. Die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist auf planmäßige- und außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Die Gesellschaft verfügt über eine geordnete Vermögenslage.

#### **4. Gewinn- und Verlustrechnung**

Das Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** verbesserte sich insbesondere aufgrund gesunkener Instandhaltungsaufwendungen. Gegenläufig wirkten sich rückläufige Mieterlöse aufgrund von Anlageverkäufen aus.

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

Bei den **Verwaltungskosten** ist eine geringe Zunahme zu verzeichnen, welche hauptsächlich durch tarifliche Gehaltssteigerungen und durch die Umstellung des ERP-Systems zustande kommt.

Das Ergebnis aus der **übrigen Rechnung** beinhaltet die sonstigen betrieblichen Erträge und verschiedene sonstige Aufwendungen. Die Zunahme ergibt sich aus den Mehrerträgen aus dem Verkauf, sowie der Auflösung von Rückstellungen und Tilgungszuschüssen zu Darlehen.

Insgesamt war die Ertragslage im Berichtsjahr durch die erheblichen Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen positiv beeinflusst. Die Erträge aus den operativen Betriebsfunktionen reichten aus, um die Verwaltungskosten zu decken.

Unter der Berücksichtigung eines Gewinnvortrages von 62.437,00 € sowie der Ergebnisverwendung mit 168.893,35 € (Zuweisung in die gesetzliche Rücklage) ergibt sich ein **Bilanzgewinn** von 1.582.506,00 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 mit 1.500.000,00 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen und mit 82.506,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

#### **5. Lagebericht**

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

Die Situation im Vermietungsbereich hat sich im Jahr 2016 gegenüber den Vorjahren - trotz der stetigen Sanierungsmaßnahmen - etwas verschlechtert.

Die Leerstandsquote stieg zum 31.12.2016 auf 6,8 % an (Vorjahr 5,9 %).

Freigewordene Wohnungen in modernisierten Objekten konnten i.d.R. zügig wieder vermietet werden. Dies ist für die wirtschaftliche Lage des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung.

Zum Bilanzstichtag waren rund 1,3 % (21 Wohnungen) im Fluktuationsleerstand bzw. wurden zu diesem Zeitpunkt modernisiert.

Die durchschnittliche Sollmiete (einschl. Parkierung) beträgt nunmehr 4,76 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,83 €/m<sup>2</sup>).

In den kommenden Jahren bleibt die Hauptaufgabe des Unternehmens die Instandsetzung und Modernisierung, um den Wohnungsbestand langfristig vermietbar zu halten und die leerstandsbedingten Mietausfälle weiter zu minimieren.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insgesamt positiv.

## **6. Abschlussprüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V.**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftervertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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.“

Geislingen an der Steige, den 16.05.2017

gez.  
Tobias Wochnik