

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2012 / V 00127	Ausfertigungen:
Dienststelle: Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen: STP Rö	01.06.2012, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____ <input type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	

Betreff: Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH: Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 Anlagen: Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung Lagebericht				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Fr. Freund, Hr. Stampfer, 15 Min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	25.06.2012	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten Betrag: EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR
bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo:
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Vom Jahresabschluss zum 31.12.2011, vom Lagebericht und vom Bestätigungsvermerk der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH wird Kenntnis genommen.
2. Gemäß § 104 Abs. 1 Gemeindeordnung wird der Vertreter der Stadt Friedrichshafen angewiesen, in der Gesellschafterversammlung der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH wie folgt abzustimmen:
 - a) Der Feststellung des Jahresabschlusses 2011 sowie
 - b) der Entlastung des Beirats und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2011 und
 - c) den Jahresüberschuss in Höhe von 336.156,08 EUR mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 537.677,99 EUR zu verrechnen und den sich daraus ergebenden Bilanzgewinn von nunmehr 873.834,07 EUR auf neue Rechnung vorzutragen,wird zugestimmt.

Begründung:

Die Stadt Friedrichshafen ist an der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG) mit einer Stammeinlage von 13.050 TEUR zu 100 % beteiligt und somit Allein- bzw. Eigengeschafterin.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., hat den Jahresabschluss für das Jahr 2011 geprüft und der SWG mit Datum vom 09.03.2012 den **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt.

1.) Entwicklung des Jahresergebnisses

Die **Entwicklung des Jahresergebnisses** stellt sich wie folgt dar:

	2011	2010	2009
	T€	T€	T€
Überschüsse Betriebsbereiche:			
- Hausbewirtschaftung	1.324,8	1.083,9	1.052,0
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	0,0	15,6	238,3
- Privatisierung von Bestandsgebäuden	165,1	169,6	0,0
- Kapitaldienst	5,3	7,9	-27,7
Summe (der Deckungsbeiträge)	1.495,2	1.277,0	1.262,6
Verwaltungskosten	-1.113,5	-1.014,3	-903,4
Ordentliches Betriebsergebnis	381,7	262,7	359,2
Übrige Rechnung	14,6	16,0	-287,9
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	396,3	278,7	71,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-60,1	-45,8	-13,3
Jahresüberschuss	336,2	232,9	58,0

Das Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** konnte im Vorjahresvergleich im Wesentlichen durch niedrigere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 187,2) und niedrigere Zinsaufwendungen (T€ 107,4) verbessert werden.

Aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** ergab sich im Berichtsjahr kein Ergebnisbeitrag. Die für das Bauvorhaben „Hotel & Büropark ROTACH“ angefallenen Fremdkapitalzinsen wurden aktiviert.

Das Ergebnis der **Privatisierung von Bestandsgebäuden** resultiert aus dem Verkauf eines Hauses und einer Wohnung mit einem Tiefgaragenplatz.

Der Überschuss aus dem **Kapitaldienst** resultiert aus der Ergebnisabführung der SWG-ImmoService GmbH und aus sonstigen Zinserträgen, denen vor allem Zinsaufwendungen für Mietkautionen entgegenstehen.

Beim **Verwaltungsaufwand** ergaben sich vor allem höhere Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung durch die SWG-ImmoService GmbH.

Bei der **übrigen Rechnung** konnte ein Überschuss, insbesondere aus sonstigen betrieblichen Erträgen (z. B. Bearbeitungs- und Mahngebühren) erzielt werden.

Durch die positive Entwicklung des Jahresergebnisses weist der Jahresabschluss zum 31.12.2011 einen **Bilanzgewinn** von 873.834,07 € (Jahresüberschuss 336.156,08 € + Gewinnvortrag aus Vorjahr 537.677,99 €) aus.

2.) Entwicklung des Cashflows

Die wichtigsten Finanzströme des Geschäftsjahres 2011 zeigen, dass der Cashflow (CF) aus laufender Geschäftstätigkeit ausreichte, um die planmäßigen Tilgungen vollständig zu leisten. Die Mittelabflüsse aus Investitionstätigkeit wurden durch

Mittelzuflüsse aus Finanzierungstätigkeit gedeckt.

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
CF aus laufender Geschäftstätigkeit	2.000,2	1.979,4	2.395,0
CF nach planmäßiger Tilgung	161,5	-0,1	663,4
CF aus Investitionstätigkeit	-496,6	-520,6	-812,6
CF aus Finanzierungstätigkeit	500,0	0,0	461,0
Veränderungen d. Finanzmittelbestandes	164,9	-520,7	311,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	345,4	866,1	554,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	510,3	345,4	866,1

Die Summe der drei Cashflow-Arten beträgt 164,9 T€. Um diesen Betrag haben sich die liquiden Mittel in der Bilanz der SWG gegenüber dem Vorjahr erhöht.

3.) Kennzahlenanalyse (Stichtagswerte)

	2011	2010	2009
Anlagenintensität	97,6%	97,8%	97,6%
Anlagendeckung	97,9%	98,8%	97,9%
Eigenkapitalquote	35,4%	34,6%	33,5%
Eigenkapitalrentabilität	1,3%	0,9%	0,2%
Umsatzrentabilität	4,5%	3,1%	0,8%
Gesamtkapitalrentabilität	2,8%	2,8%	2,6%
Dynamischer Verschuldungsgrad	23,9 Jahre	28,3 Jahre	25,7 Jahre
Instandhaltungen/m ² p.a.	12,75 €	15,05 €	13,68 €
%-Anteil d. Erlösschmälerungen	1,3%	1,5%	2,4%
durchschn. Leerstandsquote	0,5%	0,7%	1,0%
EBIT	1.986.700,00 €	1.971.662,00 €	1.956.454,00 €

Die Anlagenintensität, d.h. der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen, ist bedingt durch die Geschäftstätigkeit und Aufgabenstellung der Gesellschaft sehr hoch. (*Anlagevermögen/Gesamtkapital*)

Die Anlagendeckung gibt darüber Auskunft, inwieweit das Anlagevermögen langfristig finanziert wurde. Die Abweichung zu einer 100%igen Deckung liegt bei 2,1 %. (*langfristige Finanzierungsmittel/Sachanlagevermögen*)

Die Eigenkapitalquote wurde durch die positive Entwicklung des Jahresergebnisses im Vergleich zu den Vorjahren gesteigert. Sie stellt ein nicht unerhebliches Instrument zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit, der Stabilität und der Bonität eines Unternehmens dar. (*Eigenkapital/Gesamtkapital*)

Die Eigenkapitalrentabilität bringt die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zum Ausdruck. Sie liegt mit 1,3 % im Vergleich zu anderen kommunalen Gesellschaften in Baden-Württemberg in einem guten Bereich (bis 1000 WE 2010: 0,7 %; 1000 – 2000 WE 2010: 1,8 %; die SWG hat 1135 WE). (*Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag/Eigenkapital*) Der dynamische Verschuldungsgrad gibt Aufschluss darüber, in welchem Zeitraum die Verschuldung (bei angenommenen gleich bleibendem Cashflow) auf Null zurückgeführt werden könnte. (*langfristiges Fremdkapital/Cashflow*)

Aufgrund des inzwischen weitgehend modernisierten Zustands der Wohnungen konnten bei den Betriebsaufwendungen für Instandhaltungen deutliche Einsparungen erzielt werden. Dies macht sich entsprechend bei den Instandhaltungskosten pro qm bemerkbar. (*Instandhaltungsaufwendungen/m²Wohn- und Nutzfläche*)

Der Anteil der Erlösschmälerungen liegt bei einem sehr positiven Wert mit 1,3 % (zum Vergleich: bis 1000 WE 2010: 2,7 %; 1000 – 2000 WE 2010: 1,8 %; die SWG hat 1135 WE). (*Erlösschmälerungen/Sollmiete*)

Der Wohnungsbelegungsgrad stieg im Vergleich zum Vorjahr weiter an. Die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt für das Geschäftsjahr 2011 daher nur 0,5 % und liegt im Betriebsvergleich sehr gut (bis 1000 WE 2010: 2,7 %; 1000 – 2000 WE 2010: 1,1 %; die SWG hat 1135 WE). (*durchschnittl. Leerstand von ME/Anzahl der Mieteinheiten*)

4.) Fragenkatalog nach § 53 HGrG

Folgende Anmerkung wurde zu Fragenkreis 15 „Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen“ getroffen

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Bei dem im Jahr 2002 fertig gestellten Objekt „Stadtwerkegelände“ verbleiben noch immer geringfügige Fehlbeträge.

Beanstandungen im Rahmen des § 53 HGrG und dem dazugehörigen Fragenkatalog gibt es keine.

5.) Beschlussempfehlung des Beirats

Der Beirat hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 gemäß dieser Sitzungsvorlage entsprechende Beschlussempfehlungen an die Gesellschafterversammlung einstimmig beschlossen.

6.) Stellungnahme der Stadt- und Stiftungspflege

Das Unternehmen verfügt über eine stabile Finanz- und Ertragslage. Aus der Geschäftstätigkeit der Wohnungsbewirtschaftung sind keine besonderen Risiken ersichtlich.

Möglichen Zinsänderungsrisiken wird grundsätzlich durch das Vereinbaren langer Laufzeiten bei festen Zinssätzen begegnet, wobei auch in begrenztem Umfang die niedrigen Zinssätze bei kurzen Laufzeiten genutzt werden. Generell wird zudem durch eine Steuerung der Laufzeiten vermieden, dass Zinsänderungsrisiken bei Anschlussfinanzierungen zeitlich zusammenfallen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Für das laufende Geschäftsjahr kann eine positive Geschäftsentwicklung erwartet werden, die im Wesentlichen von der Hausbewirtschaftung als dem umsatzstärksten Geschäftsfeld getragen wird.

Es wird gebeten, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

