

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00110	Ausfertigungen: Stadt- und Stiftungspflege,
Dienststelle: Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen: STP Rö	25.05.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 Anlagen: Anlage 1: Bilanz Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung Anlage 3: 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: Hr. Schrode, Hr. Stampfer, 25 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	17.06.2013	Beschluss	öffentlich

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

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)		Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Vom Jahresabschluss zum 31.12.2012, 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 2012 mit einer Bilanzsumme von 78.887.165,46 € und einem Jahresüberschuss von 592.023,53 € sowie
 - b) der Entlastung des Beirats und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2012 und
 - c) den Jahresüberschuss in Höhe von 592.023,53 € mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 873.834,07 € zu verrechnen und den sich daraus ergebenden Bilanzgewinn von nunmehr 1.465.857,60 € auf neue Rechnung vorzutragen,

wird zugestimmt.

Begründung:

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

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., hat den Jahresabschluss für das Jahr 2012 geprüft und der SWG mit Datum vom 08.03.2013 den **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt.

1.) Entwicklung des Jahresergebnisses

Die **Entwicklung des Jahresergebnisses** stellt sich anhand einer kurzen Erfolgsanalyse wie folgt dar:

	2012	2011	2010
	T€	T€	T€
Überschüsse Betriebsbereiche:			
- Hausbewirtschaftung	1.681,2	1.324,8	1.083,9
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	15,6
- Privatisierung von Bestandsgebäuden	0,0	165,1	169,6
- Finanzergebnis	5,5	5,3	7,9
Summe (der Deckungsbeiträge)	1.686,7	1.495,2	1.277,0
Verwaltungskosten	1.058,5	1.113,5	1.014,3
Betriebsergebnis	628,2	381,7	262,7
Übrige Rechnung	72,0	14,6	16,0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	700,2	396,3	278,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	108,2	-60,1	-45,8
Jahresüberschuss	592,0	336,2	232,9

Das Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch niedrigere Instandhaltungsaufwendungen (-181,6 T€) und gesunkene Zinsaufwendungen (-66,9 T€) bei gleichzeitig gestiegenen Mieterlösen (45,5 T€) verbessert.

Im Berichtsjahr erfolgten planmäßig keine **Bau-trägertätigkeit** und keine **Privatisierung von Bestandsgebäuden**. Die **Betreuungstätigkeit** wird durch die SWG Immo-Service erbracht.

Die niedrigeren **Verwaltungskosten** ergeben sich aufgrund gesunkener Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung durch die SWG-ImmoService GmbH.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 weist einen Jahresüberschuss von 592.023,53 € aus und liegt somit um 255.867,45 € über dem Vorjahresergebnis. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 873.834,07 € weist der Jahresabschluss einen **Bilanzgewinn** von 1.465.857,60 € aus.

2.) Entwicklung des Cashflows

	2012	2011	2010
	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
CF aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	89,8	161,5	-0,1
CF aus Investitionstätigkeit	-4.657,0	-496,6	-520,6
CF aus Finanzierungstätigkeit	4.300,0	500,0	0,0
Veränderungen d. Finanzmittelbestandes	-267,2	164,9	-520,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	510,3	345,4	866,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	243,1	510,3	345,4

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen vollständig zu leisten. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wird überwiegend durch den Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit finanziert.

Die Summe der drei Cashflow-Arten beträgt -267,2 T€. Um diesen Betrag haben sich die liquiden Mittel in der Bilanz der SWG gegenüber dem Vorjahr vermindert.

3.) Kennzahlenentwicklung (Stichtagswerte)

a) zur Bilanz

Kennzahlen	2012	2011	2010
Anlagenintensität	97,6%	97,6%	97,8%
Anlagendeckung	98,7%	97,9%	98,8%
Eigenkapitalquote	34,7%	35,4%	34,6%
Eigenkapitalrentabilität	2,2%	1,3%	0,9%
Dynamischer Verschuldungsgrad	22,8 Jahre	23,9 Jahre	28,3 Jahre
EBIT	2.215.900 €	1.986.700 €	1.971.662 €

b) Leistungsdaten

Leistungsdaten	2012	2011	2010
Anzahl Mietwohnungen	1.119	1125	1135
Anzahl Gewerbeeinheiten	13	13	15
Anzahl Garagen	452	452	454
Durchschn. Sollmiete	6,88 €/m ²	6,82 €/m ²	6,78 €/m ²
Instandhaltungen/m ² p.a.	10,45 €	12,75 €	15,05 €
%-Anteil d. Erlösschmälerungen	1,0%	1,3%	1,5%
durchschn. Leerstandsquote	0,4%	0,5%	0,7%

Nach Jahren hoher Modernisierungstätigkeit ist der ursprünglich vorhandene Modernisierungstau weitestgehend abgebaut, dies führt bereits im Geschäftsjahr aber auch in den kommenden Jahren zu rückläufigen Modernisierungsbudgets mit entsprechend geringeren **Instandhaltungskosten pro qm**.

Der **Anteil der Erlösschmälerungen** liegt bei einem überdurchschnittlich gutem Wert mit 1,0 % (zum Vergleich: bis 1000 WE 2011: 4,0 %; 1000 – 2000 WE 2011: 3,8 %; die SWG hat 1.119 WE).

Der Wohnungsbelegungsgrad stieg im Vergleich zum Vorjahr weiter an. Die **durchschnittliche Leerstandsquote** beträgt für das Geschäftsjahr 2012 dadurch nur 0,4 % und liegt im Betriebsvergleich sehr gut (bis 1000 WE 2011: 4,7 %; 1000 – 2000 WE 2011: 2,8 %; die SWG hat 1.119 WE).

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 fertiggestellten Objekt „Stadtwerkegelände“ verbleiben noch immer geringfügige Fehlbeträge.

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

5.) Beschlussempfehlung des Beirats

Die Beiratssitzung der SWG zur Beratung und Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2012 fand am 16.05.2013 statt. Der Beirat empfiehlt dem Gesellschafter die Beschlussfassung gemäß dieser Vorlage.

6.) Stellungnahme der Stadt- und Stiftungspflege

Die SWG bewirtschaftete zum Ende des Berichtsjahres einen Eigenbestand von 1.119 Mietwohnungen, 13 gewerblichen Einheiten und 452 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätzen. Die Vermietungssituation war ganzjährig von einer guten Mietnachfrage geprägt. Der Belegungsgrad aller vermieteten Wohnungen und gewerblich genutzten Einheiten lag bei durchschnittlich 99,5 %. Die Höhe der Sollmieten belief sich auf rd. 6.381 T€ (i. Vj. 6.354 T€).

Für die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Jahr 2012 insgesamt rd. 1.161 T€ (i. Vj. ca. 1.456 T€) aufgewendet. Ein Schwerpunkt des Investitionsprogramms lag auf den „Franzosenwohnungen“ der Heinrich-Heine-Siedlung. Die Maßnahme ist seit mehr als 10 Jahren wesentlicher Bestandteil der langfristigen Unternehmens- und Portfolioplanung. Sie sichert und optimiert über bedarfsgerechte Wohnwertverbesserungen eine nachhaltige Vermietbarkeit bei gleichzeitiger Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum.

In 2012 lag das Augenmerk verstärkt auf der Fortführung der bereits im Vorjahr begonnenen Projektentwicklungen.

Der Baubeginn des größten Projektes seit Bestehen der SWG „Hotel & Büropark Rotach“

erfolgte Anfang Mai 2012. Auf dem ca. 5.700 m² großen Grundstück an der Ecke Ailinger-/Mühlöschstraße entsteht ein sechs- bzw. siebengeschossiges Büro- und Geschäftsgebäude mit einer Bruttogrundfläche von rund 9.700 m², einer Tiefgarage mit 96 Kfz-Stellplätzen und 86 oberirdischen Parkplätzen. In dem städtebaulich und architektonisch hochwertigen Gebäude etablieren sich neben einem Hotel der Drei-Sterne-Plus-Kategorie mit 142 Zimmern ein Möbelfachgeschäft für Designermöbel sowie die Zollverwaltung und weitere Büronutzer. Aktuell sind 8.000 m² von insgesamt 8.500 m² Mietfläche vermietet.

Für das laufende Jahr und die Folgejahre ist die Errichtung von Mietwohnungen vorgesehen, die nicht verkauft, sondern im Bestand des Unternehmens verbleiben sollen.

Das Unternehmen verfügt über eine stabile Finanz- und Ertragslage. Mit der Vermietung des Wohnungsbestandes werden Überschüsse erwirtschaftet, die eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung auf lange Sicht gewährleisten.

Der Lagebericht (vgl. Anlage 3) steht ausweislich des Prüfberichts im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage der Gesellschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Es wird gebeten, dem Beschlussantrag zuzustimmen.