

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2016 / V 00130	Ausfertigungen: Stadt- und Stiftungspflege,
Dienststelle: Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen: STP Stu	26.04.2016, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 Anlage: Anlage 1: Gewinn- und Verlustrechnung Anlage 2: Bilanz 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: Herr Schrode / Herr Stampfer 15 Min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	28.06.2016	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. Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 und der Lagebericht der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH sowie der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Prüfungsverbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. werden zur Kenntnis genommen.
2. Dem Vertreter der Stadt Friedrichshafen wird gemäß § 104 Abs. 1 Gemeindeordnung die Weisung erteilt, in der Gesellschafterversammlung der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH wie folgt abzustimmen:
 - a) Der Jahresabschluss 2015 mit einer Bilanzsumme von 89.635.549,16 € und einem Jahresüberschuss von 972.278,40 € wird gebilligt und festgestellt.
 - b) Der zum 31.12.2015 ausgewiesene Jahresüberschuss von 972.278,40 € wird mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 2.865.482,68 € verrechnet. Der sich daraus ergebende Bilanzgewinn von nunmehr 3.837.761,08 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
 - c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.
 - d) Dem Beirat wird für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.

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.

1.) Testat und besondere Prüfungsfeststellungen

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., hat den Jahresabschluss für das Jahr 2015 geprüft und der SWG mit Datum vom 26.02.2016 den **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt.

Bei der erweiterten Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß dem Fragenkatalog nach § 53 HGrG ergaben sich keine besonderen Feststellungen. Zu weiteren Einzelheiten wird auf Ziffer 5.) dieser Vorlage verwiesen.

2.) Entwicklung des Jahresergebnisses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 weist einen **Jahresüberschuss von 972.278,40 €** aus und liegt somit um 159.432,16 € über dem Vorjahresergebnis. Zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr i.H.v. 2.865.482,68 € weist der Jahresabschluss 2015 einen Bilanzgewinn von 3.837.761,08 € aus.

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

	2015	2014	2013	2012
	T€	T€	T€	T€
Überschüsse Betriebsbereiche:				
- Hausbewirtschaftung	2.031,9	2.023,4	1.760,8	1.681,2
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0
- Privatisierung von Bestandsgebäuden	0,0	246,2	0,0	0,0
- Kapitaldienst	284,5	34,3	13,3	5,5
Summe (der Deckungsbeiträge)	2.316,4	2.303,9	1.774,1	1.686,7
Verwaltungskosten	1.084,1	1.116,7	1.077,1	1.058,5
Betriebsergebnis	1.232,3	1.187,2	697,0	628,2
Übrige Rechnung	-43,5	-227,9	-5,2	72,0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.188,8	959,3	691,8	700,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-216,5	-146,5	-105,0	108,2
Jahresüberschuss	972,3	812,8	586,8	592,0

Das Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Den gestiegenen Mieterlösen (109,2 T€) sowie geringen Zinsaufwendungen und Bürgschaftsgebühren (143,9 T€) stehen insbesondere die höheren Instandhaltungsaufwendungen gegenüber (293,0 T€).

Im Berichtsjahr hat der **Mietwohnungsbestand** einen Abgang durch den Abriss einer Wohnung in der Neulandstraße 46 erfahren, wonach der Bestand zum 31.12.2015 1.117 Wohnungen beträgt. Zugänge ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

Die SWG hat im Berichtsjahr ein ca. 3.500 m² großes Grundstück von der Stadt Friedrichshafen erworben. Das Grundstück ist Teil eines Baugebietes in Wiggerhausen-Süd, in dem der dritte Bauabschnitt realisiert wird. Gemäß dem Grundstückskaufvertrag und der vorausgegangen Ausschreibung verpflichtet sich die SWG, 50% der Wohnfläche an preisgebundenem Wohnraum herzustellen. Es entstehen 46 öffentlich geförderte Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau, die sich auf vier Mehrfamilienhäuser aufteilen. Der Baubeginn ist Anfang März 2016 erfolgt. Die voraussichtlichen Investitionskosten belaufen sich auf 13,3 Mio. €.

Planmäßig erfolgte im Geschäftsjahr keine **Bauträgertätigkeit**.

Das **Tochterunternehmen SWG-ImmoService GmbH** erbringt die Geschäftsbesorgung für die SWG durch die Verwaltung der Eigentümergemeinschaften nach dem WEG sowie Miet- und Eigentumswohnungen für Dritte.

Daneben hat die SWG-ImmoService GmbH den im Oktober 2014 begonnenen Bau des Waldorfkindergartens in Friedrichshafen im Berichtsjahr fertiggestellt und im August 2015 an den Waldorfkindergarten Friedrichshafen e.V. übergeben. Grundlage hierfür war ein Generalübernehmervertrag, der zwischen der Stadt Friedrichshafen und der SWG ImmoService GmbH geschlossen wurde und einen garantierten Festpreis von 2,0 Mio. € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer beinhaltet. Der zur Finanzierung des Bauvorhabens abgeschlossene Kreditrahmenvertrag wurde im Geschäftsjahr vollständig zurückgezahlt.

Die ImmoService leitet im Berichtsjahr eine Gewinnabführung an die SWG als dortigen zusätzlichen Ertrag i.H.v. rd. 274 T€ (Vorjahr: rd. 33 T€) zu. Dies ist insbesondere auf den einmaligen Vorgang der Fertigstellung und Übergabe des Waldorfkindergartens zurückzuführen.

3.) Entwicklung des Cashflows

	2015 *	2014	2013	2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
CF aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	4.186,9	437,8	794,5	89,8
CF aus Investitionstätigkeit	-2.086,5	-660,6	-13.156,2	-4.657,0
CF aus Finanzierungstätigkeit	-3.497,3	707,4	13.180,0	4.300,0
Veränderungen d. Finanzmittelbestandes	-1.396,9	484,6	818,3	-267,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.546,0	1.061,4	243,1	510,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	149,1	1.546,0	1.061,4	243,1

* = Die der Cashflow-Betrachtung für das Geschäftsjahr 2015 zugrundeliegende Kapitalflussrechnung wurde vom Wirtschaftsprüfer ab dem Geschäftsjahr 2015 erstmalig in Anlehnung an „DRS 21“ vorgenommen. Veränderungen gegenüber der bisherigen Darstellung ergeben sich insb. durch die Zuordnung der planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit statt zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Mithin ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten sehr eingeschränkt.

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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen, v.a. den o.g. Grundstückskauf in Wiggerhausen-Süd.

Die Summe der drei Cashflow-Arten beträgt - 1.396,9 T€. Demnach haben sich die liquiden Mittel in der Bilanz der SWG um diesen Betrag gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gegeben und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

4.) Kennzahlenanalyse (Stichtagswerte)

a) zur Bilanz

Kennzahlen	2015	2014	2013	2012
Anlagenintensität*	97,5%	96,3%	97,1%	97,6%
Anlagendeckung*	100,4%	101,4%	100,8%	98,7%
Eigenkapitalquote*	33,2%	31,8%	30,7%	34,7%
Eigenkapitalrentabilität*	2,3%	2,7%	2,0%	2,2%
Dynamischer Verschuldungsgrad*	18,7 Jahre	19,2 Jahre	28,3 Jahre	22,8 Jahre
EBITDA**	4.621.000 €	4.893.100 €	3.923.800 €	3.780.300 €

* = Die Definition der Kennzahlen wurde ab dem Geschäftsjahr 2013 vom Wirtschaftsprüfer modifiziert (Berichtsjahr und Vorjahre).

** = Ab dem Geschäftsjahr 2013 wird vom Wirtschaftsprüfer nur noch der EBITDA - nicht mehr der EBIT - angegeben.

b) Leistungsdaten

Leistungsdaten	2015	2014	2013	2012
Anzahl Mietwohnungen	1.117	1.118	1.119	1.119
Anzahl Gewerbeeinheiten	18	18	17	13
Anzahl Garagen	548	548	542	452
Durchschn. Sollmiete	7,60 €/m ²	7,48 €/m ²	6,40 €/m ²	6,88 €/m ²
Instandhaltungen/m ² p.a.	15,04 €	11,58 €	11,10 €	10,45 €
%-Anteil d. Erlösschmälerungen	0,6%	0,6%	0,9%	1,0%
Leerstandsquote*	0,4%	0,1%	0,4%	0,4%

* = Ab dem Prüffahrjahr 2013 stellt die Leerstandsquote allein auf die Zahl der am Stichtag 31.12. leerstehenden Wohnungen ab. Abweichende Leerstände im Jahresverlauf bleiben unberücksichtigt.

5.) Fragenkatalog nach § 53 HGrG

Aus der Beantwortung des Fragenkatalogs zu § 53 HGrG haben sich folgende Anmerkungen ergeben:

- Fragenkreis 3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling:

„Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?“

Ein zentrales Cash-Management ist nicht eingerichtet. Anhaltspunkte, dass geltende Regeln des Finanzmanagements nicht eingehalten worden sind, wurden nicht festgestellt.

- Fragenkreis 15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen:

„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. Aufgrund der Vermietungssituation und der derzeit günstigen Finanzierung hat sich die Wirtschaftlichkeit weiter verbessert.

Über die vorgenannten einzigen beiden Feststellungen im gesamten Fragenkatalog hinaus, gab es keine Beanstandungen im Rahmen der erweiterten Prüfung nach § 53 HGrG.
Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

6.) Beschlussempfehlung des Beirats

Die Beiratssitzung der SWG mit Beratung und Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2015 fand am 12.05.2015 statt. Der Beirat empfiehlt dem Gesellschafter die Beschlussfassung gemäß dieser Vorlage.

7.) Stellungnahme der Stadt- und Stiftungspflege

Die SWG bewirtschaftete zum Ende des Berichtsjahres einen Eigenbestand von 1.117 Mietwohnungen, 18 gewerblichen Einheiten und 548 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätzen. Die Vermietungssituation war ganzjährig von einer weiterhin sehr hohen Mietnachfrage geprägt. Der Belegungsgrad aller vermieteten Wohnungen und gewerblich genutzten Einheiten lag bei durchschnittlich 99,8 %. Die Höhe der Sollmieten belief sich auf rd. 7.721 T€ (Vj. 7.604 T€).

Für die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Jahr 2015 insgesamt rd. 1.507 T€ (Vj. 1.125 T€) aufgewendet.

Schwerpunkte des Investitionsprogramms lagen abermals auf den „Franzosenwohnungen“ der Heinrich-Heine-Siedlung sowie bei der Erhaltung und Sicherung der Bestandsqualität der ehemals städtischen Gebäude und Wohnungen im Sauerbruchweg. Bei den „Franzosenwohnungen“ wurden unter Ausnutzung der Mieterfluktuation - wie schon im Vorjahr - vier Wohnungen in die Modernisierung genommen. Die Maßnahme ist seit mehr als zehn Jahren wesentlicher Bestandteil der langfristigen Unternehmens- und Portfolioplanung. Einschließlich des Berichtsjahres konnten bislang 190 Wohnungen saniert werden. Dies sichert und optimiert über bedarfsgerechte Wohnwertverbesserungen eine nachhaltige Vermietbarkeit bei gleichzeitiger Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum.

Der Gesellschafter erwartet weiterhin eine deutliche Dynamisierung der Geschäftstätigkeit im Bereich Mietwohnungsbau. Das weiterhin historisch niedrige Zinsniveau, die unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen für Bürgerinnen und Bürger der Stadt Friedrichshafen, aber auch für viele Zuziehende machen es erforderlich, dass die städtische Wohnbaugesellschaft in den nächsten Jahren ihren Beitrag hierzu leistet und etwaige Rückstände der Vergangenheit aufholt. Um diese Aufholung rasch zu erreichen, ist die jüngst vom Beirat der SWG aufgegriffene Beratung über die konkreten Aufgaben und die Rolle der SWG bei wünschenswerter Beschleunigung und Erhöhung der Wohnraumschaffung im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks weiterhin von allen hieran Beteiligten forciert weiter zu verfolgen und umzusetzen, damit ein offensiver Beitrag zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks sowie zur Situationsverbesserung geleistet wird.

Vorrangiges Ziel der Gesellschaft in den nächsten Jahren muss es sein, durch die forcierte Errichtung neuer Mietwohnungen eine signifikante Ausweitung des Wohnungsbestandes zu erreichen und damit den Gesellschaftszweck einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung umzusetzen.

Das Unternehmen verfügt über eine erfreuliche stabile Finanz- und Ertragslage. Mit der Vermietung des Bestandes an Wohnungen und Gewerberäumen 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.