

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2018 / V 00138	Ausfertigungen: Stadt- und Stiftungspflege,
Dienststelle: Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen: STP BTM Br	16.05.2018, 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 2017 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 Asbahr / Herr Stampfer 15 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	11.06.2018	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 31.12.2017 und der Lagebericht der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH sowie der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des vbw - Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart werden zur 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 Jahresabschluss 2017 mit einer Bilanzsumme von 104.228.950,01 € und einem Jahresüberschuss von 1.178.848,52 € wird festgestellt.
 - b) Der zum 31.12.2017 ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 1.178.848,52 € wird mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 4.880.778,22 € verrechnet. Der sich daraus ergebende Bilanzgewinn von nunmehr 6.059.626,74 € wird auf neue Geschäftsjahr 2018 vorgetragen.
 - c) Dem Geschäftsführer Herrn Paul Stampfer wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.
 - d) Dem Beirat wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

Begründung:

Die Stadt Friedrichshafen ist an der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG) zum 31.12.2017 mit einer Stammeinlage von 13.050 T€ zu 100 % beteiligt und somit Allein- bzw. Eigengesellschafterin.

1.) Testat und besondere Prüfungsfeststellungen

Der vbw - Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss für das Jahr 2017 geprüft und der SWG mit Datum vom 02.03.2018 den **un- eingeschränkten 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 31.12.2017 weist einen **Jahresüberschuss von 1.178.848,52 €** aus und liegt somit um 135.831,38 € über dem Vorjahresergebnis.

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

	2017	2016	2015	2014
	T€	T€	T€	T€
Überschüsse Betriebsbereiche:				
- Hausbewirtschaftung	2.386,1	2.349,8	2.031,9	2.023,4
- Privatisierung von Bestandsgebäuden	221,6	0,0	0,0	246,2
- Kapitaldienst	13,6	39,5	284,5	34,3
Summe (der Deckungsbeiträge)	2.621,3	2.389,3	2.316,4	2.303,9
Verwaltungskosten	1.244,2	1.169,8	1.084,1	1.116,7
Betriebsergebnis	<u>1.377,1</u>	<u>1.219,5</u>	<u>1.232,3</u>	<u>1.187,2</u>
Übrige Rechnung	12,5	15,9	-43,5	-227,9
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.389,6	1.235,4	1.188,8	959,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-210,8	-192,4	-216,5	-146,5
Jahresergebnis	<u>1.178,8</u>	<u>1.043,0</u>	<u>972,3</u>	<u>812,8</u>

Das Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessert. Dies ergibt sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener Mieterlöse (53,8 T€) sowie gesunkenen Zinsaufwendungen (276,8 T€), denen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (185,3 T€) sowie gestiegene Abschreibungen auf den Hausbesitz (60,1 T€) entgegenstehen.

Das Ergebnis im Bereich **Privatisierung von Bestandsgebäuden** resultiert aus dem Verkauf von zwei Wohnungen mit je einem Tiefgaragenstellplatz.

Im Berichtsjahr hat der **Mietwohnungsbestand** einen Abgang durch den Verkauf zweier Wohnungen in der Holzhalde 5 und 13, wonach der Bestand zum 31.12.2017 1.114 Wohnungen beträgt. Zugänge ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

Im Baugebiet Wiggerhausen-Süd hat die SWG im März 2016 – nach europaweiter Ausschreibung - im dritten Bauabschnitt mit der Errichtung von 46 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 68 Einstellplätzen für einkommensschwache Haushalte begonnen. Die Fertigstellung fand zum Jahresende 2017 statt. Bezug der Wohnungen erfolgte im Wesentlichen im 1. Quartal 2018. Zum Prüfungszeitpunkt belaufen sich die Investitionskosten auf 13.748 T€.

Darüber hinaus entsteht in der Ravensburger Straße 30 das Senioren-Haus „Vitalis“. Neben der Einrichtung einer Tagespflege entstehen neun Wohnungen und drei Senioren-Wohngemeinschaften, verbunden mit einer Tiefgarage mit 20 Einstellplätzen. Die Fertigstellung erfolgte ebenfalls zum Jahresende 2017. Die Investitionskosten betragen insgesamt 6.126 T€.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde mit dem Neubau von Parkierungsanlagen in der Heinrich-Heine-Straße 17-37 begonnen. Dabei werden zwischen zwei Häusern je eine Sammelgarage gebaut. Geplant sind 66 Stellplätze in überdachten Sammelgaragen und 40 Außenstellplätze. Im Zuge der Baumaßnahme sollen bei den betreffenden Objekten die Kellerwände saniert werden. Das Unternehmen plant mit Gesamtkosten von rund 3.700 T€. Die Finanzierung erfolgt in Höhe von 3.000 T€ mit Fremdmitteln und restlich durch Eigenmittel. Fremdmittel wurden in 2017 nicht abgerufen.

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.

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH hat den Jahresabschluss für das Jahr 2017 geprüft und der SWG-ImmoService GmbH mit Datum vom 02.03.2018 den **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt.

Die ImmoService GmbH leitet im Berichtsjahr eine Gewinnabführung an die SWG als dortigen zusätzlichen Ertrag i.H.v. rd. 8,6 T€ (Vorjahr: rd. 37,7 T€) zu.

3.) Entwicklung des Cashflows

	2017*	2016 *	2015 *	2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
CF aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	4.736,2	4.356,5	4.186,9	437,8
CF aus Investitionstätigkeit	-10.007,5	-7.211,2	-2.086,5	-660,6
CF aus Finanzierungstätigkeit	3.329,4	6.008,8	-3.497,3	707,4
Veränderungen d. Finanzmittelbestandes	-1.941,9	3.154,1	-1.396,9	484,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.303,2	149,1	1.546,0	1.061,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.361,3	3.303,2	149,1	1.546,0

* = Die der Cashflow-Betrachtung für das Geschäftsjahr 2015ff 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 erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund gestiegener kurzfristiger Passiva und gesunkener kurzfristiger Aktiva sowie gestiegener Sollmieten; gegenläufig ist ein Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen und sächlichen Verwaltungskosten zu verzeichnen.

Der höhere Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit beruht im Wesentlichen auf den gestiegenen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit verminderte sich im Wesentlichen aufgrund geringerer Valutierungen von Fremdmittel sowie gesunkenen Zinsaufwendungen.

Die Summe der drei Cashflow-Arten beträgt -1.941,9 T€. Demnach haben sich die liquiden Mittel in der Bilanz der SWG um diesen Betrag gegenüber dem Vorjahr reduziert.

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

4.) Kennzahlenentwicklung (Stichtagswerte)

a) zur Bilanz

Kennzahlen	2017	2016	2015	2014
Anlagenintensität	96,7%	94,5%	97,5%	96,3%
Anlagendeckungsgrad	100,8%	103,5 %	100,4%	101,4%
Eigenkapitalquote	30,7%	31,4%	33,2%	31,8%
Eigenkapitalrentabilität	3,7%	3,3%	2,3%	2,7%
Dynamischer Verschuldungsgrad	20,5 Jahre	19,7 Jahre	18,7 Jahre	19,2 Jahre
EBITDA	4.717.700 €	4.768.200 €	4.621.000 €	4.893.100 €

b) Leistungsdaten

Leistungsdaten	2017	2016	2015	2014
Anzahl Mietwohnungen	1.114	1.116	1.117	1.118
Anzahl Gewerbeeinheiten	18	18	18	18
Anzahl Garagen	548	548	548	548
Durchschn. Sollmiete	7,71 €/m ²	7,63 €/m ²	7,60 €/m ²	7,48 €/m ²
Instandhaltungen/m ² p.a.	16,21 €/m ²	14,02 €/m ²	15,04 €	11,58 €
%-Anteil d. Erlösschmälerungen	0,9%	0,6%	0,6%	0,6%
Leerstandsquote	0,2%	0,5%	0,4%	0,1%

5.) Fragenkatalog nach § 53 HGrG

Beanstandungen im Rahmen des § 53 HGrG und dem dazugehörigen Fragenkatalog gibt es keine. Im Rahmen der Prüfung sind keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sprechen würden.

6.) Beschlussempfehlung des Beirats

Die Beiratssitzung der SWG mit Beratung und Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2017 fand am 03.05.2018 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 1.114 Mietwohnungen, 18 gewerblichen Einheiten und 548 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätzen. Die Vermie-

tungssituation war ganzjährig von einer weiterhin sehr hohen Mietnachfrage geprägt. Der Belegungsgrad aller vermieteten Wohnungen und gewerblich genutzten Einheiten lag bei durchschnittlich 99,6 %. Die Höhe der Sollmieten belief sich auf rd. 7.834 T€ (Vj. 7.753 T€).

Für die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Jahr 2017 insgesamt rd. 1.609 T€ (Vj. 1.347 T€) aufgewendet und somit erheblich gesteigert.

Ein Schwerpunkt des Investitionsprogramms lag abermals auf den „Franzosenwohnungen“ der Heinrich-Heine-Siedlung sowie bei der Erhaltung und Sicherung der Bestandsqualität der ehemals städtischen Gebäude. 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. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft wird in den nächsten Jahren ihren Beitrag hierzu leisten. Bereits Anfang 2018 werden 46 öffentlich geförderte Mietswohnungen in Wiggerhausen-Süd sowie eine Tagespflegeeinrichtung, neun seniorengerechte Wohnungen und drei Senioren-Wohngemeinschaften in der Ravensburger Straße 30 bezugsfertig. Weitere Mietswohnungsneubauten sind in der Eintrachtstraße, im Fallenbrunnen, in der Ortsmitte Kluffern sowie in der Rosen-/Sandöschstraße in der Planung bzw. Umsetzung.

Vorrangiges Ziel der Gesellschaft in den nächsten Jahren muss es weiterhin sein, durch die forcierte Errichtung neuer Mietwohnungen eine 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 stabile Finanz- und Ertragslage. Mit der Vermietung des Bestandes an Wohnungen und Gewerberäumen werden Überschüsse erwirtschaftet, die eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung 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.

Zum Geschäftsverlauf im Einzelnen wird auf die mündlichen Ausführungen der Geschäftsführung sowie auf die Darstellung der Lage der Gesellschaft und die Risiken der künftigen Entwicklung im beigefügten Lagebericht verwiesen.

Es wird gebeten, dem Beschlussantrag zuzustimmen.