

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2022 / V00079	Ausfertigungen: Stadt- und Stiftungspflege
Dienststelle: Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen: STP BTV Asb/Br	10.06.2022, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input type="checkbox"/> EBM Müller _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG): Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 und wirtschaftliche Lage 2022 Anlage(n): Anlage 1: Bilanz 2021 Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung 2021 Anlage 3: Lagebericht 2021			
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 checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Herr Asbahr / Herr GF Schipek, 30 Minuten (davon 20 Min. Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	28.06.2022	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"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im lfd. Jahr:			EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 2021 mit einer Bilanzsumme von 168.707.943,75 € und einem Jahresüberschuss von 450.722,33 € wird festgestellt.
 - b) Der zum 31.12.2021 ausgewiesene Jahresüberschuss in Höhe von 450.722,33 € wird mit dem Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 8.317.280,73 € verrechnet. Der sich daraus ergebende Bilanzgewinn von nunmehr 8.768.003,06 € wird auf neue Rechnung vorge tragen.
 - c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.
 - d) Dem Beirat wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Begründung:

Die Stadt Friedrichshafen ist an der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG) zum 31.12.2021 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 2021 geprüft und der SWG mit Datum vom 25.02.2022 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 31.12.2021 weist einen **Jahresüberschuss von 450.722,33 €** aus und liegt somit um 162.883,92 € unter dem Vorjahresergebnis. Der Wirtschaftsplan 2021 sah ein Jahresergebnis von T€ 439 vor.

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

	2021	2020	2019	2018
	T€	T€	T€	T€
Überschüsse Betriebsbereiche:				
- Hausbewirtschaftung	2.556,8	2.219,4	2.313,1	2.204,9
- Privatisierung von Bestandsgebäuden	0,0	199,5	0,0	330,8
- Kapitaldienst	-467,43	-272,3	-28,2	31,5
Summe (der Deckungsbeiträge)	2.089,4	2.146,6	2.284,9	2.567,2
Verwaltungskosten	1.539,6	1.440,01	1.529,2	1.301,4
Betriebsergebnis	549,8	706,5	755,7	1.265,8
Übrige Rechnung	9,1	23,7	21,9	-161,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	558,9	730,2	777,6	1.104,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-108,2	-116,6	-65,3	-172,7
Jahresergebnis	450,7	613,6	712,3	931,8

Das Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Dies ist vor allem auf geringere Aufwendungen für Instandhaltung (T€ 163,3) sowie höhere Mieterlöse (T€ 146,7) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich höhere Abschreibungen auf Wohnbauten (T€ 107,0) aus.

Der Fehlbetrag aus dem **Kapitaldienst** resultiert im Wesentlichen aus den Zinsaufwendungen für die Finanzierung der Neubauvorhaben Allmannsweiler und Fallenbrunnen.

Die **Verwaltungskosten** sind vor allem aufgrund der höheren Aufwendungen aus der Geschäftsbesorgung mit der SWG-ImmoService GmbH entstanden (T€ 136,7). Hierfür stellt der höhere Mietwohnungsbestand Hauptursache dar.

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

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH hat deren Jahresabschluss für das Jahr 2021 geprüft und der SWG-ImmoService GmbH mit Datum vom 25.02.2022 den **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt.

Die ImmoService GmbH leitet im Berichtsjahr eine Gewinnabführung an die SWG als dortigen zusätzlichen Ertrag i.H.v. rd. 20,6 T€ (Vorjahr: rd. 29,8 T€) zu.

3.) Entwicklung des Cashflows

	2021	2020	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
CF aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	5.325,67	3.202,7	3.266,3	5.556,7
CF aus Investitionstätigkeit	-19.473,4	-28.025,4	-11.720,9	-8037,3
CF aus Finanzierungstätigkeit	21.364,36	24.603,6	11.882,2	-1.002,7
Veränderungen d. Finanzmittelbestandes	7.216,5	-219,1	3.427,6	-3.483,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.086,5	1.305,6	-2.122,0	1.361,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	8.303,0	1.086,5	1.305,6	-2.122,0
darin enthalten; jederzeit fällige Bankverbindung	0,0	0,0	0,0	2.498,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den Kapitaldienst vollständig zu decken.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit beruht im Wesentlichen auf den Auszahlungen für die Bauvorhaben Fallenbrunnen und Allmannsweiler. Die Höhe des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit wird im Wesentlichen von der hohen der Darlehenssummen geprägt.

Die Summe der drei Cashflow-Arten beträgt T€ 7.216,5 T€. Demnach haben sich die liquiden Mittel in der Bilanz der SWG um diesen Betrag gegenüber dem Vorjahr verbessert. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt gegeben; sie ist auch nach der mittelfristigen Finanzplanung gewährleistet. Die Gesellschaft verfügt zum Prüfungszeitpunkt über liquide Mittel in Höhe von T€ 2.561, nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von T€ 11.000 und für die Baumaßnahmen noch nicht abgerufene Darlehen von T€ 22.800.

Das Eigenkapital des SWG erhöhte sich um rund T€ 450,7 auf T€ 34.711,2. Die Bilanzsumme stieg aufgrund der Bautätigkeiten von T€ 144.774 auf rund T€ 168.708. Die Anlagen im Bau verringerten sich dabei von T€ 41.097 auf T€ 34.373 und im Gegenzug die Verbindlichkeiten auf von T€ 110.469 auf T€ 133.857.

4.) Kennzahlenentwicklung (Stichtagswerte)

a) zur Bilanz

Kennzahlen	2020	2020	2019	2018
Anlagenintensität	92,9%	96,7%	96,1%	97,5%
Anlagendeckungsgrad	105,7%	101,7%	96,5%	96,4%
Eigenkapitalquote	20,6%	23,7%	26,9%	30,2%
Eigenkapitalrentabilität	1,2%	1,7%	2,1%	2,7%
Dynamischer Verschuldungsgrad	38,0 Jahre	31,7 Jahre	27,3 Jahre	20,0 Jahre
EBITDA	4.812,26 T€	4.751,6 T€	4.570,8 T€	4.866,2 T€

b) Leistungskennzahlen

Leistungskennzahlen	2021	2020	2019	2018
Anzahl Mietwohnungen	1.262	1.170	1.171	1.171
Anzahl Gewerbeeinheiten	19	19	19	19
Anzahl Garagen	824	696	696	630
Durchschn. Sollmiete	7,50 €/m ²	7,92 €/m ²	7,85 €/m ²	7,75 €/m ²
Instandhaltungen/m ² p.a.	16,28 €/m ²	19,31 €/m ²	17,64 €/m ²	18,51 €/m ²
%-Anteil d. Erlösschmälerungen	0,6%	0,5%	0,9%	0,7%
Leerstandsquote	0,5%	1,0%	0,8%	0,2%

Im Berichtsjahr lag der **Mietwohnungsbestand** zum 31.12.2021 bei 1.262 Wohnungen und 824 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätzen. Zusätzlich wurden 19 gewerbliche Einheiten bewirtschaftet. Von den Wohnungen waren zum 31.12.2021 noch 137 Einheiten preisgebunden.

Im Baugebiet Fallenbrunnen errichtet die SWG – nach europaweiter Ausschreibung - im ersten Bauabschnitt 34 Wohnungen, ein Hotel mit 92 Zimmern, eine Kindertagesstätte, zwei weitere Gewerbeobjekte sowie eine Tiefgarage mit 101 Einstellplätzen und 30 oberirdische Stellplätze. Die Fertigstellung ist für Mitte 2022 vorgesehen.

Im zweiten Bauabschnitt entstehen weitere 85 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und eine Tiefgarage mit 81 Einstellplätzen. Die Gesamtkosten betragen für den zweiten Bauabschnitt voraussichtlich T€ 22.900. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

In 2021 begann die SWG mit der Neubaumaßnahme Sandösch-/Rosenstraße in Friedrichshafen. Entstehen werden 22 Wohnungen. Kalkuliert sind Gesamtkosten i.H.v. T€ 7.300. Die Finanzierung erfolgt hauptsächlich durch Fremdmittel, wovon T€ 1.700 auf das Landeswohnraumförderprogramm Baden-Württemberg und T€ 4.300 auf Kapitalmarktdarlehen entfallen.

Im Bauprogramm der nächsten Jahre befinden sich ferner die Vorhaben Kluffern-Ortsmitte, Allmannsweiler BQ 2a, Sarajevo-/Saint-Dié-Straße (Oberhof) sowie die Neubebauung der Paulinenstraße.

Planmäßig erfolgte im Geschäftsjahr 2021 keine Bauträgertätigkeit.

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 2021 fand am 12.05.2022 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 1.262 Mietwohnungen (+92 Wohneinheiten in Allmannsweiler), 19 gewerblichen Einheiten und 824 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätzen (+128 Tiefgaragenstellplätze in Allmannsweiler). Die Vermietungssituation war ganzjährig von einer weiterhin sehr hohen Mietnachfrage geprägt. Der Belegungsgrad aller vermieteten Wohnungen und gewerblich genutzten Einheiten lag wie im Vorjahr bei durchschnittlich 99,6 %. Die Höhe der Sollmieten belief sich auf rd. 8.644 T€ (Vj. 8.491 T€).

Für die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Jahr 2021 insgesamt rd. 2.220 T€ (Vj. 2.016 T€) aufgewendet.

Ein Schwerpunkt des Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms lag abermals auf den „Franzosenwohnungen“ der Heinrich-Heine-Siedlung sowie bei der Erhaltung und Sicherung der Bestandsqualität der ehemals städtischen Gebäude, aber vor allem auf der Wohnanlage „Röntgenstraße. Dies sichert und optimiert über bedarfsgerechte Wohnwertverbesserungen eine nachhaltige Vermietbarkeit bei gleichzeitiger Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum.

Trotz der Corona-Pandemie konnten die Forderungen aus Vermietung von T€ 268,2 auf T€ 117,7 gesenkt werden. Dabei belaufen sich die gestundeten Gewerbemieten in 2021 auf T€ 91. Größere Mietausfälle stellten sich aber bislang noch nicht ein.

Die sehr umsichtige und angemessene Regelung zur Mietstundung durch die Geschäftsführung hat sich bewährt.

Weiterhin konnte in der Pandemiezeit die bauliche Umsetzung der Projekte ohne größere Bauverzögerungen weiter umgesetzt werden.

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 weiterhin 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.

8.) Ausblick / Wirtschaftliche Lage 2022

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft wird weiterhin in den nächsten Jahren ihren Beitrag zu einer Dynamisierung im Mietwohnungsbau leisten.

In der Planung bzw. in der Umsetzung befinden sich die Mietwohnungsneubauprojekte im Fallenbrunnen (Fertigstellung 1. BA in 2022 und 2. BA in 2023), in der Rosen-/Sandöschstraße (Fertigstellung 2023), in der Paulinenstraße 15 – 21 (Baubeginn voraussichtlich in 2023), Oberhof II-Sarajevostraße/Saint-Dié-Straße (in Planung) und in Kluffern/Ortsmitte (in Planung). Eine Entscheidung über das Projekt Eckenerstraße 39 steht noch aus.

Das geringe Angebot an geeigneten Grundstücken auf dem Grundstücksmarkt, aber auch die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baupreise erschweren die Ausweitung des Wohnungsangebots der SWG durch Neubau erheblich. Aufgrund des anhaltenden Ukraine-Konflikts muss mit Lieferkettenschwierigkeiten, steigenden Energiekosten und Nebenkosten sowie mit einer

Erhöhung der Nachfrage nach Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein gerechnet werden. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft stößt zur Abdeckung solchen Wohnraumbedarfs in der Zwischenzeit mit dem vorhandenen Wohnungsbestand an ihre Grenzen. Eine bauliche Verdichtung im bestehenden Gebäudebestands kann ggfs. zur Steigerung des Wohnungsangebots einen wichtigen Beitrag leisten.

Der Gesellschafter Stadt Friedrichshafen hat mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.03.2019 bereits eine zweckgebundene Kapitalrücklagenerhöhung zur Verwirklichung des sozialen Wohnungsbaus in Höhe von 7,0 Mio. € beschlossen. Diese Kapitalrücklagenerhöhung wurde im Juni 2022 ausgezahlt und an die geplanten Baumaßnahmen in der Paulinenstraße 15, 17, 19, 21 sowie in der Eintrachtstraße 22 gebunden. Diese Auszahlung an die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH stellt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Eigenkapitals 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.