

# Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7995 öff	Sachbearbeitung: Peter Bily AZ: 87, 022.3 - By	30.11.2017	
Gremium GR	Datum 14.12.2017	Behandlungszweck/-art Kenntnisnahme öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:			

## Informationsvorlage

### Beteiligungsbericht - KWG Kommunale Wohnungsbau GmbH

---

#### Sachverhalt

##### A) Vorbemerkung

1. Nach § 5 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages der KWG hat die Geschäftsführung dem Gemeinderat einmal jährlich einen Bericht über die Lage des Unternehmens und den Stand der Zweckerfüllung zu erstatten.
2. Dieser Verpflichtung kommt die Geschäftsführung mit den nachstehenden Informationen nach.

##### B) Jahresbericht 2016 mit Jahresabschluss

###### 1. Berichtszeitraum

Der Berichtszeitraum für den aktuellen Lagebericht umfasst abschließend das Geschäftsjahr 2016 sowie eine Information über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017.

Der Gemeinderat wurde zuletzt in der Sitzung am 15.12.2016 über die Situation der KWG informiert. Den Schwerpunkt bildete dabei der Jahresabschluss 2015.

###### 2. Aufsichtsratsgremium

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtszeitraum an:

- Bürgermeister Michael Hillert (Vorsitzender)
- GR Karl-Heinz Dirr
- GR Archibald Fritz
- GR Simon Nowotni
- GR Dieter Schweizer

- GR Dr. Michael Allmendinger
- GR Klaus Hirle

Zur Erledigung der gesellschaftsrechtlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 20.06.2017 den Jahresabschluss 2016 gebilligt. Die Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2018 mit dem 5-jährigen Finanzplan 2018 – 2022 erfolgte durch dieses Gremium am 21.04.2017.

Zur notwendigen endgültigen Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2016 und den Wirtschaftsplan 2018 sowie der Finanzplanung 2018 – 2022 haben sechs Gesellschafterversammlungen stattgefunden. Die Gesellschafterversammlung stimmte dem Jahresabschluss 2016 sowie dem Wirtschaftsplan 2018 und der Finanzplanung in der vorgelegten Form zu. In diesem Zusammenhang wurde die Entlastung des Aufsichtsrats und der Geschäftsleitung gebilligt – siehe hierzu Drucksachen-Nr. 7949 GR-Sitzung vom 20.07.2017.

### 3. Umfang des Unternehmens

Der Wohnungsbestand zum 31.12.2016 betrug somit 50 Wohneinheiten.

### 4. Jahresabschluss 2016

Der Gewinn des Jahres 2016 beträgt 1.756,23 € (Vorjahr 5.022,55 €).

Die Gesellschafterversammlung hat auf entsprechender Empfehlung des Aufsichtsrats beschlossen diesen Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Zusammen mit dem aufgelaufenen Gewinnvortrag bis zum Vorjahr ergibt sich nunmehr ein Bilanzgewinn in Höhe von 371.568,38 € (Vorjahr 369.812,15 €).

Die Liquidität der Gesellschaft war über das ganze Jahr gegeben.

Der Jahresabschluss 2016 wurde entsprechend § 105 Abs. 1 GO im Amtsblatt öffentlich bekanntgegeben. Der Jahresabschluss wurde vom 01.08.2017 bis 08.08.2017 zur öffentlichen Einsicht ausgelegt.

### 5. Forderungen an die Mieter

Für das Jahr 2016 ergeben sich, trotz teils ratenweiser Tilgung von Restforderungen bis in das Jahr 2018 hinein, keine nennenswerten Rückstände/Ausfälle.

### 6. Flüssige Mittel

Das Girokonto der KWG weist zum Bilanzstichtag (31.12.2016) einen negativen Saldo in Höhe von 201.984,36 € aus. Dennoch verfügt die KWG aufgrund des vorübergehend eingeräumten Kreditrahmens (300 T€) der Hausbank über flüssige Mittel in Höhe von 98.015,64 €. Dies ist auf die erfolgten Vorfinanzierungen für die aktuellen Baumaßnahmen zurück zu führen, da die Auszahlung von Darlehen erst nach erbrachter Leistung angeforderte werden kann, die KWG jedoch Zahlungen für Bauleistungen vor Auszah-

lung der Darlehen vornehmen musste. Als weitere Besonderheit war zu berücksichtigen, dass im Vorjahr erfolgte Bauleistungen erst im laufenden Jahr mit Schlußrechnungen abgerechnet wurden.

#### 7. Eigenmittel/Fremdmittel

Die Bilanzsumme beträgt 4.808.643,88 € (Vorjahr: 4.137.933,85 €) (+ 16,21 %).

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 4.748.870,07 € (Vorjahr: 4.049.129,07 €) (+17,26 %).

Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am Bilanzstichtag 1.094.568,38 € (Vorjahr: 1.092.812,15 €). Die Eigenkapitalquote beträgt 22,76 % (Vorjahr: 26,4 %).

Die Verbindlichkeiten der KWG betragen zum Jahresende 2016: 3.702.437,30 € (Vorjahr: 3.029.852,63,50 €). Die Verbindlichkeiten wurden somit um 672.584,67 € (+22,20 %) erweitert. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt demnach 77,0 % (Vorjahr: 73,6 %).

#### 8. Baumaßnahmen

Im Jahr 2016 wurde das Bauvorhaben des Neubaus Kappishäuser Straße 19 abgeschlossen. Das geplante Bauvorhaben Hölderlinstraße – Neubau eines 12-Familienhauses wurde aufgegeben, nachdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht geschaffen wurden.

#### 9. Instandhaltungen

Im Zusammenhang mit Mieterwechseln wurden verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen mit dem Ziel der Werterhaltung durchgeführt.

Entsprechend der Vereinbarungen wurde die PV-Anlage auf dem Gebäude Hülbener Straße 8 zum Bauwert (11.358,00 €) auf die Gemeinde übertragen.

Insgesamt erfolgten Ausgaben für Instandhaltungen in Höhe von 115.073,62 € (+8,36 %): Die Schäden konnten mit der Versicherung noch nicht vollständig abgewickelt werden. Jedoch hat die KWG Versicherungsentschädigungen im Umfang von 9.098,88 € erhalten.

#### 10. Prüfung der KWG

Die KWG wird als gemeindeeigene GmbH von der Gemeindeprüfungsanstalt geprüft.

Die Prüfung des Rechnungsjahres 2016 seitens der GPA wurde im Sommer 2017 durchgeführt. Als Prüfungsergebnis kann festgehalten werden, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unbeachtet vorstehend im Bericht aufgeführter Feststellungen bestätigt werden kann. Der Aufsichtsrat hat sich in einer Sitzung am 21.11.2017 mit dem Prüfungsergebnis auseinandergesetzt und die Inhalte zur Kenntnis genommen.

Der Jahresabschluss wurde als Beteiligungsbericht dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben (GR-Vorlage 7887) und in diesem Zusammenhang auch die entsprechenden Entlastungsanträge zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **C) Wirtschaftsplan 2018 und fünfjährige Finanzplanung 2018-2022**

1. Die beiden Planwerke wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 21.11.2017 beraten. Vorab erfolgte eine Erörterung in der Gesellschafterversammlung.
2. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 geht von Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 526.000 € aus. Er sieht einen Gewinn in Höhe von 578 € (2017 geplant 881 €) vor. Auch der Finanzplan bis 2022 geht von geringen positiven Ergebnissen aus.
3. Die Gesellschafterversammlung hat dem Wirtschaftsplan 2018 sowie der Finanzplanung 2018 – 2022 in der Sitzung am 21.11.2017 zugestimmt.

### **D) Informationen zum laufenden Wirtschaftsjahr 2017**

1. Im laufenden Jahr 2017 hat sich die Zahl der Wohnungen nicht verändert, so dass die KWG weiterhin über 50 vermietbare Wohneinheiten verfügt.
2. Die KWG wird 2017 voraussichtlich ein Ergebnis erzielen, welches positiv sein wird und den geplanten Überschuss (434 €) übersteigt. Als Besonderheit sind in diesem Jahr Einnahmen aus Versicherungsersätzen in Höhe von 131.000,00 € erfolgt.
3. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit gegeben.
4. Entsprechend der Beschlussfassung des Aufsichtsrats haben wir das Ingenieurbüro mit den Ingenieurleistungen beauftragt und hinsichtlich der Heizungsanlage vorgegeben, dass die Ausführung bis zum Beginn der Heizperiode abgeschlossen sein soll.

Leider hat das Ingenieurbüro die Ausschreibungsunterlagen erst in der 2. Augusthälfte erstellt und versandt, mit dem Ergebnis, dass lediglich ein Angebot eingegangen ist. Das Angebot liegt unterhalb der Kostenberechnung und konnte nach Prüfung und Mitteilung des Ingenieurbüros beauftragt werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage gehen wir davon aus, dass die Maßnahmen im laufenden Jahr abgeschlossen werden können. Im Frühjahr 2018 sind die ergänzenden Arbeiten, Sanierung Treppenhaus, Maler-/ Gipsarbeiten sowie die energetische Dachsanierung geplant.

5. Ansonsten verläuft das Jahr 2017 planmäßig.
6. Um Kenntnisnahme wird gebeten.

**Hinweis:** Jede Fraktion erhält eine Mehrfertigung des Wirtschaftsplans 2018 und der 5-jährigen Finanzplanung 2018 – 2022 und des Vermögensplans 2018. Sowie im Weiteren den Bericht der GPA über die Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht des Geschäftsjahre 2016.

Anlage:

Drucksachen-Nr. 7995-1: Sitzungsvorlage GR 7949 vom 20.07.2017

Drucksachen-Nr. 7995-2: Wirtschaftsplan 2018

Drucksachen-Nr. 7995-3: 5-jährige Finanzplanung 2018-2022

Drucksachen-Nr. 7995-4: Vermögensplan 2018