

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 07.12.2023

Nummer GR 151/2023	Verfasser Herr Högerich	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge TUPV 07.11.2023
------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

TOP-Nr.: 3

BETREFF

Angelegenheiten des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

- a) Wirtschaftsplan 2024
- b) Geschäftsbericht I. Halbjahr 2023

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

Siehe Anlagen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat

1. verabschiedet den Wirtschaftsplan 2024 bestehend aus Erfolgsplan, Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm, mittelfristige Finanzplanung sowie Stellenübersicht für das Jahr 2024 gem. Anlage 1 und
2. nimmt den Geschäftsbericht für das I. Halbjahr 2023 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft zur Kenntnis.



SACHVERHALT

1. Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf 2024

Zum 01. Januar 2015 hat die Stadt Walldorf den Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft“ gegründet. Zweck des Eigenbetriebes bzw. der Stadt Walldorf ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung die Bevölkerung von Walldorf zu angemessenen Bedingungen mit Wohnraum zu versorgen. Die städtischen Wohneinheiten werden bereits seit Jahrzehnten nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes vermietet. Um eine städtische Wohnung anmieten zu können, müssen sämtliche Bewerber einen Wohnberechtigungsschein vorweisen. Im Rahmen des § 9 der Satzung des Eigenbetriebes findet eine Vorberatung bzgl. des Wirtschaftsplans durch den zuständigen Ausschuss Technik, Umwelt, Planung und Verkehr (TUPV) statt.

Erträge

Die im Erfolgsplan in der Anlage 1 dargestellten Gesamterträge in Höhe von 2.402.000 € setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen:

	Wirtschaftsplan 2024	Wirtschaftsplan 2023
• Umsatzerlöse	2.392.000 € (+ ca. 3,1 %)	2.319.500 €
• sonstige betriebliche Erträge	10.000 € (+ 0 %)	10.000 €

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind Einnahmen, die außerhalb der Umsatzerlöse (Mieten) anfallen. Dies beinhaltet Erträge aus versicherungsrelevanten Schäden. Da z. B. Wasserrohrbrüche durch Instandhaltungen bzw. Strangsanierungen in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen sind, kann der veranschlagte Ertrag entsprechend niedrig gehalten werden.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 2.392.000 € setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen:

• Miete, Pachten und Mietnebenkosten	2.280.000 € (+ ca. 2,4 %)	2.227.500 €
• Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	100.000 € (+ 25 %)	80.000 €
• Bilanzielle Auflösung	12.000 € (+ 0 %)	12.000 €

Die sonstigen privatrechtlichen Leistungsentgelte beziehen sich seit der Gründung des Eigenbetriebes insbesondere auf die kaufmännischen Verwaltungstätigkeiten für die Stadt und Astor-Stiftung Walldorf. Seit dem Jahr 2020 werden die Mietwohnungen der Seniorenwohnanlage auch aus technischer Sicht, d. h. Wohnungsrenovierungen bei Mieterwechseln etc., durch den Eigenbetrieb betreut. Weiter beinhaltet die Position die Auflösung von Tilgungszuschüssen.

Die Mieten, Pachten sind nach den aktuell vermieteten Einheiten berechnet und enthalten einen geringen Abschlag für Leerstände, die sich in aller Regel aus den renovierungsbedingten Leerständen sowie der Phase der Wiedervermietung der Wohnungen ergeben.

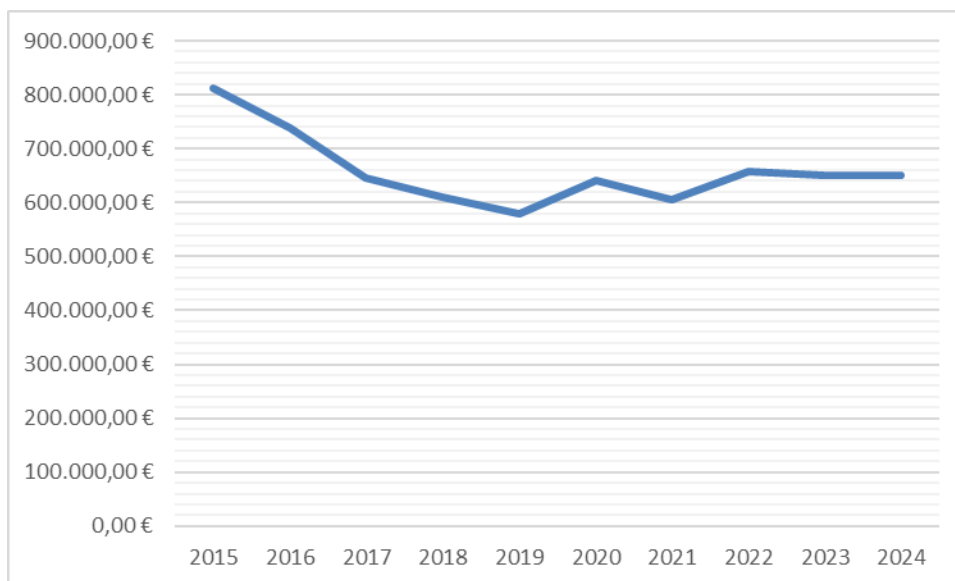
Die Mietnebenkosten orientieren sich an den veranschlagten Verbrauchskosten für die Wohnungen und werden jährlich mit den Mietern abgerechnet und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Die Energiepreisen wurden für das Geschäftsjahr 2024 aufgrund der kommunizierten Tendenzen des Energieversorgers reduziert. Das Vorniveua kann nicht erreicht werden.

Aufwendungen

Der Materialaufwand für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.292.000 € beinhalten im Wesentlichen folgende Leistungen:

- | | | |
|---|------------------------|-----------|
| • Instandhaltungs- und Wartungskosten sowie Pflege Außenbereich | 650.000 € (+ 0 %) | 615.000 € |
| • Kosten für die betriebsnotwendigen Hilfs- und Betriebsstoffe | 540.000 € (- ca. 22 %) | 661.000 € |

Die Instandhaltungs- und Wartungskosten sowie die Pflege im Außenbereich seit der Gründung des Eigenbetriebs werden nachfolgend dargestellt:



Die Kostengruppe Instandhaltungs- sowie Wartungskosten beträgt auch im Geschäftsjahr 2024 650.000 €. In den vergangenen Jahren sind allerdings insgesamt 39 Wohneinheiten zur Bewirtschaftung hinzugekommen. Die Instandhaltungen werden sparsam und wirtschaftlich durchgeführt. Bei der Renovierung von Wohnungen wird darauf geachtet, dass zeitgemäße Sanierungen vorgenommen werden, wie z.B. der Abbau von Barrieren in den Bädern. Eine geplante mittelfristige Senkung der Instandhaltungskosten ist in der aktuellen Situation nicht zu erwarten. Weiter ist der Bau von über 60 Wohneinheiten in den kommenden Jahren vorgesehen. Die Intensität der Instandhaltungen zur reduzieren würde einen späteren „Sanierungs-Stau“ verursachen und ist nicht ratsam. Seit dem Jahr 2022 werden die Kosten für die Pflege des Außenbereichs bzw. der Anlagen unter der Position Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen mitgeplant.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

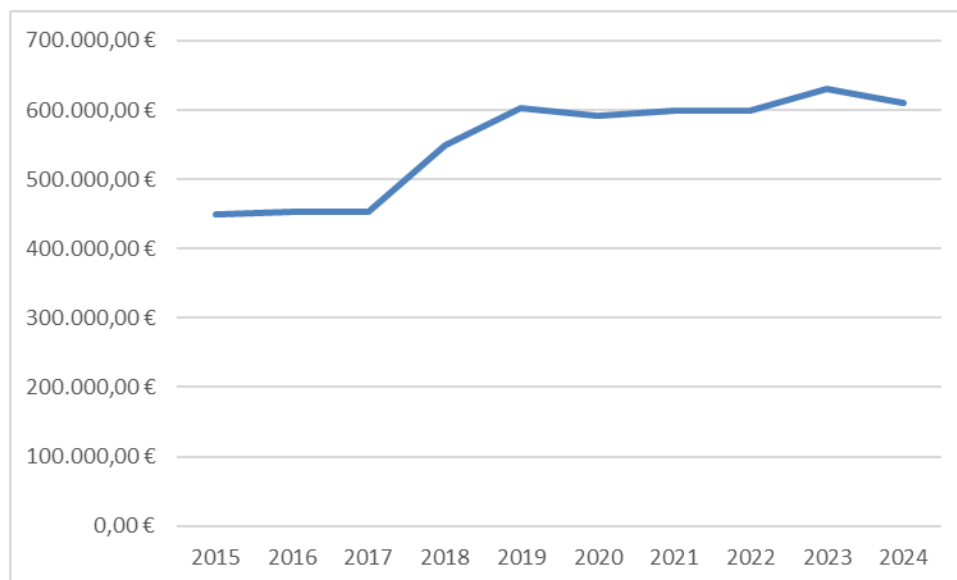
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 171.000 € beinhalten im Wesentlichen folgende Leistungen:

• Erstattungen an die Gemeinde	65.000 € (+ 30 %)	50.000 €
• Aufwand für bezogene Leistungen	20.000 € (+ 33,3 %)	15.000 €
• Aufwendungen für Mieten und Pachten	35.000 € (+ ca. 59 %)	22.000 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden im Jahr 2024 deutlich angepasst. Die interne Verrechnung mit der Stadt wird an die tatsächlichen Werte aus dem erwarteten Jahresergebnis 2022 angepasst. Für die Position Anmietung, d. h. die Miete der Räumlichkeiten des Eigenbetriebs wird eine höhere Miete aufgrund des Ausbaus der Einheit im I. OG angesetzt.

Abschreibungen

Mit Abschreibungen werden planmäßige bzw. außerplanmäßige Wertminderungen von Vermögensgegenständen erfasst. Diese werden als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung angesetzt. Sie mindern den Jahresüberschuss bzw. erhöhen den Jahresfehlbetrag, obwohl keine Mittel nach außen fließen. Die geplanten Abschreibungen seit der Gründung des Eigenbetriebs werden nachfolgend dargestellt:



Die Abschreibungen werden für das Wirtschaftsjahr 2024 mit 610.000 € geplant. Somit sind die Abschreibungen weiterhin die zweitgrößte Position im Bereich der Aufwendungen. An dieser Stelle spiegeln sich Investitionen in Bestandsgebäuden bzw. Neubauten in der Gewinn- und Verlustrechnung wider. Diese Position wird in den kommenden Jahren entsprechend steigen.

Aufwendungen für Personalkosten

Die Kalkulation Personalkosten für die Mitarbeiter des Eigenbetriebs belaufen sich im Jahr 2024 auf insgesamt 581.000 €. Die Kosten würden somit um ca. 39 % gegenüber dem Vorjahr (418.000 €) steigen. Die Tarifsteigerung 2024 sowie zwei neu geplante Stellen im Bereich der Technik bzw. in der kaufmännischen Sachbearbeitung sind hier bereits eingeplant.

Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm

Wie bereits im Jahr 2023 erstellt der Eigenbetrieb künftig keinen Vermögensplan, sondern einen Erfolgs- sowie Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm. Analog der Regelung in der Kommunalen Doppik haben die Eigenbetriebe (auch die HGB anwendenden Eigenbetriebe) künftig die Liquidität (Ein- und Auszahlungen) zu planen. Der Liquiditätsplan wird durch ein Investitionsprogramm ergänzt. Der Liquiditätsplan orientiert sich an einer klassischen „Cash-Flow-Rechnung“. Der Liquiditätsplan gibt Auskunft über

- die Art der Finanzierung des Eigenbetriebs und
- die Veränderung des Finanzierungsmittelbestands im

Wirtschaftsjahr.

Der Liquiditätsplan sieht einen Zahlungsmittelüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit (Cash-Flow) in Höhe von 346.000 € vor. Das Investitionsprogramm weist Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 3.990.000 € aus. Der Finanzierungsmittelbedarf beträgt somit 3.644.000 €. Für die überwiegend energetischen Modernisierungen ist eine Kapitalzuführung vorgesehen.

Vorberatung im TUPV am 07. November 2023

Aufgrund der aktuellen Planung wird ein Jahresverlust in Höhe von **253.000 €** erwartet. Der geplante Jahresverlust erhöht sich, insbesondere aufgrund der geplanten personellen Verstärkung, gegenüber dem Vorjahresplan 2023 um **18.000 €**.

Der TUPV empfiehlt dem Gemeinderat den Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 bestehend aus Erfolgsplan, Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm, mittelfristige Finanzplanung sowie Stellenübersicht für das Jahr 2024 zu verabschieden.

2. Geschäftsbericht I. Halbjahr 2023 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf

In § 9 Abs. 4 der Betriebssatzung ist geregelt, dass der Gemeinderat halbjährlich über den Geschäftsgang und die Entwicklung des Eigenbetriebs zu unterrichten ist. Der entsprechende Bericht über das I. Halbjahr 2023 ist in der Anlage 2 dargestellt. Die Verwaltung sowie der TUPV empfehlen dem Gemeinderat den Bericht entsprechend zur Kenntnis zu nehmen.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen