

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 13.01.2022/DH

Nummer GR 2/2022	Verfasser Herr Högerich	Az. des Betreffs 022.30; 650.0	Vorgänge TUPV 16.11.2021
----------------------------	-----------------------------------	--	------------------------------------

TOP-Nr.: 4.

BETREFF

Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf

HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN

Siehe Anlagen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt

- 1) den Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 bestehend aus Erfolgsplan, Vermögensplan, mittelfristiger Finanzplanung 2021 bis 2025 sowie Stellenübersicht für das Jahr 2022. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
- 2) die Übertragung des städtischen Dreifamilienhauses Zähringstraße 26 ab dem 01. Januar 2022, in den Bestand des Eigenbetriebs.



SACHVERHALT

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 § 10 der Satzung des Eigenbetriebes findet eine Vorberatung bzgl. des Wirtschaftsplans durch den zuständigen Ausschuss Technik, Umwelt, Planung und Verkehr (TUPV) statt.

1. Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf für das Jahr 2022

Erträge

Die im Erfolgsplan in der Anlage 1 dargestellten Gesamterträge in Höhe von 2.239.500 € setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen:

	Wirtschaftsplan 2022	Wirtschaftsplan 2021
• Umsatzerlöse	2.217.500 € (+ ca. 7,6 %)	2.060.000 €
• sonstige betriebliche Erträge	22.000 € (+ 37,5 %)	16.000 €

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. Weiter beinhaltet die Position die Auflösung von Tilgungszuschüssen. Die Erhöhung bzgl. der Auflösung des Tilgungszuschusses ist auf den in der Passivseite der Bilanz verbuchten echten Zuschuss in Höhe von ca. 600.000 € für den Neubau in der Ebertstr. 4 zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 2.217.500 € setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen:

• Miete, Pachten und Mietnebenkosten	2.157.500 € (+ ca. 7,9 %)	2.000.000 €
• Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	60.000 € (+ 0 %)	60.000 €

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.

Die Mieten, Pachten und Mietnebenkosten 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.

Der Ansatz für die Mieteinnahmen wurde für das kommende Geschäftsjahr 2022 aufgrund der Überprüfung der Bestandsmieten und der damit einhergehenden moderaten Mietanpassung entsprechend gegenüber dem Vorjahr angepasst. Der Grundsatz von verträglichen Mieten, die durch die Leistungsträger entsprechend übernahmefähig sind, bleibt hierbei weiterhin bestehen. Vorgehen ist eine regelmäßige Evaluierung in Abstimmung mit dem Gremium. Die letzte durchgeführte gesetzliche Mieterhöhung fand im Jahr 2013 statt.

Aufwendungen

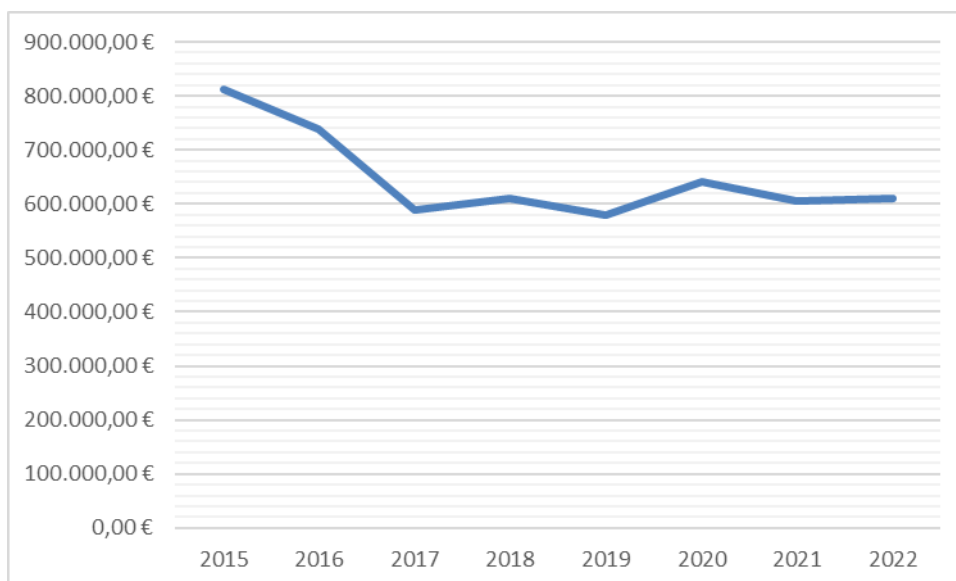
Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.054.500 € beinhalten im Wesentlichen folgende Leistungen:

- | | | |
|---|-------------------------|-----------|
| • Instandhaltungs- und Wartungskosten sowie Pflege Außenbereich | 610.000 € (+ ca. 0,8 %) | 605.000 € |
| • Kosten für die betriebsnotwendigen Hilfs- und Betriebsstoffe | 444.500 € (+ ca. 3,9 %) | 428.000 € |

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Dienst- und Sachleistungen	55.000 € (+ 10 %)	50.000 €
----------------------------	-------------------	----------

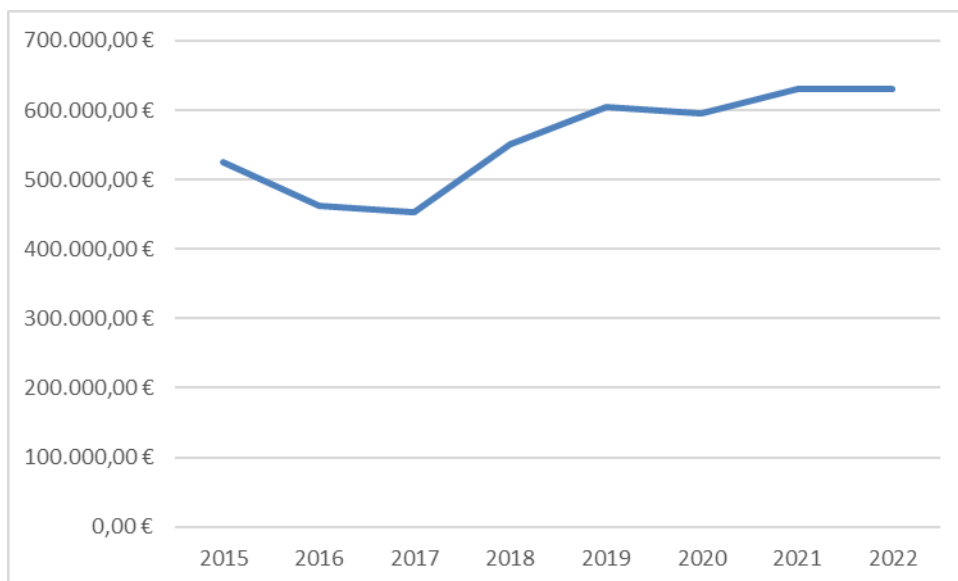
Die Instandhaltungs- und Wartungskosten sowie die Pflege im Außenbereich seit der Gründung des Eigenbetriebs werden nachfolgend dargestellt:



Die Kostengruppe Instandhaltungs- sowie Wartungskosten wurde in den vergangenen vier Jahren konstant mit 600.000 € geplant, obwohl insgesamt 36 Wohneinheiten zur Bewirtschaftung hinzugekommen sind. 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. Mittel- bis langfristig sollen die Aufwendungen auf 500.000 € gesenkt werden. Für das Jahr 2022 werden die Kosten für die Pflege des Außenbereichs bzw. der Anlagen unter der Position Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen mitgeplant. Aufgrund allgemeiner Preissteigerungen sowie der geplanten Zuweisung der Zähleringer Straße 26 zum Bestand des Eigenbetriebs erhöhen sich die Aufwendungen dieser Position für das Wirtschaftsjahr 2022 um 5.000 €.

Abschreibungen

Mit Abschreibungen werden planmäßige bzw. außerplanmäßige Wertminderungen von Vermögensgegenständen erfasst. Diese werden als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung angesetzt. Sie mindern den Gewinn 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 2022 mit 630.000 € geplant. Somit sind die Abschreibungen die größte 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 Personalkosten für die Mitarbeiter des Eigenbetriebs belaufen sich im Jahr 2022 auf insgesamt 408.500 €. Die Kosten steigen um ca. 1,3 % gegenüber dem Vorjahr (403.200 €).

Vermögensplan

Im Vermögensplan sind für das Jahr 2022 auf der Ausgabenseite Sachinvestitionen in die Wohngebäude in Höhe von 2.300.000 € vorgesehen, die sich insbesondere aus den Baukosten für die vom Gemeinderat beschlossenen ganzheitliche Modernisierungen in der Ziegelstr. 46/50 sowie Bahnhofstr. 16 ergeben. Weitere Investitionen sind in den Bereichen Nußlocher Str. 135/137 geplant. Ein entsprechender Baubeschluss wird derzeit mit den Fachplanern vorbereitet und soll im Jahr 2022 dem Gemeinderat bzw. dem TUPV vorgestellt werden.

2. Mehrfamilienhaus in der Zähringer Straße 26

Die Stadt Walldorf hat das Mehrfamilienhaus in der Zähringer Straße 26 im Jahr 2018 erworben. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 220 m². Die kaufmännische und technische Verwaltung oblag seither dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft. Hierfür wurde im Bereich der inneren Verrechnung eine Verwaltervergütung verbucht. Aus Sicht der Verwaltung macht es Sinn, das Wohngebäude grundsätzlich in den Bestand des Eigenbetriebs zu übertragen. Hieraus ergibt sich für den Jahresabschluss 2022 eine Erhöhung des Wertes der Sonderrechnung des Eigenbetriebs. Der Buchwert der Immobilie beträgt zum Zeitpunkt der Übertragung am 31. Dezember 2021 506.470,44 €. Hierdurch werden Zuständigkeiten klar definiert und Schnittstellen abgebaut.

3. Novellierung Eigenbetriebsrecht im Jahr 2020

Die letzte umfassende Novellierung des Eigenbetriebsrechts erfolgte in den Jahren 1992 und 1995. Die EigBVO entspricht nicht mehr dem aktuellen HGB und musste deshalb reformiert werden. Seit dem Jahr 2009 gibt es die Wahlmöglichkeit, das Rechnungswesen der Eigenbetriebe auch nach den Regeln der kommunalen Doppik zu führen. Dieses Wahlrecht musste nach Stellungnahme der GPA aus dem Geschäftsbericht 2014 noch geregelt werden. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft führt das Rechnungswesen seit Gründung nach den Vorgaben des HGB. Die aktuelle Rechtsgrundlage gilt noch bis zum 31.12.2022. Ab dem Wirtschaftsjahr 2023 ist das neue Recht anzuwenden. Für den Wirtschaftsplan 2023 ergibt sich künftig folgende Änderung:

Durch die Gesetzesänderung wurde der Vermögensplan, der bisher vorrangig auch ein Investitions- und Finanzierungsplan für Vermögensänderungen im Bereich langfristiger Mittelbeschaffung und Mittelverwendung war, entsprechend dem Wunsch der Praxis - in Anlehnung an den Finanzhaushalt der Kernhaushalte in der kommunalen Doppik - durch einen Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm ersetzt. Der Jahresabschluss wurde in Konsequenz um eine Liquiditätsrechnung ergänzt.

Vorberatung TUPV am 16. November 2021

Aufgrund der aktuellen Planung wird ein Jahresverlust in Höhe von **50.000 €** erwartet. Der geplante Jahresverlust verringert sich gegenüber dem Vorjahresplan 2021 um **120.000 €**.

Im Rahmen des § 10 der Satzung des Eigenbetriebs hat eine Vorberatung des Wirtschaftsplans 2022 durch den zuständigen Ausschuss Technik, Umwelt, Planung und Verkehr (TUPV) stattgefunden.

Der TUPV empfiehlt dem Gemeinderat,

- 1) den Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 bestehend aus Erfolgsplan, Vermögensplan, mittelfristiger Finanzplanung 2021 bis 2025, Stellenübersicht sowie
- 2) die Übertragung des städtischen Dreifamilienhauses Zähringstraße 26 ab dem 01. Januar 2022 in den Bestand des Eigenbetriebs

zu beschließen.

Ergänzung zur Vorberatung

Im städtischen Haushaltsentwurf 2022 ist die Ablösung von Passivdarlehen vorgesehen. In den Haushaltsberatungen wurde angemerkt, dass im Bereich des Eigenbetriebs ebenfalls zwei Darlehen bei der L-Bank und der KfW Bankengruppe in Höhe von insgesamt 217.100 € bestehen. Nach Rücksprache mit den jeweiligen Banken können die beiden Darlehen ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden.

Eine vorzeitige Rückzahlung führt zur Einsparung von Zinsaufwendungen in Höhe von insgesamt 18.817,70 €. Daher schlägt die Verwaltung eine zusätzliche Zuführung zum Kapital in Höhe von 217.100 € (Sondertilgung) vor. Somit können die laufenden Förderkredite vollständig getilgt werden. Die Kapitalzuführung im Vermögensplan des Eigenbetriebs hat keine Auswirkung auf den Erfolgsplan 2022.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen