

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 11.03.2021/DH

Nummer 25/2021	Verfasser Herr Högerich	Az. des Betreffs 801.0; 815.91	Vorgänge TUPV 01.12.2020
--------------------------	-----------------------------------	--	------------------------------------

TOP-Nr.: 3

BETREFF

Wirtschaftsplan 2021 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf

HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN

Siehe Anlagen.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 bestehend aus Erfolgsplan, Vermögensplan, mittelfristiger Finanzplanung 2020 bis 2024 sowie Stellenübersicht. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

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 versor-



gen. 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 hat eine Vorberatung bzgl. des Wirtschaftsplans durch den zuständigen Ausschuss Technik, Umwelt, Planung und Verkehr (TUPV) stattgefunden.

Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf für das Jahr 2021

Erträge

Die im Erfolgsplan in der Anlage 1a dargestellten Gesamterträge in Höhe von 2.076.000 € setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen:

	Wirtschaftsplan 2021	Wirtschaftsplan 2020
• Umsatzerlöse	2.060.000 € (+ - 0 %)	2.060.000 €
• sonstige betriebliche Erträge	16.000 € (+ - 0 %)	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 sowie die Erträge der durch den Eigenbetrieb installierten Photovoltaikanlagen.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 2.060.000 € setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen:

• Miete, Pachten und Mietnebenkosten	2.000.000 € (- 0,5 %)	2.010.000 €
• Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	60.000 € (+ 20 %)	50.000 €

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.

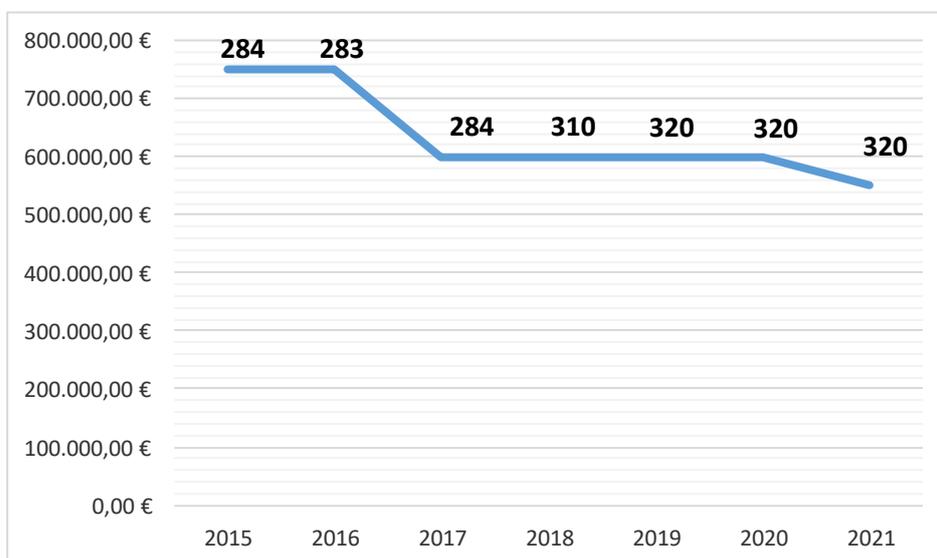
Der Ansatz für die Mieteinnahmen bleiben gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert. Für das Geschäftsjahr 2020 war eine grundsätzliche Überprüfung der Bestandsmieten vorgesehen, diese wurde durch das entsprechende Gremium aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie vertagt. Der Grundsatz von verträglichen Mieten, die durch die Leistungsträger entsprechend übernahmefähig sind, bleibt hierbei weiterhin bestehen. Vorgesehen 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 1.209.400 € beinhalten im Wesentlichen folgende Leistungen:

• Instandhaltungs- sowie Wartungskosten	550.000 € (- ca. 9 %)	600.000 €
• Kosten für die betriebsnotwendigen Hilfs- und Betriebsstoffe	428.000 € (+ - ca. 0 %)	427.500 €
• Dienst- und Sachleistungen	50.000 € (+ 0 %)	50.000 €

Die Instandhaltungs- sowie Wartungskosten seit der Gründung des Eigenbetriebs werden nachfolgend dargestellt:



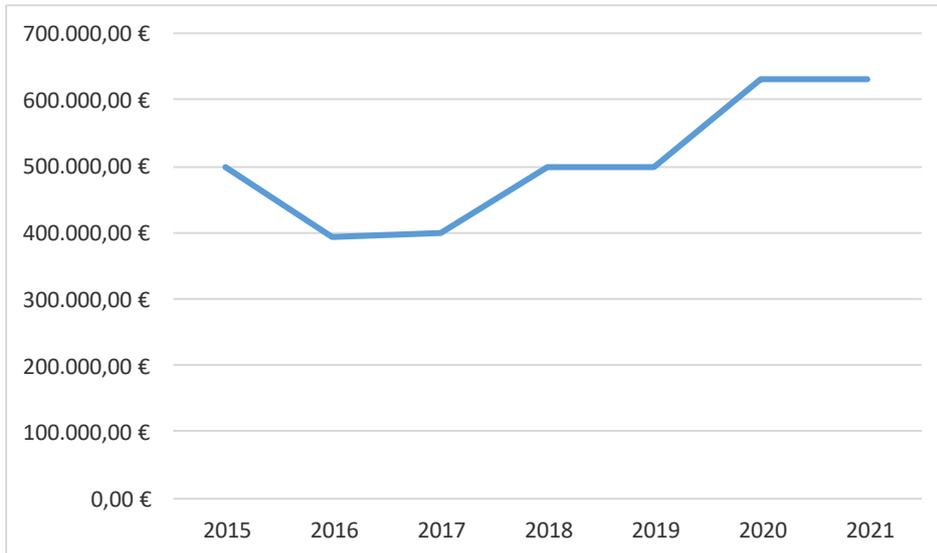
Instandhaltungs- und Wartungskosten mit Bezug auf die Gesamtwohnungen des EigBs

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. Mittelfristig sollen die Kosten auf 500.000 € gesenkt werden.

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 sind ab dem Jahr 2020 auf insgesamt 630.000 € gestiegen. 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.

Aufwendungen für Personalkosten

Die Personalkosten für die Mitarbeiter des Eigenbetriebs belaufen sich im Jahr 2021 auf insgesamt 403.200 €. Die Kosten steigen um ca. 4 % gegenüber dem Vorjahr (385.700 €).

Vermögensplan

Im Vermögensplan sind für das Jahr 2021 auf der Ausgabenseite Sachinvestitionen in die Wohngebäude in Höhe von 640.000 € vorgesehen, die sich aus den Planungskosten für eine ganzheitliche Modernisierung in der Ziegelstr. 46/50 ergeben. Hier wurde bereits im November 2020 ein erstes Planungsgespräch geführt. Weitere Investitionen sind in den Bereichen Nußlocher Str. 135/137 sowie der Bahnhofstr. 16 geplant. Entsprechende Baubeschlüsse werden vorbereitet und mit dem zuständigen Gremium abgestimmt.

Vorberatung TUPV am 01.12.2020

Aufgrund der aktuellen Planung wird ein Jahresverlust in Höhe von **170.000 €** erwartet. Der geplante Jahresverlust verringert sich gegenüber dem Vorjahresplan 2020 um **22.000 €**.

Im Rahmen des § 10 der Satzung des Eigenbetriebs hat eine Vorberatung des Wirtschaftsplans 2021 durch den zuständigen Ausschuss Technik, Umwelt, Planung und Verkehr (TUPV) stattgefunden. Der TUPV empfiehlt dem Gemeinderat, den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 bestehend aus Erfolgsplan, Vermögensplan, mittelfristiger Finanzplanung 2020 bis 2024 sowie Stellenübersicht zu beschließen.

In Vertretung

Otto Steinmann
Erster Beigeordneter

Anlagen