

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2021/075**

**Dezernat 1**

Federführung: Oesterle, Silvia und  
Reim, Svenja  
Telefon: +49 7021 502-261

AZ: 644.10  
Datum: 02.06.2021

**Gründung eines städtischen Wohnungsbauunternehmens**  
**- Vorstellung der Workshop-Ergebnisse vom 10.06.2021**  
**- Grundsatzbeschluss**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	14.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2021

**ANLAGEN**

- Anlage 1 - Gesamtpräsentation Workshop (nö)
- Anlage 2 - Zusammenstellung Gruppenarbeitsergebnisse (nö)

**BEZUG**

- Aktueller Sachstand zur Einführung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.04.2021 (§ 10 Ziffer 1 nö)
- Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates vom 10.06.2021

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 230, 330, 340, OBV  
Mitzeichnung von: 230, 330, 340, BM, EBM

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

### Leistungsziel:

Es gibt in der Stadt ausreichend Wohnraum für Menschen in prekärer Situation (Nr. 3).

### Maßnahmen:

- Entscheidung über die künftige Organisationsstruktur des städtischen Wohnungsbestands bis 31.12.2019 (Nr. 3.06)
- Beibehaltung des städtischen Wohnungsbestands und der Auslastungsquote der städtischen Wohnungen bei 92 Prozent (Nr. 3.01)
- Schaffung von mindestens 68 geeigneten Wohnungen bis 2020 (Nr. 3.02)

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

### Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt\*

Teilhaushalt	TH 02 Liegenschaften
Produktgruppe	
Kostenstelle	65001000
Sachkonto	44294000

Im Finanzhaushalt\*

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

\* Genauere Angaben zu betroffenen Kostenstellen bzw. Investitionsaufträgen werden zu einem späteren Zeitpunkt getätigt. Die Angaben im Ergebnishaushalt beziehen sich auf außerplanmäßige Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten.

Neben 75.000 Euro für Beratungsleistungen (siehe Anträge; externe Unterstützung z. B. durch Steuerberater, juristische Beratung) fallen weitere, nachstehend aufgeführte einmalige finanzielle Auswirkungen an:

- Stammkapitalausstattung (voraussichtlich: 1.000.000 Euro)
- Eigenkapitalzuführungen; die Höhe der Zuführungen hängt vom Umfang der Neubau- und Sanierungsvorhaben ab; angedacht sind 20 Prozent der Neubau- bzw. Sanierungsvorhaben.
- Einrichtung eines neuen ERP-Mandaten
- Personalaufwand: Zuordnung von Vollzeitäquivalenten zur Durchführung des Projekts
- Aufwendungen bei der Kernverwaltung für „gewollte Leerstände“

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge  
 Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

### Ausführungen:

- Erste Annahmen sind Anlage 1 zu entnehmen. Die Annahmen basieren auf dem momentan erhobenen Datenbestand. Anpassungen können im Anschluss an die weiteren Arbeitsschritte im Sommer noch erfolgen. Einzelne in Anlage 1 aufgeführte Aufwendungen und Auszahlungen würden unabhängig von der gewählten Rechtsform in den nächsten Jahren anfallen (z. B. Investitionen für benötigten neuen Wohnraum für Menschen in prekären Lebenssituationen).
- Zusätzlich sind Personalaufwendungen im Zusammenhang mit der Schaffung einer Stelle für die Betriebsleitung zu erwarten. Eine genauere organisatorische Betrachtung (Stellenbemessung) wird noch erfolgen.
- Insbesondere in den ersten Jahren sind Ausgleiche des Fehlbetrags zu erwarten.
- Anteiliges Trägerdarlehen für die Überführung der Bestandgebäude führt zu regelmäßigen Einzahlungen im Finanzhaushalt und Erträgen im Ergebnishaushalt der Stadt. Gleichzeitig entfallen regelmäßige Mieterträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit den städtischen Wohnungen im Kernhaushalt und werden künftig dem Eigenbetrieb zugeschrieben.

## ANTRÄGE

1. Gründung eines Eigenbetriebs, Zielsetzung  
Die Stadt Kirchheim unter Teck gründet zum 01.01.2022 einen Eigenbetrieb „Wohnungsbau Kirchheim unter Teck“. Der Eigenbetrieb hat die Schaffung von neuen städtischen Mietwohnungen sowie Erhalt und Verbesserung der Bestandswohnungen zum Ziel. Er übernimmt die wohnungswirtschaftlichen Aufgaben (Neubau, Verwaltung und Betrieb von Wohnraum) im Zusammenhang mit städtischen Mietwohnungen.
2. Übertragung der aktuell begonnenen Neubauaktivitäten und der Bestandswohnungen auf den Eigenbetrieb  
Der Gemeinderat stimmt der Übertragung der Neubauaktivitäten im Themenfeld „städtische Wohnungen“ auf den Eigenbetrieb zum 01.01.2022 sowie der schnellstmöglichen Übertragung der Bestandswohnungen, sofern keine wichtigen Gründe dagegen sprechen, zu. Die Übertragung der Bestandswohnungen erfolgt spätestens zum 01.01.2023. Die Übertragung erfolgt zum einen durch ein Trägerdarlehen, zum anderen durch eine Kreditfinanzierung.
3. Erstellung eines Bau- und Sanierungsprogramms nach Gründung des Eigenbetriebs  
Der Gemeinderat stimmt der Entwicklung eines Bau- sowie eines Sanierungsprogramms nach Gründung des Eigenbetriebs bzw. nach Übergang des Wohnungsbestands an den Eigenbetrieb zu. Die Programme sind vom Gemeinderat beschlossener Orientierungsrahmen, deren Umsetzung vorbehaltlich des Finanzierungsrahmens erfolgt. Bei der Entwicklung der Programme orientiert sich die Verwaltung an der regelmäßig zu prüfenden Bedarfslage.
4. Außerplanmäßige Ausgabe im Zusammenhang mit der Gründung des Eigenbetriebs  
Der Gemeinderat stimmt der Inanspruchnahme von Unterstützungsleistungen, Rechts- und Steuerberatungsleistungen zu. Der Gemeinderat stimmt einer außerplanmäßigen Ausgabe in dieser Höhe von 75.000 Euro für diese Zwecke zu. Die Deckung der außerplanmäßigen Aufwendung erfolgt zum Teil über Minderaufwendungen des Gebäudemanagements (50.000 Euro; Kostenstelle: 65003013, Sachkonto: 4231000).
5. Beauftragung zur Erarbeitung der Wirtschaftsplans und der Betriebssatzung  
Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, den Wirtschaftsplan und die Betriebssatzung für den Eigenbetrieb zu erarbeiten und mit der Rechtsaufsichtsbehörde abzustimmen. Der Wirtschaftsplan und die Betriebssatzung werden dem Gemeinderat zur finalen Beschlussfassung zur Gründung des Eigenbetriebs bis Dezember 2021 vorgelegt.

## ZUSAMMENFASSUNG

In der Vergangenheit wurde die Ausgliederung der städtischen Wohnungen bereits als Möglichkeit gesehen, um das Handlungsfeld „Wohnen“ von städtischer Seite transparent, effektiv und effizient zu bearbeiten. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit das Ziel formuliert, zum 01.01.2022 ein Kommunalunternehmen zu gründen.

Am 10.06.2021 fand ein Workshop mit Mitgliedern des Gemeinderats statt, um die Ziele des Kommunalunternehmens zu konkretisieren. Gleichzeitig wurden Überlegungen zur Rechtsform angestellt und Erfahrungen der Stadt Rottenburg in die Diskussion eingebracht. Die Ergebnisse des Workshops sind Basis für die jetzige Beschlussfassung. Die vorgesehene Beschlussfassung entspricht einem Grundsatzbeschluss, der die Rahmenbedingungen für die nächsten Schritte der Verwaltung für die Gründung des Kommunalunternehmens vorgibt. Das Kommunalunternehmen soll zum 01.01.2022 mit einem Gründungsbeschluss im Dezember 2021 gegründet werden

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

### Historie

Das Leistungsziel 3.06 verpflichtete die Verwaltung zur Entscheidungsvorbereitung über die künftige Organisationsstruktur des städtischen Wohnungsbestands bis 31.12.2019. Verschiedene Gutachten haben sich bereits mit der Ausgliederung des Themas „städtisches Wohnen“ beschäftigt. Hierbei sind folgende zu nennen:

Ersteller	Jahr	Inhalte und Aussagen
IFC Ebert - Institut für Controlling	2016	<ul style="list-style-type: none"><li>- Empfehlung: zunächst Gründung eines Eigenbetriebs, dann ggf. Überführung in GmbH &amp; Co. KG</li><li>- Klärung Umsatzsteuerthematik notwendig</li><li>- Gewinnsituation über Bauträgermaßnahmen generieren denkbar</li><li>- Betrieb gestalten, der die kompletten Facility-Leistungen für die städtischen Immobilien als Dienstleistung erbringt. (Übernahme weiterer kommunaler Liegenschaften, Stadt als Mieter)</li></ul>
PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH	2020	<ul style="list-style-type: none"><li>- Konzentration des Gutachtens auf Neubauaktivitäten, zunächst Übernahme von Neubauaktivitäten, danach Übernahme des Bestands</li><li>- Definition von Zielen des Kommunalunternehmens</li></ul>

Die vorliegenden Gutachten stellen bei den weiteren Überlegungen zwar Grundlagen dar, können aber nicht 1:1 für die Ausgliederung des städtischen Wohnens angesetzt werden. Das IFC-Gutachten geht sehr weit; der Fokus lag zwar auf dem städtischen Wohnen, allerdings wurde schlussendlich empfohlen, weitere Gebäude in die Ausgliederung einzubeziehen. Dies widerspricht den Zielen des Kommunalunternehmens. Das PD-Gutachten nimmt den Wohnungsbestand der Stadt Kirchheim unter Teck zu wenig in den Blick.

Zum April 2021 wurden organisatorische Schritte unternommen, um die Gründung des Kommunalunternehmens voranzutreiben. Hier sind die Freistellung der Abteilungsleitung der Abteilung Gebäude und Grundstücke von der Funktion der Abteilungsleitung sowie die Einbindung der persönlichen Referentin des Oberbürgermeisters in das Thema zu nennen. Ebenfalls im April wurden dem Gemeinderat die weiteren Schritte aufgezeigt.

Bei den weiteren Überlegungen wurden auch Erfahrungsberichte und Best-Practice-Beispiele aus anderen Kommunen genutzt.

## **Workshop am 10.06.2021**

In einem Workshop erhielten je zwei Teilnehmende der Fraktionen und je eine Teilnehmerin/ein Teilnehmer der Gruppierungen im Gemeinderat die Möglichkeit, folgende Fragestellungen zu bearbeiten (Ergebnisse siehe Anlage 2):

- Sind die bisher definierten Zielsetzungen des Eigenbetriebs noch aktuell? (mehr bezahlbarer und preisgünstiger Wohnraum in Kirchheim unter Teck in kommunaler Trägerschaft; organisatorisches Herauslösen aus dem Kernhaushalt, effizientere Bearbeitung und Verwaltung, Verbesserung der Substanz im Bestand)
- Welche Zielgruppen sehen die Workshop-Teilnehmer\*innen?
- Was erhoffen sich die Teilnehmer\*innen von der Ausgliederung aus dem kommunalen Haushalt (gebäudewirtschaftlich, finanziell, sonstige Erwartungen)
- Welche Ziele hat das Wohnungsbauunternehmen nicht (Abgrenzung, Nicht-Ziele)?

Teil des Workshops war auch die Präsentation der Bedarfs- und Bestandsanalyse, eine rechtliche Beurteilung der möglichen Rechtsformen sowie ein Erfahrungsbericht aus der Stadt Rottenburg am Neckar (siehe Gesamtpräsentation in der Anlage 1).

## **Kernaussagen und Festlegungen aus dem Workshop**

- Sowohl die Kanzlei W2K als auch die Erfahrungen aus Rottenburg am Neckar lassen die Schlussfolgerung zu, dass der Eigenbetrieb die geeignete Rechtsform für die Gründung eines Kommunalunternehmens für den Wohnungsbau ist.
- Das Kommunalunternehmen konzentriert sich auf den städtischen Wohnungsbau. Die Verwaltung und der Betrieb von anderen Gebäuden wird - zumindest mittelfristig - nicht verfolgt.
- Folgende Zielsetzungen für das Kommunalunternehmen werden definiert:
  - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
  - Erhalt und Verbesserung/Qualitätssteigerung der Bestandswohnungen
  - Projektierung und Fortführung der aktuellen Neubauvorhaben (Lindorfer Weg, Güterbahnhof Ötlingen – soweit Baureife vorliegt – inklusive Einbeziehen des Areals der Reutlinger Straße in die Planungen)
- Folgende Nicht-Ziele des Kommunalunternehmens werden definiert:
  - Quartiersentwicklung
  - Städtebauliche Wettbewerbe
  - Übernahme sozialer Aufgaben wie z. B. der Vorhaltung von Leerstand, soziale Durchmischung in Wohnvierteln
  - Betreuung von öffentlichen Gebäuden (z. B. Schulen, Rathäuser)

## Hinweise und ergänzende Erläuterungen aus dem Workshop

Die Hinweise aus dem Workshop sowie ergänzende Erläuterungen zu den Zielsetzungen werden nachfolgend detailliert wiedergegeben.

### Baulich

Festzuhalten ist, dass auch ein Kommunalunternehmen nur dann Neubauten initiieren kann, wenn baureife Grundstücke zur Verfügung stehen. Das Kommunalunternehmen hat ausschließlich wohnungswirtschaftliche Aufgaben. Es kann nicht die Aufgabe übernehmen, städteplanerisch tätig zu werden (z. B. städtebauliche Wettbewerbe) oder Quartiere zu entwickeln. Durch die Konzentration auf die Wohnungswirtschaft ist ein Effizienzgewinn zu erwarten.

### Sozial

Das Kommunalunternehmen stellt ausschließlich Wohnungen bereit und vermietet diese. Die Entscheidung darüber, ob bewusst Leerstand vorgehalten wird bzw. wie eine soziale Durchmischung erfolgen kann, ist nicht Aufgabe der Wohnungsbau Kirchheim unter Teck. Eine soziale Betreuung der Mieter durch das Wohnungsbauunternehmen erfolgt nicht.

### Finanziell/Vermögen

Durch eine verursachergerechte Verbuchung (siehe Grafik), wird eine transparentere Darstellung der Aufwendungen erfolgen.

*Grafik: Gegenüberstellung der Verbuchung | bisher und künftig*



Bisherige Verbuchung im Kernhaushalt		Künftige Verbuchung im Eigenbetrieb
- Zeigt sich bislang nur über die geringeren Mieterträge oder geringere Erträge aus Benutzungsgebühren	<b>Gewollter Leerstand (Puffer für Verhinderung Obdachlosigkeit)</b>	- Abteilung Ordnung tritt als „Mieter“ auf; verursachergerechte Zuordnung der Aufwendungen und Erhöhung der Transparenz
- Zeigt sich bislang nur über die geringeren Mieterträge oder geringere Erträge aus Benutzungsgebühren	<b>Gewollter Leerstand aus sozialen Gründen (z. B. keine Vollbelegung einer WG)</b>	- Abteilung Soziales tritt als „Mieter“ auf; verursachergerechte Zuordnung der Aufwendungen und Erhöhung der Transparenz

Ein Teil des Anlagevermögens soll dem Eigenbetrieb über ein Trägerdarlehen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür erhält die Stadt entsprechende Zinserträge. Der Rest des übertragenen Wohnungsbestandes wird über ein Kapitalmarktdarlehen des Eigenbetriebs finanziert. Hier werden Zuführungen zum Finanzhaushalt im Kernhaushalt generiert (Eigenbetrieb nimmt Darlehen am Kapitalmarkt auf und führt dieses Geld dem Kernhaushalt zur Ablöse des übernommenen Wohnungsbestandes zu).

### Personell

In weiteren Schritten ist zu klären, welche Personen künftig im Eigenbetrieb tätig sein werden. Bei den Überlegungen hierzu ist der Grundsatz „Personal folgt der Aufgabe“ zu beachten. Denkbar ist zudem, dass Personen weiterhin der Kernverwaltung zugeordnet sind und für den Eigenbetrieb Leistungen erbringen (über bestimmten Anteil von Vollzeitäquivalenten). Darüber hinaus hat der Eigenbetrieb über einen entsprechenden Verwaltungskostenbeitrag die Overhead-Kosten an die Kernverwaltung zu erstatten.

### **Nächste Schritte**

Nach erfolgter Zustimmung des Gemeinderats zur Gründung eines Eigenbetriebs für das Themenfeld städtische Wohnungen, werden die Überlegungen und Planungen in der Stadtverwaltung weiter vorangetrieben.

Als nächste Schritte sind folgende Tätigkeiten angedacht:

- Sommer/Herbst: Konkretisierung, Vor- und Aufbereitung der Daten (gebäudewirtschaftlich, finanziell etc.), Erarbeitung Betriebskonzept, Festlegung von Kernprozessen
- 2. Workshop mit Vertretern des Gemeinderats (11.10.2021) - Vorbereitung der Betriebssatzung und des Wirtschaftsplans
- Aufbereitung der Betriebssatzung und des Wirtschaftsplans, Vorbereitung der Genehmigung durch die Rechtsaufsicht
- Verabschiedung der Betriebssatzung und des Wirtschaftsplans
- Benennung eines Betriebsleiters und ggf. weitere personelle Zuordnungen

In den nächsten Wochen wird geprüft, in welchem Umfang Bestandsgebäude bereits zum 01.01.2022 auf den Eigenbetrieb übertragen werden können. Die komplette Übertragung des Bestands soll spätestens zum 01.01.2023 abgeschlossen sein. Vor dem Hintergrund der Projektfülle in der Verwaltung ist in diesem Zusammenhang eine Fokussierung auf bestimmte Themen bzw. Priorisierung notwendig. Insbesondere auf Grund der parallel stattfindenden Erstellung des Doppelhaushalts ist eine vollumfängliche Übertragung der Bestandswohnungen zum 01.01.2022 auf den Eigenbetrieb nicht realistisch. Nach Übertragung der Neubautätigkeiten auf den Eigenbetrieb kann es kurz- bis mittelfristig zu einer kapazitätsbezogenen Entlastung des Sachgebiets Hochbau kommen; die damit zu Verfügung stehenden VZÄ können für die weiteren Projekte der Stadt eingesetzt werden.

Das erste Betriebsjahr des Eigenbetriebs wird zu folgenden Tätigkeiten genutzt, die federführend von der Betriebsleitung angestoßen werden:

- Projektierung Neubauvorhaben unter der Prämisse, dass baureife Grundstücke zur Verfügung stehen (nachrichtlich: Vorhaben am Lindorfer Weg, Vorhaben Güterbahnhof Ötlingen, Vorhaben Schafhof IVb; Baureife liegt bei den beiden letztgenannten Vorhaben derzeit noch nicht vor).
- Überführung des (restlichen) Bestands an Wohnungen, falls noch nicht zum 01.01.2022 geschehen bzw. Beginn der Erstellung eines Sanierungsplans, falls Bestand bereits übertragen.
- Klärung offener personalwirtschaftlicher Belange (Personalbemessung, Abgrenzung der Tätigkeiten, organisatorische Maßnahmen und Verfügungen).