

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2021/143

Dezernat 1

Federführung: Oesterle, Silvia und Reim,
Svenja
Telefon: +49 7021 502-425

AZ: 644.10
Datum: 13.10.2021

Gründung des Eigenbetriebs "Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck"

- **Beschluss zum Gründungszeitpunkt und zum weiteren Vorgehen**
- **Beschluss der Betriebssatzung**
- **Besetzung der Stelle der Betriebsleitung**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	08.12.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2021

ANLAGEN

- Anlage 1 - Entwurf Betriebssatzung (ö)
- Anlage 2 - Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 (ö)

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 zu Zielsetzungen, Rechtsform, Erfahrungen anderer Kommunen
- Gründung Wohnungsbaunternehmen und Vorstellung der Workshop-Ergebnisse in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2021 (§ 75 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/075)
- Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates vom 11.10.2021 zu Betriebssatzung, Wirtschaftsplan, Informationen zum Gebäudebestand, Organisation, Zeitschiene

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 230, Persönliche Referentin
Mitzeichnung von: 110, 120, 230, 330, 340, 350, 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 3:

Es gibt in der Stadt ausreichend Wohnraum für Menschen in prekären Situationen.

Maßnahme 3.06:

Entscheidung über die künftige Organisationsstruktur des städtischen Wohnungsbestands bis 31.12.2019.

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen bei Gründung zum 01.01.2022

Die Mittel für den Neubau Lindorfer Weg werden umgeschichtet vom Kernhaushalt zum Eigenbetrieb. Darüber hinaus werden weitere Mittel aus dem Kernhaushalt zum Ausgleich des Fehlbetrages zur Verfügung gestellt.

Für die Veröffentlichung der Betriebssatzung (öffentliche Bekanntmachung) fallen Aufwendungen an.

Für das Jahr 2022 wurden folgenden Annahmen getroffen (siehe auch Wirtschaftsplan):

- Jahresfehlbetrag: 263.450,00 Euro
- Investitionsvolumen: 2.956.200,00 Euro (Lindorfer Weg: Wert für Grundstück, Außenanlagen und geplante Auszahlungen Bauvorhaben)

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

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

Ausführungen:

Aufgrund des bestehenden Sanierungsrückstaus wird der Eigenbetrieb mindestens mittelfristig defizitär sein. Eine ggf. in den Folgejahren erforderliche Kreditaufnahme wird somit voll dem Kernhaushalt angerechnet; ein Abmangel muss vom Kernhaushalt getragen werden. Eine Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen und der Neubauprojekte muss daher in Abwägung mit den aus gesamtstädtischer Sicht anstehenden Investitionsmaßnahmen betrachtet werden.

Durch die Übertragung des Gebäude- und Grundstücksbestands ergeben sich im Jahr 2023 weitere Auswirkungen auf den Kernhaushalt (zum Beispiel Entfall Mieteinnahmen, Entfall Abschreibungen).

In der Folge sollen zudem weitere Neubauprojekte angestoßen und realisiert werden. Diese ziehen in der Folge auch Investitionen und Abschreibungen nach sich.

ANTRAG

1. Anpassung des Grundsatzbeschlusses vom 21.07.2021 (Beschluss Nr. 1, § 75 ö) dahingehend, dass die Gründung des Eigenbetriebs anstatt zum 01.01.2022 zum 01.01.2023 erfolgt.
2. Beschluss der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“ der Stadt Kirchheim unter Teck, die zum 01.01.2023 in Kraft tritt, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2021/143 dargestellt. Das Inkrafttreten in § 15 der Satzung wird an den Gründungszeitpunkt angepasst.
3. Auftrag an die Verwaltung, die Stelle der Betriebsleitung im Januar 2022 auszuschreiben.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Gemeinderat hat in der Vergangenheit das Ziel formuliert, den städtischen Wohnungsbestand aus dem Kernhaushalt auszugliedern und künftig die Wohnungen in einem Kommunalunternehmen zu führen. Als Unternehmensform wurde der Eigenbetrieb (rechtlich unselbstständig, wirtschaftlich selbstständig) gewählt. Im Sommer (Sitzungsvorlage GR/2021/075) wurde ein Grundsatzbeschluss zur Rechtsform und zum Gründungszeitpunkt getroffen.

Im Oktober fand ein zweiter Workshop zur Eigenbetriebsgründung statt, der maßgeblich die Betriebssatzung, wirtschaftliche Zusammenhänge, die Organisation des Eigenbetriebs und die geplante Zeitschiene zum Inhalt hatte.

Mit vorliegender Sitzungsvorlage soll erneut über den Gründungszeitpunkt entschieden und die Betriebssatzung verabschiedet werden. Außerdem wird im Sachvortrag das weitere Vorgehen aufgezeigt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

I. HISTORIE

Die Stadt Kirchheim unter Teck verfügt derzeit über ca. 320 Wohneinheiten. Diese werden in der Abteilung Gebäude und Grundstücke verwaltet und sind im städtischen Haushalt dargestellt. Dieser Wohnungsbestand reicht nicht aus, um für breite Schichten der Kirchheimer Bevölkerung „bezahlbaren Wohnraum“ anbieten zu können.

Der Gemeinderat der Stadt Kirchheim unter Teck forderte daher die Verwaltung auf, die wohnungswirtschaftlichen Aufgaben vom städtischen Kernhaushalt in einen rechtlich unselbstständigen, aber wirtschaftlich selbstständigen Eigenbetrieb mit der ausschließlichen Aufgabenstellung zum Bau und Betrieb von Wohnungen zu übertragen.

In diesen Eigenbetrieb sollen spätestens zum 01.01.2023 die Bestandswohnungen überführt werden, außerdem soll der Eigenbetrieb in den folgenden Wirtschaftsjahren auf Grundlage eines dann vorliegenden Sanierungskonzepts sukzessive die Sanierung der Wohnungen betreiben.

Die Aufgabenstellung sowie Art und Umfang der städtischen Wohnungswirtschaft rechtfertigen eine selbständige Wirtschaftsführung, so dass die Voraussetzungen für die Rechtsform Eigenbetrieb nach § 1 Eigenbetriebsgesetz gegeben sind.

Rückblick: Projektverlauf 21.07.2021 bis heute, Grundsatzbeschluss

Der Gemeinderat hat am 21.07.2021 (Sitzungsvorlage GR/2021/075) die Gründung eines städtischen Wohnbau-Unternehmens zum 01.01.2022 in der Betriebsform eines Eigenbetriebs beschlossen.

In der Zwischenzeit wurden die Arbeiten im Projekt weiter vorangetrieben. Der Projektstatus wurde Vertretern des Gemeinderats in einem Workshop am 11.10.2021 vorgestellt.

Ein Bestandteil des Workshops war das Einholen eines Stimmungsbilds über den Gründungszeitpunkt. Eine um ein Jahr spätere Gründung wurde zur Diskussion gestellt (Gründungszeitpunkt 01.01.2023). Hintergrund sind Empfehlungen des Regierungspräsidiums und der Gemeindeprüfungsanstalt, die Gründung und die Übertragung der Grundstücke zeitlich nicht auseinander fallen zu lassen. Die zeitliche Trennung führt zudem zu einem Verwaltungsaufwand innerhalb der Stadtverwaltung (z. B. Verrechnung Personalkosten - Neubauprojekt wurde bereits im Kernhaushalt begonnen und wird von städtischen Mitarbeitenden fortgeführt, Leistungen müssen daher dem Eigenbetrieb über Verrechnungsbuchungen zugeordnet werden). Inhaltlich werden trotz einer späteren Gründung die Vorbereitungen zum Bau von neuen Wohnungen vorangetrieben. Für die Erstellung eines Sanierungsprogramms würden Mittel über einen Verwaltungsantrag im Kernhaushalt zur Verfügung gestellt. Die Ausschreibung der Betriebsleitung würde - ebenso wie bei einer Gründung zum 01.01.2022 - mit Verabschiedung des Stellenplans angestoßen werden und schnellstmöglich veröffentlicht werden. Die Betriebssatzung kann, auch bei einer Verschiebung des Gründungszeitpunktes, bereits in der heutigen Sitzung verabschiedet werden.

Eine Gründung zum 01.01.2022 ist umsetzbar. Der Eigenbetrieb kann mit einer Gründung zum 01.01.2023 formell im nächsten Jahr ein stabiles Fundament erhalten, ohne dass es inhaltlich (Baumaßnahmen, Sanierungsprogramm) zu Verzögerungen kommt. Eine Übersicht von Argumenten gegen und für eine Anpassung des Grundsatzbeschlusses kann den Unterlagen zum Workshop entnommen werden.

Das Stimmungsbild im Workshop war nicht einheitlich - sieben Personen stimmten der Verschiebung der formellen Gründung um ein Jahr zu, fünf Personen positionierten sich dagegen und stimmten dafür, die bisherige Beschlussfassung umzusetzen.

Die Stadtverwaltung hat daher nach Durchführung des Workshops Vorbereitungen getroffen, um beide Szenarien - der Gründung zum 01.01.2022 oder einer um ein Jahr verschobenen Gründung - begegnen zu können. Der für eine Gründung zum 01.01.2022 notwendige Wirtschaftsplan liegt dieser Sitzungsvorlage als Anlage 2 bei. Beide Gründungszeitpunkte sind durch Gemeinderatsbeschluss realisierbar.

II. VERWALTUNGSANTRAG UND ALTERNATIVE

Die Verwaltung beantragt eine Gründung zum 01.01.2023. Sollte sich aus der Mitte des Gemeinderates eine Mehrheit für eine Gründung zum 01.01.2022 ergeben, greift folgender Beschlussvorschlag:

Variante 2: Bei Gründung zum 01.01.2022

1. Beschluss der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“ der Stadt Kirchheim unter Teck, die zum 01.01.2022 in Kraft tritt, wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/143 dargestellt.

2. Besetzung des beschließenden Betriebsausschusses mit dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem und 12 Mitgliedern aus der Mitte des Gemeinderates. Auftrag an die Verwaltung, die Besetzung des beschließenden Betriebsausschusses in der 1. Sitzungsrunde 2022 zur Beschlussfassung zu bringen.
3. Übertragung der kommissarischen Leitung des Eigenbetriebs - bis zur Besetzung der Stelle der Betriebsleitung - auf den Ersten Bürgermeister, Herrn Günter Riemer.
4. Auftrag an die Verwaltung, die Stelle der Betriebsleitung im Januar 2022 auszuschreiben.
5. Beschluss des Wirtschaftsplans 2022 und des Finanzplans 2023 bis 2025 für den Eigenbetrieb "Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck", wie in der Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2021/143 dargestellt.

III. INHALTLICHE DETAILS

Die Rechtsverhältnisse des Eigenbetriebs sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften durch eine Betriebssatzung zu regeln.

(1) Betriebssatzung

Der Entwurf der Betriebssatzung wurde im Workshop vorgestellt und die wichtigen Parameter wurden ausführlich diskutiert und auch zum Teil modifiziert. Der Entwurf wurde ferner dem Regierungspräsidium zur Stellungnahme vorgelegt. Er ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigelegt.

Die Betriebssatzung bedarf der Mehrheit der Stimmen aller Mitglieder des Gemeinderates (§ 3 Absatz 2 Eigenbetriebsgesetz in Verbindung mit § 2 Gemeindeordnung). Nach Beschlussfassung ist die Satzung öffentlich bekannt zu machen und tritt zum 01.01.2022 oder 01.01.2023, jedoch frühestens am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft. Ferner ist sie der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Die Betriebssatzung basiert auf dem Eigenbetriebsgesetz sowie der Gemeindeordnung, unter Beachtung der Regelungen der Hauptsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck.

Die Regelungen der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“ sind nachstehend aufgeführt.

Die Betriebssatzung regelt:			
§ 1	Name und Sitz des Eigenbetriebs	§ 8	die Aufgabe / Rolle der Betriebsleitung
§ 2	das Stammkapital	§ 9	die Berichtspflicht der Betriebsleitung
§ 3	den Gegenstand des Eigenbetriebs	§ 10	die Vertretung des Eigenbetriebs
§ 4	die Organe des Eigenbetriebs	§ 11	das Wirtschaftsjahr und die Rechnungslegungsgrundsätze
§ 5	die Aufgaben / Rolle des Gemeinderates	§ 12	wer unter welchen Voraussetzungen eine Geschäftsordnung macht
§ 6	die Aufgaben / Rolle des Betriebsausschusses	§ 13	die Möglichkeit zur Inanspruchnahme städtischer Ressourcen
§ 7	die Aufgaben / Rolle des Oberbürgermeisters	§ 14	die Zuständigkeiten für Personalangelegenheiten
§ 15 wann die Betriebssatzung in Kraft tritt			

Erläuterung der wichtigsten Parameter dieser Betriebssatzung:

- Name
Als Name für den Eigenbetrieb wurde im Workshop „Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“ präferiert.
- Höhe des Stammkapitals
Der Eigenbetrieb soll mit einem Stammkapital in Höhe von 1.000.000 Euro ausgestattet werden. Das Stammkapital stellt den Grundstock der dauerhaften Ausstattung mit Eigenkapital dar. Die satzungsmäßige Festschreibung sorgt für die Stabilität der Kapitalausstattung. Zur Änderung der Höhe wäre eine formelle Satzungsänderung notwendig. Grundsätzlich ist ein Eigenbetrieb mit notwendigen Finanzmitteln auszustatten. Ein Stammkapital von 1.000.000 Euro wird als angemessen angesehen (weitere Erläuterungen unter (5)).
- Gegenstand des Eigenbetriebs
Unter Berücksichtigung der Forderung aus dem Workshop, die Kirchheimer Bevölkerung vorrangig mit Wohnraum zu versorgen, wurde folgende Formulierung aufgenommen:

„Der Eigenbetrieb hat die Aufgabe, zu einer angemessenen, bedarfsorientierten und ausreichenden Wohnraumversorgung zu sozial vertretbaren Bedingungen beizutragen. Seine Haupttätigkeit besteht in der Bereitstellung von Mietwohnungen für Personen, die sich am freien Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei soll im Rahmen des rechtlich Zulässigen ein Schwerpunkt auf die Lösung der Wohnraumversorgungsprobleme der örtlichen Bevölkerung gelegt werden. Rechtsansprüche werden durch die vorstehenden Regelungen nicht begründet.“

Eine weiterreichende Regelung ist rechtlich nicht zulässig. Die vorgeschlagene Formulierung wurde auch vom Regierungspräsidium nicht beanstandet.
- Beschließender Betriebsausschuss
Im Workshop bestand Konsens dahingehend, dass ein „beschließender Ausschuss“ gebildet werden soll. Dies regelt § 6 des beigefügten Satzungsentwurfs. Die Verwaltung schlägt vor, dass der Betriebsausschuss aus dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem und 12 Mitgliedern aus der Mitte des Gemeinderates gebildet wird. Aufgrund der momentanen Sitz- und Stimmenzahl stehen den Fraktionen, nach dem auch bei den übrigen

beschließenden Ausschüssen angewandten Höchstzahlverfahren nach Saint-Laguë/Schepers, innerhalb des Betriebsausschusses Sitze in folgender Anzahl zu:

Freie Wähler	3 Sitze
GRUNE	2 Sitze
CDU	2 Sitze
SPD	2 Sitze
FDP/KiBü	1 Sitz
CIK	1 Sitz
DIE LINKE	1 Sitz

Es wird von nicht mehr als vier Sitzungen pro Jahr ausgegangen. Die Fraktionen und Gruppierungen werden gebeten, bis zum 10.12.2021 Besetzungsvorschläge zu erarbeiten und an die Geschäftsstelle Gemeinderat zu senden.

- Kompetenzen der Betriebsleitung und des beschließende Ausschusses

Auch über die Kompetenzen der Betriebsleitung und des beschließenden Ausschusses wurde im Workshop ausführlich diskutiert und bis auf einzelne Punkte, die im beigefügten Entwurf geändert wurden (§ 6 (3) Nr. 6), dass über Veräußerungen von Grundstücken grundsätzlich der Gemeinderat entscheiden soll“ und die Wertgrenzen bei § 6 (3) Nr. 4 und 5 gedeckelt wurden, bestand Übereinstimmung dahingehend, dass

 - Wertgrenzen den Zweck haben, nur Sachverhalte besonderer Bedeutung von der Beschlussfassung eines weiteren Gremiums (Ausschüsse, Rat) abhängig zu machen. Sie sollen nicht dazu führen, die Geschäftsführungskompetenz eines Betriebsleiters/Geschäftsführers auszuhöhlen. Dabei sind auch Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit des organisatorischen Rahmens zu berücksichtigen
 - Wertgrenzen sich an der Tätigkeit des Eigenbetriebs orientieren müssen. Es geht um Baumaßnahmen, die stets höhere Werte aufweisen. Zu gering angesetzte Wertgrenzen, verfehlen ihren Zweck; dann kann gleich jede Auftragsvergabe oder Ausgabe zur Beschlussfassung in den Ausschuss gehen.
 - Wertgrenzen nicht isoliert betrachtet werden dürfen, da über die grundsätzliche Durchführung eines Projektes bereits im Rahmen der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan entschieden wird. Die Größenordnung eines Projektes hat hier bereits Berücksichtigung gefunden.
 - § 6 (3) Nr. 18 wurde um den Halbsatz ergänzt, dass für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Betriebsleitung zuständig ist. Für sozial geförderten Wohnraum gelten auch hier ausnahmslos die Förderbestimmungen wonach in der Regel bis zu 30 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten ist. Wie auch bereits beim vorherigen Punkt ausgeführt, sollten nur Sachverhalte besonderer Bedeutung von der Beschlussfassung eines weiteren Gremiums abhängig sein, daher empfiehlt die Verwaltung diese Ergänzung.
- Form der Rechnungslegung

Über § 11 der Betriebssatzung trifft der Gemeinderat eine Entscheidung über die Rechnungslegungsform (Kommunale Doppik oder HGB).

(2) Steuerliche Beurteilung

Da der Eigenbetrieb „Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“ baut und anschließend vermietet, handelt es sich um eine reine Vermietung und Verpachtung im Rahmen der Vermögensverwaltung, bei der keine Ertragssteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer) anfallen.

Die Vermietung und Verpachtung sind nach derzeitiger Rechtslage nicht steuerbar und damit auch nicht umsatzsteuerpflichtig. (Hinweis: Ein Vorsteuerabzug ist deshalb nicht möglich).

Durch die Einführung des § 2 b Umsatzsteuergesetz (UStG) ist die Vermietung und Verpachtung zwar steuerbar, aber gesetzlich von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG). Eine Optionsmöglichkeit nach § 9 UStG besteht nicht (§ 9 Abs. 2 UStG).

(3) Organisatorische Zuordnung

Die Aufgaben der Wohnungswirtschaft waren bisher der Abteilung 230 - Gebäude und Grundstücke zugeordnet, die zum Geschäftskreis des Dezernats II gehört. Der neu zu gründende Eigenbetrieb soll auch künftig dem Dezernat II zugeordnet sein.

(4) Stelle der Betriebsleitung

Für die Leitung des Eigenbetriebs ist eine 100 Prozent-Stelle erforderlich. Die Stelle wurde in die Anträge zum Stellenplan 2022/2023 aufgenommen und wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.11.2021 beschlossen. Die Stelle soll im Januar 2022 im Vorgriff auf die Genehmigung des Haushaltes ausgeschrieben werden.

In Abstimmung mit der GPA Baden-Württemberg sowie der Organisationsuntersuchung, rechtfertigt das Aufgabenportfolio eine Stelle in Entgeltgruppe 13 TVöD.

Eckdaten zum Aufgabenportfolio:

- Aufbau und Weiterentwicklung des Eigenbetriebs „Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“ mit strategischer und operativer Gesamtverantwortung
- Kaufmännische und strategische Steuerung
- Vertretung wohnungswirtschaftlicher Interessen eines kommunalen Eigenbetriebs gegenüber Politik und Verwaltung einschließlich der Mitarbeit in wohnungswirtschaftlichen Verbänden
- Erstellung des internen und externen Berichtswesens (Wirtschaftsplan, Finanzplan, Jahresabschluss, Lagebericht, Risikomanagement sowie weitere adressatenorientierte Berichte)
- Instandhaltungsplanung
- Wahrnehmung gezielter Öffentlichkeitsarbeit
- Information der Beschäftigten über die Ziele des Eigenbetriebs

Für die Betriebsleitung wird eine Person mit kaufmännischem Hintergrund oder Verwaltungshintergrund gesucht. Bis zur Besetzung der Stelle soll die kommissarische Leitung auf Herrn Günter Riemer, Erster Bürgermeister, übertragen werden.

(5) Wirtschaftsführung / Wirtschaftsplan - Erläuterungen

Gründungsvorgang

Sollte der Gemeinderat der Stadt Kirchheim unter Teck in seiner heutigen Sitzung, am 15. Dezember 2021, beschließen, dass die Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck“ zum 01.01.2022 in Kraft tritt, dann ist dieser Eigenbetrieb mit Wirkung zum 01.01.2022 gegründet und benötigt einen Wirtschaftsplan (siehe Anlage 2). Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbständig, jedoch wirtschaftlich selbständig, (Sondervermögen nach § 96 der Gemeindeordnung), wobei er die Belange der gesamten Gemeindevirtschaft zu berücksichtigen hat. Der Eigenbetrieb hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan wurde entsprechend den Vorgaben des Eigenbetriebsgesetzes und auf Basis der heute beschlossenen Satzung gefertigt.

Finanzwirtschaftliche Hinweise

- *Stammkapital*

Nach § 2 der Betriebssatzung hat der Eigenbetrieb ein satzungsmäßiges Stammkapital in Höhe von 1.000.000 Euro. Dieser Betrag ist im Liquiditätsplan 2022 des Eigenbetriebes als Einnahme veranschlagt. Er wird dem internen Konto des Eigenbetriebes in der Einheitskasse gutgeschrieben. Im städtischen Kernhaushalt ist der Betrag als Auszahlung dargestellt.

Das Stammkapital stellt den Grundstock der dauerhaften Ausstattung mit Eigenkapital dar. Die satzungsmäßige Festschreibung sorgt für Stabilität der Kapitalausstattung. Zur Änderung der Höhe des Stammkapitals wäre eine formelle Satzungsänderung notwendig.

Eigenbetriebe sind mit den zur Aufgabenerledigung notwendigen Finanz- und Sachmitteln auszustatten und für die Dauer ihres Bestehens funktionsfähig zu erhalten. Dazu ist der Eigenbetrieb mit ausreichend Eigenkapital zu versehen. Das Eigenkapital des Eigenbetriebes setzt sich zusammen aus dem Stammkapital, den Rücklagen sowie dem Jahresgewinn. Das Eigenkapital des Eigenbetriebes ist so auszugestalten, dass die von ihm zu erbringenden Leistungen jederzeit ausgeführt werden können. Aus der Pflicht zur „pflughchen und wirtschaftlichen Verwaltung des Vermögens gemäß § 91 Absatz 2 GemO“ ergibt sich zudem eine Instandsetzungspflicht für das Sachanlagevermögen.

- *Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden und Baumaßnahmen*

Im Wirtschaftsplan 2022 sowie der Finanzplanung ist aus den bereits im Grundsatzbeschluss genannten Gründen lediglich die Investitionsmaßnahme Lindorfer Weg 24 dargestellt. Die Baumaßnahme ist mit insgesamt 3,4 Millionen Euro veranschlagt, verteilt auf die Jahre 2022 (2,8 Millionen Euro) und 2023 (0,6 Millionen Euro). Hinzu kommen das Grundstück mit einem Buchwert von 41.200 Euro und Außenanlagen mit Investitionen von 115.000 Euro (2022 65.000 Euro und 2023 50.000 Euro) – dabei handelt es sich ausschließlich um die Außenanlagen für das Gebäude Lindorfer Weg 24 nicht die Außenanlagen des Gesamtprojektes.

Die Ermittlung des ab 01.01.2023 zu übernehmenden Wohnungsbestandes ist noch nicht abgeschlossen und daher in der Finanzplanung nicht dargestellt. Die Übernahme des Bestandes und ihre Finanzierung werden dann im Wirtschaftsplan 2023 veranschlagt.

- *Übrige Kapitalausstattung*

Zur Finanzierung der Investitionen ist neben dem Stammkapital eine Eigenkapitalzuführung aus dem Kernhaushalt von 2,5 Millionen Euro veranschlagt.

- *Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022*

Text	Aktiva	Passiva
1. Forderungen an die Stadt	1.000.000 Euro	
2. Eigenkapital Stammkapital		1.000.000 Euro
3. Bilanzsumme	1.000.000 Euro	1.000.000 Euro

Wirtschaftsplan

Das Eigenbetriebsgesetz wurde im Juni 2020 novelliert. Die Neuregelung ist spätestens zum 01.01.2023 anzuwenden. Danach ist in der Betriebssatzung zu regeln, ob die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen auf der Grundlage der Vorschriften des HGB oder auf Grundlage der Kommunalen Doppik erfolgen. In der Betriebssatzung des Eigenbetriebs Städtischer Wohnungsbau ist festgelegt (§ 11 Absatz 3), dass die Eigenbetriebsverordnung Doppik angewendet wird. Der Wirtschaftsplan wurde entsprechend der Betriebssatzung aufgestellt. Der Eigenbetriebsverordnung Doppik wurde der Vorzug gegeben, weil sie der Rechnungslegung des Kernhaushalts ähnelt. Diese Ähnlichkeit kann zu einem späteren Zeitpunkt bei Erstellung eines kommunalen Gesamtabschlusses (ab 2025 verpflichtend, ähnelt einem Konzernabschluss in der Freien Wirtschaft) den Aufwand verringern. Die Rechnungslegung nach Eigenbetriebsverordnung Doppik wird zudem bei defizitären Eigenbetrieben empfohlen. Beim zu gründenden Eigenbetrieb ist von einem Defizit mindestens bis zur Abarbeitung des Sanierungsrückstands zu rechnen.

Der Wirtschaftsplan gliedert sich in den Erfolgsplan, den Liquiditätsplan und die Stellenübersicht.

- *Erfolgsplan*

Im Erfolgsplan sind alle jährlich wiederkehrenden Erträge und Aufwendungen enthalten. Da der Wirtschaftsplan nur ein Bauprojekt enthält, können in 2022 keine Einnahmen generiert werden. Die wesentlichen Aufwendungen sind Personalkosten und die Kosten für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes. Der Erfolgsplan schließt mit einem Fehlbetrag von 263.450 Euro ab. Dieser Fehlbetrag wird vom Kernhaushalt ersetzt.

- *Liquiditätsplan*

Im Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm sind die Investitionen veranschlagt. Als Investition ist die Baumaßnahme Lindorfer Weg 24 veranschlagt.

Aus dem Erfolgsplan ergibt sich ein Zahlungsmittelbedarf von	292.100 Euro
Der Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit beträgt	2.906.200 Euro
Damit beträgt der veranschlagte Finanzierungsmittelbedarf	<u>3.198.200 Euro</u>

Die Einzahlungen aus der Veränderung des Eigenkapitals setzen sich wie folgt zusammen:

Stammkapitalzuführung	1.000.000 Euro
Weitere Eigenkapitalzuführung	2.500.000 Euro
Vorauszahlungen der Stadt an die spätere Fehlbetragsdeckung	263.450 Euro
	<u>3.763.450 Euro</u>

Damit betragen die liquiden Mittel zum Jahresende 565.150 Euro

Kreditaufnahmen sind in 2022 somit nicht erforderlich.

- Stellenübersicht

Die einzige Stelle ist die Stelle des Geschäftsführers. Weitere Stellen werden erst im Wirtschaftsplan 2023 veranschlagt, wenn ein Organisationsgutachten vorliegt. Soweit städtische Mitarbeitende in 2022 Aufgaben für den Eigenbetrieb wahrnehmen (z.B. Hochbau), werden die Kosten dem Kernhaushalt ersetzt. Die Stellen sind im Stellenplan der Stadt abgebildet.

(6) Ausblick

Übernahme des bisherigen Wohnungsbestandes

Der Eigenbetrieb soll zum 01.01.2023 den bisher im Kernhaushalt dargestellten Wohnungsbestand, unter Berücksichtigung der damit einhergehenden finanziellen Auswirkungen, weitestgehend übernehmen. Der Bestand ergibt sich aus der Anlage 2. Diese Anlage wird im Jahr 2022 noch an einzelnen Positionen angepasst. Die Gebäude und Grundstücke gehen mit dem Wert über, wie er sich aus der Anlagenbuchhaltung zum 31.12.2022 ergibt. Die Übertragung der Grundstücke und Gebäude auf den Eigenbetrieb wird auf Kreditbasis vorgenommen. Der Eigenbetrieb erhält zur Finanzierung der Übernahme des bisherigen Grundstücks- und Gebäudebestandes (Kauf) voraussichtlich ein betragsgleiches Trägerdarlehen aus dem städtischen Kernhaushalt. Dieses Trägerdarlehen wird zum 01.01.2023 als Verbindlichkeit des Eigenbetriebes in die Bilanz eingehen. Zu diesem Trägerdarlehen wird ein Darlehensvertrag abgeschlossen, der jedoch rechtlich lediglich eine stadtinterne Festlegung bedeutet und nicht ein Darlehensvertrag im Sinne des BGB ist. Das Trägerdarlehen ist zu verzinsen.

Hinweis: Bei dem vom Eigenbetrieb zu übernehmenden Gebäuden des Altbestandes handelt es sich größtenteils um Immobilien mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstand. Dieser ist dringend zu beseitigen. In absehbarer Zeit werden erhebliche Mittel notwendig sein, um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten. Gemäß § 91 Abs. 2 Gemeindeordnung sind „Vermögensgegenstände pfleglich und wirtschaftlich zu verwalten“. Nur so ist es möglich, eine langfristige sowie wohnwirtschaftlich angemessene Nutzung der Wohnungen zu gewährleisten. Der Eigenbetrieb wird vorläufig nicht in der Lage sein aus den Mieten und Pachten die erforderlichen Maßnahmen zu finanzieren. Der städtische Kernhaushalt muss daher den Eigenbetrieb mit den erforderlichen Mitteln ausstatten, damit dieses wichtige kommunalpolitische Ziel erreicht werden kann.

Zum Wirtschaftsjahr 2022 geht außer der Neubauaktivität Lindorfer Weg auch die Beauftragung des Sanierungskonzeptes auf den Eigenbetrieb über. Dadurch ist gewährleistet, dass zum Wirtschaftsplan 2023 bereits ein Sanierungskonzept vorliegt, das auch mit Zahlen hinterlegt ist, die dann in den Wirtschaftsplan übernommen werden.

Bei einer Gründung zum 01.01.2023 werden die Mittel für die Beauftragung des Sanierungskonzept in den städtischen Haushalt 2022 aufgenommen, so dass auch in diesem Fall gewährleistet ist, dass zum Wirtschaftsplan 2023 ein Sanierungskonzept vorliegt.