

Haushaltsrede GF Frau Roth / STV. GF Herr Ratzer Einbringung Wirtschaftsplan 2024

Stand: 27.09.2023

Sehr geehrter Herr Dr. Bader,
sehr geehrte Damen und Herren,

[Einleitung]

Der Eigenbetrieb wurde zum 01. Januar 2022 gegründet. Er verfolgt das substanzielle Ziel, ausreichend bezahlbaren Wohnraum in Kirchheim unter Teck bereitzustellen und ist bei den strategischen Handlungsfeldern mit Priorität 1 unter Wohnen und Quartiere angesiedelt.

Der Schwerpunkt des Eigenbetriebes ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Sie liegt in der Bereitstellung von Mietwohnungen für Personen, die sich am freien Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Hierzu gehört als ein Teilbereich die Unterbringung von Flüchtlingen. Mittlerweile ist durch den ständig anhaltenden Zustrom von Geflüchteten diese Aufgabe zu einer Daueraufgabe geworden. Durch die hohen Zahlen an Zuflucht suchenden Menschen steht der neugegründete Eigenbetrieb vor Herausforderungen in neuer Dimension. Um alle gesteigerten Anforderungen wie Ankauf, Neubau, Ausstattung und Sanierung/Instandhaltung zu erfüllen ist eine solide Ausstattung an Finanzmitteln notwendig.

In den Jahren 2022 und 2023 befand sich der Eigenbetrieb zu großen Teilen noch im Aufbau. Organisatorische Arbeiten werden in den kommenden Jahren intensiviert und ausgebaut – unter anderem im Hinblick auf Geschäftsprozesse und Abgrenzungen zu städtischen Abteilungen. Strategische Planungen wurden bereits angestoßen, werden weiterverfolgt und die entsprechenden Konzepte dazu entwickelt. Obwohl sich der Eigenbetrieb noch in der Aufbauphase befindet und die aktuellen Rahmenbedingungen das Team stark fordern, konnte ich bereits einige Maßnahmen anstoßen und durchführen.

Für die Folgejahre 2024 bis 2026 wurden weitere Bauprojekte in die Planung mit aufgenommen. Die Ausschreibungen für den Lindorfer Weg 23

laufen und beim Veilchenweg (Halde) besteht bereits Baurecht. Hier können wir über einen Wettbewerb bereits in Planung gehen. Der bereits seit längerer Zeit als Baumaßnahme geplante Schafhof IVb verfügt noch nicht über Baurecht. Mit den bereits angestoßenen Planungen **entsteht hier ein Zeitfenster für Hochbaumaßnahmen im Jahr 2026.**

Für diese beiden Vorhaben, Veilchenweg und Schafhof, werden im Wirtschaftsplan 2024 Mittel mit einem geschätzten Volumen von 9,8 Millionen Euro eingeplant, um die Neubaumaßnahmen voranzutreiben.

Das nächste greifbare Ziel ist der Übergang der Grundstücke und Gebäude von der städtischen Verwaltung hin zur Verantwortung innerhalb des städtischen Eigenbetriebes. Dieser Meilenstein ist zum 1. Januar kommenden Jahres datiert und markiert einen weiteren Schritt zur Selbständigkeit des Eigenbetriebes.

Zu Ihrer Information - in den Jahren 2022 und 2023 wurden lediglich Rumpfwirtschaftspläne erstellt, was bedeutet, dass ausschließlich das Projekt Lindorfer Weg 23 im Wirtschaftsplan wiedergegeben wurde. Einnahmen und auch weitere Aufgaben wurden währenddessen im Kernhaushalt geführt.

Nun wird der erste große Wirtschaftsplan auf den Weg gebracht. Die städtischen Bestandsgebäude, Grundstücke und Fahrzeuge gehen auf den Eigenbetrieb über und auch weitere Aufgaben wie Ankäufe, Instandhaltungen und Sanierungsaufgaben des Eigenbetriebes werden monetär im eigenen Wirtschaftsplan dargestellt.

Als vorbereitende Maßnahme zur Erweiterung meines Verantwortungsbereichs, wurden bereits eine Vielzahl der zuvor genannten Wohnungen unter Begleitung von Gutachtern begangen um Zustandsberichte über die Substanz der Gebäude zu erörtern. Diese Berichte stellen die Grundlage dar, um notwendige Sanierungsmaßnahmen zu planen und auf den Weg zu bringen.

Zusätzlich zu diesen ersten Schritten, in der Etablierung und Stabilisierung unseres wirtschaftlichen Unternehmens, kommen weitere Faktoren hinzu, die den Eigenbetrieb vor zahlreiche und monetär nicht exakt einschätzbare Herausforderungen stellen.

Durch die anhaltende Flüchtlingskrise und die Pflicht zur Aufnahme von vielen Schutzsuchenden müssen die Unterbringungskapazitäten ständig im

Blick behalten werden. Lediglich teilweise können wir der Pflicht zur Unterbringung durch eigenen Wohnraum **im Bestand** nachgekommen. Deshalb sind der Ankauf sowie der Neubau von grundlegender Bedeutung, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Nur so besteht die Möglichkeit dem steigenden Bedarf an Wohnungen gerecht zu werden. Alle drei Punkte bringen Herausforderungen mit sich. Einerseits ist der bislang vorhandene Wohnungsbestand bei Weitem nicht ausreichend und dazu etwas in die Jahre gekommen. An vielen Stellen muss bereits jetzt dringend saniert und Instand gehalten werden. Dem nachzukommen benötigt der Eigenbetrieb ausreichend finanzielle Mittel.

Die prekäre Lage in der Bauwirtschaft (Baupreissteigerungen, Terminverzögerungen, usw.) wirkt sich auch negativ auf meine Planungen innerhalb des Eigenbetriebs aus.

So verteuerten sich beispielsweise die Baukosten des Lindorfer Wegs 23 bisher um ca. 12,5 %. **An der Stelle können der Abmangel auch nicht über Förderprogramme abgebildet werden.**

Für die weiteren geplanten Vorhaben behalte ich jedoch die verschiedenen Programme im Blick.

[Erfolgsplan mit Finanzplanung]

Die Auszahlungen für Personalaufwendungen werden sich voraussichtlich weiterhin auf ungefähr 500.000 Euro jährlich belaufen. Der Eigenbetrieb ist mit derzeit 11 Mitarbeitern sehr schlank aufgestellt. Mit dieser Personalausstattung muss ich die Projekte zeitlich und auch finanziell gut eintakten.

Für das Jahr 2024 ist bei der Personalausstattung eine Architektenstelle im Stellenplan vorgesehen. Diese soll die nicht delegierbaren Bauherrentätigkeit des Eigenbetriebes abdecken, der Mehrbedarf ist durch das Organisationsgutachten belegt – wobei hier zu beachten ist, dass das Organisationsgutachten zu einer Zeit erstellt wurde, in der der Druck, Wohnraum zu schaffen noch nicht so hoch war wie aktuell. Für die bislang angefallene Architektenleistungen des Lindorfer Weges 23 wurde Personal aus dem SG Hochbau beauftragt. Nach Abschluss dieser Maßnahme fallen auch die veranschlagten 33 % Verrechnungskosten weg.

Bei der Finanzierung der Ausgaben im Erfolgsplan wird ein Überblick über die Erträge und Aufwendungen sowie das veranschlagte Jahresergebnis gegeben.

Wie bereits in den Workshops zur Gründung des Eigenbetriebs analysiert und kommuniziert, wird das Kommunalunternehmen Städtischer Eigenbetrieb Kirchheim unter Teck mittelfristig ein defizitäres Unternehmen sein, das auf die Unterstützung des Kernhaushalts angewiesen ist.

Bei der Vermietung der Gebäude an das Sachgebiet Soziales gehen wir von der ortsüblichen Vergleichsmiete aus. Dies entspricht Mieteinnahmen in Höhe von ca. 3,2 Millionen Euro jährlich. Eine Erhöhung der geplanten Mieteinnahmen können Sie ab dem 2. Quartal 2025 feststellen. Diese ergeben sich durch die Vermietung der fertiggestellten Wohnungen im Lindorfer Weg 23. Grundsätzlich ist eine Steigerung der Mieterträge, wenn wir perspektivisch auf die Mieterstruktur schauen, derzeit nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Durch die Förderzusage der L-Bank, im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung, kann der Eigenbetrieb mit einer Zuwendung von ca. 2,8 Millionen Euro für den Lindorfer Weg 23 rechnen, welche ab 2025 berücksichtigt wurde.

Bei den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen sind verschiedene Komponenten enthalten. Einerseits sind es die Aufwendungen aus den Teilhaushalten des Gebäudemanagements, des Bauunterhalts und der Betreuung der Außenanlagen, welche bisher im Kernhaushalt der Stadt abgebildet wurden.

Softwarelizenzen, der Einkauf verschiedener Planungsleistungen, der Unterhalt des Fuhrparks und auch geplante zukunftsweisende Projekte, wie Sensorik (LoRaWAN) zur Steigerung der Betriebssicherheit der Gebäude. Bereits in der Vergangenheit waren diese Ausgaben knapp kalkuliert.

Unvorhersehbare Ereignisse, wie beispielsweise eine ungeplante Sanierung durch Verschleiß, sind dabei auch noch in keinerlei Risikokalkulation berücksichtigt.

Die verschiedenen Abschreibungen aus den Maßnahmen und dem Bestand der nächsten Jahre belaufen sich auf durchschnittlich ca. 790.000 Euro pro Jahr.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen kommen aus der geplanten Kreditaufnahme, die auch im Liquiditätsplan dargestellt ist. Die geplanten aufzunehmenden Kredite wurden mit einem Zinssatz von 3,75% veranschlagt.

[Liquiditätsplan]

Der Liquiditätsplan ist Teil der Finanzplanung. Hier werden sämtliche Ein- und Auszahlungen gegenübergestellt, mit denen der Eigenbetrieb rechnen kann.

Die Zuwendungen aus der Fördermaßnahme für den Containerbau am Güterbahnhof Kirchheim unter Teck in Höhe von 731.000 Euro im Jahr 2024 sowie für das Neubauprojekt Lindorfer Weg 23 für das Jahr 2025 über 2,8 Millionen Euro aus dem Investitionsplan wurden hier ebenfalls berücksichtigt.

Dasselbe gilt für Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden im Investitionsplan. Hierzu zählen zukünftige Ankäufe von Immobilien und Grundstücken durch den SWK sowie der Übergang der städtischen Gebäude in unseren Betrieb. Aufgrund der massiven Sparmaßnahmen blieb auch uns aus finanzieller und personeller Sicht nur die Möglichkeit, die Ausgaben zu deckeln. Wir sind für die Jahre 2024 und 2025 auf einen Betrag von 800.000 Euro zurückgefahren. Ein Ankauf und evtl. notwendiger Umbau eines angekauften Objektes sowie zusätzlich die Ausstattung der Gebäude ist in einem solchen Betrag nicht möglich.

Für 2024 sind Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten in Höhe von ca. 13 Millionen Euro sowie für 2025 über ca. 5 Millionen Euro und 2026 über ca. 10 Millionen Euro vorgesehen.

Zudem wird für den Übergang der Gebäude von der Stadt das Eigenkapital über 10 Millionen Euro in 2024 zinsfrei zur Verfügung gestellt.

[Invest]

Für den Containerbau am Güterbahnhof Kirchheim wurde von der Landesbank für das Jahr 2024 eine Zuwendung in Höhe von 732.000 Euro bewilligt.

Die Bezuschussung erfolgt im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“.

Ebenso haben wir für das Jahr 2025 eine Förderzusage für das Neubauprojekt Lindorfer Weg 23 über 2,8 Millionen Euro erhalten.

Als Grundlage für die Sanierungen habe ich **500.000 Euro in 2024 und 2025 sowie 800.000 Euro ab den Jahren 2026 und 2027 im Investitionsplan eingeplant.** Die Sanierung des Wohnungsbestandes wird einen längeren Zeitraum einnehmen, um ihn auf einen Mindeststandard zu bringen.

[Entwicklung Liquidität]

Der Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck wird in den nächsten Jahren defizitär arbeiten. Der Abmangel, der von der Stadt übernommen wird, wird auf 1,9 Millionen Euro (inkl. Verwaltungskostenbeitrag) festgesetzt.

[Ausblick]

Das Zahlenwerk, welches Ihnen vorliegt, spiegelt wieder, was nach derzeitiger Finanzausstattung des Eigenbetriebes Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck an Aufgabenerfüllung möglich sein wird. Wie bereits vorher ausgeführt, bewegen wir uns bei der Bereitstellung von Wohnraum im Bereich der Pflichtaufgaben der Stadt. Der einer Einnahmequelle der Mieteinnahmen von ungefähr 3 Millionen Euro steht eine große Aufgabenfülle gegenüber. Sanierungen des übergelassenen Gebäudebestandes, Ankauf von Grundstücken und Neubauten, sind notwendig, um weitere Möglichkeiten der Unterbringung zu schaffen. Bereits die Container schlagen mit ungefähr 5 Millionen Euro Ausgaben zu Buche. Weitere Aufgaben sind hier außerdem zu berücksichtigen. Um eine angemessene Aufgabenerfüllung zu gewährleisten ist eine solide Grundausrüstung des Eigenbetriebes notwendig. Dazu gehört auch die

adäquate Ausstattung mit Eigenkapital und ein ausreichender Verlustausgleich.

Ich danke danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.