

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/172
Eigenbetrieb Städtischer
Wohnbau Kirchheim unter Teck

 Federführung: Roth, Sandra Daniela
 Telefon: +49 7021 502-419

 AZ:
 Datum: 09.11.2023

**Entscheidung über die Anträge/Anregungen der Fraktionen,
 Gruppierungen und Ortschaftsräte sowie der Verwaltung zum Entwurf
 des Wirtschaftsplanes 2024 des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau**

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Jesingen	Anhörung	öffentlich	27.11.2023
Ortschaftsrat Lindorf	Anhörung	öffentlich	27.11.2023
Ortschaftsrat Nabern	Anhörung	öffentlich	27.11.2023
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	27.11.2023
Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW)	Vorberatung	öffentlich	29.11.2023
Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW)	Vorberatung	nicht öffentlich	29.11.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.12.2023

ANLAGEN

- Anlage 1 - Finanzanträge Erfolgsplan (ö)
- Anlage 2 - Finanzanträge Erfolgsplan (ö)
- Anlage 3 - Finanzanträge Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm (ö)
- Anlage 4 - Finanzanträge Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm (ö)
- Anlage 5 - Berichtsanhträge (ö)
- Anlage 6 - Wirtschaftsplan SWK 2024 (ö)

BEZUG

Generaldebatte in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.10.2023 (§ 127 ö)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 140, SWK

Mitzeichnung von: 140, EBM, OB, OVJES, OVLI, OVNAB, OVOE

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: siehe Wirtschaftsplan	In der Folge: siehe Wirtschaftsplan
---------------------------------	-------------------------------------

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Finanzielle Auswirkungen |
| <input type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> Keine finanziellen Auswirkungen |

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Entscheidung über die Anträge/Anregungen der Fraktionen, Gruppierungen und Ortschaftsräte sowie der Verwaltung zum Entwurf des Wirtschaftsplanes 2024 des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck.

ZUSAMMENFASSUNG

I. Veränderung Erfolgsplan

Durch die vorliegenden Anträge zum Erfolgsplan zeichnet sich insgesamt ein Mehraufwand von rund 423.000 Euro ab.

Erfolgsplan	2024	2025	2026	2027
Entwurf Stand Einbringung:	-1.896.409	-1.899.929	-2.157.695	-2.154.078
Veränderung +/-	-93.050	-356.721	-58.116	+84.673
Entwurf Stand 12/2023	-1.989.459	-2.256.650	-2.215.811	-2.069.405

II. Veränderung Liquiditätsplan

Durch die Anträge ergibt sich ein Mehrbedarf im Investitionsplan in Höhe von rund 1.739.000 Euro im Finanzplanungszeitraum.

Investitionstätigkeit	2024	2025	2026	2027
Entwurf Stand Einbringung:	-23.636.093	-3.303.500	-7.705.000	-1.800.000
Veränderung +/-	-4.080.000	-664.000	3.005.000	0
Entwurf Stand 12/2023	-27.716.093	-3.967.500	-4.700.000	-1.800.000

Durch die Anträge ergibt sich eine Erhöhung des veranschlagten Finanzierungsmittelüberschusses aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 5.473.125 Euro im Finanzplanungszeitraum.

Finanzierungstätigkeit	2024	2025	2026	2027
Entwurf Stand Einbringung:	24.787.000	4.470.000	8.823.000	-1.122.000
Veränderung +/-	4.597.459	212.650	-2.937.189	3.600.205
Entwurf Stand 12/2023	29.384.459	4.682.650	5.885.811	2.478.205

III. Liquidität und Verschuldung

Die Kreditaufnahmen in den Jahren 2024 - 2027 erhöhen sich vor allem durch die Veränderungen im Investitionsplan. Somit verändert sich der Schuldenstand auf folgende Höhe:

Verschuldung	2024	2025	2026	2027
Kreditneuaufnahme	17.750.000	3.200.000	4.600.000	1.460.000
Schuldenstand Jahresende	17.040.000	19.402.000	18.564.000	17.726.000

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Aufgrund des Übergangs der Grundstücke, Gebäude und Fahrzeuge ist der Wirtschaftsplan 2024 der erste vollständige Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck. Bisher waren die erstellten Wirtschaftspläne 2022 und 2023 für den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau lediglich Rumpfwirtschaftspläne. In diesen Wirtschaftsplänen wurde lediglich ein Projekt (Neubaumaßnahme Lindorfer Weg 23) im Investitionsplan abgebildet. Im Stellenplan waren nur eine Stelle für die Geschäftsführung sowie eine kaufmännische Stelle (Stellvertretende Geschäftsführung) berücksichtigt. Einnahmen aus Vermietung wurden im Wirtschaftsjahr 2023 noch im Kernhaushalt der Stadt Kirchheim unter Teck geführt. Ab 2024 wird das Personal im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs geführt. Die interne Leistungsverrechnung mit dem Sachgebiet Hochbau in Höhe von 30.000 Euro entfällt ab 2025. Dadurch sinken die Personalaufwendungen in 2025 kurzzeitig ab.

Finanzanträge zum Erfolgsplan (Anlage 1 und 2):

Aufgrund von Bereinigungen hat sich die Ertragsseite mit einem Betrag von 444.832 Euro in den Jahren 2024 – 2027 erhöht. Hier können zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden.

Die Personalaufwendungen in den Jahren 2024 - 2027 erhöhen sich um rund 433.000 Euro, da sich die Personalkostenumlage lediglich auf die Sachbearbeitung der Wohnungsverwaltung und nicht auf die gesamten Personalaufwendungen bezieht.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen werden um 5% für die Jahre 2024 und 2025 erhöht.

Bei verschiedenen Investitionsmaßnahmen wurden die Ansätze im Planungszeitraum 2025-2027 vorgezogen. Dadurch erhöhen sich die Abschreibungen für die Jahre 2024 – 2027 um 48.958 Euro.

Aus dieser Verschiebung resultiert auch eine Erhöhung der Aufwendungen für Zinsen um 98.100 Euro.

Die Veränderungen im Detail sind in der Anlage 1 und 2 (Erfolgsplan) zur Sitzungsvorlage GR/2023/172 dargestellt.

Finanzanträge zum Liquiditätsplan (Anlage 3 und 4):

Für den geplanten Ankauf einer Immobilie und deren Umbau zur Nutzung sind 3.391.000 Euro in den Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 aufgenommen worden. Weiter wurden 800.000 Euro gestrichen, die für zusätzliche Immobilienankäufe im Jahr 2024 eingeplant waren.

Bei den Maßnahmen zur Sanierung des Wohnungsbestandes wurden die Auszahlungen im Jahr 2024 auf 500.000 Euro festgesetzt.

Für die Jahre 2024 und 2025 ist ein Ansatz für den Erwerb beweglichen Sachvermögens (LoRaAWAN Infrastruktur) in Höhe von jeweils 9.000 Euro aufgenommen worden.

Die Höhe der Kreditermächtigungen und damit auch die der Tilgung wurde entsprechend der voraussichtlichen Auszahlungen im Investitionsprogramm angepasst. Die Fehlbetragsabdeckung der Stadt wird im Liquiditätsplan entsprechend berücksichtigt, ebenso wie die Eigenkapitalzufuhr aus dem Kernhaushalt der Stadt in 2024 über 10.000.000 Euro.

Die Veränderungen im Detail sind in der Anlage 3 und 4 (Investitionsplan) zur Sitzungsvorlage GR/2023/172 dargestellt.

Berichtsanhträge (Anlage 5):

Die Berichtsanhträge der laufenden Nummern 43, 65 und 66 der Gemeinderatssitzung vom 11.10.2023 sind in Anlage 5 zu dieser Sitzungsvorlage enthalten.