

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/070

Eigenbetrieb Städtischer
Wohnbau Kirchheim unter Teck

Federführung: Ratzer, Matthias
Telefon: +49 7021 502-411

AZ:
Datum: 13.05.2024

Kreditaufnahme für Investitionen für den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK)

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	20.06.2024
	Beschlussfassung	öffentlich	26.06.2024

ANLAGEN

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, BMin, EBM

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 3

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

Priorität 2

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

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen Wohnraum in ausreichendem Umfang und Anzahl.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

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

Erfolgsplan

Teilhaushalt	Produktgruppe	6120	Kostenstelle	61200000	Sachkonto	45170000	
		2023	2024	2025	2026	2027	Gesamt
Mittelabfluss/ Enthaltene Mittel im Haushalt			-319.500	-727.575	-696.150	-664.725	-2.407.950
Zusätzlicher Mittelbedarf					-65.938	-172.563	
Gesamt			-319.500	-727.575	-762.088	-837.288	-2.646.451

Liquiditätsplan – Investitionstätigkeit

Teilhaushalt		Produktgruppe	6120	Kostenstelle	61200000	Sachkonto	69200000
		2023	2024	2025	2026	2027	Gesamt
Mittelabfluss/ Enthaltene Mittel im Haushalt			17.750.000	3.200.000	4.600.000	1.460.000	27.010.000
Zusätzlicher Mittelbedarf							
Gesamt			17.750.000	3.200.000	4.600.000	1.460.000	27.010.000

Teilhaushalt		Produktgruppe	6120	Kostenstelle	61200000	Sachkonto	79200000
		2024	2025	2026	2027		Gesamt
Mittelabfluss/Enthaltene Mittel im Wirtschaftsplan		-355.000	-774.000	-930.000	-1.051.200		-3.110.200
Zusätzlicher Mittelbedarf		-88.750	-177.500	-177.500	-177.500		-621.250
Gesamt		-355.000	-774.000	-930.000	-1.051.200		-3.731.450

Ergänzende Ausführungen:

Im Wirtschaftsplan des Städtischen Wohnbaus Kirchheim unter Teck ist für das Jahr 2024 eine Kreditaufnahme über 17.750.000 Euro eingeplant. Diese wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Haushaltserlass vom 29.04.2024 genehmigt.

Von dieser Kreditermächtigung wurden bereits 1.450.000 Euro im Rahmen einer Eilentscheidung vom 04.06.2024 ausgeschöpft.

Der Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck benötigt zu Finanzierung der im Wirtschaftsplan verankerten Investitionen die eingeplante Kreditaufnahme in Höhe des verbleibenden Betrags von 16.300.000 Euro.


Über die Laufzeit der Darlehen entstehen Zinsaufwendungen im Erfolgsplan. Die Tilgungsleistungen werden über den Liquiditätsplan abgewickelt. Die voraussichtlichen Zinsaufwendungen und Tilgungen wurden im Wirtschaftsplan für 2024 in Höhe des Gesamtbetrags der Kreditermächtigung zum Ansatz gebracht. In der Finanzplanung 2025-2027 wurden Zins und Tilgung entsprechend eingeplant.

Dabei wurde im Planansatz von einem Ratendarlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren ausgegangen. Im Zeitraum der Finanzplanung 2025 bis 2027 sind weitere Kredite für Investitionen eingeplant (siehe obige Tabelle). Der daraus voraussichtlich entstehende Zinsaufwand und die Tilgungslasten sind im Wirtschaftsplan, sowie in der obigen Darstellung berücksichtigt.

Vorliegend haben wir uns für ein Ratendarlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren entschieden, da die Laufzeit nicht die Nutzungsdauer der Investition überschreiten sollte. Bei den Gebäuden Alleenstraße 108 und 108/1 sowie Schlierbacher Straße 3 wurde eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren ermittelt. Somit ist für 2025 ein entsprechend höherer Planansatz für Tilgungen im Wirtschaftsplan mit aufzunehmen. Dies gilt auch für die Finanzplanung 2026 bis 2028. Die höhere Tilgung wird in diesem Jahr über voraussichtlich geringere investive Auszahlungen beim Hotel „Schwarzer Adler“ finanziert. Der Planansatz im Investitionsplan beläuft sich für 2024 auf 3.391.000 Euro, die derzeitige Planung geht von investiven Kosten über 2.077.500 Euro aus.

Anteil der geplanten Kreditaufnahme am voraussichtlichen Schuldenstand bis 2027:

2024	15.974.000 Euro
2025	15.322.000 Euro
2026	14.670.000 Euro
2027	14.018.000 Euro

<u>Ampel</u>	<u>Begründung</u>
	Die voraussichtlich benötigten Mittel sind im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim für 2024 und in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt. Die Entwicklung des Schuldenstands beim Eigenbetrieb Wohnbau ist im Hinblick auf die Neuaufnahme von Krediten stetig zu überprüfen. Bei kreditfinanzierten Investitionen ist eine Beachtung der Folgekosten (Unterhaltungsaufwand, Abschreibungen) und der Zinsaufwand für die Fremdfinanzierung stets mit äußerst kritischem Auge zu betrachten. Ebenso der Zusammenhang zum städtischen Haushalt in Form des Verlustausgleichs. Die Leistungsfähigkeit des Eigenbetriebs und der Stadt ist zu berücksichtigen.

ANTRAG

1. Neuaufnahme eines Darlehens in Höhe von 16.300.000 Euro für künftige Investitionen des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK).
2. Beschluss des Gemeinderates, über welches Kreditinstitut das Darlehen aufgenommen wird. Die Zinskonditionen werden aktuell für den Tag der Gemeinderatssitzung angefragt.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) plant die Neuaufnahme eines Darlehens am Kapitalmarkt in Höhe von 16.300.000 Euro, um für künftige Investitionen mit ausreichend liquiden Mitteln ausgestattet zu sein.

Angefragt werden soll eine Kreditaufnahme mit folgenden Parametern:

Art	Ratendarlehen
Laufzeit	20 Jahre
Auszahlungskurs	100 %
Zinsbindung	10 Jahre

Die Kreditermächtigung wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart im Rahmen des Wirtschaftsplans 2024 genehmigt.

Für die Beschlussfassung bei Kreditaufnahmen ist gemäß § 6 Absatz 1 Satz 5 der Betriebssatzung in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinderat zuständig. Maßgeblich dafür ist die Wertgrenze ist der Hauptsatzung.

Der Betriebsausschuss wird die Angelegenheit am 20.06.2024 vorberaten.

Für die Beschlussfassung ist der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.06.2024 zuständig.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Die Kreditaufnahme dient zur Finanzierung folgender Maßnahmen:

1. Erwerb der Grundstücke Alleenstraße 108 und 108/1 sowie Schlierbacher Straße 3 (Schwarzer Adler)

Mit Beschluss des Betriebsausschusses Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck vom 06.03.2024 (BASW/2024/001) zum Erwerb der Grundstücke Alleenstraße 108 und 108/1 sowie Schlierbacher Straße 3 wurde bereits mitgeteilt, dass zum Erwerb der Grundstücke eine Kreditaufnahme gegebenenfalls erforderlich wird.

Für den Erwerb der Grundstücke und erforderliche Umbaumaßnahmen des Hotels „Schwarzer Adler“ mit angrenzendem Wohnhaus wird eine Kreditaufnahme in Höhe von 2.077.500 Euro erforderlich.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

1.750.000 Euro	Grunderwerb
122.500 Euro	Erwerbsnebenkosten
205.000 Euro	Umsetzung des Brandschutzkonzepts
2.077.500 Euro	Summe

Dabei ist zu beachten, dass der übrige Teil der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen als Unterhaltungsmaßnahme zu betrachten ist und daher nicht über einen Kredit finanziert werden kann (vergleiche Sitzungsvorlage BASW/2024/001).

Ein notarieller Kaufvertragsentwurf für die Grundstücke liegt bereits vor. Ein zeitnahe Notartermin wird anvisiert.

2. Übergang Städtischer Wohngebäude auf den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau ab Juli 2024 zum Bilanzstichtag 01.01.2024:

Weiter wird eine Kreditaufnahme mit dem Übergang der städtischen Wohngebäude auf den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau (im Folgenden: Gebäudeübergang) in Höhe von 6.678.000 Euro geplant.

Dabei sollen ab Juli 2024 zum Buchwert 01.01.2024 insgesamt 59 Städtische Gebäude und Außenanlagen zu einem voraussichtlichen Restbuchwert von 16.678.000 Euro auf den Städtischen Wohnbau übergehen.

Der Gebäudeübergang ist beim Eigenbetrieb als Erwerb von Grundstücken und Gebäuden zu bilanzieren. In der Bilanz der Stadt erfolgt dies entsprechend als Verkauf von Grundstücken und Gebäuden.

Der Eigenbetrieb wird mit dem Gebäudeübergang eine Eigenkapitalzufuhr der Stadt über 10.000.000 Euro erhalten. Im Gegenzug hat der SWK den Differenzbetrag zwischen Restbuchwert und Eigenkapitalzufuhr in Höhe von rund 6.678.000 Euro an die Stadt zu leisten.

3. Weitere geplante Investitionstätigkeit des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau im Jahr 2024:

Maßnahme	Ansatz 2024
Güterbahnhof Kirchheim, Kontingentvermietung an die Stadt als Unterkunft für Geflüchtete	4.525.000 Euro
Lindorfer Weg 23	1.530.000 Euro
Schafhof IV b, Planungsmittel	250.000 Euro
Veilchenweg, Gebäude	1.565.000 Euro
weitere Sanierungsmaßnahmen	500.000 Euro
Eingeplante Investitionsförderung	-730.000 Euro
Summe	7.640.000 Euro

Für die Projekte werden nach Möglichkeit entsprechende Fördermittel akquiriert.