

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/107
Eigenbetrieb Städtischer
Wohnbau Kirchheim unter Teck

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

 AZ:
 Datum: 16.08.2024

Übergang der Städtischen Wohngebäude auf den Eigenbetrieb
Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK)

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Lindorf	Kenntnisnahme	öffentlich	16.09.2024
Ortschaftsrat Ötlingen	Kenntnisnahme	öffentlich	16.09.2024
Betriebsausschuss Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (BASW)	Vorberatung	nicht öffentlich	18.09.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.09.2024

ANLAGEN

- Anlage 1 - Anlagevermögen (nö)
- Anlage 2 - Vorratsvermögen (nö)
- Anlage 3 - Mietkautionen (nö)

BEZUG

- „Gründung eines städtischen Wohnbauunternehmens – Vorstellung der Workshop-Ergebnisse vom 10.06.2021 – Grundsatzbeschluss“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.07.2021 (§ 75 ö, Sitzungsvorlage GR/2021/075)
- „Entscheidung über die Anträge/Anregungen der Fraktionen, Gruppierungen und Ortschaftsräte sowie der Verwaltung zum Entwurf des Wirtschaftsplanes 2024 des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 06.12.2023 (§ 172 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/172)
- „Kreditaufnahme für Investitionen für den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK)“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 26.06.2024 (§ 61 ö, Sitzungsvorlage GR/2024/070)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, BMin, OVLI, OVOE, RPA

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

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

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

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.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Liquiditätsplan - Investivmaßnahmen

Teilhaushalt	-	Produktgruppe	1124 1125	Inv.-auftrag	700112430002 700112430001	Sachkonto	78210000
--------------	---	---------------	--------------	--------------	------------------------------	-----------	----------

	2024	2025	2026	2027	Gesamt
Enthaltene Mittel im Haushalt	16.678.000				16.678.000
Zusätzlicher Mittelbedarf	722.620,70				722.620,70
Gesamt	17.400.620,70				17.400.620,70

Teilhaushalt	-	Produktgruppe	6120	Inv.-auftrag	700112450001	Sachkonto	67981200
--------------	---	---------------	------	--------------	--------------	-----------	----------

	2024	2025	2026	2027	Gesamt
Enthaltene Mittel im Haushalt (Eigenkapitalzufuhr)	10.000.000				10.000.000

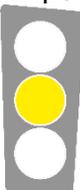
Ergänzende Ausführungen:

Das in den Anlagen 1 bis 3 dieser Sitzungsvorlage aufgeführte Vermögen der Stadt Kirchheim unter Teck wird dem Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) übertragen. Der Übergang erfolgt zu einem Restbuchwert von insgesamt 17.400.620,70 Euro zum Stichtag 31.12.2023.

Der Übergang der Vermögenswerte ist sowohl beim Eigenbetrieb als auch bei der Stadt Kirchheim unter Teck zu bilanzieren.

Im Rahmen des Vermögensübergangs erfolgt von der Stadt eine Zuführung von Eigenkapital über 10.000.000 Euro an den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK), da der Eigenbetrieb nach § 12 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes mit angemessenem Eigenkapital auszustatten ist.

Über die Differenz zwischen Restbuchwert und Eigenkapitalzufuhr in Höhe von 7.400.620,70 Euro erfolgt ein Ausgleich an die Stadt.

Ampel	Begründung
	<u>Die Notwendigkeit des Übergangs der Städtischen Wohngebäude ergab sich bereits mit der Gründung des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck zum 01.01.2022. Die Bereitstellung der entsprechenden Mittel und die Finanzierung wurden vom Gemeinderat am 06.12.2023 und 26.06.2024 beschlossen. Der teils erhebliche Sanierungsstau sowie die erforderliche Teilfinanzierung des Vermögensübergangs belasten die Erfolgsrechnung. Dies beeinflusst den Verlustausgleich des Eigenbetriebs und somit auch den städtischen Haushalt.</u>

ANTRAG

1. Übergang der in den Anlagen 1 bis 3 zur Sitzungsvorlage aufgeführten Vermögenswerte über insgesamt 17.400.620,70 Euro von der Stadt Kirchheim unter Teck auf den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) zum Restbuchwert am 31.12.2023 (Auftrag 700112430002, Sachkonto 78210000) bei gleichzeitigem Ausgleich der Bilanzwerte wie im Doppelhaushalt 2024/2025 dargestellt (Auftrag 701113330001 Grundstückserlöse Städtischer Wohnbau, Sachkonto 68210000).
2. Zustimmung zur überplanmäßigen Ausgabe nach Maßgabe von § 11 Abs. 3 der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) in Höhe von 722.620,70 Euro auf Auftrag 700112430002 Sachkonto 78210000. Die Deckung erfolgt im Liquiditätsplan (Auftrag 700112440003, Sachkonto 78710000).
3. Abwicklung zur Aufstockung des Eigenkapitals durch die Stadt Kirchheim unter Teck in Höhe von 10.000.000 Euro entsprechend der Darstellung im Liquiditätsplan für 2024 des Eigenbetriebes Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) und dem Doppelhaushalt 2024/2025 der Stadt Kirchheim unter Teck (Auftrag 701111250001 Erwerb von Beteiligungen/Sondervermögen, Sachkonto 78450000).

Hinweis: Die Vorgänge nach den Ziffern 1 und 3 betreffen die Stadt Kirchheim und den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck gleichermaßen. Antragsteller sind insofern der Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck als auch die Stadt Kirchheim unter Teck selbst.

ZUSAMMENFASSUNG

Das Vermögen, welches an den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) übergeht, setzt sich insbesondere aus den 59 Städtischen Wohngebäuden und Außenanlagen sowie drei Grundstücken, die durch den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) derzeit bebaut beziehungsweise beplant werden, zusammen. Zusätzlich gehen drei Betriebsfahrzeuge und sonstiges bewegliches und unbewegliches Vermögen über.

Die Maßnahme Güterbahnhof Kirchheim unter Teck ging mit den bislang angefallenen Herstellungskosten für Gebäude und Außenanlage bereits zum 01.01.2024 auf den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) über.

Die genauen Auflistungen sind den Anlagen 1 bis 3 zu dieser Sitzungsvorlage mit den jeweiligen Restbuchwerten zu entnehmen.

Die städtischen Nichtwohngebäude verbleiben im Eigentum der Stadt. Diese werden in bestimmten Umfang vom Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) verwaltet, sofern diese Wohnungen beinhalten.

Für die privat-städtischen Wohngebäude in den Ortsteilen Jesingen und Nabern wurde ein Übergang zum Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) in Abstimmung mit den jeweiligen Ortsverwaltungen erst für den städtischen Doppelhaushalt 2026 / 2027 anvisiert. Diese sind daher vorerst unberücksichtigt.

Bei den übergehenden Gebäuden besteht ein teils erheblicher Sanierungsstau. Die Gebäude wurden deshalb bereits in den Jahren 2022/2023 durch die Firma Drees & Sommer begangen. Es wurden Mängel dokumentiert sowie kurz-, mittel- und langfristige Kosten ermittelt.

Das Ergebnis dieser Begehung wurde in der Sitzung des Betriebsausschusses Städtischer Wohnbau (BASW) am 18.10.2023 vorgestellt.

Die dringend notwendigen Sanierungen dieser Objekte ist in den kommenden Jahren eine wesentliche Zielsetzung des Eigenbetriebes Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK). Diese Sanierungen wurden bereits im Jahr 2024 mit den Objekten Eisenbahnstraße 19 und Reutlinger Straße 8 begonnen.

Neben Sanierungsmaßnahmen, die sich im investiven Bereich bewegen und damit fremdfinanziert werden können, ist der Gebäudeunterhalt sowie insbesondere die Behebung sicherheitsrelevanter Mängel in der Regel erfolgswirksam im Wirtschaftsplan zu veranschlagen.

Dies bedeutet, dass diese durch die Ertragsseite, insbesondere durch die Mieterträge des Eigenbetriebes Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) getragen werden müssen. Gelingt dies nicht, erhöht sich der zu leistende Verlustausgleich der Stadt und beeinflusst somit das Ergebnis des städtischen Haushalts.

Die übergewendenden Vermögenswerte sind in den Anlagen Nr. 1 bis 3 zur Sitzungsvorlage dargestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Übergang der städtischen Gebäude und Grundstücke auf den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) wurde im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) für 2024 sowie im Städtischen Doppelhaushalt 2024/2025 eingeplant und vom Gemeinderat am 06.12.2023 beschlossen.

Die genannten Vermögenswerte sollen aus dem freien Gemeindevermögen in das Sondervermögen des Eigenbetriebes Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) überführt werden. Die Zuständigkeit des Gemeinderats anstelle des Betriebsausschusses Städtischer Wohnbau ergibt sich dabei aus § 5 Abs. 2 a Betriebssatzung.

ERLÄUTERUNGEN ZUR FINANZIERUNG

Für den Übergang der Städtischen Wohngebäude und Außenanlagen war im Wirtschaftsplan des des Eigenbetriebes Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) für das Jahr 2024 ein investiver Planansatz in Höhe von 16.678.000 Euro veranschlagt.

Durch das Erfordernis des § 12 Eigenbetriebsgesetz wurde im Wirtschaftsplan 2024 eine Eigenkapitalzufuhr der Stadt über 10.000.000 Euro festgesetzt, die übrige Finanzierung erfolgt durch Aufnahme eines Investitionskredits, der vom Gemeinderat am 26.06.2024 beschlossen wurde. Die Aufnahme dieses Investitionskredits ist in Höhe von 16.300.000 Euro erfolgt, hiervon waren 6.678.000 Euro für den Übergang der Gebäude und Außenanlagen in der Planung enthalten:

Bilanz Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau zum 31.12.2024

Aktiva	Passiva
(+) Vermögenswerte 17.400.620,70 EUR	(+) Eigenkapital 10.000.000 EUR
(-) liquide Mittel 7.400.620,70 EUR	
+10.000.000 EUR	+10.000.000 EUR

Bilanz Stadt Kirchheim unter Teck zum 31.12.2024

Aktiva	Passiva
(-) Vermögenswerte 17.400.620,70 EUR	(-) Eigenkapital 10.000.000 EUR
(+) liquide Mittel 7.400.620,70 EUR	
-10.000.000 EUR	-10.000.000 EUR

Mit dem Übergang der Wohngebäude auf den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) geht eine angemessene Aufstockung des Eigenkapitals Hand-in-Hand.

Der Bestand der übergehenden Gebäude und Außenanlagen wurde im Jahr 2024 mit den Buchwerten zum 31.12.2023 nochmals bereinigt. Insbesondere wurde vorgesehen, dass die von der Stadt neu erworbenen Wohngebäude in der Stuttgarter Straße 159 und Postplatz 8 ebenfalls auf den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SKW) übergehen. Dies hat zur Folge, dass sich der Gesamtwert des übergehenden Vermögens von 16.678.000 Euro auf 17.400.620,70 Euro erhöht.

Dies bedeutet für den Eigenbetrieb, dass sich der Ausgleich an liquiden Mitteln an die Stadt Kirchheim unter Teck ebenfalls von 6.678.000 Euro auf insgesamt 7.400.620,70 Euro verändert. Die Differenz stellt eine überplanmäßige Ausgabe dar, deren Finanzierung Stand der Planung vom Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SKW) gemäß § 11 Abs.3 Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck (SWK) aufgrund Deckungsfähigkeit im Investitionsplan hinsichtlich des Planansatzes der Maßnahme Veilchenweg (Halde) sowie ausreichender Liquidität sichergestellt werden kann.

Bei den ordentlichen Abschreibungen kann es aufgrund des veränderten Restbuchwerts zu einem Mehraufwand im Planjahr 2024 und im Finanzplanungszeitraum kommen.