

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 23.02.2023/DH

<b>Nummer</b> GR 17/2023	<b>Verfasser</b> Herr Högerich Herr Maier	<b>Az. des Betreffs</b> 121.46; 022.30	<b>Vorgänge</b> TUPV 17.01.2023
-----------------------------	---	---	------------------------------------

---

**TOP-Nr.: 3.**

**BETREFF**

**Wirtschaftsplan 2023 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf**

---

**HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN**

Siehe Anlagen.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft bestehend aus Erfolgsplan, Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm, mittelfristige Finanzplanung sowie Stellenübersicht für das Jahr 2023. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.



---

## SACHVERHALT

Zum 01. Januar 2015 hat die Stadt Walldorf den Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft“ gegründet. Zweck des Eigenbetriebes bzw. der Stadt Walldorf ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung die Bevölkerung von Walldorf zu angemessenen Bedingungen mit Wohnraum zu versorgen. Die städtischen Wohneinheiten werden bereits seit Jahrzehnten nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes vermietet. Um eine städtische Wohnung anmieten zu können, müssen sämtliche Bewerber einen Wohnberechtigungsschein vorweisen. Im Rahmen des § 9 der Satzung des Eigenbetriebes findet eine Vorberatung bzgl. des Wirtschaftsplans durch den zuständigen Ausschuss Technik, Umwelt, Planung und Verkehr (TUPV) statt.

### Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf für das Jahr 2023

#### Erträge

Die im Erfolgsplan in der Anlage 1 dargestellten Gesamterträge in Höhe von 2.329.500 € setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen:

	<b>Wirtschaftsplan 2023</b>	Wirtschaftsplan 2022
• Umsatzerlöse	2.319.500 € (+ ca. 4 %)	2.229.500 €
• sonstige betriebliche Erträge	10.000 € (+ 0 %)	10.000 €

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind Einnahmen, die außerhalb der Umsatzerlöse (Mieten) anfallen. Dies beinhaltet Erträge aus versicherungsrelevanten Schäden. Da z. B. Wasserrohrbrüche durch Instandhaltungen bzw. Strangsanierungen in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen sind, kann der veranschlagte Ertrag entsprechend niedrig gehalten werden.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 2.319.500 € setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen:

• Miete, Pachten und Mietnebenkosten	2.227.500 € (+ ca. 3,2 %)	2.157.500 €
• Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	80.000 € (+ 33 %)	60.000 €
• Bilanzielle Auflösung	12.000 € (+ 0 %)	12.000 €

Die sonstigen privatrechtlichen Leistungsentgelte beziehen sich seit der Gründung des Eigenbetriebes insbesondere auf die kaufmännischen Verwaltungstätigkeiten für die Stadt und Astor-Stiftung Walldorf. Seit dem Jahr 2020 werden die Mietwohnungen der Seniorenwohnanlage auch aus technischer Sicht, d. h. Wohnungsrenovierungen bei Mieterwechseln etc., durch den Eigenbetrieb betreut. Weiter beinhaltet die Position die Auflösung von Tilgungszuschüssen.

Die Mieten, Pachten sind nach den aktuell vermieteten Einheiten berechnet und enthalten einen geringen Abschlag für Leerstände, die sich in aller Regel aus den renovierungsbedingten Leerständen sowie der Phase der Wiedervermietung der Wohnungen ergeben.

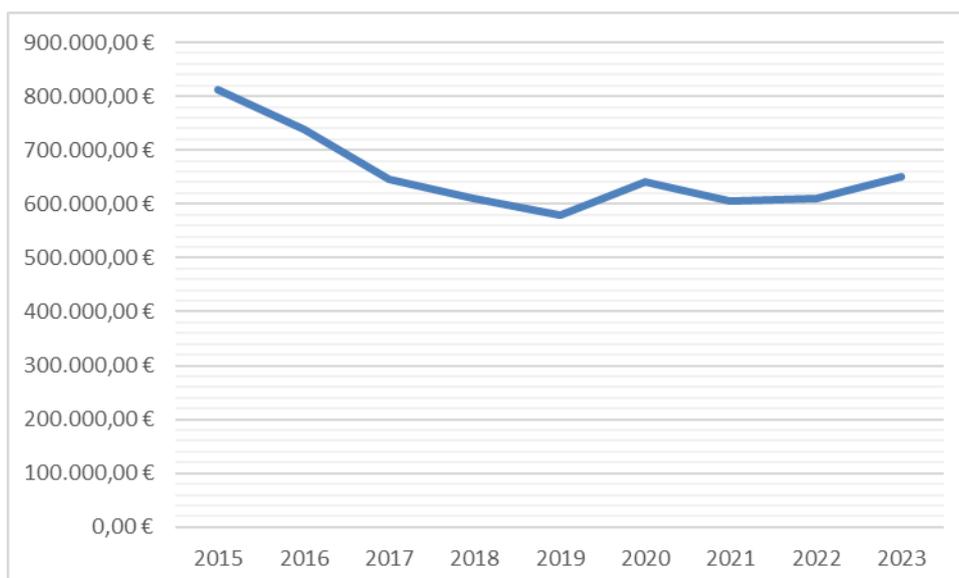
Die Mietnebenkosten orientieren sich an den veranschlagten Verbrauchskosten für die Wohnungen und werden jährlich mit den Mietern abgerechnet und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Der Ansatz für die Mietnebenkosten wurde für das kommende Geschäftsjahr 2023 aufgrund der Energiekrise moderat angepasst. Die steigenden Energiepreise wirken sich deutlich auf den Erfolgsplan 2023 aus. Die Betriebskosten für das Jahr 2023 werden jedoch mit den Mietern im Jahr 2024 abrechnet. Formal juristisch können die Vorauszahlungen aufgrund steigender Preise nur mit einer beidseitigen Vereinbarung angepasst werden. Es liegt also in der Entscheidungshoheit der Mieter selbst, ob die Vorauszahlung angepasst wird oder eine höhere Nachzahlung zu leisten ist. Die Planung ist daher defensiv ausgerichtet.

### Aufwendungen

Der Materialaufwand für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.385.500 € beinhalten im Wesentlichen folgende Leistungen:

- |   |                         |           |
|---|-------------------------|-----------|
| • Instandhaltungs- und Wartungskosten sowie Pflege Außenbereich | 650.000 € (+ ca. 6,5 %) | 610.000 € |
| • Kosten für die betriebsnotwendigen Hilfs- und Betriebsstoffe  | 661.000 € (+ ca. 49 %)  | 443.500 € |

Die Instandhaltungs- und Wartungskosten sowie die Pflege im Außenbereich seit der Gründung des Eigenbetriebs werden nachfolgend dargestellt:



Die Kostengruppe Instandhaltungs- sowie Wartungskosten steigt aufgrund der anhaltenden Preissteigerungen auf 650.000 € an. In den vergangenen Jahren sind allerdings insgesamt 39 Wohneinheiten zur Bewirtschaftung hinzugekommen. Die Instandhaltungen werden sparsam und wirtschaftlich durchgeführt. Bei der Renovierung von Wohnungen wird darauf geachtet, dass zeitgemäße Sanierungen vorgenommen werden, wie z.B. der Abbau von Barrieren in den Bädern. Eine

geplante mittelfristige Senkung der Instandhaltungskosten ist in der aktuellen Situation nicht zu erwarten. Weiter ist der Bau von über 60 Wohneinheiten in den kommenden Jahren vorgesehen. Die Intensität der Instandhaltungen zu reduzieren würde einen späteren „Sanierungs-Stau“ verursachen und ist nicht ratsam. Ab dem Jahr 2022 werden die Kosten für die Pflege des Außenbereichs bzw. der Anlagen unter der Position Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen mitgeplant.

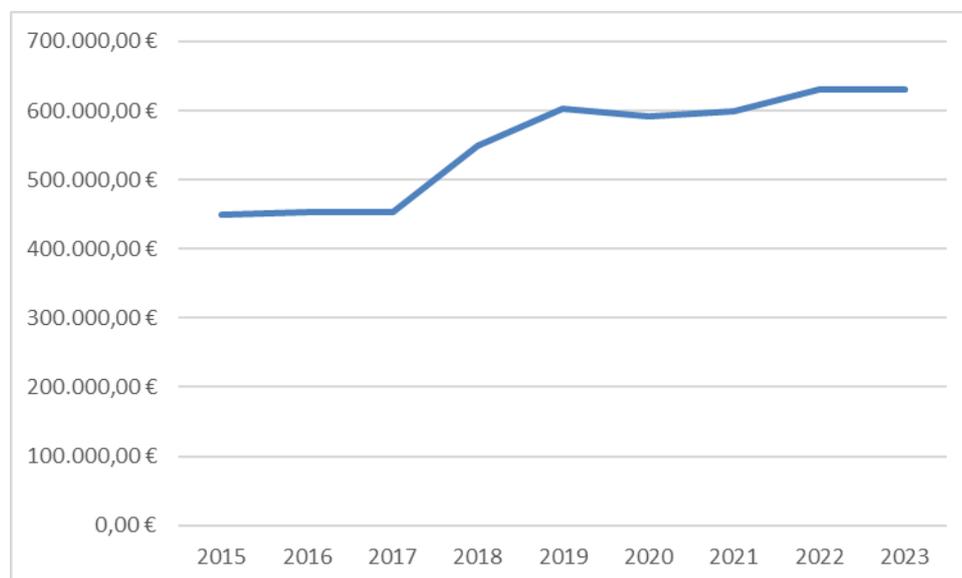
### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 127.000 € beinhalten im Wesentlichen folgende Leistungen:

• Erstattungen an die Gemeinde	50.000 € (+ 0 %)	50.000 €
• Aufwand für bezogene Leistungen	15.000 € (+ 0 %)	15.000 €
• Aufwendungen für Mieten und Pachten	22.000 € (+ ca. 4,7 %)	21.000 €

### Abschreibungen

Mit Abschreibungen werden planmäßige bzw. außerplanmäßige Wertminderungen von Vermögensgegenständen erfasst. Diese werden als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung angesetzt. Sie mindern den Jahresüberschuss bzw. erhöhen den Jahresfehlbetrag, obwohl keine Mittel nach außen fließen. Die geplanten Abschreibungen seit der Gründung des Eigenbetriebs werden nachfolgend dargestellt:



Die Abschreibungen werden für das Wirtschaftsjahr 2023 mit 630.000 € geplant. Somit sind die Abschreibungen die zweitgrößte Position im Bereich der Aufwendungen. An dieser Stelle spiegeln sich Investitionen in Bestandsgebäuden bzw. Neubauten in der Gewinn- und Verlustrechnung wider. Diese Position wird in den kommenden Jahren entsprechend steigen.

### Aufwendungen für Personalkosten

Die Kalkulation Personalkosten für die Mitarbeiter des Eigenbetriebs belaufen sich im Jahr 2023 auf insgesamt 418.500 €. Die Kosten würden somit um ca. 2,45 % gegenüber dem Vorjahr (408.500 €) steigen.

### Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm

Neben dem Erfolgsplan ist künftig ein Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm zu erstellen. Dieser ersetzt den bisherigen Vermögensplan. Analog der Regelung in der Kommunalen Doppik haben die Eigenbetriebe (auch die HGB anwendenden Eigenbetriebe) künftig die Liquidität (Ein- und Auszahlungen) zu planen. Der Liquiditätsplan wird durch ein Investitionsprogramm ergänzt. Der Liquiditätsplan orientiert sich an einer klassischen „Cash-Flow-Rechnung“. Der Liquiditätsplan gibt Auskunft über

- die Art der Finanzierung des Eigenbetriebs und
- die Veränderung des Finanzierungsmittelbestands im

Wirtschaftsjahr.

Der Liquiditätsplan sieht einen Zahlungsmittelüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit (Cash-Flow) in Höhe von 386.500 € vor. Das Investitionsprogramm weist Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 2.370.000 € aus. Der Finanzierungsmittelbedarf beträgt somit 1.983.500 €.

### Vorberatung TUPV am 17. Januar 2023 sowie ergänzende Vorberatung Finanzausschuss am 27. sowie 28. Januar 2023

Dieser Finanzierungsmittelbedarf kann durch die Aufnahme von Investitionskrediten bei der Gemeinde in Höhe von 1.858.600 € sowie dem zu erwartenden Verlustausgleich aus dem Jahr 2021 in Höhe von 180.600 € ausgeglichen werden. Zunächst wurde richtigerweise, wie auch in den vergangenen Wirtschaftsplänen, ein interner Kredit angedacht und mit den entsprechenden Zinsen in den Erfolgsplan 2023 eingeplant. Diese Vorgehensweise wurde in der Sitzung des TUPV am 17. Januar 2023 dargestellt. Die Zinsentwicklung hat allerdings deutlich andere Auswirkungen als in den vergangenen Jahren. Der nominale Zins beträgt 3 % sowie eine Tilgung in Höhe von 2 %. Dies belastet bzw. verschlechtert den Erfolgsplan im Jahr 2023 theoretisch mit insgesamt 22.500 €.

Grundsätzlich müssen die hohen und überwiegend energetischen Investitionskosten bzw. –mittel finanziell gesichert sein. Es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit eine Kapitaleinlage durch die Stadt Walldorf vorzunehmen, um die Investitionskosten abzudecken. Bei einer Kapitaleinlage entfällt selbstverständlich der Kapitaldienst. Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbständig und finanzwirtschaftlich ausgegliedert. Den zu erwartenden Jahresfehlbetrag in Höhe von 257.500 € (inkl. der Darlehensvariante) gleicht die Stadt Walldorf im Jahr 2025 entsprechend aus.

Da der höhere Fehlbetrag im Sinne des Verlustausgleich durch die Stadt Walldorf getragen wird, hat sich der Finanzausschuss auf Vorschlag der Verwaltung dafür ausgesprochen, die Investitionskosten mit einer Kapitaleinlage in der Rücklage abzusichern. Die sich dadurch ergebenden Änderungen seit der Vorberatung im TUPV werden in Anlage 2 dargestellt. Der Jahresfehlbetrag im Erfolgsplan 2023 sinkt somit auf **235.000 €**. Das Darlehen im Wirtschaftsplan 2023 wurde in der Finanzplanung durch eine Kapitaleinlage ersetzt. Die bisherigen internen Darlehen sollen ebenfalls abgelöst werden. Die veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres beträgt 194.000 € (Änderung um 179.300 €).

Der geplante Jahresverlust erhöht sich, aufgrund der steigenden Energiekosten bzw. Inflation, gegenüber dem Vorjahresplan 2022 um **185.000 €**.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr sowie der Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat den Wirtschaftsplan bestehend aus Erfolgsplan, Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm, mittelfristige Finanzplanung sowie Stellenübersicht für das Jahr 2023 zu verabschieden.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen