

Städtische Wohnungen Ravensburg (SWO)

Wirtschaftsplan für die Wirtschaftsjahre

2021 und 2022

Vorbericht

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 die Betriebsatzung für den Eigenbetrieb "Städtische Wohnungen Ravensburg" beschlossen. Die Gründung erfolgte zum 01.01.2020. Der Eigenbetrieb wird nach dem Eigenbetriebsgesetz und auf Grundlage der für die Haushaltswirtschaft der Gemeinden geltenden Vorschriften (Kommunale Doppik) geführt.

Zweck des Eigenbetriebs ist, im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge zu einer angemessenen Wohnungsversorgung der Bevölkerung beizutragen sowie die Wohnungen der Stadt Ravensburg zu betreiben, zu unterhalten, zu entwickeln sowie Wachstumspotenziale zu identifizieren und umzusetzen. Das von GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH) erstellte "Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental" hat in seiner Studie vom Februar 2019 für Ravensburg festgestellt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen und es gleichzeitig einen Bevölkerungsanstieg geben wird. Die Studie geht perspektivisch von einer Steigerung der Nachfrage im preisgünstigen Segment aus. Da es für diese Zielgruppe keinen ausreichenden privaten Markt gibt, soll der Eigenbetrieb für eine angemessene Wohnraumversorgung in diesem Segment sorgen.

Die Aussonderung der städtischen Wohnungen in den Eigenbetrieb stellt u. a. sicher, dass die Einnahmen der Wohngebäude ausschließlich für wohnwirtschaftliche Zwecke des Eigenbetriebs verwendet werden.

Die Ziele im Einzelnen:

1.1. Ziele

Durch das Herauslösen von Einnahmen, Ausgaben und Kapitalausstattung der städtischen Wohnungen aus dem städtischen Kernhaushalt in den Eigenbetrieb werden diese gesondert ausgewiesen und damit transparenter. Außerdem verbleiben die erwirtschafteten Abschreibungen beim Eigenbetrieb und tragen somit zum Erhalt des Wohnungsbestandes bei.

Der Eigenbetrieb soll die nachhaltige Sicherstellung von angemessenem Wohnraum, insbesondere im Bereich der Sozialwohnungen langfristig gewährleisten. Zweckgebundene Investitionen sollen eine flexiblere Projektumsetzung erleichtern, um auf Marktanforderungen schneller reagieren zu können.

Die bestehenden städtischen Quartiere sollen baulich weiterentwickelt werden und dabei effiziente, nachhaltige und energiesparende Methoden, Prozesse und Materialien bevorzugt zum Einsatz kommen, um langfristig Kosten zu reduzieren. Um Wohnungen für das untere Wohnungssegment zu errichten, zu verwalten und zu unterhalten, sollen Förderprogramme von Bund und Land abgerufen werden.

Außerdem soll der Eigenbetrieb eine bessere soziale Durchmischung sicherstellen. Weiter soll das Quartiersmanagement bzw. die Gemeinwesenarbeit perspektivisch ausgebaut werden.

1.2. Finanzausstattung

Der Eigenbetrieb erhielt ein Stammkapital von 4 Mio. € aus dem Kernhaushalt der Stadt. Dies beinhaltet ein Anlagevermögen (Gebäudesachwerte) in Höhe von 3 Mio. € und 1 Mio. € liquide Mittel.

Die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs kann erst nach Feststellung der Eröffnungsbilanz des städtischen Haushalts beschlossen werden. Folgende Aussagen spiegeln den aktuellen Stand wieder, wobei sich die hier genannten Werte bis zum Beschluss der Eröffnungsbilanz noch ändern können:

Der voraussichtliche Stand der Werte der zu übertragenden Gebäude und Grundstücke zum Stichtag 01.01.2020 betrug rund 14 Mio. € (siehe Anlage 3 zur Sitzungsvorlage 2019/262, Beschluss des Gemeinderats vom 23.09.2019). Aufgrund von Tilgungen im städtischen Haushalt haben sich die zu übertragenden laufenden Kredite auf rund 3 Mio. € reduziert. Dem Anlagevermögen (~ 14 Mio. €) auf der Aktiva standen das Stammkapital (4 Mio. €), laufende Kredite (~ 3 Mio. €) und ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. 7 Mio. € auf der Passivseite gegenüber.

Die liquiden Mittel (1 Mio. €) wurden dem Eigenbetrieb im Laufe des Wirtschaftsjahres 2020 zur Verfügung gestellt.

Der Eigenbetrieb führt keine eigene Kasse, sondern ist an die Einheitskasse der Stadt Ravensburg angegliedert. Der Kassenkreditrahmen beträgt 550.000 €.

1.3. Personal

Der Eigenbetrieb hat kein eigenes Personal. Er bedient sich der MitarbeiterInnen der Stadt Ravensburg. Aus diesem Grund gibt es im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs auch keinen Stellenplan.

2. Wirtschaftsplan

Der Erfolgsplan und der Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm werden in drei Teilhaushalte gegliedert (siehe Übersicht zu den Teilhaushalten). Der Teilhaushalt 1 – "Innere Verwaltung" enthält hauptsächlich die Erstattungen für Leistungen der MitarbeiterInnen des städtischen Haushalts (Verwaltungskostenbeiträge). Der Teilhaushalt 2 – "Bauen und Wohnen" enthält alle Aufwendungen und Erträge des laufenden Betriebs und der Teilhaushalt 3 – "Allgemeine Finanzwirtschaft" enthält hauptsächlich den Verlustausgleich der Stadt, Zinsaufwendungen sowie Einnahmen aus Krediten und Tilgungen.

2.1. Erfolgsplan 2021 und 2022

In 2021 wird von Erträgen in Höhe von insgesamt rund 2.973.159 € ausgegangen. Dem stehen Aufwendungen in Höhe von 2.782.279 € gegenüber. Daraus ergibt sich ein geplanter Jahresgewinn von 190.880 € (Ifd. Nr. 24 Spalte 3 des Gesamterfolgsplanes), der allerdings nur durch den vorgesehenen Verlustausgleich des Vorjahresergebnisses (Ifd. Nr. 24 Spalte 2 bzw. Ifd. Nr. 2 Spalte 3) in Höhe von 518.463 € durch die Stadt zustande kommt. Bereinigt um diesen Verlustausgleich würde der Jahresverlust 327.583 € betragen. Dieser ist zum Ausgleich im Jahr 2022 vorgesehen (Ifd. Nr. 2 Spalte 4).

Im Wirtschaftsjahr 2022 betragen die geplanten Erträge 2.873.323 € und die Aufwendungen 2.846.164 €. Das ordentliche Ergebnis beträgt in 2022 somit 27.159 €. Bereinigt um den geplanten Verlustausgleich von 327.583 € würde der Jahresverlust 300.424 € betragen.

2.1.1. Erträge

Unter lfd. Nr. 2 sind die geplanten Verlustausgleiche der jeweiligen bereinigten Vorjahre veranschlagt (siehe 2.1). Hierzu ist mit den jeweiligen Jahresabschlüssen gesondert Beschluss zu fassen.

Die aufzulösenden Sonderposten (lfd. Nr. 3) betragen in 2021 rund 10.000 € und in 2022 rund 31.000 €. Hierbei handelt es sich um ein Vermächtnis und geplante Zuschussauflösungen aus öffentlichen Förderungen. Der größte Anteil der Erträge ergibt sich aus privatrechtlichen Leistungsentgelten (lfd. Nr. 6) in Höhe von rund 2,45 Mio. € in 2021 bzw. rund 2,51 Mio. € in 2022. Diese setzen sich aus Mieteinnahmen (inkl. Stellplatzmieten) in Höhe von 1,725 Mio. € (2021) bzw. rund 1,775 Mio. € (2022), Betriebskostenerstattungen in Höhe von 700.000 € (2021) bzw. 720.000 € (2022) sowie privatrechtlichen Kostensätzen in Höhe von 20.000 € pro Wirtschaftsjahr zusammen. Die bisherige Planung der Betriebskostenvorauszahlung der Mieter erfolgte bei "Erstattung Betriebskosten allgemein" und erfolgt ab 2021 bei "Erstattung aus Umlage von Mietnebenkosten".

2.1.2. Aufwand

Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (lfd. Nr. 14) werden in 2021 in Höhe von rund 1,52 Mio. € und in 2022 in Höhe von rund 1,53 Mio. erwartet. Die größten Positionen sind hiervon:
erwartete Aufwendungen für Gebäudeunterhaltung (Reparaturen, Instandhaltungen) in Höhe von 650.000 €, Gebäudeunterhaltung durch den Betriebshof von 80.000 € und Bewirtschaftungen der Grundstücke und bauliche Anlagen (Nebenkosten) von 750.000 € jeweils pro Wirtschaftsjahr.

An Werteverzehr der Gebäude (Aufwand für Abschreibungen, lfd. Nr. 15) wird mit rund 515.000 € in 2021 und mit rund 537.000 € in 2022 gerechnet.

Für Zinsen und ähnliche Aufwendungen (lfd. Nr. 16) wurden rund 133.000 € in 2021 und rund 151.000 € in 2022 veranschlagt. Neben laufenden Kreditzinsen ist das Gesellschafterdarlehen enthalten, das mit rund 111.000 € in 2021 und mit 110.000 € in 2022 verzinst wird.

Die sonstigen ordentlichen Aufwendungen (lfd. Nr. 18) in Höhe von rund 615.000 € in 2021 bzw. rund 633.000 € in 2022 enthalten hauptsächlich die Verwaltungskostenbeiträge für Dienstleistungen der Stadt Ravensburg, insbesondere Personal- und Arbeitsplatzkosten mit rund 593.000 € bzw. 611.000 €.

2.2. Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm (Finanzhaushalt) 2021 und 2022

2.2.1. Ein-/Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit

Der Liquiditätsplan 2021 enthält als Einzahlungen (lfd. Nr. 9), die entsprechenden zahlungswirksamen Erträge des Erfolgsplans in Höhe von insgesamt ~ 2,96 Mio. € (lfd. Nr. 2 und 6 des Erfolgsplans). Die Auszahlungen (lfd. Nr. 16) entsprechen den Aufwendungen des Erfolgsplanes in Höhe von insgesamt ~ 2,267 Mio. € ohne die Abschreibungen, da diese nicht zahlungswirksam werden. Somit ergibt sich planerisch ein Zahlungsmittelüberschuss des Erfolgsplans in Höhe von rund 696.000 € (lfd. Nr. 17).

Im Wirtschaftsjahr 2022 sind Einzahlungen von ~ 2,84 Mio. € (lfd. Nr. 9) und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von ~ 2,3 Mio. € (lfd. Nr. 16)

und damit ein Zahlungsmittelüberschuss von ~ 533.000 € (Ifd. Nr. 17) geplant.

2.2.2. Ein-/Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Ifd. Nr. 23) für das Jahr 2021 sind mit rund 1.747.000 € angesetzt. Diese setzen sich zusammen aus zu erwartenden Zuschüssen für den Kauf bebauter und unbebauter Grundstücke (rund 1.219.000 €) sowie Zuschüssen für die Planung und Realisierung von Baumaßnahmen (rund 528.000 €). Bei den Zuschüssen für Grundstückskäufe ist mit einem Zuschuss des Landes für den Grunderwerb Saumweg entsprechend der "VwV Verbilligung Grundstücke" mit rund 835.000 € zu rechnen und einem Investitionskostenzuschuss aus dem städtischen Haushalt in Höhe von 384.000 €. Bei den Realisierungen von Baumaßnahmen wird mit rund 288.000 € an Zuschüssen des Landes aus der Förderlinie Wohnungsbau BW-kommunal für die geförderten Wohnungen im Neuen Rathaus Bavendorf gerechnet und einem Zuschuss aus dem städtischen Haushalt in Höhe von 240.000 €.

Die Höhe der Auszahlungen (Ifd. Nr. 30) ist für das Jahr 2021 mit rund 3.119.000 € angesetzt. Diese setzen sich zusammen aus Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (rund 1.919.000 € für den Grunderwerb Saumweg und den Grunderwerb für die OM Bavendorf) und rund 1.200.000 € für Planungskosten im Quartier Saumweg und die Realisierung der Wohnungen im Neuen Rathaus Bavendorf.

Die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Ifd. Nr. 23) für das Jahr 2022 sind mit rund 1.311.000 € angesetzt. Es werden Zuschüsse erwartet für die Planung und Realisierung von Baumaßnahmen. Es wird mit Zuschüssen des Landes aus der Förderlinie Wohnungsbau BW-kommunal in Höhe von 596.000 € für die geförderten Wohnungen im Neuen Rathaus Bavendorf gerechnet und einem Zuschuss aus dem städtischen Haushalt in Höhe von 715.000 €.

Die Höhe der Auszahlungen (Ifd. Nr. 30) ist für das Jahr 2022 mit rund 2.980.000 € angesetzt. Diese Mittel fließen ab für Planungskosten und Realisierung im Quartier Saumweg, die Realisierung der Wohnungen im Neuen Rathaus Bavendorf sowie Planungskosten für das Schussenquartier zur Aufwertung und Erweiterung der Bestandsgebäude.

2.2.3. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit

An Einzahlungen aus Kreditaufnahmen (Ifd. Nr. 33) sind hier 770.000 € in 2021 und 1,24 Mio. € in 2022 eingeplant. Die Auszahlungen (Ifd. Nr. 34) bestehen aus geplanten Kredittilgungen in Höhe von 90.000 € in 2021 und 100.000 € in 2022.

Das Ergebnis der Einzahlungen und Auszahlungen (Finanzierungsmittelbestand bzw. Liquidität; Ifd. Nr. 36) ergibt 3.747 € in 2021 und 4.263 € in 2022.

3. Finanzplan/Investitionsprogramm 2023 bis 2025

3.1. Erfolgsplan 2023 bis 2025

Die in der Finanzplanung vorgesehenen Verlustübernahmen durch den Kämmereihaushalt bewegen sich zwischen rund 300.000 € und rund 362.000 € jährlich (Ifd. Nr. 2).

Durch die geplanten Investitionen in den Jahren 2023 bis 2025 steigen die Auflösungen der vorgesehenen Zuschüsse entsprechend von rund 69.000 € auf rund 118.000 € (Ifd. Nr. 3).

Im Finanzplanungszeitraum wird von steigenden Mieterträgen ausgegangen. Dies soll durch Mieterhöhungen und dem Abschluss von neuen Mietverträgen erzielt werden. Der Ansatz der Mieteinnahmen wurde daher in den Jahren 2023 und 2024 um ~ 51.000 € gegenüber 2022 und für das Jahr 2025 inkl. der Stellplatzmieterträge um weitere 42.000 € erhöht (Ifd. Nr. 6).

Außerdem ist mit steigenden Betriebskosten zu rechnen. Die geplanten Erträge und Aufwendungen für die Betriebskosten wurden daher entsprechend erhöht (Ifd. Nr. 6).

An Instandhaltungen und Reparaturen (Ifd. Nr. 14) gehen wir in den Jahren 2023 und 2024 von einem Aufwand in Höhe von 650.000 € aus. Es ist geplant, notwendige Instandhaltungen durch Investitionen in die Bestandsgebäude zu reduzieren. Allerdings ist der Ansatz ab 2025 durch die geplanten Mehrflächen um 100.000 € zu erhöhen.

Die Aufwendungen für EDV im Jahr 2020 resultieren größtenteils aus den Kosten von Komm.ONE für die Einrichtung und Betreuung von SAP für den neuen Buchungskreis des Eigenbetriebes. Künftig sind nur noch Betreuungs- und Programmpflegekosten von rund 3.000 € jährlich zu erwarten (Ifd. Nr. 14).

Die Abschreibungen (Ifd. Nr. 15) sind auf Grund der zu erwartenden bzw. geplanten Investitionen des Eigenbetriebs im Finanzplanungszeitraum erhöht worden. Sie steigen geplant von 2023 in Höhe von rund 592.000 € auf 729.000 € im Jahr 2025.

Entsprechend verhält es sich mit den Zinsen, die für zusätzliche Kredite zur Finanzierung dieser Investitionen anfallen (Ifd. Nr. 16). Hier wird von einer Steigerung von rund 171.000 € auf rund 197.000 € im Jahr 2025 ausgegangen.

Bei den Verwaltungskostenbeiträgen (Berechnung auf Grundlage der "VwV Kostenfestlegung") wird von einer Steigerung von rund 629.000 € in 2023 auf rund 661.000 € im Jahr 2025 ausgegangen (Ifd. Nr. 18).

3.2 Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm 2023 bis 2025

3.2.1. Ein-/Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit

Die Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit erhöhen sich von 2023 bis 2025 von ~ 2,89 Mio. € auf etwa 3 Mio. € (Ifd. Nr. 9). Ab 2021 sind die oben genannten Verlustausgleiche des städtischen Haushalts enthalten (Ifd. Nr. 2). Die Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit steigen von rund 2,37 Mio. € auf etwa 2,49 Mio. € (Ifd. Nr. 16). Für das Jahr 2023 wird mit einem Zahlungsmittelüberschuss des Erfolgsplans mit rund 519.000 €, in 2024 mit ~ 504.000 € und in 2025 mit ~ 514.000 € gerechnet (Ifd. Nr. 17).

3.2.2. Ein-/Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Die zu erwartenden Einzahlungen aus Investitionstätigkeit steigen im Jahr 2023 auf rund 3.142.000 € und sinken bis zum Jahre 2025 auf 1.284.300 € (Ifd. Nr. 23). Für diese Jahre werden Investitionskostenzuschüsse aus dem

städtischen Haushalt erwartet sowie Zuschüsse des Landes aus der Förderrichtlinie Wohnungsbau BW-kommunal für die Realisierung des Quartiers Saumweg und für Baumaßnahmen im Schussenquartier zur Aufwertung und Erweiterung der Bestandsgebäude.

Die zu erwartenden Auszahlungen aus Investitionstätigkeit steigen im Jahr 2023 auf rund 6.500.000 € und sinken bis zum Jahre 2025 auf 3.901.500 € (Ifd. Nr. 30). Für diese Jahre werden Investitionen für die Realisierung des Quartiers Saumweg getätigt, sowie für die Baumaßnahmen im Schussenquartier zur Aufwertung und Erweiterung der Bestandsgebäude. Ab dem Jahre 2025 werden Investitionen für Planungsleistungen in den Neubaugebieten nach §13b getätigt.

3.2.3. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit

Hier werden die Einzahlungen aus Kreditaufnahmen dargestellt, die entsprechend der Investitionstätigkeit erforderlich werden. Die hier veranschlagten Kredittilgungen steigen von 170.000 € im Jahr 2023 auf rund 320.000 € im Jahr 2025 entsprechend der Investitionen des Eigenbetriebs an (Ifd. Nr. 34).

Nach den vorgesehenen Annahmen, reduziert sich die Liquidität bis 2025 auf 440.872 €. Die Mindestliquidität wird im kompletten Finanzplanungszeitraum gewahrt.

Ravensburg, 18.09.2020


Dieter Kätein
Technischer Betriebsleiter


Martin Kilb
Kaufmännischer Betriebsleiter