

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Martin Kilb

Stand: 01.03.2021

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Az.

Gemeinderat	01.03.2021	öffentlich
-------------	------------	------------

**Wirtschaftsplan 2021/2022 des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg;
Beschluss zur Anpassung der Kreditermächtigung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Wirtschaftsplan 2021 und 2022 des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg (SWO)" wird wie folgt festgesetzt:

1. im Erfolgsplan:	2021	2022
mit Erträgen von	2.973.159 €	2.873.323 €
und Aufwendungen von	2.782.279 €	2.846.164 €
Saldo (veranschlagtes Jahresergebnis)	190.880 €	27.159 €

2. im Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm:		
mit Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	2.963.463 €	2.842.083 €
und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	2.267.310 €	2.308.820 €
a) Saldo (Zahlungsmittelüberschuss)	696.153 €	533.263 €
sow Einzahlungen aus Investitionstätigkeit von	1.458.914 €	1.028.000 €
und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit von	3.119.320 €	2.980.000 €
b) Saldo (Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit)	-1.660.406 €	-1.952.000 €
c) Saldo aus a) und b) (Finanzierungsmittelbedarf)	-964.253 €	-1.418.737 €
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (aus Krediten) und	1.054.000 €	1.518.000 €
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Tilgung von Krediten)	90.000 €	100.000 €
d) Saldo (Finanzierungsmittelüberschuss aus Finanzierungstätig.)	964.000 €	1.418.000 €
e) Saldo des Liquiditätsplans aus c) und d)	-253 €	-737 €

	2021	2022
3. mit dem Gesamtbetrag		
a) der vorgesehenen Kreditaufnahmen (Kreditermächtigung)	1.054.000 €	1.518.000 €
b) der Verpflichtungsermächtigungen	15.500.000 €	0 €
4. mit dem Höchstbetrag der Kassenkredite von	550.000 €	550.000 €
Die Kassenkredite werden von der Stadt im Rahmen der Einheitskasse abgewickelt (§§ 93, 96 und 98 GemO).		

1. *Die Finanzplanung 2023 - 2025 des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg (SWO)" wird mit dem im Wirtschaftsplan 2021/22 festgesetzten Erfolgs- und Liquiditätsplan inkl. des Investitionsprogrammes bis 2025 beschlossen.*

Sachverhalt:

Nach eingehender Prüfung der Finanzierung der geförderten Wohnungen beim Projekt "Ortsmitte Bavendorf" hat sich die Darlehensvariante beim Förderprogramm "Wohnungsbau BW – kommunal" als wirtschaftlicher gegenüber der ursprünglich im Wirtschaftsplan 2021/2022 eingeplanten Zuschussvariante erwiesen.

Die bisherigen Konditionen stellen sich wie folgt dar:

Bei einem zu erwartenden Zuschuss der L-Bank von rund 565.000 €, und einem Eigenkapitalzuschuss durch die Stadt an den Eigenbetrieb von 20% wären ca. 709.000 € über einen KfW-Kredit zu finanzieren. Außerdem würde ein weiterer Tilgungszuschuss der KfW 106.000 € betragen. Die jährliche Zins- und Tilgungsbelastung belief sich auf 38.400 €.

Bei der neu vorgesehenen Darlehensvariante mit einer Höhe von 1.254.456 € werden folgende Konditionen zugrunde gelegt:

Zinsverbilligung auf 0% über einen Zeitraum von 30 Jahren und bei einer Tilgung von 2%.

Zusätzlich ist mit einem Tilgungsnachlass von derzeit jährlich ca. 6.550 € zu rechnen.

Außerdem ist von einem weiteren Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 144.000 € auszugehen. Die Zins- und Tilgungsbelastung pro Jahr beträgt ca. 18.540 €.

Die Vorteile der Darlehensvariante sind:

- 30 Jahre Zinsbindung mit 0% Darlehenszins und damit 30 Jahre Zinssicherheit
- niedrige Tilgung (2%)
- einen über die Laufzeit verteilten zeitanteiligen Tilgungsnachlass von derzeit ca. 0,5%
- Zinsersparnis durch Wegfall eines weiteren KfW-Darlehens von derzeit 0,95% auf 10 Jahre
- höherer KfW-Zuschuss (+ 38.000 €)

Nachteil:

- höhere Kreditaufnahme

Aus den dargestellten Gründen hat sich die Betriebsleitung in Abstimmung mit der Stadtkämmerei für die Darlehensvariante des Förderprogramms "Wohnungsbau BW – kommunal" entschieden. Dadurch ist eine höhere Kreditaufnahme erforderlich, weshalb der Wirtschaftsplan 2021/2022 mit den entsprechenden Änderungen bei der Kreditaufnahme und Tilgungen zur Beschlussfassung vorgeschlagen wird.

Die Erläuterungen im Vorbericht zum Wirtschaftsplan wurden daher unter den Ziffern 2.2.2, 2.2.3 und 3.2.3 angepasst.

Kosten und Finanzierung:

Siehe Sachverhalt

Anlage/n:

Anlage 1: Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2021 – 2022 mit Anlagen