

Verfasser:
Stadtkämmerei, Stefanie Tremmel, Eigenbetrieb Städtische Wohnungen
Ravensburg, Martin Kilb

Stand: 21.05.2021

Az.

Beteiligung:

Betriebsausschuss Städt. Wohnungen Ravensburg	09.06.2021	öffentlich
Gemeinderat	28.06.2021	öffentlich

Kreditaufnahmen 2021 und Übertragung von Haushaltsansätzen im Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über den Vollzug der Kreditermächtigung 2020 für den Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg wird zur Kenntnis genommen.
2. Im Rahmen der vom Regierungspräsidium Tübingen im Haushaltserlass vom 22.04.2021 genehmigten Kreditermächtigung 2021 wird der Kreditaufnahme für den Eigenbetrieb von bis zu 1.054.000 € zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den jeweiligen Kreditbedarf in Abhängigkeit von der Kassenliquidität im üblichen Bankenvorteiler auszuschreiben bzw. Fördermittel zu beantragen und die Verträge in eigener Zuständigkeit abzuschließen. Den Zuschlag soll jeweils der wirtschaftlichste Bieter erhalten. Insoweit es die Liquidität der Stadt erlaubt, wird stattdessen ein städtisches Trägerdarlehen (OB-Verfügung vom 24.01.2019) aufgenommen.

Im Gemeinderat wird über die konkrete Kreditaufnahme und die Konditionen berichtet.

3. Der Bildung von Haushaltsübertragungen von 2020 nach 2021 mit einem Saldo von 1.790.620 € wird zugestimmt.

1. Kreditermächtigungen

1.1 Neue Ermächtigung zur Kreditaufnahme 2021

Der vom Gemeinderat am 01.03.2021 beschlossene Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg sieht eine Kreditermächtigung 2021 von 1.054.000 € vor. Über die Kreditermächtigung liegt die Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen mit Erlass vom 22.04.2021 vor.

Um kurzfristig auf Zahlungsverpflichtungen aus den Investitionen des Eigenbetriebs reagieren zu können und Fremdmittel aufnehmen zu dürfen, benötigt die Verwaltung die Ermächtigung zur Kreditaufnahme, maximal in Höhe der genehmigten Kreditermächtigung von 1.054.000 €.

Die Ausschreibung der Kredite (auch in Teilbeträgen) soll wie bisher im üblichen Bankenverteiler erfolgen. Den Zuschlag soll jeweils der wirtschaftlichste Bieter erhalten. Einzubeziehen sind auch Angebote zur Zinsverbilligung und Darlehen aus möglichen Sonderprogrammen. Insoweit es die Liquidität der Stadt weiterhin erlaubt, soll stattdessen entsprechend der OB-Verfügung vom 24.01.2019 zur Vermeidung von Negativzinsen bei der Stadt Ravensburg ein Trägerdarlehen zu den marktüblichen Konditionen aufgenommen werden.

Der Kredit wird aufgenommen, sobald es die Liquiditätslage der Stadtkasse erfordert.

Erstmalig wurde für die Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 ein Doppelwirtschaftsplan beschlossen. Über die für das Jahr 2022 ebenfalls mit o.g. Erlass genehmigte Kreditermächtigung in Höhe von 1.518.000 € wird im kommenden Jahr gesondert entschieden.

1.2 Bericht über die Kreditermächtigung 2020

Im Wirtschaftsjahr 2020 war eine Kreditermächtigung von 1.800.000 € veranschlagt. Durch Beschluss des Gemeinderates vom 01.02.2021 war die Stadtkämmerei ermächtigt und beauftragt, bis zu dieser Höhe Kredite zur Finanzierung des Investitionsprogramms des Eigenbetriebes auszuschreiben und aufzunehmen. Die Liquiditätsplanung des Eigenbetriebs sieht eine Inanspruchnahme in 2021 vor. Zunächst soll damit das Projekt Ortsmitte Bavendorf (SV 2020/076) finanziert werden.

2. Haushaltsübertragungen

2.1 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit 2020

Für das Jahr 2020 wurden für den Grunderwerb Saumweg für die Flurstücke 477/2 und 477/16 Mittel in Höhe von 3.200.000 € eingeplant. Die Verhandlungen mit dem Eigentümer führten nicht so schnell wie ursprünglich angenommen zu einem Kaufvertrag. Des weiteren wurde der Erwerb des Flurstücks 477/16 durch den Eigenbetrieb nicht weiterverfolgt, sondern der Fokus auf das Flurstück 477/2 gelegt. Diese Mittel, sowie weitere investive Planansätze in Höhe von rund 998.000 € sind im Jahr 2020 nicht abgeflossen.

2.2 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit 2021

Für den Grunderwerb des Flurstücks 477/2 im Saumweg wurden für das Jahr 2021 1.867.320 € neu angemeldet. Nach weiteren Gesprächen und Verhandlungen mit dem Eigentümer und dem Erbbauberechtigten des Nachbargrundstücks, sowie konkreteren Planungen wurden größere Grundstücksflächen sowie ein zusätzlicher Flächenbedarf ermittelt. Diese Konkretisierung führt voraussichtlich zu höheren Grundstückskosten in Höhe von 130.620 €. Diese unvorhergesehene Ausgabe kann aus nicht abgeflossenen Mitteln aus dem Jahr 2020 gedeckt werden.

Der ursprünglich für das Jahr 2023 vorgesehene Umbau von Gemeinschaftsräume zu zwei zusätzlichen Wohneinheiten im Wohnprojekt Südstadt wurde auf Wunsch des Gemeinderates vorgezogen. Es wurde ein Planungsbüro beauftragt bis zum Sommer genehmigungsfähige Entwürfe zu erstellen. Die Planungskosten werden im Jahr 2021 mit ca. 60.000 € veranschlagt. Für erste Baumaßnahmen werden voraussichtlich 200.000 € benötigt. Diese unvorhergesehenen Ausgaben können aus nicht abgeflossenen Mitteln aus dem Jahr 2020 gedeckt werden.

In den vergangenen Monaten hat sich kurzfristig die Chance auf den Erwerb eines Grundstücks mit Bestandsgebäude in der Ravensburger Weststadt ergeben. Der derzeitige Eigentümer möchte zeitnah verkaufen und der Eigenbetrieb sieht hier großes Entwicklungspotential in den kommenden Jahren. Es ist vereinbart, dass der Kaufpreis zeitnah vom Gutachterausschuss der Stadt Ravensburg ermittelt wird und ein Beschluss zum Grunderwerb eingeholt wird. Der Kaufpreis wird derzeit geschätzt auf 1.400.000 €. Diese unvorhergesehene Ausgabe kann aus nicht abgeflossenen Mitteln aus dem Jahr 2020 gedeckt werden.

Die Summe der notwendigen Mittelübertragungen von 2020 nach 2021 zur Finanzierung dieser drei Maßnahmen beträgt 1.790.620 €.

Kosten und Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen im Liquiditätsplan (Aufnahme und Tilgung) und im Erfolgsplan (Zinsen) bei tatsächlicher Kreditaufnahme. Im Übrigen siehe Sachverhalt.

Anlage/n:

Keine