

Vorlage

035/2020

Finanzdienste

Geschäftszeichen: 20-880.290-ku
10.03.2020

Ältestenrat	20.04.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Verwaltungsausschuss	06.05.2020	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	13.05.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Auflösung des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern zum 31.12.2020

Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt der Auflösung des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung (WVO) zum 31.12.2020 zu. Die Stadt übernimmt zum 01.01.2021 das Anlage- und Umlaufvermögen, im Wesentlichen die fünf Wohngebäude des WVO mit insgesamt 104 Wohnungen, sowie die Rückstellungen und Verbindlichkeiten (Schulden) in das städtische Haushalts- und Rechnungswesen.



Bolay
Oberbürgermeister

gez. Lechner
Erster Bürgermeister

gez. Striebeck
Betriebsleiter

Erläuterungen

Historie, Betriebszweck

Nach dem Eigenbetriebsgesetz für Baden-Württemberg können die Gemeinden Unternehmen, Einrichtungen und Hilfsbetriebe als Eigenbetriebe führen, wenn deren Art und Umfang eine selbständige Wirtschaftsführung rechtfertigen. Eigenbetriebe sind finanzwirtschaftlich als Sondervermögen der Gemeinde gesondert zu verwalten und nachzuweisen. Es müssen jährlich Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse mit Lagebericht erstellt werden, somit sieht § 17 Eigenbetriebsgesetz den Aufbau eines eigenen Rechnungswesens vor. Ein Eigenbetrieb hat eine Betriebsleitung, einen Betriebsausschuss des Gemeinderats, auch die Aufgaben des Gemeinderats und des (Ober-)Bürgermeisters sind im Eigenbetriebsgesetz geregelt. Der Eigenbetrieb kann eigene Bedienstete haben.

Der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern (WVO) wurde zum 01.12.1993 für ursprünglich 224 Wohnungen in zehn Wohngebäuden gegründet. Die Wohnungsverwaltung Ostfildern ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ostfildern nach dem Eigenbetriebsgesetz für Baden-Württemberg. Der Eigenbetrieb verwaltet heute fünf Wohngebäude mit 104 Wohnungen im Scharnhäuser Park und betreibt alle diesen Betriebszweck fördernden oder ihn wirtschaftlich berührenden Geschäfte.

Ziel der Gründung des Eigenbetriebs war es insbesondere, die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs, der Herstellung der Vermietbarkeit und der Vermietung der Wohnungen langfristig zu gewährleisten und zu sichern, ohne den städtischen Haushalt zusätzlich zu belasten. Hierzu sollte auch die Zusammenfassung der Finanz- und Sachverantwortung bei der Betriebsleitung des Eigenbetriebs beitragen.

Mit der Betriebsgründung sollte also bewiesen werden, dass sich die vom Bund erworbenen und renovierten Wohnungen in einem eigenen Finanzierungskreislauf eines Eigenbetriebs über die Jahre finanziell durch die Mieterträge tragen. Mit dem Verkauf von 120 Wohnungen in fünf Wohnblöcken im Jahr 2000 wurde die Wirtschaftlichkeit des WVO gesichert. Im Betrieb wurde gute Arbeit geleistet, so dass er schon jahrelang in der Gewinnzone und zur Kredittilgung in der Lage ist. Hierbei wurde die Sanierung einzelner Wohnungen bei Mieterwechseln nicht vernachlässigt. Der WVO hat auch eine gute Vertrauensposition bei den Mietern.

Vorgeschlagene Auflösung des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern

Das Halten eines Eigenbetriebs als sogenanntes Sondervermögen führt jedoch zu einem laufenden Verwaltungsaufwand:

- Erstellung von jährlichen Wirtschaftsplänen mit der Stellenübersicht
- Aufstellung der jährlichen Jahresabschlüsse
- Gesamtabchlüsse (ab 2022) und Beteiligungsberichte
- Rechnungsprüfung (örtlich durch das stadt eigene Rechnungsprüfungsamt und überörtlich durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg)
- Verwaltung der Einheitskasse, die derzeitige Mitverwaltung durch die Stadtkasse ist von der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg nur noch bis zur Einführung der Finanzsoftware SAP geduldet. Da eigene Girokonten vorhanden sind, müsste der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung als Sondervermögen zukünftig völlig von der Stadtkasse getrennt werden und eigene Regularien wie eine Dienstanweisung für die WVO-Kasse erhalten sowie das Vieraugenprinzip gewährleisten usw.

Vorteile einer Betriebsauflösung:

- Einsparung des dargestellten Verwaltungsaufwands (Wirtschaftsplanung, Stellenübersicht, Jahresabschlüsse, Gesamtabchluss und Beteiligungsbericht, örtliche und überörtliche Prüfung, gesonderte Kassenführung bis hin zur Sitzungsökonomie im Gemeinderat durch den Wegfall des Betriebsausschusses).
- Wegfall doppelter organisatorischer Strukturen bei der Aufgabe der Mietwohnraumversorgung: Die Bereitstellung der städtischen Wohnungen erfolgt über den Fachbereich 4, die Verwaltung der WVO-Wohnungen durch den Eigenbetrieb. Die Wohnungen der Stadt und des WVO werden hierbei von denselben Personen verwaltet, aber in unterschiedlichen Finanzierungskreisläufen gebucht. Mit der Übernahme erfolgt somit eine Einbindung der WVO in die städtischen organisatorischen Strukturen des Fachbereichs 4, womit ein Gewinn von Synergieeffekten verbunden sein wird.
- Nutzung der Finanzstrukturen der Stadt Ostfildern von der Finanzsoftware mit Haushalt und Jahresabschluss über das maschinelle Veranlagungsverfahren für die monatlichen Mieterträge mit Abbuchungsmöglichkeit bis hin zu den Girokonten sowie der Mahnung und Vollstreckung durch die Stadtkasse. Dadurch wird das Forderungsmanagement vereinheitlicht.
- Stärkung der städtischen Ertragskraft im Ergebnishaushalt.
- Kurz- bis mittelfristige Auflösung von zwei Girokonten des ehemaligen WVO, Wegfall zweier Zahlwege bei der Stadtkasse.
- Die internen Verrechnungen zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadt entfallen.
- Keine Aufspaltung auf verschiedene Betriebe, sondern Zusammenführung des städtischen Haushalts- und Rechnungswesens mit vollständigem Nachweis der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im städtischen Haushalt.

Nachteile einer Betriebsauflösung:

- Der einmalige Umstellungsaufwand ist nicht zu unterschätzen (siehe unten Projektverlauf).
- Darstellung des erhöhten Schuldenstands im Kernhaushalt. Laut Haushaltsplanung 2020 beträgt der Schuldenstand des WVO zum 31.12.2020 2,57 Mio. € (ohne das interne Darlehen).
- Die Selbstständigkeit und Flexibilität einer Betriebsleitung ist im städtischen Haushalt etwas eingeschränkt. Der ehemalige WVO soll aber ein eigenes Budget mit Mittelübertragungsrechten für den Wohnungsbau und die –unterhaltung erhalten (siehe den nächsten Gliederungspunkt).
- Die Stadt steht mit der Betriebsübernahme direkt in der Verantwortung, für die Unterhaltungsmaßnahmen und soweit notwendig Erneuerungsinvestitionen der fünf übernommenen Wohngebäude Sorge zu tragen. Die Mehrerträge dürfen nicht für andere dringende kommunale Zwecke umgebucht werden, sondern müssen für den Zweck der Wohnraumversorgung erhalten bleiben. Dafür wird in der betreffenden Produktgruppe dem Fachbereich 4 ein eigenes Budget bereitgestellt. Die Reservierung der Mittel und Übertragung nicht verbrauchter Gelder in das jeweils nächste Haushaltsjahr erfolgt durch Rückstellungen oder Ermächtigungsreste nach den Vorschriften der Gemeindehaushaltsverordnung.

Außerdem steht zum 01.01.2022 ein Wechsel der Finanzsoftware von KIRP auf SAP an, wodurch besondere Anforderungen an die Einheitskasse mit Eigenbetrieben bestehen.

Der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern bliebe im Übrigen auch unter der Geltung des § 2 b UStG ab 01.01.2021 umsatzsteuerfrei. Steuerliche Gründe würden ein Halten des Eigenbetriebs also nicht erfordern.

Die Verwaltungsführung und die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern schlagen deshalb vor, den Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung an die Stadt Ostfildern zurückzugeben.

Mit der Übergabe sind die Bilanzansätze des Eigenbetriebs in die Bilanz der Stadt Ostfildern aufzunehmen. Aktiva und Passiva der städtischen Bilanz werden sich entsprechend um etwa 8 Mio. € erhöhen. Das Sachvermögen und das Finanzvermögen gehen somit auf die Stadt über. Die Einbindung der Bilanzwerte in die städtische Bilanz ist dann möglich, wenn der Jahresabschluss 2020 des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung vorliegt, also erst in der zweiten Jahreshälfte 2021.

Projektverlauf

Die Betriebssatzung des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung soll vorerst in Kraft bleiben, damit bleiben die Betriebsleitung samt dem Verwaltungsausschuss als Betriebsausschuss so lange bestellt, bis der Eigenbetrieb abgewickelt ist. Danach muss die Satzung förmlich vom Gemeinderat aufgehoben werden.

Generell ist die Übernahme des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern für die Stadt ein größeres Projekt. Es beginnt mit der Aufnahme der voraussichtlich fünf Gebäudeprodukte in den Haushaltsplan 2021 der Stadt. Die Stadtkasse übernimmt in Abstimmung mit der Betriebsleitung ab dem Jahr 2021 die Kassenführung, bucht offene Forderungen ein und führt etwaige Mahn- und Vollstreckungsmaßnahmen durch. Das Gebäudemanagement bucht die monatlich zu leistenden Mietzahlungen der Mieter in das Veranlagungsverfahren ein und informiert die Mieter, dass im 1. Quartal 2021 neue Bankverbindungen samt zugewiesenem Kassenzeichen für die Mietzahlungen zu verwenden sind, oder dass auch Abbuchungsermächtigungen (SEPA-Lastschriftmandate) an die Stadt gegeben werden können. Außerdem müssen erteilte Abbuchungsermächtigungen z.B. an die Kreditgeber umgestellt werden. Es besteht keine Eile, die alten Girokonten schnell aufzulösen, doch sollte dies im Lauf des Jahres 2021 erfolgen. Die Anlagenbuchhaltung übernimmt den bilanziellen Teil und bucht die WVO-Bilanz in die städtische Bilanz ein.

Nach der Betriebsauflösung des WVO wird die Stadt Ostfildern mit folgender Struktur in die Zukunft gehen:

- Stadt (Umstellung auf SAP zum 01.01.2022)
- Gymnasialer Schulverband Ostfilder (Umstellung auf SAP zum 01.01.2022, Einheitskasse zusammen mit der Stadt)
- Stadtwerke Ostfildern (bereits umgestellt auf SAP endica zum 01.01.2018, eigene Kassenführung)
- Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH (als GmbH völlig vom städtischen Haushalts-, Rechnungs- und Kassenwesen getrennt)

Der Eigenbetrieb Hallenbäder Ostfildern wurde zum 31.12.2019 (Vorlage Nr. 114/2019) und der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern wurde nach der Beschlussfassung zum 31.12.2020 aufgelöst. Der Gemeinderat wird um eine antragsgemäße Beschlussfassung gebeten.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

Die Ertragskraft des Ergebnishaushalts der Stadt Ostfildern erhöht sich nach der Übernahme des WVO und nach Abzug anfallender Aufwendungen um etwa 200.000 € bis 300.000 € pro Jahr. Die Mittel sollen zweckgebunden im Bereich der Wohnraumversorgung und des bezahlbaren Wohnens für entsprechende Unterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen eingesetzt werden, also nicht für andere kommunale Zwecke zum Einsatz kommen.

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel | <input type="checkbox"/> Ermächtigungsrest |
| <input type="checkbox"/> Überplanmäßige Auszahlungen | <input type="checkbox"/> Außerplanmäßige Auszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |