

Beschlussvorlage

Sachbearbeitung Bürgermeisteramt
Datum 15.11.2021

Beschluss Gemeinderat öffentlich 21.12.2021

Vorlage Nr.: 2021/137

Betreff: **Verlängerung des Verlustübernahmevertrags zwischen der Stadt Wendingen am Neckar und der Stadtbau Wendingen am Neckar GmbH für die Geschäftsjahre 2022 – 2026**

Anlagen: Anlage 1 Verlustübernahmevertrag

Beschlussantrag:

1. Die Stadt Wendingen am Neckar als alleiniger Gesellschafter der Stadtbau Wendingen am Neckar GmbH verlängert den Verlustübernahmevertrag entsprechend der Anlage 4 zur Drucksache.
2. Zur Kapitalstärkung leistet die Stadt Wendingen am Neckar eine einmalige Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von € 250.000,- in 2021 .Der entsprechenden überplanmäßigen Ausgabe im Haushalt 2021 wird zugestimmt.

Wirsing, Harald

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz: positiv

neutral negativ

Sachverhalt:

Der laufende Verlustübernahmevertrag zwischen der Stadt Wendlingen am Neckar und der Stadtbau Wendlingen am Neckar GmbH wurde letztmalig am 06.03.2017 verlängert und regelte die Übernahme der Verluste aus dem nicht kostendeckend vermietbaren Wohnungsbestand der Stadtbau GmbH in den Geschäftsjahren 2017 bis 2021.

Der Berechnungsmodus war wie folgt vereinbart:

Nettomietenträge (Kaltmieten) des Mietwohnungsbestands

./. Tilgungen der langfristigen Darlehen

./. Zinsaufwendungen dieser Darlehensverträge

./. pauschalierte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 16,- je qm Wfl.

./. Instandhaltungsaufwendungen die als Einzelmaßnahmen im Wirtschaftsplan für das jeweilige Geschäftsjahr betragsmäßig ausgewiesen sind.

./. Mietausfallwagnis 2% der Nettomietenträge (Kaltmieten)

./. € 60.000,- pauschalierte Verwaltungskosten

= **jährliche Verlustübernahme der Stadt Wendlingen am Neckar**

Die Verlustübernahme der Stadt Wendlingen am Neckar hatte sich in den Geschäftsjahren 2017 – 2020 wie folgt entwickelt:

Geschäftsjahr 2017 € 44.306,79

Geschäftsjahr 2018 € 329.611,58 (incl. Einzelmaßnahmen € 170.000,- + € 125.000,-)

Geschäftsjahr 2019 € 170.951,08 (incl. Einzelmaßnahmen € 265.000,- ./€.€ 125.000,-)

Geschäftsjahr 2020 € 7.772,46

Zusätzlich leistete die Stadt in den Geschäftsjahren 2017 – 2020 einen jährlichen Betrag in Höhe von € 100.000,- als direkte Einzahlung in die Kapitalrücklage der Stadtbau GmbH.

Die Einzahlungen in die Kapitalrücklage waren Zahlungen zur Kostenübernahme von Verwaltungskosten. Die Verwaltungskosten waren jedoch schon ab dem Geschäftsjahr 2017 höher als die ersetzten € 60.000,- (Pauschale) + € 100.000,- (Zahlungen in Kapitalrücklage).

Herr Wirtschaftsprüfer Stephan Maier wird in der Sitzung mit Hilfe der Anlagen 1 bis 3 der Drucksache aufzeigen, warum sich die Liquidität der Stadtbau GmbH in den letzten Jahren stetig vermindert hat und welche Anpassungen deshalb im neuen Verlustübernahmevertrag vorzunehmen sind.

1. Anpassung der Verwaltungskosten.

In den Wirtschaftsjahren 2017 bis 2020 betragen die Verwaltungskosten kumuliert € 772.471,44. Es ist somit folgender Fehlbetrag entstanden:

Verwaltungskosten 2017 – 2020

€ 772.471,44

./. Kostenersatz Verlustübernahmevertrag

€ 240.000,00 ./.

./. Zahlungen in Kapitalrücklage

€ 400.000,00 ./.

Fehlbetrag / Liquiditätsabnahme

€ 132.471,44

Der Fehlbetrag resultiert größtenteils aus dem starken Anstieg der betrieblichen Aufwendungen auf € 184.055,62 in 2019 bzw. € 200.467,23 in 2020. Ursächlich hierfür ist der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen, insbesondere die deutlich höheren Personalkosten sowie der Anstieg der Zuführung zu Wertberichtigung auf Forderungen.

Zum 01.01.2019 wurde Frau Gabriele Aschmann ganztags tätig und ihr wurde die Prokura erteilt. Dies alleine führte zu Mehrkosten in Höhe von ca. € 39.000,-.

Nachdem die Verwaltungskosten in 2020 insgesamt € 225.019,99 betragen haben, muss im neuen Verlustübernahmevertrag ein Betrag in Höhe von € 230.000,- als pauschalierte Verwaltungskosten festgelegt werden.

2. Nicht umlegbare Betriebskosten.

In den Jahren 2017 bis 2020 sind insgesamt € 163.981,31 Betriebskosten angefallen, die nicht auf Mieter umgelegt werden konnten. Ursächlich waren hier folgende Sachverhalte:

- Betriebskosten, die in Leerstandsphasen / bei Wohnungsanierungen auflaufen. (z.B. Strom, Versicherungen, Grundsteuer, Heizung / WW und KW, Hausmeister, Wartungen).
- Nichtumlage von Grundsteuern und sonstigen Betriebskosten aufgrund mietvertraglicher Regelungen (Altverträge).
- Betriebskosten wie Gutachterkosten und Kosten Fachingenieure sowie Kosten der Schädlingsbekämpfung, die nicht abgerechnet werden können.
- Nicht umlegbare Hausmeisterkosten (spezielle Gartenarbeiten, Entrümpelungen, Müllentsorgungen, d.h. Sonderkosten die nicht zuzuordnen sind).
- Differenzen aus Buchungen und Abrechnungsbeträgen aufgrund von Jahresendabrechnung im Folgejahr (Heizung, Wasser).
- Entstehung von Fehlbeträgen aufgrund von zu niedrigen Betriebskostenpauschalen.
- Keine Sollstellung von Betriebskosten aufgrund persönlicher Umstände, d.h. schon bei Abrechnungsstellung steht fest, dass keine Zahlung erfolgen wird (z.B. Tod, Privatinsolvenz, unbekannter Wohnort/Ausland, Einweisung Pflegeheim).

Außerdem ist in den Gesamtkosten von € 163.981,31 ein Betrag in Höhe von insgesamt € 77.579,64 enthalten, die die WEG Am alten Sportplatz 24-32 gegenüber der Stadtbau GmbH für das Gebäude Am alten Sportplatz 24 + 26 abgerechnet hat. Der Betrag in Höhe von € 77.579,64 beinhaltet die Kostenpositionen Sonstige Kosten Eigentümer, Reparaturen Gebäude, Reparaturen Tiefgarage, Reparaturen Haustechnik, Bank/Kontogebühren und sonstige Kosten Haus 24 + 26, (Kosten, die direkt zuzuordnen sind, jedoch vom WEG Konto bezahlt wurden).

Die Geschäftsführung war in den vergangenen Jahren bestrebt, die Höhe der nicht umlegbaren Betriebskosten durch konsequentere Umlage und sofern möglich durch Gestaltung neuer Vereinbarungen / Mietverträge zu verringern. Ebenso wurden ab dem Geschäftsjahr 2018 die Kosten zwischen dem Kostenblock Reparaturkosten Gebäude und Haustechnik / nicht umlegbare Hausmeisterkosten und dem Kostenblock Betriebskosten / umlegbare Hausmeisterkosten strenger getrennt gebucht.

Im neuen Verlustübernahmevertrag ist vorgesehen, dass die nicht umlegbaren Betriebskosten in voller Höhe von der Stadt Wendlingen am Neckar übernommen werden.

3. Instandhaltungskosten.

In den Wirtschaftsjahren 2017 bis 2020 betragen die Instandhaltungskosten kumuliert € 1.435.993,97. Es ist somit folgender Fehlbetrag entstanden:

Verwaltungskosten 2017 – 2020

€ 1.435.993,97

./. Kostenersatz pauschalierte Kosten	€ 567.790,72 ./.
./. Einzelmaßnahmen	€ 435.000,00 ./.
Fehlbetrag / Liquiditätsabnahme	€ 433.203,25

Schon bei der letzten Verlängerung des Verlustübernahmevertrages Anfang 2017 war es eigentlich vorhersehbar, dass der pauschalierte Kostenersatz von € 16,- je qm Wfl. = € 142.583,68 pro Jahr nicht ausreichend sein würde. Immerhin hatten die Instandhaltungskosten im Jahresabschluss 2016 – ohne unübliche Vorkommnisse - schon € 196.626,10 betragen. In der entscheidenden Aufsichtsratssitzung setzte sich jedoch seinerzeit die Meinung durch, den pauschalierten Kostenersatz bei € 16,- je qm Wfl. zu deckeln.

Auch in Zukunft wird es so sein, dass der Wohnungsbestand der Stadtbau GmbH hohe Instandhaltungskosten verursachen wird, da die Wohnungen ein entsprechendes Alter haben und eine Vielzahl von Wohnungen schon bei Fertigstellung ein eher unterdurchschnittliches Ausstattungsniveau hatten. Bei laufenden Mietverhältnissen und speziell bei Mieterwechseln werden regelmäßig hohe Instandhaltungskosten anfallen.

Auch ist es häufig so, dass die Übernahme von Schönheitsreparaturen zwar so geregelt ist, dass der Mieter diese übernimmt, jedoch bei Vertragsende die Mieträume nicht in dem Zustand sind, die eine Neuvermietung zu einem marktgerechten Mietpreis zulassen.

Im neuen Verlustübernahmevertrag ist deshalb vorgesehen, dass pauschalierte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 25,- pro qm Wfl. ersetzt werden.

4. Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken.

Um eine Entlastung des städtischen Haushalts erforderlichenfalls realisieren zu können, ist im neuen Verlustübernahmevertrag ebenfalls neu geregelt, dass Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken (Wohnungen) der Stadtbau GmbH bei der Berechnung der Verlustübernahme zu berücksichtigen sind.

Neuer Verlustübernahmevertrag.

Die Stadt Wendlingen am Neckar muss deshalb gebeten werden, den Verlustübernahmevertrag für den Zeitraum 2022 bis 2026 wie folgt zu modifizieren (Anlage 4):

- + Nettomieteträge (Kaltmieten) des Mietwohnungsbestands
- + Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken des Anlagevermögens (ausgewiesen in der Handelsbilanz)
- ./. Tilgungen der langfristigen Darlehen
- ./. Zinsaufwendungen dieser Darlehensverträge
- ./. pauschalierte Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 25,- je qm Wfl.
- ./. Instandhaltungsaufwendungen die als Einzelmaßnahmen im Wirtschaftsplan für das jeweilige Geschäftsjahr betragsmäßig ausgewiesen sind und auch tatsächlich in diesem Geschäftsjahr ausgeführt wurden.
- ./. nicht umlegbare Betriebskosten
- ./. Mietausfallwagnis 2% der Nettomieteträge (Kaltmieten)
- ./. € 230.000,- pauschalierte Verwaltungskosten
- = **jährliche Verlustübernahme der Stadt Wendlingen am Neckar**

Damit die Stadtbau GmbH zukünftig in der Lage ist, Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Instandsetzungsarbeiten zumindest teilweise selbst zu bezahlen, soll darüber hinaus jährlich eine zusätzliche Einzahlung in die Kapitalrücklage zur Schaffung eines Finanzpolsters bei der Stadtbau GmbH erfolgen. Es ist hier ein Betrag in Höhe von € 50.000,- vorgesehen.

Liquiditätsentwicklung.

Die Geschäfts- und Kostenentwicklung in den Jahren 2017 bis 2020 hat zu einem Liquiditätsfehlbetrag von kumuliert € 749.598,87 geführt:

Fehlbetrag Verwaltungskosten	€ 532.471,44
Investitionen	€ 85.203,37
Nicht umlegbare Betriebskosten	€ 163.981,31
Instandhaltungskosten	€ 433.203,25
Summe	€ 1.214.859,37
Einzahlung Kapitalrücklage	€ 400.000,00 ./.
Ergebnisabführung BUV	€ 65.260,50 ./.
Liquiditätsfehlbetrag	€ 749.598,87

Zur Kapitalstärkung muss die Stadt Wendlingen am Neckar gebeten werden eine einmalige Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von € 250.000,- in 2021 zu leisten. Mit den weiteren kurzfristigen Verbindlichkeiten gemäß Anlage 1 und deren Tilgung wird sich der Aufsichtsrat in seiner nächsten Sitzung beschäftigen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 10.11.2021 den beiden Anträgen einstimmig zugestimmt.