

Federführender Dezernent: **Bürgermeister Pfirrmann, Dezernat III**

Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft**

Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: **FB 3**

TOP: **Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft; Wirtschafts- und Stellenplan 2017**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Betriebsausschuss	17.10.2016	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	13.02.2017	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Finanzielle Auswirkungen: -

Anlagen: **Wirtschafts- und Stellenplan 2017-** vorangegangene Drucksachen: -

Beschlussvorschlag:

**Dem Gemeinderat wird der Beschluss des Wirtschafts- und Stellenplans 2017 empfohlen.**

\*\*\*

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## I. Sachdarstellung und Begründung:

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 ist als **Anlage 1** beigefügt.

Die im Erfolgsplan dargestellten Gesamterträge (2.211.000 €) setzen sich aus folgenden Einzelerträgen zusammen: Hausbewirtschaftung (2.140.000 €), Betreuungstätigkeit für die städtischen Objekte in der Fremdverwaltung (50.000 €) und Zinserträge (1.000 €). Daneben werden Sonstige betriebliche Erträge (20.000 €) z. B. durch Anlageabgänge (= positive Differenz zwischen Kaufpreis und Buchwert) generiert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stellen sich dabei wie folgt dar:

- a) Vermietung der Wohn- und Gewerbeeinheiten (1.723.000 €),
- b) Garagen und Stellplätze (27.000 €) und
- c) Betriebs- und Nebenkostenkostenumlagen (390.000 €).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (1.650.000 €) beinhalten im Wesentlichen Instandhaltungskosten (1.260.000 €) sowie Betriebs- und Nebenkosten (390.000 €). Bei der Bauunterhaltung ist, wie im Vorjahr bereits angekündigt, eine Aufwertung der Wohnhäuser in der Lützowerstrasse 7 und 9 beabsichtigt. Die Vermietungschancen sollen damit dauerhaft verbessert und dem oftmals negativ kolportierten Image der Wohnanlage entgegengewirkt werden. Die in 2015 begonnene Installation der Hausgegensprechanlage steht kurz vor ihrem Abschluss. Im letzten Quartal 2016 soll mit den Streich- und Bodenbelagsarbeiten an den Treppenhäusern und Laubengängen (ca. 250.000 €) im Haus 9 begonnen werden. Des Weiteren ist ein Fassadenanstrich für Haus 9 (ca. 300.000 €) vorgesehen. Die gleichen Maßnahmen sind zu einem späteren Zeitpunkt auch für Haus 7 beabsichtigt. Ferner sollen auch die weiteren Leerstandwohnungen dort schrittweise saniert werden, um Wohnraum für Flüchtlingsfamilien mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen. Im Vorgriff auf den zu erwartenden Verlustausgleich durch die Stadt erfolgt die Zwischenfinanzierung ggf. durch einen Kassenkredit. Eine dauerhafte Finanzierung über Kredite hingegen ist grundsätzlich nicht möglich, da es sich um reine Bauunterhaltungsmaßnahmen handelt, die ihren Anschlag im Erfolgs- und nicht im Vermögensplan haben.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (130.000 €) werden u. a. Kosten ausgewiesen für den allgemeinen Geschäftsbetrieb, Verwaltungskostenbeiträge sowie Verluste aus dem Abgang von Anlagegegenständen (z. B. Verkaufserlöse von Liegenschaften unterhalb ihres Buchwertes).

Unter der Position „sonstige Steuern“ (53.000 €) wird die Grundsteuer für die dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft übertragenen Wohn- und Gewerbeeinheiten ausgewiesen.

Im Vermögensplan sind auf der Ausgabenseite Sachinvestitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (15.000 €) sowie Kredittilgungen (211.333 €) vorgesehen. Erwartet wird zudem ein Jahresverlust von 484.635 €.

Der Personalaufwand gegenüber des abgeschlossenen Wirtschaftsjahres 2015 erhöht sich hauptsächlich durch die Schaffung einer zusätzlichen Vollzeitstelle im Bereich der technischen Wohnungsverwaltung. Im vormaligen Sachgebiet Wohnungswirtschaft waren in diesem Bereich ein Hochbauingenieur und ein Hochbautechniker beschäftigt. Der seit Gründung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft allein zuständige Hochbautechniker für 546 Wohnungen ist mit der ordnungsgemäßen Aufgabenerfüllung (z. B. Begleitung von Ausschreibungen, Wohnungssanierungen, Baustellenkontrollen) zeitlich erheblich überfordert und gerät an seine Leistungsgrenze. Im Tagesgeschäft sind eine Vielzahl an Einzelaufträgen und nicht einige wenige Großaufträge abzarbeiten. Durch die beabsichtigte Einstellung eines qualifizierten Hochbauingenieurs zum 01.01.2017 wird zum einen der personelle Kapazitätsengpass entschärft und zum anderen die Möglichkeit eröffnet, bislang ausgelagerte Fremdleistungen (z. B. Ausschreibungen von Bauleistungen, Abwicklung von komplexeren Baumaßnahmen) in Eigenregie wahrzunehmen.

Die Ausgaben werden finanziert über Abschreibungen sowie einen städtischen Zuschuss.

Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen wird auf die Anlage 1 verwiesen.

Die Verwaltung schlägt die im Beschlussvorschlag ersichtliche Empfehlung an den Gemeinderat vor.

\*\*\*

OB	federführendes Dezernat	Fachbereich Finanzwirtschaft	Stabsstelle RPA	beteiligter Fachbereich	federführender Fachbereich	
					Fachbereichsleiter	Sachbearbeiter