

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 210/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtkämmerei			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	N	22.09.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	27.09.2022

Betreff:

Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ - Neue Produktstruktur ab dem 1. Januar 2023 - Änderung des Eigenbetriebsgesetzes mit Eigenbetriebsverordnung zum 1. Januar 2023

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt stimmt der neuen Produktstruktur für den Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ ab dem 1. Januar 2023 zu.
2. Der Gemeinderat nimmt die gesetzlichen Änderungen zur Kenntnis.

Begründung:

I. Neue Produktstruktur ab dem 1. Januar 2023:

Der Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ wurde im Jahr 2016 gegründet und bis heute weiterentwickelt. Zweck des Eigenbetriebs ist es eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen.

Die ersten Wohnungen wurden dem Eigenbetrieb für Zwecke der Anschlussunterbringung übertragen. Mit dem Bau von Wohngebäuden sowie dem Kauf von Wohnungen zum Zweck des sozialen Mietwohnungsbaus wurde im Jahr 2022 die statistische Schwelle überschritten, um die Produktstruktur bei den Produkten 31.40.0700 und 61.xx.xxxx zu belassen. Deshalb sind künftig Liegenschaften auf die Produkte des sozialen Mietwohnungsbaus umzustellen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderungen:

Aus diesem Grund soll die neue Produktstruktur ab dem Jahr 2023ff wie folgt aufgebaut werden:

Gebäude	Nutzungen (AUB = Anschluss- unterbringung)	Bisherige Produkt- struktur	Neue Produkt- struktur
Albertviller Str. 18-24/3	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Albertviller Str. 50	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Baumgartenweg 10	AUB	31.40.0700	Anmietung beendet
Brunnenstr. 4	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Brunnenstr. 19	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Buchenhain 21-27	hauptsächlich soz. Wohnungsbau	31.40.0700	52.20.0000
Buchenhain 16	AUB	31.40.0700	Anmietung beendet
Buchenhain 26	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Forststr. 24	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Forststr. 26	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Friedrich-Jakob-Heim-Str.	AUB	31.40.0700	Anmietung beendet
Gärtnerstr. 3	AUB	31.40.0700	Anmietung beendet
Gärtnerstr. 5	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Gerberstr. 34	hauptsächlich soz. Wohnungsbau	31.40.0700	52.20.0000
Höfener Str. 7	sozialer Wohnungsbau	31.40.0700	52.20.0000
Im Mühlrain 13	AUB	31.40.0700	Anmietung beendet
Kirchstr. 17	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Körnle 24	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Palmerstr. 29	sozialer Wohnungsbau	31.40.0700	52.20.0000
Paulinenstr. 11/1	AUB	31.40.0700	31.40.0700 Anmietung befristet auf 6 Monate ab dem 24.03.2022
Robert-Boehringer-Str. 2	hauptsächlich soz. Wohnungsbau	31.40.0700	52.20.0000
Schiefersee 2 (4 Wohnungen)	sozialer Wohnungsbau	31.40.0700	52.20.0000
Seehalde 26 (1 Wohnung)	sozialer Wohnungsbau	31.40.0700	52.20.0000
Steinhäusle 31 Whg. DG links	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Steinhäusle 33, EG rechts	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Ulrichstr. 11	AUB	31.40.0700	31.40.0700
Körnle Erweiterung/Douglasienweg	sozialer Wohnungsbau	31.40.0700	52.20.0000 Neubau
Hofkammerstraße	AUB	31.40.0700	31.40.0700 Neubau
Festwiese	AUB	31.40.0700	31.40.0700 Neubau

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 210/2022
--------------------------------------	---------------------

Am Hambach 1	AUB	31.40.0700	31.40.0700 Neubau
Grundstück Adelsbach	sozialer Wohnungsbau	31.40.0700	52.20.0000 Neubau

II. Änderung des Eigenbetriebsgesetzes mit Eigenbetriebsverordnung zum 1. Januar 2023:

Das Eigenbetriebsrecht wurde bisher an die gemeindewirtschaftlichen Vorschriften angelehnt und weiterentwickelt. Mit der vollständigen Umstellung der Kernhaushalte auf die Doppik zum Haushaltsjahr 2020 und der damit verbundenen einhergehenden erstmaligen Erstellung eines „Konzernabschlusses 2022“ (neue rechtlicher Zeitpunkt 2025) ist das Nebeneinander von drei Rechnungslegungen (Betriebskammeralistik, Neues Haushaltsrecht (NKHR), Handelsrecht (HGB)) im Eigenbetrieb aufzulösen. Zukünftig wird es für Eigenbetriebe nur noch das NKHR bzw. HGB geben.

Der Gemeinderat hat bei der Gründung des Eigenbetriebs im Jahr 2016 sich für das NKHR entschieden.

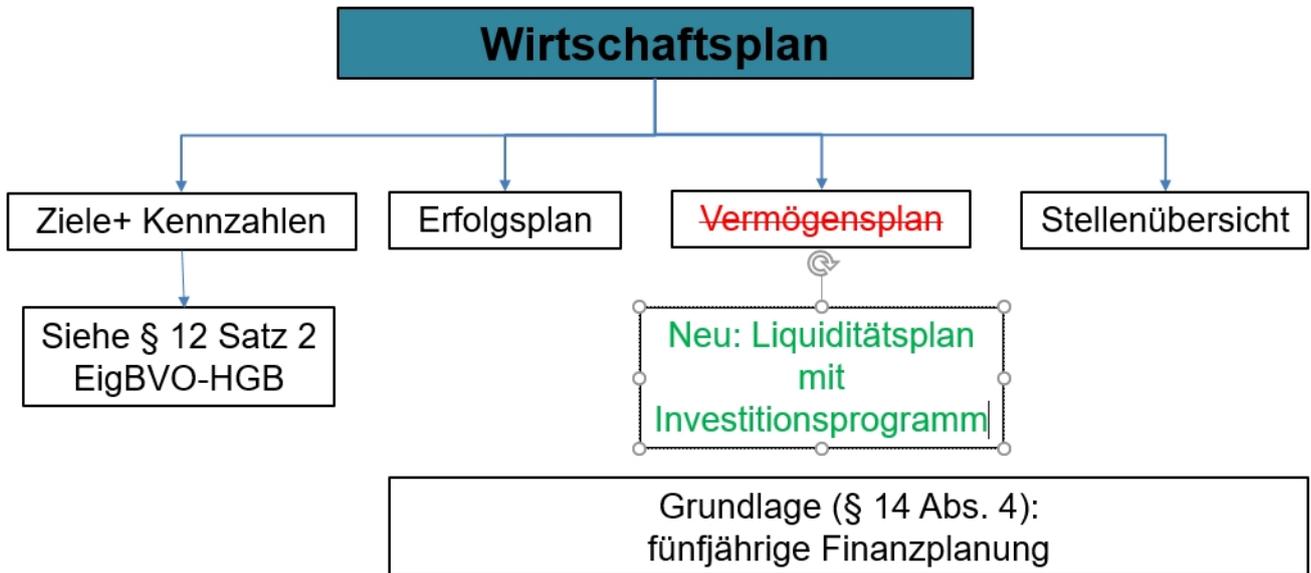
III. Die wichtigsten gesetzlichen Änderungen für den Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ in der Übersicht:

1. Vermögen des Eigenbetriebs gilt (§ 12 EigBG):

Die Kommune ist verpflichtet, den Eigenbetrieb mit den zur Aufgabenerfüllung notwendigen Finanz- und Sachmitteln auszustatten und für die Dauer seines Bestehens funktionsfähig zu erhalten. Eigen- und Fremdkapital sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

Die Kommune als Träger des Eigenbetriebs ist damit weiterhin verpflichtet auf die Substanz des Eigenbetriebs zu achten und diese zu erhalten. Diese Verpflichtung bedeutet u.a. dass der Kernhaushalt die beim Eigenbetrieb entstehenden Verluste zeitnah auszugleichen hat. Außerdem soll zukünftig in der Betriebssatzung die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen, welches im Eigenbetrieb angewendet wird verankert bekommen. Für den Eigenbetrieb „Stadtbau Winnenden“ ist dies bei der nächsten Änderung bzw. Neufassung der Betriebssatzung geplant.

2. Wirtschafts- und Finanzplan (§ 14 EigBG):



Aus dem künftig die Bezeichnung Ergebnisplan wird der Erfolgsplan und aus dem Finanzplan der Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm.

3. Änderung und Ausführung Wirtschaftsplan (§ 15 EigBG):

In diesem Zuge wird empfohlen, Eckwerte im Wirtschaftsplan bzw. in der Betriebssatzung festzulegen, welche sich mit folgenden vier Fragestellungen beschäftigen:

1. Wann liegt eine erhebliche Verschlechterung des Jahresergebnisses gegenüber dem Erfolgsplan vor?
2. Wann liegt eine erhebliche Vermehrung oder Hebung von Stellen vor?
3. Wann liegen erfolgsgefährdende Mehraufwendungen im Erfolgsplan vor?
4. Wann liegen erhebliche Mehrauszahlungen bei Investitionen vor?

Aktuell werden von den kommunalen Spitzenverbänden noch keine Empfehlungen für die Rahmenwerte der Eckwerte vorgegeben. Aus diesem Grund soll die Einführung erst im Zuge der Bearbeitung der Betriebssatzung angegangen werden.

4. Jahresabschluss und Lagebericht (§ 16 EigBG):

Der Jahresabschluss soll um einen Lagebericht ergänzt werden.

5. Einführung der Eigenbetriebsverordnung-HGB und Eigenbetriebsverordnung-NKHR:

Das Eigenbetriebsgesetz wird zukünftig um eine eigene Eigenbetriebsverordnung ergänzt. Diese unterscheidet sich nach den Rechnungsstilen des NKHR und HGB.

6. Ausweisung des Fehlbetrags / Abmangelbetrags:

Nach § 1 Erfolgsplan der Eigenbetriebsverordnung-NKHR dürfen Vorauszahlungen für Fehlbeträge bzw. Überschussabführungen im Erfolgsplan nur nachrichtlich angegeben werden. Die Begründung ist: „dadurch wird verdeutlicht, dass das Jahresergebnis ungekürzt um unterjährige gelistete sogenannte Betriebskostenzuschüsse ausgewiesen werden muss.“ Durch den nachrichtlichen Ausweis der erfolgsneutralen Vorauszahlung im Erfolgsplan soll sichergestellt werden, dass Erträge und Aufwände ausgewiesen werden und sachlich zugeordnet werden und nicht ungerechtfertigt das Betriebsergebnis beeinflussen. Die Vergleichbarkeit und Transparenz der Jahresergebnisse soll erhöht werden. Unterjährige Vorauszahlungen müssen grundsätzlich als Verbindlichkeit bzw. Forderung erfolgsneutral ausgewiesen werden und erst nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat über die Behandlung des tatsächlichen Jahresabschlusses entsprechend mit dem Eigenkapital verrechnet werden.

Erfolgsneutrale Posten betreffen nicht den Erfolgsplan, sondern nur den Liquiditätsplan beim Eigenbetrieb. Im Kernhaushalt der Gemeinde ist die Buchung ergebniswirksam zu buchen.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:			
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>	

Begründung:

- 1.
- 2.

Anlagen: