

Beschlussvorlage WBR Nr. 2020/127

29.06.2020

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Finanzbericht der WBR für die ersten beiden Quartale 2020 - Stand 29.06.2020

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	14.07.2020	Kenntnisnahme	öffentlich
-----------------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

17.12.2019: GR: Wirtschaftsplan 2020

Beschlussantrag:

Der Betriebsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Anlagen:.

1. Übersicht über den Erfolgsplan (Anlage 1)
2. Übersicht über den Vermögensplan (Anlage 2)
3. Einzelne Vorhaben des Vermögensplanes (Anlage 3)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Begründung:

1. Allgemeines

1.1 Gründung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 einerseits die Gründung der „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar - WBR) und andererseits dessen Betriebsatzung beschlossen. Mit dem Inkrafttreten der Satzung am 01.01.2017 nahm der Eigenbetrieb seinen Betrieb auf.

Zweck des Eigenbetriebs ist „im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge“ der Stadt Rottenburg am Neckar „Aufgaben der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial vertretbaren Bedingungen durch Bau, Bereitstellung und Bestandspflege von Wohnungen in der Form des Eigenbetriebs“ zu erfüllen (§ 1 Abs. 1 der Betriebsatzung).

„Der Eigenbetrieb kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Er kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Er kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Der Eigenbetrieb ist berechtigt, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen, sofern dies dem Gegenstand des Eigenbetriebs dienlich ist.“ (§ 1 Abs. 2 der Betriebsatzung).

1.2 Berichtspflicht

Der Wirtschaftsplan 2020 wurde vom Gemeinderat am 17.12.2019 beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 4 Nr. 1 der Betriebsatzung für die WBR hat die Betriebsleitung dem Oberbürgermeister regelmäßig vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen und über die Abwicklung des Vermögensplans zu berichten.

Der Bericht über die ersten beiden Quartale 2020 wird gleichzeitig den Mitgliedern des Betriebsausschusses hiermit zur Kenntnis gegeben.

Der Bericht ist wie folgt gegliedert:

- Übersicht über den Erfolgsplan (Anlage 1)
- Übersicht über den Vermögensplan (Anlage 2)
- Einzelne Vorhaben des Vermögensplans (Anlage 3)
- Liquidität
- Schlussbemerkungen

1.3 Aussagekraft

Der Finanzbericht über die ersten beiden Quartale 2020 ist aufgrund der Systematik des kassenwirksamen Betriebsverlaufes nur bedingt aussagekräftig. Gründe hierfür sind u.a.:

- Die Erlöse im Erfolgsplan laufen zwar kontinuierlich.
- Der Aufwand wird zum Teil erst im zweiten Halbjahr kassenwirksam.
- Für die Maßnahmen im Vermögensplan werden ebenfalls weitgehend erst in der zweiten Jahreshälfte Rechnungen gestellt.
- Aufgrund der Differenz zwischen Finanzierungsmittel und -bedarf darf nicht auf eine Unterfinanzierung geschlossen werden.

Aus diesem Grund ist dieser Quartalsbericht nur eingeschränkt für die Beurteilung des Betriebsgeschehens repräsentativ. Die Höhe der angegebenen Abschreibungen ebenso wie des Schuldendienstes wird anteilig entsprechend dem Planansatz angegeben.

2. Übersicht Erfolgsplan

2.1.1 Umsatzerlöse/Eigenleistungen (Nrn. 1 und 2)

Die Umsatzerlöse setzen sich nahezu ausschließlich aus Miet- und Pachtzins einschl. Nebenkosten zusammen.

Diese Umsatzerlöse betragen aktuell rd. 606.706 Euro
(vgl. Anlage 1)

Die Umsatzerlöse wurden für 2020 und werden laufend im Rahmen des rechtlich Möglichen angepasst.

Erstmals sind hier auch Mieterlöse für die monatliche Containermiete im Gebäude Tübinger Straße 68, die dann der Stadt für die ersatzweise Nutzung als Schulraum während der Zeit der Baumaßnahmen im Hohenberg-Areal zur Verfügung stehen. Die Erlöse finanzieren die Ausgaben, sodass sich diese Ansätze für die WBR egalieren.

Die Umsatzerlöse und die Nebenkostenvorauszahlungen im laufenden Jahr sind buchhalterisch getrennt gebucht. Mieten und Pachten bzw. Nebenkosten können seit 2019 getrennt angegeben werden. Dadurch ist ein differenzierterer und besserer Überblick gewährleistet. Die Umsatzerlöse gehen regelmäßig ein und deren Gutschrift wird von der Einheitskasse bei der Stadtkasse überwacht. Aber auch die WBR macht laufend einen internen Plausibilitätsabgleich.

Über die Mieterhöhungen im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen (§ 595 BGB) wurde im letzten Jahr ausführlich informiert und beraten. Diese wurden umgesetzt.

2.1.2 Betriebliche Erträge (Nr. 3)

Im Jahre 2019 konnten verschiedene Fördermittel abgerufen und deren Gutschrift gebucht werden:

– Mietwohnraumförderung im Rahmen der Miet- und Belegungsbindung für frei bezugsfertigen Mietwohnraum in Höhe von	458.100 Euro
– Zuwendungen für energetische Verbesserungen (Marienbergstraße 15, Bad Niedernau und Bricciusstraße 83, Wurmlingen) in Höhe von	<u>90.500 Euro</u>
Summe:	548.600 Euro

Diese Zuwendungen sind im Jahr 2019 ausbezahlt und gebucht worden.

Diese Beträge werden als Sonderposten in die Bilanz aufgenommen und müssen aufgrund des Bilanzierungsleitfadens entsprechend der Nutzungsdauer der Gebäude bzw. der Dauer der Mietbindung über die Gewinn- und Verlustrechnung aufgelöst werden. Dies trägt gleichzeitig zu einer gewünschten Verstetigung der Mieterlöse bei. Die Auflösungen werden am Jahresende gebucht, sodass hier zur Jahresmitte linear der hälftige Betrag angegeben ist.

2.2. Materialaufwand (vgl. Nr. 4 a + b)

Aufwendungen für bezogene Leistungen (Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen sowie deren Bewirtschaftung) bestimmen diese Finanzposition.

Bis heute sind Aufwendungen für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen in Höhe von rd. 48.493 Euro
und deren Bewirtschaftung in Höhe von rd. 176.997 Euro
kassenwirksam geworden.

Die Unterhaltungskosten werden zum großen Teil im 2. Halbjahr 2020 abgerechnet (s. Ziff. 1.3).

2.3 Personalaufwand (Nr. 5)

Im Vergleich zu den vorigen Jahren fand keine Anpassung der Stellen statt. Bewilligte Stellen sind besetzt.

Die Aufwendungen betragen aktuell rd. 98.607 Euro.

2.4 Abschreibungen (Nr. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich am 29.06.2020 auf rd. 117.149 Euro
und werden am Jahresende bilanziert (s. Ziff. 1.3).
Die Abschreibungen werden am Jahresende gebucht, sodass hier zur Jahresmitte linear der hälftige Betrag angegeben ist.

Der Restbetrag stellt derzeit nicht realisierbare und niedergeschlagene Mietforderungen dar.

2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen (Nr. 7)

Die Zusammensetzung dieser Finanzposition ergibt sich aus der beigefügten Anlage zu Anlage 1.

Wie bereits unter Ziff. 2.1.1 ausgeführt, sind hier zum ersten Mal die Ausgaben für die monatliche Containermiete im Gebäude Tübinger Straße 68 angefallen, die dann der Stadt für die ersatzweise Nutzung als Schulraum während der Zeit der Baumaßnahmen im Hohenberg-Areal zur Verfügung stehen. Die Ausgaben werden über die Erlöse refinanziert, sodass sich diese Ausgaben für die WBR egalisieren.

Der Schwerpunkt dieser Finanzposition bildet eine erste Anzahlung für den Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 49.000 €, die bereits von der Kämmerei abgerufen wurde.

Die Aufwendungen für größere Unterhaltungsmaßnahmen werden erst im zweiten Halbjahr kassenwirksam.

Für diese Aufwandsposition sind bisher rd. angefallen.

88.677 Euro

2.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Nrn. 8 und 9)

Zur Finanzierung des übertragenen Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen in Höhe von ca. 5,85 Mio. €; der angegebene IST-Betrag spiegelt nur den Stand zur Jahresmitte wider.

Die Zinsen und die Tilgung hierfür werden am Jahresende verrechnet.

Nach den Festsetzungen im städtischen Finanzplan ist das Trägerdarlehen mit Schreiben vom 16.04.2020 zum 31.12.2020 gekündigt worden.

Der restliche Zinsaufwand betrifft:

- Ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, in Höhe von 300.000 Euro
- Ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Bricciusstraße 83, Wurmlingen, in Höhe von 260.000 Euro
- Einen Deckungskredit in Höhe von ca. 3.500.000 Euro, der bei der Kreissparkasse Tübingen aufgenommen wurde.

Die vereinbarten Darlehen bei der L-Bank hinsichtlich barrierearmes Bauen und Mietraumförderung für die Wohnanlage Dätzweg in Höhe von ca. 5,7 Mio. Euro wurden noch nicht valuiert.

Die Bauzeitinsen müssen - wie bereits in der Vergangenheit mehrfach ausgeführt - nach unten korrigiert werden.

3. Übersicht Vermögensplan

3.1 Eine Zuführung zum Stammkapital ist 2020 nicht vorgesehen.

3.2 Die Zuführung zu den Rücklagen mussten von der Stadt in diesem Jahr noch nicht angefordert werden, da die Baumaßnahmen erst in der Umsetzung sind und noch nicht kassenwirksam wurden.

3.3 Zuweisungen und Zuschüsse

Zuweisungen und Zuschüsse investiver Art sind in 2020 wie folgt geplant:

Für den Bau der Kindertageseinrichtung in der Wohnanlage Dätzweg (und die spätere Vermietung an die Stadt) wurde 2018 eine Förderung nach dem Investitionsprogramm des Bundes 2017-2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung gestellt.

Aufgrund des Baufortschritts konnte ein Zuschuss in Höhe von 74.600 Euro abgerufen werden.

Hinsichtlich der Zuweisungen für die Sanierungen und Modernisierungen nach dem Programm „Energieeffizientes Sanieren“ und hinsichtlich der Zuweisungen für laufende Zwecke wird auf Ziff. 2.1.2 hingewiesen.

3.4 Abschreibungen

Vgl. Ausführungen zu Ziff. 2.4

3.5 Einzelne Vorhaben - die im Vermögensplan etatisiert sind -

Einzelmaßnahmen sind in der Umsetzung wie folgt:

- Neubaumaßnahme 57 (ehemals geplant 60) Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in der Wohnanlage Dätzweg, Yalovastraße

Die Baumaßnahme schritt auch wegen der guten Witterung zügig voran. Davon konnten sich u.a. die Mitglieder des Betriebsausschusses der WBR bei einer Besichtigung am 10.03.2020 selbst überzeugen. Aufgrund der aktuellen Gefährdungslage wegen Corona wurde das Richtfest am 18.06.2020 sehr eingeschränkt im kleinen Rahmen gefeiert.

- Neubaumaßnahme mit 30 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in der Gebhard-Müller-Straße

Aufgrund des am 23.10.2018 erfolgten Planungsbeschlusses konnten die Genehmigungsplanung abgeschlossen und der Bauantrag am 27.08.2019 gestellt werden.

Nach erhobenen Einwendungen von verschiedenen Nachbarn obliegt dem Regierungspräsidium Tübingen die Bearbeitung des Bauantrags des städtischen Eigenbetriebs. Die Baugenehmigung wird sich verzögern.

- Neubaumaßnahme mit ca. 24 Whg. auf dem Grundstück Sülchenstraße 5 +7

Die im Investitionsprogramm vorgesehene Maßnahme muss in diesem Jahr angestoßen werden, um im Jahre 2022 die Ausführungsplanung abschließen zu können. Die Betriebsleitung wird deshalb in der 2. Jahreshälfte 2020 die Durchführung eines VgV-Vergabeverfahrens mit Lösungsvorschlägen zur Findung eines Architekturbüros, das das Bauvorhaben plant und betreut, vorschlagen (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2020/137). Die Vorbereitungen hierfür sind bereits begonnen.

- Sanierung Poststraße 8, Kernstadt

Das Gebäude konnte am 19.12.2019 verkauft werden. Eine Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes hätten die Stadt und die WBR überfordert.

- Sanierung/Modernisierung Sofienstraße 4, Kernstadt

Der Planungsbeschluss erfolgte am 12.02.2019. Die Planung der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes läuft mit dem beauftragten Architekturbüro Kuhn Adis, Rottenburg am Neckar, und den Fachingenieuren zügig. Die Maßnahme kann jedoch erst umgesetzt werden, wenn Ersatzwohnungen für die Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Ein Bewohnen während der Bauzeit scheidet aus. Es sind intensive Gespräche mit den derzeitigen Bewohner*innen angelaufen. Vgl. hierzu auch Beschlussvorlage WBR Nr. 2020/141.

- Sanierung/Modernisierung Marienbergstraße 15, Bad Niedernau

Die Sanierung und die Modernisierung konnten abgeschlossen und die Restarbeiten abgerechnet werden.

- Abbruch und Neubau Kaiserstraße 8, Baisingen

Die Planung für den Abbruch und den Neubau des Gebäudes Kaiserstr. 8 wurden an das Architekturbüro Harald Kreuzberger, Rottenburg, vergeben. Das Baugesuch für die Maßnahme wurde am 15.03.2019 gestellt. Der Neubau des Gebäudes Kaiserstraße 8 ist aufgrund der Anbindung des denkmalgeschützten Gebäudes Kaiserstraße 6 (Grundschule) mit dem Landesdenkmalamt (LDA) abzustimmen.

Die Baugenehmigung wurde vom Regierungspräsidium Tübingen am 30.04.2020 erteilt. Die weiteren Ausführungsplanungen, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die spätere Ausschreibung sind in Arbeit. Diese Planungen sind bezüglich der Anbindung an das Gebäude Kaiserstr. 6 noch endgültig mit dem LDA endgültig abzustimmen. Mit dem Abbruch und einem Baubeginn ist nach den Sommerferien 2020 zu rechnen.

- Verkauf der Grundstücke Hessentorstraße 12 und 14, Hemmendorf

Die ursprünglich auf den Grundstücken stehenden Scheuern konnten 2019 abgebrochen werden. Am 25.05.2020 wurden die seit längerem angekündigten Verkaufsverhandlungen durch die notarielle Beurkundung abgeschlossen.

3.6 Übertragung von Haushaltsmitteln aus 2019

Nach den Festsetzungen des Wirtschaftsplans 2019 sind die Mittel im Vermögensplan einerseits für die einzelnen Vorhaben übertragbar, andererseits für die verschiedenen Vorhaben gegenseitig deckungsfähig. Nachdem die größeren Maßnahmen noch nicht abgeschlossen werden konnten, zum Teil die realisierten Haushaltsmittel nicht wie geplant abgerufen wurden, werden Restmittel dieser Vorhaben (Bauvorhaben mit Baubeschluss - Anlagen im Bau) in das Wirtschaftsjahr 2020 wie folgt etwa in der angegebenen Höhe übertragen – die endgültige Höhe bestimmt der Jahresabschluss 2019:

Bauvorhaben	Planansatz 2019 - € -	Ist 2019 - € -	Übertrag nach 2020 - € -
Neubaumaßnahme im Dätzweg, Kernstadt (57 Whg. u.a.)	6.763.000	2.985.064,26	3.777.935,74
Sanierung Sofienstraße 4, Kernstadt	200.000	8.992,06	100.000,00
Abbruch und den Neubau des Gebäudes Kaiserstr. 8, Baisingen	500.000	96.262,93	403.737,07
SUMME:			4.281.672,81

3.7 Kreditaufnahmen vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich)

Hinsichtlich

- des Trägerdarlehens für die Übertragung des Anlagevermögens
- des zinsverbilligten Darlehens aus der KfW – Förderung für das Gebäude Marienbergstraße 15, Bad Niedernau,
- desgleichen für das Gebäude Bricciusstraße 83, Wurmlingen,
- der Aufnahme des Deckungskredites bei der Kreissparkasse

wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.6 hingewiesen.

Für die Finanzierung der im Vermögensplan 2020 vorgesehenen Maßnahmen ist eine Kreditaufnahme von ca. 6,8 Mio. Euro geplant. Der Betriebsausschuss wird laufend über die Valutierung der benötigten Darlehen in Kenntnis gesetzt.

Dieser Tage wurde das mit der L-Bank vereinbarte Darlehen für barrierearmes Bauen in Höhe von ca. 1,4 Mio. Euro (auch zur Vermeidung von Bereitstellungszinsen) abgerufen, nachdem weitere Rechnungen für die Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg, Yalovastraße, fällig werden. Dieses Darlehen wurde noch nicht ausbezahlt.

4. Liquidität

Der Zahlungsverkehr ist an die Einheitskasse der Stadt Rottenburg am Neckar angegliedert. Die unterjährige Zahlungsfähigkeit ist auch aufgrund des aktuellen Baufortschritts und des Stammkapitals stets gewährleistet; erst im zweiten Halbjahr sind höhere Aufwendungen zu tätigen.

5. Schlussbemerkung

Bei den Gebäuden des Altbestandes, die von der WBR bei der Gründung übernommen wurden, handelt es sich um Immobilien mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstau. Bereits bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde deutlich, dass für die Beseitigung dieses Rückstaus erhebliche Mittel notwendig werden.

Um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten, eine langfristige wohnwirtschaftliche angemessene Nutzung der Wohnungen zu gewährleisten und diese Sanierungsrückstände zu beseitigen, werden auch in der Zukunft erhebliche Mittel notwendig, die weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage und die Aufnahme von Fremdkapital erfordern werden. Dies ist auch im Investitionsprogramm zum Wirtschaftsplan 2020 so eingeplant.

Die mehrfach in der Vergangenheit thematisierte Gesetzesverschärfung hinsichtlich der möglichen Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen bedarf zusätzlicher Anstrengungen zur Refinanzierung der anfallenden Kosten.