

Beschlussvorlage WBR Nr. 2022/159

04.07.2022

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Finanzbericht der WBR für die ersten beiden Quartale 2022 - Stand 03.07.2022

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	19.07.2022	Kenntnisnahme	öffentlich
-----------------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

20.12.2021: GR: Wirtschaftsplan 2022 (BV WBR Nr. 2021/234)
26.04.2022: BA: Info. Finanzbericht I'2022

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

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
					EUR
					EUR
					EUR
					<hr/>
				Summe	EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt: **Finanzbericht**

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung
- Integrationsbeirat
- Behindertenbeirat

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 Betriebssatzung 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 Betriebssatzung).

„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 Betriebssatzung).

1.2 Berichtspflicht

Der Wirtschaftsplan 2022 wurde vom Gemeinderat am 20.12.2021 beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 4 Nr. 1 der Betriebssatzung 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 2022 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 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 zu hohe Veranschlagung geschlossen werden.

Aus diesem Grund ist dieser Quartalsbericht **nur eingeschränkt** für die Beurteilung des Betriebsgeschehens repräsentativ. Die Höhen der angegebenen **Auflösung von Ertragszuschüssen, Abschreibungen** und des **Schuldendienstes** werden **nur anteilig** (hälftig zur Jahresmitte) 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. 1.039.197 Euro
(vgl. Anlage 1)

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

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.

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
- abzüglich Rückzahlung in Höhe von - 2.700 Euro
wegen nachgemessener geringerer Fläche im Gebäude Bricciusstr. 83, Wurmlingen
- Zuwendungen für energetische Verbesserungen (Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, und Bricciusstraße 83, Wurmlingen) in Höhe von 90.500 Euro

Summe: 545.900 Euro

Diese Zuwendungen sind im Jahr 2019 eingenommen und gebucht worden.

Im Jahr 2021 konnte eine weitere Förderung für eine barrierearme Wohnung im Gebäude Yalovastr. 13 in Höhe von 45.000 Euro eingenommen werden.

Am 30.05.2022 beantragte die WBR für die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen von sechs Wohnungen im Gebäude Sofienstraße 4, Kernstadt, Fördermittel nach dem Förderprogramm Wohnungsbau BW in Höhe von ca. 337.500 Euro.

Als Nachfrageprämie für die Schaffung von gefördertem Wohnraum (Landesförderung) konnten 58.000 Euro im Jahr 2021 vereinnahmt werden, die zur Reduzierung des Kaufpreises für das Grundstück für das Projekt Geb.-Müller-Str. 26/Kurt- Georg-Kiesinger-Str. 15 verwendet wurden.

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.

Bewilligt wurden KfW-Zuschüsse

- am 19.08.2021 im Rahmen der energieeffizienten Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Sofienstr. 4, Kernstadt, in Höhe von 522.000 Euro
- am 05.01.2022 für den energieeffizienten Bau der Neubaumaßnahme Sülchenstr. 5 und 7, Kernstadt, in Höhe von zusammen 650.000 Euro

Diese Zuschüsse werden erst nach beanstandungsfreier Prüfung und der Bestätigung durch einen für die Beurteilung der jeweiligen Maßnahme in diesem Programm zugelassenen Energieeffizienz-Experten nach Durchführung ausgezahlt (somit erwartbar erst ab 2023).

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. 50.564 Euro und deren Bewirtschaftung in Höhe von rd. 339.415 Euro kassenwirksam geworden.

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

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

2.3 Personalaufwand (Nr. 5)

Im Vergleich zu den vorigen Jahren fand eine Erhöhung der Stellenanzahl statt: Die neu bewilligte Stelle wird zum 01.09.2022 besetzt. Die übrigen Stellen sind (mit Ausnahme der halben Stelle des Hauspersonals – die Arbeiten werden aktuell im Rahmen eines Werkvertrages erledigt) besetzt.

Die Aufwendungen betragen aktuell rd. 104.818 Euro.

2.4 Abschreibungen (Nr. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich am 30.06.2022 auf rd. 337.346 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.

Darin enthalten sind auch die Ausgaben für die monatliche Containermiete im Gebäude Tübinger Straße 68, die 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.

Für diese Aufwandsposition sind bisher rd. 70.070 Euro angefallen.

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

Der Zinsaufwand betrifft im Einzelnen:

	Ursprungsbetrag Euro	Valuta 01.01.22 Euro
- Ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, abzüglich Tilgungszuschuss in Höhe von noch	255.000	255.000

	Ursprungsbetrag Euro	Valuta 01.01.22 Euro
- ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Bricciusstraße 83, Wurmlingen, abzüglich Tilgungszuschuss in Höhe von noch	214.500	206.169
- ein vor allem für den Neubau Wohnanlage Dätzweg bei der L-Bank aufgenommenes zinsloses Darlehen im Rahmen der geförderten Mietraumfinanzierung in Höhe von (noch nicht vollständig valutiert)	4.201.300	3.665.634
- ebenso ein zinsgünstiges Darlehen der L-Bank für barrierearmes Bauen in Höhe von noch	1.400.000	1.382.443
- außerdem Deckungskredite bei der Kreissparkasse Tübingen (für Neubau Wohnanlage Dätzweg) in Höhe von noch	3.543.042	3.333.338
(für die Umschuldung des Trägerdarlehens) in Höhe von noch	4.000.000	3.949.849
(für versch. Maßnahmen) in Höhe von	2.086.000	2.063.070
und wegen des Baufortschritts sowie der zu finanzierenden, von der Stadt zu übernommenen Liegenschaften von	5.000.000	<u>4.970.482</u>
Summe:		19.825.985
- Für die zusätzliche Wohnung im Gebäude Sofienstr. 4, Kernstadt, die im Zuge dessen Sanierung/Modernisierung geschaffen wird, wurde mit der L-Bank ein zinsverbilligtes Darlehen am 15.06.2021 nach dem Landeswohnungsbauprogramm „Mietwohnungsfinanzierung BW“ vereinbart in Höhe von	143.500,	56.000
davon konnten Anfang Juni 2022 abgerufen werden		
- ebenso am 07.09.2020 für den Bau von drei geförderten Wohnungen im Zuge des Neubaus des Gebäudes Kaiserstr. 8 in Baisingen in Höhe von	495.900	
und am 03.08.2020 für die restlichen beiden Wohnungen nach dem KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen“ in Höhe von	240.000	
mit einem zu erwartenden Tilgungszuschuss von 15 % der Darlehenssumme (KfW 55), somit von ca.	36.000	

Bedauerlicher Weise fallen für die Finanzierung des Vorhabens Kaiserstr. 8, Baisingen, ab 30.07.2021 Bereitstellungszinsen in Höhe von 360 Euro/Monat an. Verursacht sind diese durch die erheblichen Verzögerungen im Bauablauf, hervorgerufen durch die langwierigen Verhandlungen mit dem Landesdenkmalamt und der in der BA-Sitzung am 20.07.2021 vorgestellten wasserrechtlichen

Thematik sowie der systembedingten notwendigen Darlehensvereinbarung mit der L-Bank, die vor dem geplanten Baubeginn frühzeitig abzuschließen ist.

- Für die Neubaumaßnahme Gebhard-Müller-Str. 26/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15 wurden mit der L-Bank folgende zinsverbilligte Darlehen vereinbart
 - am 15.06.2021 nach dem Landeswohnungsbauprogramm „Mietwohnungsfinanzierung BW“ in Höhe von 2.584.300
 - am 17.06.2021 nach dem KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen“ in Höhe von 1.800.000.Letzteres lässt einen Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % der Darlehenssumme (KfW 55), somit von 270.000 erwarten.

- Wie bereits unter Ziff. 4.2 ausgeführt, sind weitere Verträge zinsverbilligter Darlehen (mit Wohnraumförderung) beantragt. Dies vor allem für die Neubaumaßnahme **Sülchenstraße 5 und 7, Kernstadt**.

Die Darlehen der L-Bank (und der KfW-Bank) müssen vorhabenbezogen in einem Betrag rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt und in grundsätzlicher Hinsicht vereinbart sein. **Diese Kredite wurden allerdings noch nicht valuiert.** Vielmehr erfolgt dies je nach Baufortschritt.

3. Übersicht Vermögensplan

- 3.1 Eine Zuführung zum Stammkapital ist 2022 nicht vorgesehen.

- 3.2 Zu den Rücklagen führte die Stadt zur Aufrechterhaltung der Liquidität der WBR auf Antrag Haushaltsmittel in Höhe von **1,875 Mio. Euro** zu.

- 3.3 Zuweisungen und Zuschüsse

Zuweisungen und Zuschüsse investiver Art sind in 2022 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 2020 ein Zuschuss in Höhe von 74.600 Euro und 2021 von 116.900 Euro abgerufen werden. Der Restbetrag in Höhe von 191.500 Euro ist noch in diesem Jahr vorgesehen.

Der entspr. Antrag für die Kita-Erweiterung in der zweiten „Gewerbeinheit“ ist beantragt, aber noch nicht bewilligt - der dürfte wegen Überzeichnung des Budgets ausfallen.

Außerdem konnte ein Teilbetrag des von der L-Bank bewilligten Zuschusses für die Wohnanlage Dätzweg in Höhe von 268.200 Euro abgerufen werden - mit der Abrechnung in Höhe von 29.800 Euro wird in diesem Jahr gerechnet.

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:

- Die Bauarbeiten der **Neubaumaßnahme Yalovastraße 11, Kernstadt** (2-gruppige Erweiterung des Kindergartens). Die 2-gruppige Erweiterung im Gebäude Yalovastraße 11 wurde am 13.10.2021 baurechtlich genehmigt. Erste Arbeiten (Rohbauarbeiten) wurden zum Jahreswechsel ausgeschrieben (vergleiche hierzu auch Ziffer 4.1.). **Eine Übergabe der neuen Räumlichkeiten ist im September 2022 geplant.**

- **Neubaumaßnahme in der Gebhard-Müller-Straße 26/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15, Kernstadt, (30 WE und 1 Gewerbeeinheit)**
Der von dem beauftragten Architekturbüro *OR-plan Partnerschaft für Architektur- und Städtebau mbB*, Stuttgart, gefertigte Bauantrag wurde am 27.08.2019 gestellt. Aufgrund erhobener Einwendungen von Nachbarn oblag dem Regierungspräsidium Tübingen die Bearbeitung des Bauantrages des städt. Eigenbetriebs. Die Baugenehmigung wurde am 23.09.2020 erteilt. Den Bau beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.12.2020. Nach erfolgter Ausschreibung und Vergabe einzelner Gewerke konnte das Bauvorhaben am 09.12.2021 mit dem Spatenstich begonnen werden. **Der Baufortschritt gestaltet sich erfreulich.**

- **Sanierung und Modernisierung des Gebäudes Sofienstraße 4, Kernstadt,**
Der Baubeschluss wurde vom Gemeinderat auf der Grundlage der Entwurfsplanung vom Architekturbüro *Kuhn Adis, Freie Architektin*, Rottenburg am Neckar, am 28.07.2020 gefasst. Die Baugenehmigung für den Ausbau einer 13. Wohnung im DG wurde am 08.04.2021 erteilt. Die Sanierung und die Modernisierung konnten umgesetzt werden, nachdem Ersatzwohnungen für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung standen; ein Bewohnen während der Bauzeit schied aus! Ersatzwohnraum wurde durch die Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg möglich. Mit dem Bau wurde am 13.09.2021 begonnen. **Zum Jahresende wird mit der Fertigstellung gerechnet.**

- **Neubaumaßnahme Sülchenstraße 5 und 7, Kernstadt,**
Nach durchgeführtem, vom Betriebsausschuss am 14.07.2020 beschlossenen VgV-Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen hat der Gemeinderat am 18.05.2021 die Planung an das Büro *nbundm* *neuburger, bohnert und müller Architekten BDA und Stadtplaner*, München, vergeben. Das Baugesuch für dieses Bauvorhaben konnte bereits am 23.12.2021 gestellt werden; parallel dazu ebenfalls Zuwendungen nach dem Landeswohnungsbauprogramm Baden-Württemberg bei der L-Bank BW und für „energieeffizientes Bauen“ bei der KfW beantragt werden, damit diese vor Auslaufen des zuletzt genannten

Förderprogramms adressiert werden konnten. **Letztere sind bewilligt – vgl. Ziff. 2.1.2.**

- **Sanierung/Modernisierung Sulzauer Hof 7, Kernstadt,**
Das genannte Sanierungskonzept zeigte und zeigt deutlich, dass sich aufgrund der äußerst maroden Gebäudesubstanz eine Sanierung und Modernisierung des Gebäudes **Sulzauer Hof 7, Kernstadt**, betriebswirtschaftlich nicht rechnen. Betriebsausschuss und Gemeinderat baten um nochmalige Prüfung, wie mit dem – nicht denkmalgeschützten – Gebäude umgegangen werden kann. Eine Machbarkeitsstudie wurde in Auftrag gegeben. Ende 2021 wurde eine bauhistorische Erkundung des Kellers fertiggestellt. Darauf bauten die weiteren Gespräche mit dem LDA auf. **Das Ergebnis der Prüfung wird im Betriebsausschuss – nach Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt BW – vorgestellt (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2022/156).**

- **Abbruch und Neubau des Gebäudes Kaiserstr. 8, Baisingen, (von 5 (davon 3 geförderten) Wohnungen und Räumen für Mensa und Kernzeitbetreuung der Grundschule Baisingen)**
Der von dem beauftragten Architekturbüro *Harald Kreuzberger*, Rottenburg am Neckar, gefertigte Bauantrag wurde am 15.03.2019 gestellt. Aufgrund erhobener Einwendungen von Nachbarn oblag dem Regierungspräsidium Tübingen die Bearbeitung des Bauantrages des städt. Eigenbetriebs. Das RP genehmigte den Neubau am 30.04.2020. Das BVH war mit dem Landesdenkmalamt noch abzustimmen. Ein Einvernehmen wurde Ende Juli 2020 erzielt. Mit dem Abbruch und damit der Maßnahme konnte am 17.09.2020 im Rahmen einer offiziellen Veranstaltung begonnen werden.

Bei den weiteren Detailuntersuchungen zeigte sich jedoch die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, da das UG des BVHs im Grundwasserbereich liegt. Dies führte zu weiteren Verzögerungen. Unabhängig davon bringt u.a. der erforderliche Verbau für das UG Mehrkosten von ca. 33 % mit sich; diese wurden im Wirtschaftsplan der WBR für 2022 berücksichtigt.

Die Verbau- und Erdarbeiten konnten in der Sitzung am 12.10.2021 vom Gemeinderat vergeben werden (vgl. BV WBR Nummer 2021/222). Nach durchgeführter Beweissicherung an den Nachbargebäuden wurde zum Jahreswechsel mit den Arbeiten begonnen. Weitere Gewerke wurden Ende 2021 ausgeschrieben.

Es hat sich gezeigt, dass die Rohbauarbeiten (wegen der notwendigen Kranaufstellung) ohne Vollsperrung der Kaiserstraße im Baubereich nicht durchgeführt werden können. Die verkehrsrechtliche Erlaubnis dieser Vollsperrung erteilte das dafür zuständige Ordnungsamt – die Erlaubnis traf auf ‚wenig Gegenliebe‘ bei den betroffenen Baisingerinnen und Baisingern.

Es handelt sich um die erste Neubaumaßnahme in einem Stadtteil.

- **Sanierung/Modernisierung des Areals Marktplatz 10-12/Obere Gasse 23/Kreuzgässle 2, Kernstadt**
Das freigeräumte Grundstück Kreuzgässle 2 hat die WBR von der Stadt übernommen.
Die Gebäude Marktplatz 12 und Obere Gasse 23 konnten von der WBR durch Kaufvertrag vom 09.11.2021 erworben werden. Das Eigentum wird nach der

Abwendung von Formalien umgehend erfolgen. Parallel dazu wurde mit der bauhistorischen Erkundung der beiden Gebäude begonnen. Darauf basiert die Überplanung des gesamten Gebäudes. In einem aufwendigen Verhandlungsverfahren erhielt das Büro *LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co. KG Architekten BDA*, Stuttgart (jetzt: LRO GmbH und Co. KG freie Architekten BDA, Stuttgart), durch Beschluss des Gemeinderats am 18.05.2021 den Planungsauftrag (vgl. BV WBR Nummer 2021/ 082). Die Beauftragung verzögerte sich, da der Kaufvertrag nicht - wie zeitlich geplant - abgeschlossen werden konnte.

- **Weitere Vorhaben**

- Überplanung des Areals Marktplatz 12 und Obere Gasse 23 u.a.
Die historische Erkundung, die Verträge mit den Planern (Architekten und Faching.) sind abgeschlossen oder werden im Rahmen von VgV-Verfahren noch in diesem Jahr abgeschlossen.
- Verkauf der Grundstücke Dettinger St. 1 und Hessentorstr. 8, Hemmendorf
Das Areal wurde bereits mehrmals ausgeschrieben – momentan scheint eine Interessengemeinschaft einen Kauf und eine Neubebauung konkret in Angriff nehmen zu wollen.
- Verkauf des Gebäudes Schütte 6, Kernstadt
Der Verkauf wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.05.2022 beschlossen **und wird am 05.07.2022 notariell beurkundet.**

- **Mittelübertragung aus 2021 wegen nicht fertiggestellter Maßnahmen**

Einerseits konnten nachstehende Maßnahmen noch nicht abgeschlossen, andererseits die etatisierten Haushaltsmittel nicht wie geplant abgerufen werden. Die Restmittel dieser AiB (mit Baubeschluss) wurden wie folgt durch Beschluss des Gemeinderats vom 24.05.2022 übertragen:

Bauvorhaben	Übertrag nach 2022 - Euro -
Neubaumaßnahme Gebhard Müller-Str. 26, Kernstadt (30 Whg. / 1 Gewerbeeinheit u.a.)	615.000
Erwerb Marktplatz 12, Obere Gasse 23, Kernstadt	848.000
Überplanung Marktplatz 12, Obere Gasse 23 u.a., Kernstadt	775.000
Sanierung/Modernisierung Sofienstraße 4, Kernstadt	705.000
Abbruch und den Neubau des Gebäudes Kaiserstr. 8, Baisingen	483.000
SUMME:	3.426.000

4.3 Wohnungsbestand

Die WBR ist zum Jahresanfang 2022 Eigentümerin folgenden Wohnungsbestandes (ohne gewerbliche o.ä. Räume - nach der Fertigstellung der AiB erhöht sich dieser auf die in Klammer angegebene Anzahl):

33 (34) Gebäude/Grundstücke
149 (203) Wohnungen, davon 84 (138) barrierearm

3.6 Kreditaufnahmen vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich)

Hinsichtlich

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

wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.6 hingewiesen.

Für die Finanzierung der im Vermögensplan 2022 vorgesehenen Maßnahmen ist eine Kreditaufnahme von ca. 6,9 Mio. Euro geplant. Der Betriebsausschuss wird laufend über die Valutierung der benötigten Darlehen in Kenntnis gesetzt.

Aktuell ist von erheblich höheren Kreditkonditionen - als am Jahresanfang geplant - auszugehen. Bis zum Jahresende ist mit einer bis zu Vervierfachung des Darlehenszinssatzes gegenüber 2021 zu rechnen.

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 2022 so eingeplant.

Die mehrfach in der Vergangenheit thematisierten Gesetzesverschärfungen hinsichtlich möglicher Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen, **aber auch weiterer angekündigter Belastungen für Eigentümer/Vermieter** bedarf zusätzlicher Anstrengungen zur Refinanzierung der anfallenden Kosten.

"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Finanzbericht I. + II. Quartal 2022 - Stand: 03.07.2022
Erfolgsplan 2022

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
1.	Umsatzerlöse	2.019.600	1.039.197	-980.403	51
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge	22.965	6.067	-16.898	26
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	53.317	26.658	-26.658	50
	Zwischensumme:	2.095.882	1.071.922	-1.023.959	51
4.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	11.000	4.560	-6.440	41
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	710.000	389.979	-320.021	55
5.	Personalaufwand				
	a) Entgelte für Beschäftigte	240.600	82.726	-157.874	34
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	78.250	22.092	-56.158	28
	c) davon für Altersversorgung	(21.500)	(6.025)	-15.475	28
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	674.692	337.805	-336.887	50
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	152.250	70.070	-82.180	46
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.000	25.000	-25.000	50
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	259.189	46.172	-213.017	18
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ^{*)}	19.901	143.518	123.617	721
11.	Außerordentliche Erträge (Tilgungsnachlässe)	0	1.152	1.152	0
12.	Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0
13.	Außerordentliches Ergebnis	0	1.152	1.152	0
14.	Sonstige Steuern/Schadenfälle	0	3.485	3.485	0
15.	Jahresgewinn / Jahresverlust	19.901	141.185	121.284	709

^{*)} Abweichung aufgrund Rundungsdifferenz

"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Finanzbericht I. + II. Quartal 2022 - Stand: 03.07.2022
Erfolgsplan 2022

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Umsatzerlöse				
3411	Mieten und Pachten	1.468.800	732.178	-736.622	50
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	550.800	307.019	-243.781	56
3721	sonstige Erlöse	0	6.067	0	0
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	53.317	26.658	-26.658	50
	Zwischensumme:	2.072.917	1.071.922	-1.007.061	52

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 2 des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	andere aktivierte Eigenleistungen				
3711	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
	Zwischensumme:	0	0	0	0

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 3 des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	sonstige betriebliche Erträge				
3142	Zuweisungen lfd. Zwecke	5.000	0	-5.000	0
3562/3591	Säumniszuschläge und dergleichen	0	0	0	0
3582	Auflösung von Rückstellungen	17.965	0	-17.965	0
	Zwischensumme:	22.965	0	-22.965	0

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 a) des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
4251	Haltung von Fahrzeugen	5.000	3.058	-1.942	61
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	1.500	1.502	2	100
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	0	0	0
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.500	0	-4.500	0
	Zwischensumme:	11.000	4.560	-6.440	41

"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Finanzbericht I. + II. Quartal 2022 - Stand: 03.07.2022
Erfolgsplan 2022

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Materialaufwand				
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
421	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	160.000	50.564	-109.436	32
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	550.000	339.415	-210.585	62
	Zwischensumme:	710.000	389.979	-320.021	55

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Personalaufwand				
40-41	Entgelte für Beschäftigte	240.600	82.726	-157.874	34
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	56.730	16.067	-40.663	28
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	21.500	6.025	-15.475	28
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	0	-20	0
	Zwischensumme:	318.850	104.818	-214.032	33

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 6 des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen				
47	Abschreibungen auf geringw. Wirtschaftsgüter (GVG)	0	0	0	0
47	Abschreibungen auf Sachanlagen	674.692	337.346	-337.346	50
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0	0
47	Abschreibungen auf Forderungen/Niederschlagung	0	459	459	0
	Zwischensumme:	674.692	337.805	-336.887	50

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	0	-250	0
4231	Mieten und Pachten	43.000	35.188	-7.812	0
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	35.000	5.987	-29.013	17
4443, 4291	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	5.000	0	-5.000	0
4251, 4431,					
5320	Geschäftsaufwand	10.000	3.287	-6.713	33
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	3.000	0	-3.000	0
4452	Verwaltungskosten	56.000	25.608	-30.392	46
	Zwischensumme:	152.250	70.070	-82.180	46

Erläuterungen:

4429 Erstellung Sanierungsplan Altbestand
4431 u.a. Bürobedarf, Zeitungen und Fachliteratur, Post- u. Fernmeldegebühr, öffentl. Bekanntmachungen

"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Finanzbericht I. + II. Quartal 2022 - Stand: 03.07.2022
Erfolgsplan 2022

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 8 des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Erträge aus Beteiligungen				
3613	Zinserträge und ähnliche Erträge	0	0	0	0
3699	aktivierte Zinsen (Bauzeitzinsen)	50.000	25.000	-25.000	50
	Zwischensumme:	50.000	25.000	-25.000	50

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 9 des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	0	0	0	0
4512	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	1.000	0	-1.000	0
4517	Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	258.189	44.372	-213.817	17
4591	Kreditbeschaffungskosten	0	1.800	1.800	0
	Zwischensumme:	259.189	46.172	-213.017	18

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 11 des Erfolgsplans	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I+II'2022 EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige Steuern				
4251	Steuer	0	0	0	0
4441	Schadenfälle Versicherungen	0	3.485	3.485	0
	Zwischensumme:	0	3.485	3.485	0

"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Finanzbericht I. + II. Quartal 2022 - Stand: 03.07.2022
Vermögensplan 2022

I. Finanzierungsmittel

Finanzierungsmittel (Einnahmen)						
Lfd. Nr.	Bezeichnung		Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I + II'2022 EUR	Planvergleich EUR	Abweichungen %
1	2		3	4	5	6
1	Zuführung zum Stammkapital					
2	Zuführung zu Rücklagen		2.499.500	1.875.000	-624.500	75
3	Jahresgewinn		19.901	9.951	-9.951	50
4	Zuweisungen und Zuschüsse		324.000	0	-324.000	0
5	Beiträge und ähnliche Entgelte					
6	Kredite					
	a) von der Stadt					
	b) von Dritten		6.925.720	56.000	-6.869.720	1
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge		674.692	337.805	-336.887	50
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten					
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren					
10	Finanzierungsmittel insgesamt:		10.443.813	2.278.756	-8.165.058	22

II. Finanzierungsbedarf

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)						
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Übertragung aus 2021 EUR	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I + II'2022 EUR	Planvergleich EUR	Abweichungen %
1	2		3	4	5	6
I	Investitionsvorhaben					
1	Sachanlagen für					
	a) unbebaute Grundstücke					
	b) Gebäude und andere Bauten		892.000	37.943	-854.057	4
	c) Technische Anlagen					
	d) Grundstückseinrichtungen					
	e) Straßen, Wege, Plätze					
	f) Maschinen und Geräte					
	g) Fahrzeuge		13.000	15.390	2.390	118
	h) Betriebs- und Geschäftsausstattung			1.592		
	i) Sonstige gewöhnliche Sachanlagen					
	j) Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	3.426.000	9.106.000	2.801.901	-9.730.099	31
2	Finanzanlagen					
II	Finanzierungsvorhaben					
3	Rückzahlung von Stammkapital					
4	Entnahme aus der Rücklage					
5	Jahresverlust					
6	Auflösung Ertragszuschüsse		53.317	26.658	-26.658	50
7	Tilgung von Krediten					
	a) an die Stadt					
	b) an Dritte		379.497	189.749	-189.749	50
8	Gewährung von Krediten					
	a) an die Stadt					
	b) an Dritte					
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liqudität)					
10	Finanzierungsbedarf insgesamt: ^{*)}	3.426.000	10.443.813	3.073.233	-10.796.580	29

^{*)} Abweichung aufgrund Rundungsdifferenz

"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
 Finanzbericht I. + II. Quartal 2022 - Stand: 03.07.2022
 Vermögensplan 2022
 - einzelne Vorhaben -

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)						
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Übertragung aus 2021 EUR	Planansatz 2022 EUR	IST-Beträge I + II'2022 EUR	Planvergleich EUR	Abweichungen %
1	2		3	4	5	6
	A) Gesamtstädtische Maßnahmen					
1	Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg, Yalovastr. (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)		642.000	861.954	219.954	134
2	Neubaumaßnahme Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	615.000	4.969.000	655.046	-4.928.954	12
3	Neubaumaßnahme Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)		200.000	111.231	-88.769	56
4	Neubaumaßnahme Ergenzingen (30 Wohnungen)		0	0	0	
	B) Kernstadt					
5	Sanierung/Modernisierung Sofienstraße 4	705.000	1.573.000	733.887	-1.544.113	32
6	Erwerb Marktplatz 12, Obere Gasse 23	848.000		0	-848.000	0
7	Überplanung Marktplatz 12, Obere Gasse 23	775.000		25.565	-749.435	3
8	Umsetzung Marktplatz 12, Obere Gasse 23					
8a	Abschn. A1(C1)		0	0	0	
	C) Stadtteile					
9	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8 <u>Baisingen</u>	483.000	2.364.000	414.218	-2.432.782	15
10	<u>Unvorhergesehenes</u>		250.000	37.943	-212.057	15
	Summe Sachanlagen:	3.426.000	9.998.000	2.839.844	-10.584.156	21