

Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/113

03.07.2017

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Finanzbericht der WBR für die Quartale I und II/2017 – Stand 03.07.2017

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	18.07.2017	Kenntnisnahme	öffentlich
-----------------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

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
Summe					EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja 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:

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 und dessen Wirtschaftsplan 2017 beschlossen. Mit dem Inkrafttreten der Satzung am 01.01.2017 nahm der Eigenbetrieb seinen Betrieb auf.

Aufgabe 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

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 2017 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

2. Übersicht Erfolgsplan

2.1 Umsatzerlöse/betriebliche Erträge (Nrn. 1-3)

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

Diese Umsatzerlöse betragen aktuell rd. 361.500 Euro
(vgl. Anlage 1)

Die Umsatzerlöse sind im Wirtschaftsplan 2017 etwas zu hoch angesetzt und müssen für 2018 angepasst werden; sie gehen regelmäßig ein und werden von der Einheitskasse bei der Stadt Rottenburg am Neckar überwacht.

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. 12.900 Euro
und deren Bewirtschaftung in Höhe von rd. 60.400 Euro
kassenwirksam geworden.

Die Unterhaltungskosten werden zum großen Teil im 2. Halbjahr 2017 abgerechnet.

2.3 Personalaufwand (Nr. 5)

Die Aufwendungen betragen aktuell rd. 12.000 Euro.
Die etatisierte Immo.-Fachkraft-Stelle kann erst im 2. Halbjahr besetzt werden.

2.4 Abschreibungen (Nr. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich am 30.06.2017 auf rd. 132.400 Euro
und werden am Jahresende bilanziert.

2.5 Sonstige betrieblichen Aufwendungen (Nr. 7)

Die Zusammensetzung dieser Finanzposition ergibt sich aus der beigefügten Anlage zu Anlage 1. Schwerpunkt dieser Finanzposition bildet **die Erstellung des Sanierungsplans für den Altbestand der Gebäude.**

Hierfür sind bisher rd. 14.600 Euro angefallen.

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

Zur Finanzierung des anfangs übertragenen Anlagevermögens erhält der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen. Dieses muss nach endgültigen Kostenberechnungen des Neubaugebäudes Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger

Straße 68 (derzeit noch im Bau) endgültig vereinbart werden.
Die Zinsen und die Tilgung hierfür werden am Jahresende bezahlt.
Bei der Vereinbarung des Trägerdarlehens ist darauf zu achten,
dass die Höhe des Schuldendienstes für den Eigenbetrieb
finanzierbar bleibt, damit die Mieten der Aufgabe entsprechend
kalkuliert werden können.

3. Übersicht Vermögensplan

- 3.1 Die Zuführung zum Stammkapital i.H.v. 600.000 Euro
ist geflossen.
- 3.2 Die Zuführung zu den Rücklagen mussten von der Stadt noch nicht angefordert
werden, da die Baumaßnahmen erst an der Umsetzung sind und noch nicht
kassenwirksam wurden.
- 3.3 Zuweisungen und Zuschüsse
- Für den Bau der Anschlussunterbringung Hammerwasen 2/2
wurde ein Zuschuss i.H.v. 540.000 Euro
bewilligt. Nach Vorliegen der endgültigen Schlussrechnung
konnte dieser im Juni bei der Bewilligungsstelle angefordert
werden. Der Mitteleingang steht noch aus.
- 3.4 Abschreibungen
- Vgl. Ausführungen zu Ziff. 2.4
- 3.5 Einzelne Vorhaben - die im Vermögensplan etatisierten Einzelmaßnahmen -
sind in der Umsetzung. Im Detail wird auf folgende Beschlussvorlagen hingewiesen:
- Grunderwerb für Neubaumaßnahmen (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/020)
 - Neubaumaßnahme 60 Wohnungen – der Teilnahmewettbewerb für Architekten ist vor dem Abschluss (vgl. Beschlussvorlagen WBR Nr. 2017/066)
 - Der Neubau für die Anschlussunterbringung Hammerwasen wurde am 23.03.2017 übergeben. Die Abrechnung steht an. Vgl. Ausführungen zu 3.3.
 - Sanierung Königstraße 47 (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/058)
 - Sanierung Tübinger Straße 68 (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/065)
- Lediglich die Maßnahme Sanierung Marienbergstraße 15 in Bad Niedernau konnte noch nicht in Angriff genommen werden. Die Maßnahme wird im Rahmen des Sanierungskonzepts beraten werden.
- 3.6 Kreditaufnahmen vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich)
- zur Finanzierung des Vermögensplans 2017 werden nicht benötigt. Hinsichtlich des Trägerdarlehens wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.6 hingewiesen.

4. Liquidität

Der Zahlungsverkehr ist an die Einheitskasse der Stadt Rottenburg am Neckar angegliedert. Aufgrund des Baufortschritts ist die unterjährige Zahlungsfähigkeit 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 Instandhaltungsrückstand. Bereits bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde deutlich, dass für die Beseitigung dieses Rückstands erhebliche Mittel notwendig werden, um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten und eine langfristige wohnwirtschaftliche angemessene Nutzung der Wohnungen zu gewährleisten.

Das vom Eigenbetrieb erarbeitete Sanierungskonzept - auf Grundlage von Gebäudeaufnahmen und Analysen, die beauftragte Architekten und Fachingenieure erstellten - zeigt bereits heute, dass hierfür die dem Eigenbetrieb zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel mittelfristig nicht ausreichen und weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage zur Finanzierung der notwendigen Sanierungen erforderlich werden und Fremdkapital aufzunehmen sein wird.