

## Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/182

25.09.2017

**Federführend:** WBR  
Volker Derbogen

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Finanzbericht der WBR für die Quartale I - III/2017 - Stand 25.09.2017**

---

### Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	05.10.2017	Kenntnisnahme	öffentlich
-----------------------	------------	---------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

### Beschlussantrag:

1. 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

Gemäß § 10 Abs. 4 Nr. 1 der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (WBR) hat die Betriebsleitung den Oberbürgermeister regelmäßig vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen und über die Abwicklung des Vermögensplans zu informieren.

Der Bericht für die ersten drei 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 über den Erfolgsplan

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

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

Diese Umsatzerlöse betragen aktuell rd. 543.380 Euro  
(vgl. Anlage 1)

Die Umsatzerlöse sind im Wirtschaftsplan 2017 etwas zu hoch angesetzt und müssen für 2018 angepasst werden. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde davon ausgegangen, dass die Mietzahlungen für die Gebäude Hammerwasen 2/2 (Anschlussunterbringung) und Tübinger Straße 68 (zunächst: Vereinsnutzung, später: Schulräume) bereits ab 01.01.2017 vermietet werden können. Tatsächlich konnten das Gebäude Hammerwasen 2/2 erst am 01.04.2017 und das Gebäude Tübinger Straße 68 (Räume im 2. OG) erst ab 01.09.2017 vermietet werden. Es fehlen damit Mieteinnahmen für diese Zeiträume von rd. 88.000 Euro zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen.

#### 2.2 Materialaufwand

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. 19.480 Euro  
und deren Bewirtschaftung in Höhe von rd. 159.726 Euro

kassenwirksam geworden.

Die Unterhaltungskosten werden zum großen Teil am Jahresende abgerechnet.

2.3 Personalaufwand (Nr. 5)

Die Aufwendungen betragen aktuell rd. 19.000 Euro.  
Die in der Stellenübersicht des Wirtschaftsplanes 2017 vorgesehene Immobilien-Fachkraft konnte zum 18.09.2017 eingestellt werden.

2.4 Abschreibungen (Nr. 6)

Die linearen Abschreibungen werden sich am 30.09.2017 auf rd. 198.600 Euro belaufen 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 einen Teil des Altbestandes der Gebäude (vgl. BV WBR Nr. 2017/116/1)**.

Bei dieser Pos. sind bisher insgesamt rd. 85.700 Euro angefallen.

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

Zur Finanzierung des anfangs übertragenen Anlagevermögens erhält der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen. Nach Vorliegen der endgültigen Kostenberechnungen des Neubaugebäudes Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger Straße 68 sowie der Übertragung des Gebäudes Hammerwasen 2D konnte der Vertrag über das Trägerdarlehen endgültig vereinbart werden. Das Trägerdarlehen in der endgültigen Höhe von ca. 5,85 Mio. Euro wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 25.07.2017 beschlossen (vgl. BV Nr. 2017/148).  
Die Zinsen und die Tilgung hierfür in Höhe von insgesamt rd. 117.000 Euro werden am Jahresende fällig.

**3. Übersicht über den Vermögensplan**

3.1 Die Zuführung zum Stammkapital i.H.v. 600.000 Euro ist geflossen.

3.2 Aufgrund des Fortschritts von Baumaßnahmen (insbesondere Fertigstellung des Neubaugebäudes Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger Straße 68) wurde ein Teilbetrag der Zuführung zu den Rücklagen i.H.v. 738.000 Euro angefordert.

Dieser konnte zwischenzeitlich bei den Einnahmen verbucht werden.

### 3.3 Zuweisungen und Zuschüsse

Für den Bau der Anschlussunterbringung Hammerwasen 2/2 wurde ein Zuschuss i.H.v. rd. 540.000 Euro bewilligt. Nach Vorliegen der endgültigen Kostenberechnung wurden die Zuwendungen angefordert. Der Betrag ist zwischenzeitlich in der beantragten Höhe eingegangen.

### 2.4 Abschreibungen

Vgl. Ausführungen zu Ziff. 2.4.

### 2.5 Einzelne Vorhaben - die im Vermögensplan veranschlagt sind -

sind in der Umsetzung. Im Detail wird auf folgende Beschlussvorlagen hingewiesen:

- Grunderwerb für Neubaumaßnahmen (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/020), dieser wird zum Jahresende abgewickelt werden.
- Neubaumaßnahme 60 Wohnungen – der Teilnahmewettbewerb für Architekten ist abgeschlossen, der Planungsbeschluss wurde in der Sitzung am 19.09.2017 abschließend gefasst (vgl. Beschlussvorlagen WBR Nr. 2017/066 und 2017/139/2).
- Der Neubau für die Anschlussunterbringung Hammerwasen 2/2 ist fertiggestellt - vgl. Ausführungen zu Ziff. 3.3. mit anrechenbaren Kosten von insgesamt rd. 2,22 Mio. Euro - die Maßnahme muss endgültig noch abgerechnet werden.
- Sanierung Königstraße 47 (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/058), mit dieser Maßnahme wurde am 18.09.2017 begonnen.
- Sanierung Tübinger Straße 68 (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/065), diese Maßnahme ist weitgehend fertiggestellt, von den Fachplanern aber noch nicht endgültig abgerechnet.

Lediglich die Maßnahme Sanierung Marienbergstraße 15 in Bad Niedernau konnte noch nicht in Angriff genommen werden. Der Stand der Maßnahme wurde im Rahmen der Verabschiedung des Sanierungskonzepts vorgestellt (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/116/1). Die Ausführungsplanung für die bereits im Wirtschaftsplan etatisierte Sanierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, wird aktuell vorbereitet.

### 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; auf die Anforderung eines Teils der veranschlagten Zuführung zu der Eigenkapital-Rücklage - vgl. Ziff. 3.2 - wird hingewiesen. Der Grunderwerb für die Neubaumaßnahme im ehem. DHL-Areal, die notwendigen Interimsmaßnahmen für die Sanierungsprojekte, insbesondere in brandschutztechnischer Hinsicht, sowie die vorstehend genannten fertiggestellten Einzelmaßnahmen werden voraussichtlich bis Ende des Jahres weitgehend abgerechnet werden.

#### **5. Schlussbemerkung**

Mit der Verabschiedung des Sanierungskonzepts - vgl. Beschlussvorlagen WBR Nrn. 2017/116 und 2017/116/1 - wurde dem sehr hohen Instandhaltungsrückstand der auf die WBR übertragenen Gebäude Rechnung getragen. Damit wurde auch dem weiteren Vermögensverfall begegnet, um eine langfristige wohnwirtschaftliche und angemessene Nutzung der Wohnungen zu gewährleisten.

Nach der Beschlussfassung des Sanierungskonzepts werden einerseits die Maßnahmen umgesetzt bzw. die Planungen vorangetrieben und abgeschlossen. Andererseits finden die Erkenntnisse daraus ihren Niederschlag in der zu erstellenden Wirtschafts- und Finanzplanung für 2018 und die künftigen Jahre. Die dem Eigenbetrieb zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel reichen nicht aus; weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage zur Finanzierung der dargestellten Sanierungen sind ebenso wie die Aufnahme von Fremdkapital in der Zukunft erforderlich.

Die Bewilligung von Finanzmitteln im Rahmen der Beratungen und Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2018 und des Finanzplanes für die künftigen Jahre werden das weitere Vorgehen bei diesen Maßnahmen bestimmen und erst ermöglichen.