EIGENBETRIEB

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR

WIRTSCHAFTSPLAN 2018

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Inhaltsverzeichnis	1
Festsetzungen des Wirtschaftsplans	3
Erläuterungen zum Wirtschaftsplan	4
Vorbericht	5 - 18
Erfolgsplan	19 - 24
Vermögensplan	25 - 28
Finanzplan / Investitionsprogramm	29 - 32
Übersicht Verpflichtungsermächtigungen	33 - 36
Stellenübersicht	37 - 40
Schuldenübersicht	41 - 44
Anlagennachweis	45 - 47

Stadt Rottenburg am Neckar
Landkreis Tübingen

W i r t s c h a f t s p l a n 2 0 1 8
Wohnbau Rottenburg am Neckar -
Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar (WBR)

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am aufgrund von § 14 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) und den §§ 1 - 4 der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in der derzeit geltenden Fassung folgenden Wirtschaftsplan 2018 der WBR beschlossen:

§ 1
Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan wird

1. im Erfolgsplan mit
   Erträgen und Aufwendungen **848.757 EUR,**
   im Ergebnis ausgeglichen,

2. im Vermögensplan mit
   Einnahmen und Ausgaben von **6.093.570 EUR**

   festgesetzt.

§ 2
Kreditermächtigung

Der Gesamtbetrag der im Vermögensplan vorgesehenen Kreditaufnahmen wird festgesetzt auf **3.938.091 EUR**.

§ 3
Verpflichtungsermächtigung

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf **13.131.000 EUR**.

§ 4
Kassenkreditermächtigung

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf **150.000 EUR**.

Rottenburg am Neckar,

Stephan Neher
Oberbürgermeister

Erläuterung zum Wirtschaftsplan:

Der Wirtschaftsplan gilt als Anlage zum Haushaltsplan der Stadt Rottenburg am Neckar (§ 2 GemHVO).

Im Erfolgsplan sind die Ansätze gegenseitig deckungsfähig.

Im Vermögensplan sind die Mittel für die einzelnen Vorhaben übertragbar. Im Vermögensplan sind die Ansätze für verschiedene Vorhaben gegenseitig deckungsfähig. (§ 2 Abs. 4 EigBVO)

Vorbericht 2018

Vorbericht

zum

Wirtschaftsplan 2018

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) und andererseits dessen Betriebssatzung und dessen Wirtschaftsplan 2017 beschlossen. Mit Inkrafttreten der Betriebssatzung am 01.01.2017 nahm der Eigenbetrieb seinen Betrieb auf.

Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbstständig, jedoch wirtschaftlich selbstständig (Sondervermögen nach § 96 der Gemeindeordnung). Der Eigenbetrieb hat folgende eigene Organe:

- Den Gemeinderat,
- den Betriebsausschuss,
- den Oberbürgermeister und
- die Betriebsleitung.

Die Zuständigkeiten der Organe ergeben sich aus der Betriebssatzung.

Der Betriebsausschuss besteht aus dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem und den Mitgliedern des Gemeinderats des nach der Hauptsatzung gebildeten Verwaltungsausschusses.

1.2. Aufgaben des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb erfüllt für die Stadt Rottenburg am Neckar im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge Aufgaben der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial vertretbaren Bedingungen durch Bau, Bereitstellung und Bestandspflege von Wohnungen.

1.3. Finanzwirtschaftliche Hinweise

1.3.1. Grundsätzliches

Der Wirtschaftsplan wurde entsprechend den Vorgaben des Eigenbetriebsrechts und der Betriebssatzung aufgestellt.

1.3.2. Stammkapital

Nach § 3 der Betriebssatzung hat der Eigenbetrieb ein satzungsmäßiges Stammkapital in Höhe von 600.000 EUR.
Dieser Betrag war im Vermögensplan des Eigenbetriebs 2017 als Einnahme veranschlagt und ist in der Bilanz ausgewiesen.

1.3.3. Kassengeschäfte

Der Eigenbetrieb führt keine eigene Kasse, sondern ist an die Einheitskasse der Stadt Rottenburg am Neckar angegliedert.

1.3.4. Übernahme des bisherigen Wohnungsbestands

Der Eigenbetrieb hat zum 01.01.2017 den bisher bei der Stadt Rottenburg am Neckar im Regiebetrieb geführten reinen Wohnungsbestand übernommen.

Die Gebäude und Grundstücke waren individuell und detailliert nach den gemeindewirtschaftsrechtlichen Vorgaben (§§ 43 ff und 22 GemHVO) im Zusammenhang mit der Einführung des doppischen Haushaltswesens bewertet worden. Das Anlagenvermögen bewertete die Firma iib – Institut (iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen).

Die vom Eigenbetrieb übernommenen Grundstücke und Gebäude gehen auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 29.11.2016 mit dem seinerzeit geschätzten Wert von 5.350.182 Euro direkt in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs zum 01.01.2017 ein.

Zur Finanzierung dieses Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen. Dieses wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 nach Abschluss der Neubaumaßnahme Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger Straße 68 endgültig festgesetzt auf **5.848.314,16 Euro**. Mit dem Beschluss ging gleichzeitig ein weiteres Gebäude (Hammerwasen 2D) in das Anlagevermögen der WBR über.

Mit der Verabschiedung des Wirtschaftsplanes 2017 wurde die Betriebsleitung beauftragt, einen Sanierungsplan für die in Frage kommenden Gebäude zu erstellen.

Das Anlagevermögen war zunächst wie folgt einzuteilen:

1.3.4.1. Gebäude nach Neubau und Umbau
- Kernstadt, Hammerwasen, 18 WE (Fertigstellung 23.03.2017)
- Kernstadt, Tübinger Straße 68, 3 Einheiten (noch nicht vollständig abgerechnet)

1.3.4.2. Gebäude, die zum Verkauf anstehen:
- Kernstadt, Schütte 6, 2 WE – Optionsvereinbarung ist geschlossen
- Ergenzingen, Albrecht-Dürer-Straße 1 und 3, je 1 WE – Verkaufsverhandlungen sind abschließend geführt
- Oberndorf, Eduard-Spranger-Straße 13, 1 WE – Verkaufsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.
- Hemmendorf, Dettinger Straße 1, 1 WE – Verkaufsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen:
- Hemmendorf, Hessentorstraße 8, 1 WE – Verkaufsverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen

1.3.4.3. Gebäude mit sonstiger Nutzung
(Gebäude, die wegen der aktuellen Nutzung keine Sanierung ermöglichen):
- Kernstadt, Stadtlanggasse 46 und 46/1, 1 WE – Vermietung an den Verein Rasthaus e.V.
- Kernstadt, Tübinger Straße 37, 1 WE – Nutzung im Rahmen der Anschlussunterbringung (Vermietung an das Ordnungsamt)
- Baisingen, Kaiserstraße 23, 1 WE – Nutzung im Rahmen der

Anschlussunterbringung (Vermietung an das Ordnungsamt)
- Seebronn, Pfarrgasse 6, 1 WE – Nutzung im Rahmen der Anschlussunterbringung (Vermietung an das Ordnungsamt)

1.3.4.4. Gebäude, die für den Abriss vorgesehen sind (wegen Unwirtschaftlichkeit, langfristiger Sanierungsplanung oder Kauf als Vorratsgrundstücke):
- Kernstadt, Tübinger Straße 18/1, 1 WE
- Kernstadt, Tübinger Straße 20, 1 WE
- Kernstadt, Tübinger Straße 35, 1 WE
- Hemmendorf, Dettinger Straße 1, 1 WE
- Hemmendorf, Hessentorstraße 8, 1 WE
- Hemmendorf, Hessentorstraße 12 und 14, (jeweils eine Scheune)
- Wurmlingen, Bricciusstraße 39 (ehem. Volksbankgebäude), 1 WE

1.3.5. Gebäude, für die ein Sanierungsplan erstellt wurde:

Bei den vom Eigenbetrieb übernommenen Gebäuden des Altbestandes 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 und angemessene Nutzung der Wohnungen zu gewährleisten.

Der Eigenbetrieb hatte hierfür je eine Analyse der zu sanierenden Gebäude bei drei örtlichen Architekten in Auftrag gegeben. Zur Erarbeitung des Sanierungskonzepts waren ebenfalls Fachingenieure (Heizung – Lüftung – Sanitär, Elektro, Brandschutz und Statik) einzuschalten. Auf der Grundlage dieser Analyse war zu beurteilen und zu beschließen, welche Maßnahmen

- im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel,
- nach welchem Zeitplan und
- mit welcher Priorität

durchgeführt werden können. Bereits bei der Analyse stand fest, dass hierfür die dem Eigenbetrieb zur Verfügung stehenden Finanzmittel nicht ausreichen werden und weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage zur Finanzierung von Sanierungen erforderlich werden sowie Fremdkapital aufzunehmen ist.

1.3.5.1. Untersuchte Gebäude:

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude:

- Kernstadt, Königstraße 47, 11 WE
- Kernstadt, Königstraße 49, 2 Nutzungseinheiten, davon 1 WE
- Kernstadt, Poststraße 8, 3 WE
- Kernstadt, Sofienstraße 4, 12/13 WE
- Kernstadt, Sulzauer Hof 7, 3 WE
- Bad Niedernau, Marienbergstraße 15, 3 WE
- Baisingen, Kaiserstraße 8, 3 WE
- Baisingen, Schloßstraße 10, 4 WE
- Ergenzingen, Utta-Eberstein-Straße 21, 9 WE
- Wurmlingen, Bricciusstraße 83, 4 WE

1.3.5.2. Festgestellte Sanierungsmaßnahmen:

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen wurden in den Beschlussvorlagen WBR Nrn. 2017/116 und 2017/116/1 ausführlich dargestellt und in der Gemeinderatssitzung am 19.09.2017 beschlossen – vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel.

Anmerkungen:

a) Teilweise ist davon auszugehen, dass Sanierungen nur bei Räumung der jeweils betroffenen Wohnungen durchführbar sind – dieses vor allem aufgrund der notwendigen gravierenden Eingriffe in die Bausubstanz – eine Sanierung ist deshalb zum Teil erst durchführbar, wenn Ersatzwohnungen angeboten werden können.

b) Von Anfang an war es der Betriebsleitung wichtig, eine Gesamtkonzeption für die jeweilige Sanierung der Gebäude darzustellen, um die Sanierungen auch sinnvoll, in einem Zug pro Gebäude und damit langfristig wirtschaftlich durchführen zu können.

c) Leider zeigte sich auch, dass trotz vorstehender Prämissen – vor allem aufgrund brandschutztechnischer Unzulänglichkeiten – Interimsmaßnahmen bis zur Sanierungsrealisierung notwendig sind. Diese führen
- vom Ersatz von brandschutztechnisch nicht sicheren Verkleidungen,
- über Behelfsmaßnahmen für einen brandschutzsicheren Wohnungsabschluss
  und
- Einbau von funkvernetzten Rauchmeldern,
- bis hin zu einer fristlosen Wohnungskündigung wegen eines fehlenden ausreichenden ersten Rettungswegs.

d) Alle Kostenangaben waren mit Kostenschätzungen nach DIN 276 hinterlegt.

e) Eine baldmögliche Sanierung ist anzustreben.

1.3.5.3. Prioritäten

Die Prioritäten für die einzelnen Maßnahmen stellten sich aus Sicht der Betriebsleitung wie folgt dar:

a) Durchführung der dringenden Interimsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Vermietung oder um weitere Schäden zu vermeiden.

b) Durchführung von Maßnahmen, bei denen eine – wenn auch ggf. eingeschränkte – Nutzung der Wohnungen noch möglich ist.

c) Durchführung von Maßnahmen, bei denen eine Ersatzwohnung für eine Übergangszeit erforderlich ist - dies kann ggf. erst nach Fertigstellung der Wohnungen im DHL-Areal - also 2019 - möglich sein.

1.3.5.4. Mittelbedarf

Der Mittelbedarf für die sofortigen Interims-maßnahmen, die noch in diesem Jahr in Auftrag gegeben werden mussten, beträgt:	121.236,00 €
Die Durchführung der Maßnahmen in der Königstraße 47 und 47/1 ist bereits beschlossen; aktuell werden die Maßnahmen umgesetzt - vgl. BV WBR Nr. 2017/058 -	ca. 310.000,00 €.
Die Ausführungsplanung für die bereits im Wirtschaftsplan etatisierte Sanierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, wird vorbereitet, ca.	100.000,00 €.
Der Gesamtbedarf (**ohne Ersatzbauten**) für die Sanierungen beträgt ca. und ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Aufnahme von Darlehen zu realisieren - vgl. BV WBR Nrn. 2017/116 und 116/1 -.	4.420.000,00 €

2. Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan gliedert sich im Wesentlichen in

den **Erfolgsplan**,

den **Vermögens- / Finanzplan** und

die **Stellenübersicht**.

Im Erfolgsplan sind alle jährlich wiederkehrenden Erträge und Aufwendungen enthalten. Im Vermögens- und im Finanzplan sind die Investitionen veranschlagt.

		Vorjahr EUR	**2018 EUR**
3.	**Erfolgsplan**		
	Der Erfolgsplan schließt mit Erträgen und Aufwendungen von im Ergebnis ausgeglichen ab.	*rd. 797.000*	**848.757**
3.1.	**Erträge**		
	Umsatzerlöse (Pos. 1)		
	Es werden Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von erwartet.	*rd. 579.000*	**635.549**

Die Umsatzerlöse waren 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 am 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 am 01.09.2017 vermietet werden.

Neu hinzugekommen gegenüber 2017 sind die Mieteinnahmen der Gebäude Hammerwasen 2D, Tübinger Straße 37, Kaiserstraße 17 (vgl. hierzu Ziff. 4.1 Buchst. e)) und Pfarrgasse 6.

	Vorjahr EUR	**2018 EUR**
Die Nebenkosten aus Mieten und Pachten betragen voraussichtlich rd. und werden im Bruttoprinzip dargestellt.	*189.000*	**202.396**
Die Auflösung der Ertragszuschüsse wird mit rd. angesetzt. Der Betrag wurde an die Abschreibungsdauer der Gebäude angepasst. Er war deshalb gegenüber 2017 zu reduzieren.	*28.000*	**10.812**
Insgesamt werden Gesamterlöse in Höhe von rd. erwartet.	*797.000*	**848.757**

3.2. Aufwand

Die eingestellten Planansätze wurden soweit wie möglich errechnet, andernfalls sorgfältig geschätzt.

a) Materialaufwand

Aufwendungen für bezogene Leistungen (Pos. 4b)

Im Bereich der Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen stehen Mittel von insgesamt rd. für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung. Dieser Ansatz wurde trotz der im Vermögensplan ausgewiesenen Sanierungsmaßnahmen im Zuge des beschlossenen Sanierungskonzepts geringfügig angepasst, da sich auch bei den anderen Gebäuden Unterhaltungsmaßnahmen im laufenden Jahr gezeigt haben.	*137.000*	**140.791**
Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen betragen voraussichtlich rd. und werden im Bruttoprinzip dargestellt.	*189.000*	**202.396**
Insgesamt wird mit Aufwendungen von rd. gerechnet.	*326.000*	**343.187**

b) Personalaufwendungen (Pos. 5) / Stellenübersicht

Die Stellensituation stellte sich im Jahr 2017 wie folgt dar:

Entgeltgruppe	Stellenzahl lt. Stellenübersicht	Stellenzahl tatsächlich besetzt
Frei vereinbart	**0,2**	**0,2**
E 9a		**0,5**
E 6	**0,2**	
E 7		**0,2**

Eine Verstärkung gegenüber der am 29.11.2016 beschlossenen Stellenübersicht war aufgrund des Geschäftsanfalls, der im Laufe des Jahres 2018 vollständigen Übernahme der Verwaltung der übertragenen reinen Mietgebäude von der städt. Liegenschaftsverwaltung und der damit verbundenen Einarbeitung sowie der Umsetzung der beschlossenen Sanierungs-/Umbaumaßnahmen notwendig geworden - der Betriebsausschuss wurde darüber fortlaufend informiert. Die Immobilien-Fachkraft konnte zum 18.09.2017 eingestellt werden.

Es hat sich aber auch gezeigt, dass die Überwachung einer ordnungsgemäßen Mietnutzung (nicht zuletzt zur Gewährleistung der brandschutztechnischen Belange) zusätzliches Personal für die Hausverwaltung erfordert; eine kontinuierliche Begleitung der 2018 beginnenden Neubaumaßnahme von ca. 60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten durch Hauspersonal ist ebenfalls angezeigt.

Die Stellenübersicht sieht deshalb die zusätzliche Einstellung eines/r Hausmeisters/in mit einer 100 %igen Beschäftigung in Entgeltgruppe 5 TVöD vor. Der Arbeitgeberaufwand beläuft sich hierfür im Jahr 2018 auf ca. 44.600 €.

	Vorjahr EUR	**2018 EUR**
Die Personalaufwendungen betragen im Jahr 2017 rd.	*54.000*	**101.610.**

c) Abschreibungen (Pos. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich insgesamt auf rd.	*265.000*	**349.774.**

Abschreibungen wurden durch die Übernahme der Gebäude Hammerwasen 2D und Kaiserstr. 17 (Baisingen), die Fertigstellung der Gebäude Hammerwasen 2/2 und Tübinger Straße 68 (Umbau) angepasst.

	Vorjahr EUR	**2018 EUR**
d) Sonstige betriebliche Aufwendungen (Pos. 7)		
Die Erstellung des Sanierungskonzepts und die Betreuung des Altbestandes mit aufgelaufenem Sanierungsstau und die personelle Ausstattung der WBR haben gezeigt, dass die WBR auf externe technische Unterstützung durch Architekten und Fachingenieure angewiesen bleibt. Aus diesem Grunde wurde der Ansatz der entsprechenden Aufwendungen i.H.v. rd. belassen.	*60.000*	**60.000**
Der Verwaltungskostenbeitrag an die Stadt beträgt rd.	*36.500*	**36.500**
Die Gesamtaufwendungen sind mit rd. zu erwarten.	*112.000*	**113.750**
e) Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Pos. 9)		
Wie bereits oben ausgeführt, hat der Eigenbetrieb die übertragenen Gebäude aufgrund deren geschätzten Wert über ein Trägerdarlehen zu refinanzieren. Dieses wurde vom Gemeinderat am 19.09.2017 abschließend beschlossen. Dem dort beigefügten Zins- und Tilgungsplan ist zu entnehmen, dass für das Trägerdarlehen Zinsaufwendungen i.H.v. rd. zum Jahresende fällig werden.	*53.500*	**57.900**
Die vorgesehenen Neubaumaßnahmen erfordern darüber hinaus die Aufnahme von Darlehen von Dritten i.H.v. **4.197.000** Euro. Auf der Grundlage einer 1,5 %igen Verzinsung und der Aufnahme zur Jahresmitte wird mit Zinsaufwendungen i.H.v. gerechnet.	*0*	**29.536**
Für die Inanspruchnahme von Kassenkrediten werden Aufwendungen in Höhe von eingeplant.	*3.000*	**3.000**
Insgesamt betragen die Zinsaufwendungen rd.	*56.500*	**90.436**

4. Vermögensplan

Der Vermögensplan schließt ausgeglichen mit in Einnahmen und Ausgaben ab.	*3.642.822*	**6.093.570**

4.1. Vorhaben des Vermögensplans

Folgende wesentlichen Maßnahmen im Wirtschaftsjahr 2018 sind geplant:

a) **Neubaumaßnahme** (60 Wohnungen und 2 Gewerbeeinh.)
- Abschluss der Planung
- Baubeginn

b) **Neubaumaßnahme** (30 Wohnungen einschl. Wohnraum für Behinderte)
- Planung

Diese Maßnahme wurde in der Sitzung des Betriebsausschusses am 05.10.2017 angesprochen. Es soll vor allem als Mietobjekt für vom Freundeskreis Mensch und Mariaberg betreute Menschen vermietet werden.

c) **Sanierung „Königstr. 47 und 47/1“, Kernstadt**
- Fertigstellung

d) **Sanierung „Marienbergstraße 15“, Bad Niedernau**
- Fertigstellung der Planung
- Durchführung der Sanierungsmaßnahme

e) **Übernahme „Kaiserstr. 17“, Baisingen**
Das Gebäude wurde 2017 von der Stadt erworben und kommt als reines Mietwohngebäude zum 01.01.2018 in das Anlagevermögen der WBR. Der „Kaufpreis“ von insgesamt **147.000 EUR** ist fremd zu finanzieren.

f) **Sanierung „Bricciusstraße 83“, Wurmlingen**
Die im Sanierungskonzept vorgestellte Maßnahme soll im Jahr 2018 abschließend geplant und begonnen werden.

Die einzelnen Vorhaben und deren Höhe können dem Vermögensplan entnommen werden.

4.2. Finanzierung des Vermögensplans

	Vorjahr EUR	**2018 EUR**
Folgender Finanzierungsbedarf besteht:		
Für die in 4.1 erwähnten Investitionsvorhaben in Höhe von insgesamt	*2.534.650*	**6.004.000**
zzgl. Auflösung der Ertragszuschüsse	*28.005*	**10.812**
und Tilgung von Krediten für aufgenommene Kredite s. Ziff. 3.2 e)	*133.754*	**78.758**
Zwischensumme	*2.696.409*	**6.093.570**
Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)	*946.413*	**0**
Gesamt	*3.642.822*	**6.093.570**

	Vorjahr EUR	**2018 EUR**
Folgende Finanzierungsmittel stehen zur Verfügung:		
Zuführung zum Stammkapital	*600.000*	**0**
Zuführung zur Eigenkapitalrücklage	*2.238.000*	**1.737.000**
Zuweisungen und Zuschüsse	*540.000*	**0**
Kredite vom Kreditmarkt	*0*	**3.938.091**
Abschreibungen und Anlagenabgänge	*264.822*	**418.479**
Gesamt	*3.642.822*	**6.093.570**

Kreditaufnahmen

Wie bereits vorstehend ausgeführt, werden zur Finanzierung der Neubaumaßnahme zur Errichtung von 60 Wohnungen mit 2 Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg sowie für die im Sanierungskonzept vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen in Bad Niedernau und Wurmlingen sowie der Gebäudeübernahme in Baisingen Darlehen vom Kreditmarkt (nicht öffentlicher Bereich) i.H.v. benötigt.	*0*	**3.938.091**

4.3. Entwicklung der Verschuldung

Im Jahre 2018 wird sich die Verschuldung des Betriebs wie folgt entwickeln:

Schuldenstand am 01.01.2018 (Trägerdarlehen)	**5.789.831**
Voraussichtliche Kredittilgung (öffentlicher Bereich) rd.	**59.068**
Kreditaufnahme im nichtöffentlichen Bereich	**3.938.091**
Voraussichtliche Kredittilgungen hiervon	**19.690**
Voraussichtlicher Schuldenstand am 31.12.2018	**9.649.164**

Auf die detaillierte Übersicht über den Schuldenstand, den -dienst und die dort vorgenommenen Anmerkungen wird verwiesen.

5. Finanzplan / Investitionsprogramm

Auf der Grundlage seiner Klausurtagung am 16.07.2016 hat der Gemeinderat bei der Gründung der Wohnbau Rottenburg am Neckar (Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar) – WBR – beschlossen, jährlich ca. 30 Neubauwohnungen zu errichten. Am 25.07.2017 bzw. 19.09.2017 hat der Gemeinderat den Planungsauftrag für die Errichtung von 60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg erteilt.

	Vorjahr *EUR*	**2018 EUR**
Außerdem wurde am 19.09.2017 das Sanierungskonzept vom Gemeinderat beschlossen.		
Die Fertigstellung der Neubaumaßnahme und die Umsetzung des Sanierungskonzepts sehen für die Jahre 2019 – 2021 Investitionsausgaben von insgesamt rd. vor.	*14,25 Mio.*	**19,62 Mio.**

Folgende Schwerpunkte sind dabei geplant:

- **Fertigstellung der Neubaumaßnahme von 60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten,**
- **Neubaumaßnahme einschließlich Grunderwerb (30 Wohnungen einschl. Wohnraum für Behinderte),**
- **Neubaumaßnahme von 30 weiteren Wohnungen einschl. Grunderwerb,**
- **Durchführung des Sanierungskonzepts**.

Zum Ausgleich dieser Investitionsmaßnahmen sind insgesamt folgende Einnahmen geplant:

- Zuführung zur Eigenkapitalrücklage i.H.v.	**4.504.000**
- Kredite vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich) i.H.v.	**12.638.907**

Die Kredittilgungen in diesem Zeitraum betragen

- für das Trägerdarlehen	**180.772**
- für die Kredite vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich)	**542.007**
Summe:	**722.779**

Dadurch beträgt die Verschuldung am Ende des Finanzplanungszeitraums voraussichtlich **21.565.292,**
(davon ca. **5,6 Mio. € Trägerdarlehen**).

6. Ausblick:

Die bereits anlässlich der Klausursitzung am 16.07.2016 dargestellte Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass in unserer Stadt Wohnraum vor allen Dingen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen fehlt.

Darüber hinaus entsteht weiterer Bedarf an Wohnungen für Geringverdiener sowie anerkannte Flüchtlinge und den daraus resultierenden Familiennachzug. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2025 für die Stadt Rottenburg am Neckar von einem Einwohnerzuwachs von ca. 3.500 Einwohner aus. In den kommenden 10 Jahren wurde deshalb ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum festgestellt. Aufgrund des Marktversagens hinsichtlich der Wohnungsversorgung wurde die WBR mit dem Auftrag gegründet, jährlich 30 Wohnungen zu errichten.

Das aufgestellte Sanierungskonzept hat gezeigt, dass die übertragenen Immobilien einen sehr hohen Instandhaltungsrückstand haben. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde bereits ausgeführt, dass die Beseitigung dieses Rückstands erhebliche Mittel erfordert, um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten und eine langfristige wohnwirtschaftliche und angemessene Nutzung der Wohnungen sicherzustellen.

Dies ist mit den der WBR zur Verfügung stehenden Finanzmitteln nicht umzusetzen. Weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage sowie die Aufnahme von Krediten sind deshalb zwangsläufig. Nur dadurch lässt sich das Bauprogramm realisieren. Dies bringt erhebliche Anstrengungen und Belastungen mit sich.

Darauf hinzuweisen ist aber auch, dass der viel versprochenen Stärkung und Unterstützung des Wohnungsbaus Taten folgen müssen: Dies gilt von der Vereinfachung von (Bau-)Vorschriften bis hin zur finanziellen Förderung und Unterstützung des Wohnungsbaus. **Nur verminderte Gestehungs- und Finanzierungskosten ermöglichen die gewünschte niedere und bezahlbare Kostenmiete.**

Rottenburg am Neckar, den 16. Oktober 2017

Volker Derbogen
Betriebsleiter

Erfolgsplan 2018

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2018 EUR	Planansatz 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
1.	Umsatzerlöse	848.757	796.704	0
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
3.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0
	Zwischensumme:	848.757	796.704	0
4.	Materialaufwand			
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	343.187	325.885	0
5.	Personalaufwand			
a)	Entgelte für Beschäftigte	81.950	42.650	0
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-versorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	19.660	11.295	0
c)	davon für Altersversorgung	(5.200)	(1.575)	(0)
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	349.774	264.822	0
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	113.750	111.750	0
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	150.000	16.200	0
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	90.436	56.502	0
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0	0	0
11.	sonstige Steuern	0	0	0
12.	**Jahresgewinn / Jahresverlust**	**0**	**0**	**0**

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	Umsatzerlöse			
3411	Mieten und Pachten	635.549	579.399	0
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	202.396	189.300	0
3721	sonstige Erlöse	0	0	0
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	10.812	28.005	0
	Zwischensumme:	**848.757**	**796.704**	**0**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 2 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	andere aktivierte Eigenleistungen			
3711	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
	Zwischensumme:	**0**	**0**	**0**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 3 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	sonstige betriebliche Erträge			
3562	Säumniszuschläge und dergleichen	0	0	0
3582	Auflösung von Rückstellungen	0	0	0
	Zwischensumme:	**0**	**0**	**0**

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 a) des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	Materialaufwand **a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren**			
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	0	0	0
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	0	0
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0
	Zwischensumme:	**0**	**0**	**0**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	Materialaufwand **b) Aufwendungen für bezogene Leistungen**			
4212	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	140.791	136.585	0
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	202.396	189.300	
	Zwischensumme:	**343.187**	**325.885**	**0**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	Personalaufwand			
40-41	Entgelte für Beschäftigte	81.950	42.650	0
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	14.440	9.700	0
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	5.200	1.575	0
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	20	0
	Zwischensumme:	**101.610**	**53.945**	**0**

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 6 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen			
47	Abschreibungen auf geringw. Wirtschaftsgüter (GVG)	0	0	0
47	Abschreibungen auf Sachanlagen	349.774	264.822	0
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0
	Zwischensumme:	**349.774**	**264.822**	**0**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	Sonstige betriebliche Aufwendungen			
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	250	0
4231	Mieten und Pachten	0	0	0
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	60.000	60.000	0
4443, 4291	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	12.000	10.000	0
4431, 5320	Geschäftsaufwand	2.000	2.000	0
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	3.000	3.000	0
4452	Verwaltungskosten	36.500	36.500	0
	Zwischensumme:	**113.750**	**111.750**	**0**

Erläuterungen:

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

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 8 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Erträge aus Beteiligungen			
3613	Zinserträge und ähnliche Erträge	0	0	0
3699	aktivierte Zinsen (Bauzeitzinsen)	150.000	16.200	0
	Zwischensumme:	**150.000**	**16.200**	**0**

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 9 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
4517	Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	29.536	0	0
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	57.900	53.502	0
4512	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	3.000	3.000	0
	Zwischensumme:	**90.436**	**56.502**	**0**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 11 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2018 EUR	Erfolgsplan 2017 EUR	Ergebnis 2016 EUR
	Sonstige Steuern			
4251	Steuer	0	0	0
	Zwischensumme:	**0**	**0**	**0**

Vermögensplan 2018

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Vermögensplan

I. Finanzierungsmittel

	Finanzierungsmittel (Einnahmen)		
Lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	Erläuterung
1	2	3	4
1	Zuführung zum Stammkapital		
2	Zuführung zu Rücklagen	1.737.000	
3	Jahresgewinn		
4	Zuweisungen und Zuschüsse		
5	Beiträge und ähnliche Entgelte		
6	Kredite		
	a) von der Stadt		
	b) von Dritten	3.938.091	
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge	418.479	
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten		
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren		
10	**Finanzierungsmittel insgesamt:**	**6.093.570**	

II. Finanzierungsbedarf

	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Planansatz		Investitionen (nachrichtlich)	
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ausgaben des Wirtschafts-jahres EUR	Verpflichtungs-ermächtigungen des Wirtschafts-jahres EUR	Gesamt-ausgabe-bedarf EUR	bisher bereit-gestellt EUR
1	2	3	4	5	6
I	Investitionsvorhaben				
1	Sachanlagen für				
	a) unbebaute Grundstücke	20.800		20.800	
	b) Gebäude und andere Bauten	3.589.920	7.878.800	11.678.720	210.000
	c) Technische Anlagen	2.393.280	5.252.200	7.785.480	140.000
	d) Grundstückseinrichtungen				
	e) Straßen, Wege, Plätze				
	f) Maschinen und Geräte				
	g) Fahrzeuge				
	h) Betriebs- und Geschäftsausstattung				
	i) Sonstige gewöhnliche Sachanlagen				
	j) Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen				
2	Finanzanlagen				
II	Finanzierungsvorhaben				
3	Rückzahlung von Stammkapital				
4	Entnahme aus der Rücklage				
5	Jahresverlust				
6	Auflösung Ertragszuschüsse	10.812			
7	Tilgung von Krediten	78.758			
8	Gewährung von Krediten				
	a) an die Stadt				
	b) an Dritte				
9	Überhang an Finanzierungsmitteln (Liquidität)				
10	**Finanzierungsbedarf insgesamt:**	**6.093.570**	**13.131.000**	**19.485.000**	**350.000**

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Vermögensplan
- einzelne Vorhaben -

	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Planansatz		Investitionen (nachrichtlich)	
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ausgaben des Wirtschafts-jahres EUR	Verpflichtungs-ermächtigungen des Wirtschafts-jahres EUR	Gesamt-ausgabe-bedarf EUR	bisher bereit-gestellt EUR
1	2	3	4	5	6
	A) Gesamtstädtische Maßnahmen				
1	Grunderwerb (60 Wohnungen)			1.121	1.121
2	Neubaumaßnahmen (60 Wohnungen)	4.860	6.903	11.963	200
3	Grunderwerb (30 Wohnungen einschl. Wohnraum für Behinderte)		468	468	
4	Neubaumaßnahmen (30 Wohnungen einschl. Wohnraum für Behinderte)	100	5.499	5.599	
	B) Kernstadt				
5	Neubau Anschlussunterbringung Hammerwasen			316	316
6	Sanierung Königstr. 47	100		310	210
7	Sanierung Tübinger Str. 68			704	704
	B) Stadtteile				
8	Sanierung Marienbergstr. 15, Bad Niedernau	697		797	100
9	Erwerb Kaiserstr. 17 Baisingen	147		147	
10	Sanierung Bricciusstraße 83, Wurmlingen	100	261	361	
	Summe Sachanlagen:	**6.004**	**13.131**	**21.786**	**2.651**

Finanzplan 2018
Investitionsprogramm
2017 - 2021

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Finanzplan - Gewinn u. Verlustrechnung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2017 EUR	Planansatz 2018 EUR	Planansatz 2019 EUR	Planansatz 2020 EUR	Planansatz 2021 EUR
1.	Umsatzerlöse	796.704	848.757	921.038	1.751.903	2.178.188
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
3.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
	Zwischensumme:	796.704	848.757	921.038	1.751.903	2.178.188
4.	Materialaufwand:					
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	325.885	343.187	461.626	542.073	638.360
5.	Personalaufwand					
a)	Entgelte für Beschäftigte	42.650	81.950	83.589	85.261	86.966
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-versorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	11.295	19.660	20.053	20.453	20.862
c)	davon für Altersversorgung	(1.575)	(5.200)	(5.304)	(5.410)	(5.518)
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	264.822	349.774	378.156	1.075.114	1.354.591
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	111.750	113.750	98.500	120.250	140.000
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.200	150.000	300.000	300.000	300.000
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	56.502	90.436	179.115	208.752	237.410
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0	0	0	0	0
11.	sonstige Steuern	0	0	0	0	0
12.	**Jahresgewinn / Jahresverlust**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Finanzplan 2017 - 2021

I. Finanzierungsmittel

	Finanzierungsmittel (Einnahmen)	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
lfd. Nr.	Bezeichnung	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
1	2	3	4	5	6	7
1	Zuführung zum Stammkapital	600.000				
2	Zuführung zu Eigenkapitalrücklage	2.238.000	1.737.000	2.723.000	898.000	883.000
3	Jahresgewinn					
4	Zuweisungen und Zuschüsse	540.000		240.000		
5	Beiträge und ähnliche Entgelte					
6	Kredite					
	a) von der Stadt					
	b) von Dritten		3.938.091	7.651.277	2.687.283	2.300.347
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge	264.822	418.479	378.156	1.075.114	1.354.591
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten					
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren					
10	**Summe Finanzierungsmittel:**	**3.642.822**	**6.093.570**	**10.992.433**	**4.660.397**	**4.537.938**

II. Finanzierungsbedarf

	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
lfd. Nr.	Bezeichnung	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
1	2	3	4	5	6	7
I	Investitionsvorhaben					
1	Sachanlagen für					
	a) unbebaute Grundstücke	936.650	20.800	468.325		468.000
	b) Gebäude und andere Bauten	959.000	3.589.920	6.225.600	2.676.000	2.306.400
	c) Technische Anlagen	639.000	2.393.280	4.150.400	1.784.000	1.537.600
	d) Grundstückseinrichtungen					
	e) Straßen, Wege, Plätze					
	f) Maschinen und Geräte					
	g) Fahrzeuge					
	h) Betriebs- und Geschäftsausstattung					
	i) Sonstige gewöhnliche Sachanlagen					
	j) Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen					
2	Finanzanlagen					
II	Finanzierungsvorhaben					
3	Rückzahlung von Stammkapital					
4	Entnahme aus der Rücklage					
5	Jahresverlust					
6	Auflösung Ertragszuschüsse	28.005	10.812	10.812	10.812	10.812
7	Tilgung von Krediten	133.754	78.758	137.296	189.585	215.126
8	Gewährung von Krediten					
	a) an die Stadt					
	b) an Dritte					
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liqudität)	946.413	0	0	0	0
10	**Finanzierungsbedarf insgesamt:**	**3.642.822**	**6.093.570**	**10.992.433**	**4.660.397**	**4.537.938**

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Investitionsprogramm 2017 - 2021

Lfd. Nr.	Aufgabenbereich	Lfd. Haushaltsjahr 2017	Planjahr 2018	1. Folgejahr 2019	2. Folgejahr 2020	3. Folgejahr 2021	Voraussichtliche Gesamtausgaben	davon außerhalb d. Finanzplanungszeitraums: vorher veranschlagt	davon außerhalb d. Finanzplanungszeitraums: in späteren Jahren zu veranschl.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Tausend Euro							
	A) Gesamtstädtische Maßnahmen								
1	Grunderwerb (60 Wohnungen)	937					1.121	184	
2	Neubaumaßnahmen (60 Wohnungen)	200	4.860	6.903			11.963		
3	Grunderwerb (30 Wohnungen einschl. Wohnraum für Behinderte)			468			468		
4	Neubaumaßnahmen (30 Wohnungen einschl. Wohnraum für Behinderte)		100	2.530	2.969		5.599		
5	Grunderwerb (30 Wohnungen)					468	468		
6	Neubaumaßnahmen (30 Wohnungen)				150	2.530	5.599		2.919
	B) Kernstadt								
7	Neubau Anschlussunterbringung Hammerwasen	640					316	-324	
8	Sanierung Königstr. 47	50	100				310	160	
9	Sanierung Tübinger Str. 68	480					704	224	
10	Sanierung Poststr. 8				100	814	914		
11	Sanierung Sofienstr. 4			200	1.241	500	1.941		
	B) Stadtteile								
12	Sanierung Marienbergstr. 15, Bad Niedernau	228	697				797	-128	
13	Abbruch Kaiserstr. 8 Baisingen			40			40		
14	Erwerb Kaiserstr. 17 Baisingen								
	- Grunderwerb		21				21		
	- Gebäudewert		126				126		
15	Sanierung Schloßstraße 10, Baisingen			442			442		
16	Verkauf Albrecht-Dürer-Straße 1 + 3 Ergenzingen								
17	Sanierung Utta-Eberstein-Str. 21 Ergenzingen						95	95	
18	Verkauf Dettinger Str. 1 und Hessentorstraße 8, Hemmendorf								
19	Sanierung Bricciusstraße 83, Wurmlingen		100	261			361		
	Summe	2.535	6.004	10.844	4.460	4.312	31.286	211	2.919

Übersicht
Verpflichtungsermächtigungen 2018

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Übersicht Verpflichtungsermächtigungen

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan des Jahres		Voraussichtlich fällige Ausgaben in TEUR			
		2019	2020	2021	Summe
1		2	3	4	5
2018		10.162	2.969		13.131
Summe		**10.162**	**2.969**	**0**	**13.131**
Nachrichtlich: Im Finanzplan vorgeseh. Kreditaufnahmen		3.938	7.651	2.687	14.277

Aufgliederung der Verpflichtungsermächtigungen

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Wirtschaftsjahr		
		2019	2020	2021
		EUR	EUR	EUR
1	Neubauwohnungen 60 WE	6.903.000		
2	Grunderwerb (30 Wohnungen einschl. Wohnraum für Behinderte)	468.000		
3	Neubauwohnungen (30 Wohnungen einschl. Wohnraum für Behinderte)	2.530.000	2.969.000	
4	Sanierung Bricciusstraße 83, Wurmlingen	261.000		
5	Sanierung Sofienstr. 4, Kernstadt			
Summe		**10.162.000**	**2.969.000**	**0**

Stellenübersicht 2018

"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Stellenübersicht

Beschäftigte

Entgelt-gruppe	Stellenzahl vorgesehen	tatsächlich besetzt
Betriebsleitung	0,20	0,20
E9a	0,50	0,50
E7	0,20	0,20
E5	1,00	0,00
Stellen insgesamt	1,90	0,90

nachrichtlich:

Ausb. Verg.	0,00	0,00

Schuldenübersicht 2018

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Übersicht über den Schuldenstand und den Schuldendienst

Nr.	Darlehensgeber	Ursprungs-bestand	Stand 01.01.2018 EUR	Zugang -geplant- EUR	Zins-satz %	Zins EUR	Tilg.-satz %	Tilgung EUR	Stand 31.12.2018 EUR
	Trägerdarlehen *) (Schulden beim öffentlichen Bereich)								
1	Stadt Rottenburg am Neckar	5.848.314	5.789.831	0	1,00	57.898	1,00	59.068	5.730.763
	Gesamtsumme Trägerdarlehen	5.848.314	5.789.831	0	1,00	57.898	1,00	59.068	5.730.763
	Kreditinstitute (Schulden beim nichtöffentl. Bereich)								
2		0	0	3.938.091	1,50	29.535	1,00	19.690	3.918.401
	Gesamtsumme Kreditinstitute	0	0	3.938.091	1,50	29.535	1,00	19.690	3.918.401
	Gesamt	5.848.314	5.789.831	3.938.091	1,51	87.433	1,00	78.758	9.649.164

*) Zins- und Tilgungstermin 31.12. **(Annuität)**

nachrichtlich:	EUR
Geplante Schuldenaufnahme 2018 im nichtöffentlichen Bereich	3.938.091
./. der geplanten Tilgung für dieses Darlehen im nichtöffentlichen Bereich im Jahr 2018	-19.690
	3.918.401
Voraussichtlicher Schuldenstand beim nichtöffentlichen Bereich zum 31.12.2018	3.918.401
Voraussichtlicher Schuldenstand beim öffentlichen Bereich zum 31.12.2018	5.730.763
Voraussichtlicher Schuldenstand zum 31.12.2018	**9.649.164**
Voraussichtlicher Schuldenstand beim nichtöffentlichen Bereich je Einwohner zum 31.12.2018 rd. einschließlich der geplanten Schuldenaufnahme	178
Voraussichtlicher Schuldenstand beim öffentlichen Bereich je Einwohner zum 31.12.2018 rd.	130

Anlagennachweis 2018

Wirtschaftsplan 2018
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Anlagennachweis

Anlagengruppen	Anschaffungs- oder Herstellungskosten			
	Anfangs-stand	Zugang zu Anschaffungswerten	Abgang zu Anschaffungswerten	Endstand
	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5
Anlagenbestand				
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**0**	**0**	**0**	**0**
II Sachanlagen				
1. unbebaute Grundstücke	1.121.250	20.800	0	1.142.050
2. bebaute Grundstücke	1.078.067	0	0	1.078.067
3. Gebäude und andere Bauten	4.789.929	692.400	0	5.482.329
4. Technische Anlagen	1.345.415	230.800	0	1.576.215
5. Maschinen und Geräte	0	0	0	0
6. Fahrzeuge	0	0	0	0
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0	0	0
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0	0	0	0
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	300.000	5.060.000	0	5.360.000
Summe II Sachanlagen	**8.634.661**	**6.004.000**	**0**	**14.638.661**
III Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	0	0	0	0
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0
3. Sonstige Ausleihungen	0	0	0	0
Summe III Finanzanlagen	**0**	**0**	**0**	**0**
Summe I, II und III	**8.634.661**	**6.004.000**	**0**	**14.638.661**
Ertragszuschüsse				
1. Kapitalzuschüsse	0	0	0	0
2. Beiträge	0	0	0	0
3. Zuweisungen	540.642	0	0	540.642
Summe Ertragszuschüsse	**540.642**	**0**	**0**	**540.642**

Abschreibungen / Wertberichtigungen					
Anfangs-stand EUR	Zugang: d. h. Abschrei-bungen im Haushaltsjahr EUR	Abgang, d. h. ange-samm. Abschrei-bungen auf die in Spalte 4 ausgewie-senen Abgänge EUR	Endstand EUR	Restbuch-werte (Endstand) EUR	durch-schnittlicher AfA-Satz %
6	7	8	9	10	
0	**0**	**0**	**0**	**0**	
0		0	0	1.142.050	0,00%
0		0	0	1.078.067	0,00%
1.638.055	196.152	0	1.834.207	3.648.122	3,58%
134.541	153.621	0	288.162	1.288.052	9,75%
0	0	0	0	0	0,00%
0	0	0	0	0	0,00%
0	0	0	0	0	0,00%
0	0	0	0	0	0,00%
0	0	0	0	5.360.000	0,00%
1.772.596	**349.774**	**0**	**2.122.370**	**12.516.291**	**2,39%**
0	0	0	0	0	0,00%
0	0	0	0	0	0,00%
0	0	0	0	0	0,00%
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,00%**
1.772.596	**349.774**	**0**	**2.122.370**	**12.516.291**	**2,39%**
0	0	0	0	0	0,00%
0	0	0	0	0	0,00%
28.005	10.812	0	38.817	512.637	2,00%
28.005	**10.812**	**0**	**38.817**	**512.637**	**2,00%**