Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/131

02.07.2018

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Finanzbericht der WBR für die ersten beiden Quartale 2018 - Stand 02.07.2018

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	17.07.2018	Kenntnisnahme	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

13.12.2017: GR: Wirtschaftsplan 2018

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
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 HHPl.	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 Folgelasten / - 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 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

Der Wirtschaftsplan 2018 wurde vom Gemeinderat am 13.12.2017 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 2018 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. 494.825 Euro
(vgl. Anlage 1)

Die Umsatzerlöse wurden für 2018 angepasst; sie gehen regelmäßig ein und deren Gutschrift wird von der Einheitskasse bei der Stadtkasse überwacht. Aber auch die WBR macht lfd. einen internen Plausibiltäts-Abgleich.

Aufgrund der aktuell durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (zur Behebung der korrodierenden Wasserleitungen) im Gebäude Königstraße 47 und 47/1 sind übergangsweise drei der elf betreuten Seniorenwohnungen nicht belegt. Dies wird Mitte des Jahres erledigt sein.

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. 25.370 Euro
und deren Bewirtschaftung in Höhe von rd. 130.196 Euro
kassenwirksam geworden.
Die Unterhaltungskosten werden zum großen Teil im 2. Halbjahr 2018 abgerechnet.

2.3 Personalaufwand (Nr. 5)

Die Aufwendungen betragen aktuell rd. 49.164 Euro.
Die in der Stellenübersicht enthaltene 0,2-Stelle für die Büroangestellte wird zunächst außerhalb des Wirtschaftsplanes der WBR geführt und erst am Jahresende übertragen und verrechnet.

2.4 Abschreibungen (Nr. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich am 30.06.2018 auf rd. 174.887 Euro
und werden am Jahresende bilanziert.

2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen (Nr. 7)

Die Zusammensetzung dieser Finanzposition ergibt sich aus der beigefügten Anlage zu Anlage 1. Schwerpunkt dieser Finanzposition bilden die Rechts- und Beratungskosten

für die Mietobjekte, die Beauftragung der technischen Betreuung von größeren Unterhaltungsmaßnahmen sowie der Verwaltungskostenbeitrag.

Hierfür sind bisher rd. 54.863 Euro angefallen.

Die geplanten Finanzmittel für den Geschäftsaufwand werden nicht ausreichen – aufgrund der gegenseitigen Deckungsfähigkeit wird keine überplanmäßige Ausgabe zu bewilligen sein.

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

Zur Finanzierung des übertragenen Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen in Höhe von ca. 5,85 Mio. €; der angegebene IST-Betrag spiegelt nur den Stand zur Jahresmitte wider.
Die Zinsen und die Tilgung hierfür werden am Jahresende verrechnet.

3. Übersicht Vermögensplan

3.1 Eine Zuführung zum Stammkapital ist 2018 nicht vorgesehen.

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

3.3 Zuweisungen und Zuschüsse

Zuweisungen und Zuschüsse sind mangels entsprechender Vorhaben 2018 nicht geplant.
Für die noch in diesem Jahr anstehende Sanierung und Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, werden allerdings KfW-Zuwendungen in Höhe von ca. 35.000,00 € als Tilgungszuschuss beantragt werden.

3.4 Abschreibungen

Vgl. Ausführungen zu Ziff. 2.4

3.5 Einzelne Vorhaben - die im Vermögensplan etatisiert sind -

Einzelmaßnahmen sind in der Umsetzung wie folgt:

- Neubaumaßnahme 60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg - wie in den Betriebsausschusssitzungen am 06.03.2018 und 24.04.2018 informiert, steht die Genehmigungsplanung vor dem Abschluss. Auch wurden Fachingenieure für die anfänglichen Leistungsphasen zur Schätzung der Kosten beauftragt (vgl. auch Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/072).

Der Baubeschluss wird in der Sitzung des Gemeinderats am 24.07.2018 beantragt werden (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/166).

- Neubaumaßnahme bis zu 30 Wohnungen in der Gebhard-Müller-Straße - ein Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag ist aktuell in der Vorbereitung (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/021). Das Verfahren wurde im Amtsblatt der EU am 14.05.2018 bekanntgemacht. Die Architekturbüros, die nach einem Bewerbungsverfahren zur Abgabe eines Erstangebots mit Lösungsvorschlag aufgefordert wurden, wurden am 18.06.2018 gemeinsam mit dem betreuenden Planungsbüro schreiber-*plan*, Stgt., nach vorgegebenen Kriterien ausgewählt.
  Am 11.09.2018 werden die Lösungsvorschläge in der Verhandlungskommission vorgestellt und verhandelt (vgl. hierzu auch die Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/130).

- Sanierung Königstraße 47 - vgl. hierzu Ziff. 2.1 - von einem Abschluss der Maßnahme vor den Sommerferien wird ausgegangen.

- Sanierung Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, (vgl. nichtöffentliche Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/098) - vom Beginn dieser Sanierung ist nach den Sommerferien auszugehen; aktuell laufen die Ausschreibungsverfahren.

- Erwerb Kaiserstraße 17, Baisingen – die Übertragung des Anlagevermögens ist abgerechnet.

- Sanierung Bricciusstraße 83, Wurmlingen - die vorbereitenden Planungen zur Erarbeitung der Ausschreibungen sind abgeschlossen. Mit einem Sanierungsbeginn im IV. Quartal 2018 ist zu rechnen.

- Der geplante und im Sanierungskonzept vorgesehene Verkauf der Gebäude Albrecht-Dürer-Straße 1 – 3, Ergenzingen, ist abgeschlossen. Der Kaufpreis hierfür ist eingegangen.

- Wie in der BA-Sitzung am 24.04.2018 informiert, werden aktuell im denkmalgeschützten Gebäude Poststraße 8, Kernstadt, aufgetretene erhebliche Feuchtigkeitsschäden untersucht – auch mit Hilfe von Fachingenieuren. Die Sanierung des Gebäudes ist ggf. 2019 vorzuziehen.

3.6 Kreditaufnahmen vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich)

Zur Finanzierung des Vermögensplans 2018 ist eine Kreditaufnahme von ca. 3,9 Mio. Euro eingeplant. Hierauf musste aufgrund des aktuellen Baufortschritts und der noch nicht kassenwirksam gewordenen Maßnahmen noch nicht zurückgegriffen werden. 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. 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 2018 so eingeplant.

Die Neubaumaßnahme von ca. 60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten wird Ende des Jahres begonnen werden können – vorbehaltlich des noch zu fassenden Baubeschlusses. Die WBR hat den Auftrag, jährlich 30 neue Wohnungen für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen zu errichten.