EIGENBETRIEB

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR

JAHRESABSCHLUSS 2017

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

Jahresabschluss zum 31.12.2017

Inhaltsverzeichnis **Seite/n**

A.	Lagebericht	1 - 6
B.	Feststellungsbeschluss	7
C.	Bilanz	9
D.	Gewinn- und Verlustrechnung	11
E.	Anhang	13 – 21
	E.1 Entwicklung Sachanlagevermögen	23
	E.2 Entwicklung Ertragszuschüsse	25
	E.3 Erfolgsplanabrechnung	27
	E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen	28 - 30
	E.4. Vermögensplanabrechnung	31
	E.4.1 Einzelne Vorhaben Vermögensplan	32
	E.5 Schuldenstand	33
	E.6 Organe	34

Eigenbetrieb „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (WBR)

A. Lagebericht

1. Allgemeines

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).

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.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Grundsätzliches

Nach § 3 der Betriebssatzung hat der Eigenbetrieb ein satzungsmäßiges Stammkapital in Höhe von 600.000 EUR.

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

2.2 Übernommener Wohnungsbestand

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

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.

2.3 Sanierungskonzept

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 aufgrund der aktuellen oder der geplanten Nutzung der einzelnen Liegenschaften für zehn Gebäude 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.

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 2020 - möglich sein.

2.3.1 Mittelbedarf

Der Mittelbedarf für die sofortigen Interims-maßnahmen, die noch im Jahr 2017 in Auftrag gegeben werden mussten, betrug:	121.236,00 €
Die Durchführung der bereits laufenden Sanierungen in der Königstraße 47 und 47/1 bedurften	ca. 310.000,00 €.
Der Gesamtbedarf (**ohne Ersatzbauten**) für die Sanierungen betrug ca.	5.217.000,00 €

und wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Aufnahme von Darlehen zu realisieren sein - vgl. BV WBR Nrn. 2017/116 und 116/1 -.

3. Geschäftsergebnis

Das **Jahresergebnis** schließt mit einem Verlust von ca. 18.200,00 EUR ab. Dieser wird auf künftige Rechnungen vorgetragen.

4. Anlagen im Bau (AiB)

Das Bauvorhaben (BVH) „**Hammerwasen 2/2**“ (Anschlussunterbringung) konnte vollständig abgerechnet werden, das BVH „**Tübinger Str. 68**“ (Räume für die Berufl. Schule Rottenburg) bis auf wenige Restabrechnungen vollständig.

Die Sanierungsmaßnahme „**Königstr. 47 und 47/1**“ wurde am 18.09.2017 begonnen und ist noch in der Durchführung.

Für die vorgesehene **Neubaumaßnahme im Mischgebiet Dätzweg** (60 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten) ist die Planung fertiggestellt (vgl. BV WBR Nr. 2018/166); ebenso für die Sanierung des Gebäudes „**Marienbergstraße 15, Bad Niedernau**“.

5. Geplante Vorhaben

Folgende wesentlichen Maßnahmen stehen unmittelbar an:

Neubaumaßnahme (60 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten)

- Ausschreibung der einzelnen Gewerke
- Baubeginn

Neubaumaßnahme (bis zu 30 Wohnungen)

- Durchführung der Verhandlungsverfahren (vgl. BV WBR Nr. 2018/130)

Sanierung „Königstr. 47 und 47/1“, Kernstadt

- Fertigstellung

Sanierung „Marienbergstraße 15“, Bad Niedernau

- Ausschreibung der einzelnen Gewerke
- Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Übernahme „Kaiserstr. 17“, Baisingen

- abgeschlossen

Sanierung „Bricciusstraße 83“, Wurmlingen

- Ausschreibung der einzelnen Gewerke
- Baubeginn

6. Ertragslage

Wie aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich, hat sich die Ertragslage im Vergleich zur Wirtschafts-Planung um ca. 130.000 EUR verringert:

Nr.	Bezeichnung	Einheit	Plan 2017	Ergebnis 2017
1	Umsatzerlöse	EUR	768.699	638.885
2	Auflösung Ertragszuschüsse	EUR	28.005	7.509
3	andere aktiv. Eigenleistungen	EUR	0	0
4	sonstige betriebliche Erträge	EUR	0	5.294
	Summe	EUR	796.704	651.688

Die Umsatzerlöse waren im Wirtschaftsplan 2017 etwas zu hoch angesetzt. 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 ab 01.04.2017 und das Gebäude Tübinger Straße 68 (Räume im 2. OG) erst ab 01.09.2017 vermietet werden.

7. Personal

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 spät. Anfang des Jahres 2018 vollständigen Übernahme der Verwaltung der übertragenen reinen Mietgebäude von der städt. Liegenschaftsverwaltung, der damit verbundenen Einarbeitung, der Umsetzung der beschlossenen Sanierungs-/Umbaumaßnahmen und der weitgehenden Übernahme des Gebäudemanagements notwendig geworden - der Betriebsausschuss wurde darüber fortlaufend informiert. Die Immobilien-Fachkraft konnte zum 18.09.2017 eingestellt werden.

Bezeichnung	Einheit	Plan 2017	Ergebnis 2017
Entwicklung des Personalaufwands	EUR	54.000	**40.636**

Gegenüber dem Wirtschaftsplan sind Minderaufwendungen von rd. 13.400 EUR angefallen, die insbesondere von der späten Besetzung der zusätzlich geschaffenen Stelle für die Immobilien-Fachkraft herrühren.

8. Eigenkapital

Das Eigenkapital stellt sich wie folgt dar:

Als Stammkapital wurden 600.000,00 EUR
zugeführt.

Zur Finanzierung der Sanierung des übernommenen
stark sanierungsbedürftigen Anlagevermögens und
der Neubaumaßnahmen erhielt die WBR vom städt.
Haushalt eine Zuführung zur Eigenkapitalrücklage von 1.859.250,00 EUR.

9. Risikostatus, Risikomanagement

Der Eigenbetrieb wird jährlich vom städtischen Rechnungsprüfungsamt und i.d.R. im 4-jährigen Turnus durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg geprüft.

Den Mitarbeiterinnen und dem Mitarbeiter werden zur Sicherung und Qualitätsverbesserung der betrieblichen Leistungen Schulungsmaßnahmen angeboten, die diese auch wahrnehmen.

Das für das übertragene Anlagevermögen aufgestellte Sanierungskonzept hat gezeigt, dass die übertragenen Immobilien einen sehr hohen Instandhaltungsrückstand aufweisen. 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.

Unvorhergesehen notwendige Instandsetzungsmaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden und können bei Anfall das Betriebsergebnis erheblich belasten.

10. Ausblick

Aufgrund des aktuellen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und des Marktversagens hinsichtlich der privaten entsprechenden Wohnungsversorgung wurde die WBR mit dem Auftrag gegründet, jährlich 30 Wohnungen zu errichten. Außerdem ist das Sanierungskonzept abzuarbeiten.

Diesem Auftrag stellt sich die Betriebsleitung.

Rottenburg am Neckar, den 10.07.2018

Volker Derbogen
Betriebsleiter

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am …… den Jahresabschluss zum 31.12.2017 wie folgt festgestellt:

Nr.	Gegenstand	EUR
1	**Bilanzsumme**	**8.973.459,89**
1.1	davon entfallen auf der **Aktivseite** auf:	
1.1.1	das Anlagevermögen	8.015.229,21
1.1.2	das Umlaufvermögen	958.230,68
1.2	davon entfallen auf der **Passivseite** auf:	
1.2.1	das Eigenkapital	2.441.049,83
1.2.2	die empfangenen Ertragszuschüsse	533.132,93
1.2.3	die Rückstellungen	0,00
1.2.4	die Verbindlichkeiten	5.999.277,13
2	**Jahresgewinn / Jahresverlust (-)**	**(-) 18.200,17**
2.1	Summe der Erträge	676.933,25
2.2	Summe der Aufwendungen	695.133,42
2.3	**Verwendung des Jahresgewinns/ Behandlung des Jahresverlusts**	
	Der Jahresverlust wird auf künftige Rechnung vorgetragen.	
3.	**Die Betriebsleitung wird entlastet.**	

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

C. Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	Vj. TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0
II. Sachanlagen			
1. unbebaute Grundstücke	0,00		0
2. bebaute Grundstücke	1.078.067,18		0
3. Gebäude und andere Bauten	5.559.191,22		0
4. Technische Anlagen	0,00		0
5. Maschinen und Geräte	561,01		0
6. Fahrzeuge	0,00		0
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.758,15		0
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0,00		0
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	1.293.651,65		0
		8.015.229,21	0
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		0
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		0
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		0
		0,00	0
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.232,23		0
3. Forderungen gegenüber Stadt	0,00		0
		10.232,23	0
IV. Guthaben	947.998,45	947.998,45	0
Bilanzsumme		8.973.459,89	0

PASSIVSEITE	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	Vj. TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Stammkapital	600.000,00	600.000,00	0
II. Rücklagen			
Allgemeine Rücklage	1.859.250,00	1.859.250,00	0
III. Gewinn/Verlust (-)			
Gewinn/Verlust des Vorjahres (-)	0,00		0
Abführung an die Stadt	0,00		0
Jahresgewinn/-verlust	-18.200,17		0
		-18.200,17	0
B. EMPFANGENE ERTRAGSZUSCHÜSSE	533.132,93	533.132,93	0
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00		0
2. sonstige Rückstellungen	0,00		0
		0,00	0
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	208.628,83		0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (Trägerdarlehen)	5.789.831,02		0
5. Sonstige Verbindlichkeiten			0
a) aus Steuern			
b) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
c) PKV-Schnittstelle	817,28		
		5.999.277,13	0
		8.973.459,89	0

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

D. Gewinn- und Verlustrechnung
zum 31.12.2017

Nr.	Bezeichnung	EUR	31.12.2017 EUR	EUR	Vj. TEUR
1.	Umsatzerlöse		638.885,07		0
2.	andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0
3.a)	sonstige betriebliche Erträge		5.294,45		0
3.b)	Auflösung Ertragszuschüsse		7.508,91		0
				651.688,43	**0**
4.	Materialaufwand				
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.150,11			0
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	327.538,53			0
			330.688,64		0
5.	Personalaufwand				
a)	Entgelte für Beschäftigte	36.445,52			0
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	4.190,24			0
c)	davon für Altersversorgung	(531,59)			0
			40.635,76		0
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		152.384,93		0
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen		112.940,95		0
				636.650,28	0
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.244,82		0
				25.244,82	0
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			**58.483,14**	0
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			**-18.200,17**	0
11.	sonstige Steuern			0,00	0
12.	**Jahresgewinn / Jahresverlust +/-**			**-18.200,17**	**0**

E. Anhang

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

V. Anhang zum Jahresabschluss 2017

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Grundsatz

Die **Wohnbau Rottenburg am Neckar (WBR)** wird seit 01. Januar 2017 als Eigenbetrieb geführt.

Der Jahresabschluss ist nach § 16 Abs. 1 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) aufzustellen. Für den Jahresabschluss finden nach § 7 der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) die dort genannten Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sinngemäß Anwendung, soweit sich aus der EigVO nichts anderes ergibt. Dies bedeutet, dass die Besonderheiten der öffentlichen Betriebe und hier wiederum die der nichtwirtschaftlichen Unternehmen (§ 102 Abs. 3 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)) zu berücksichtigen sind.

Im Jahresabschluss wurden die eigenbetrieblichen und handelsrechtlichen Vorschriften einheitlich berücksichtigt, soweit dies rechtlich möglich war.

Steuerliche Aspekte spielen derzeit keine Rolle: Da die WBR Wohnungen baut und dann vermietet, handelt es sich um eine reine Vermietung und Verpachtung im Rahmen der Vermögensverwaltung, bei der keine Ertragssteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Soli-Zuschlag) anfallen. Die Vermietung und Verpachtung ist nach derzeitiger Rechtlage nicht steuerbar und damit auch nicht umsatzsteuerpflichtig (Hinweis: Es kann aber auch keine Vorsteuer gezogen werden).

Durch die Einführung des § 2 b Umsatzsteuergesetz ist die Vermietung und Verpachtung zwar steuerbar, aber gesetzlich von der Umsatzsteuer befreit.

Dem Bilanzaufbau liegt das Formblatt 1 (Anlage 1 zu § 8 EigBVO) zugrunde, zugeschnitten auf die besondere Art des Betriebs (wirtschaftliches Unternehmen im Bereich der örtlichen **Daseinsvorsorge** nach § 102 Abs. 1 GemO). Der Gewinn- und Verlustrechnung liegt das Formblatt 4 (Anlage 4 zu § 9 EigVO) zu Grunde. Besonderheiten des Betriebs sind berücksichtigt.

1.2. Bilanzierungsmethoden

1.2.1. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Gebäude und Grundstücke sind 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 planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen; dadurch werden handelsrechtliche Kriterien erfüllt.

Zuweisungen werden als Ertragszuschüsse passiviert und aufgelöst.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 410 EUR (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

1.2.2. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bewertet. Bei zweifelhaft einbringlichen Forderungen werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Pauschalwertberichtigungen auf Forderungen sind nicht enthalten.

1.2.3. Eigenkapital

Stammkapital wurde nach § 12 Abs. 2 EigBG in Höhe von 600.000,00 EUR zugeführt.

Zur Finanzierung der Sanierung des übernommenen stark sanierungsbedürftigen Anlagevermögens und der Neubauvorhaben (Aufgabe 30 Wohnungen pro Jahr) erhielt die WBR vom städt. Haushalt eine Zuführung zur Eigenkapitalrücklage von 1.859.250,00 EUR.

1.2.4. Empfangene Ertragszuschüsse

Die passivierten Ertragszuschüsse werden entsprechend dem durchschnittlichen Abschreibungssatz aufgelöst und als Umsatzerlöse in die Gewinn- und Verlustrechnung übernommen.

1.2.5. Rückstellungen

Rückstellungen auch für Resturlaub wurden aus Vereinfachungsgründen nicht gebildet.

1.2.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

1.2.7. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nicht gebildet.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Abrechnung des Vermögensplans (Soll-Ist-Vergleich) ist als Anlage E.4 diesem Anhang angeschlossen. Ausgabemittel werden nicht in das neue Wirtschaftsjahr übertragen, sondern jeweils neu im Wirtschaftsplan veranschlagt.

2.1. Aktiva

Aktiva			Bilanz zum 31.12.2017 (TEUR)
A II.	Sachanlagen		8.015
A III.	Finanzanlagen		0
B I.	Vorräte		0
B II.	Forderungen		10
B IV.	Guthaben		948
Gesamt			**8.973**

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

2.1.2. Sachanlagevermögen

Bei den Sachanlagezugängen 2017 sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu erwähnen:

Maßnahmen	Zahlungen rd. (TEUR)
Hammerwasen 2/2, Kernstadt	377
Tübinger Str. 68, Kernstadt	610
Anlagen im Bau (AiB)	1.294
Grunderwerb „Mischgebiet Dätzweg“, Kernstadt	1.121
Übernahme Kaiserstraße 17, Baisingen	147
Königstraße 47, Kernstadt	151

2.1.3. Finanzanlagen

Finanzanlagen sind nicht vorhanden.

2.1.4. Vorräte

Vorräte sind nicht vorhanden.

2.1.5. Forderungen

Bei den Forderungen mit rd. 10.000 EUR handelt es sich schwerpunktmäßig um privatrechtliche Forderungen.

2.2. Passiva

Nr.	Bezeichnung		Bilanz zum 31.12.2017 (TEUR)
A.	Eigenkapital		2.441
B.	Empfangene Ertragszuschüsse		533
C.	Rückstellungen		0
D.1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0
D.2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. L.		209
D.4.	Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt		5.790
Gesamt			8.973

2.2.1. Eigenkapital

Als Stammkapital wurden 600.000 € festgesetzt (§ 3 der Betriebssatzung).

Vom städt. Haushalt wurden zur Eigenkapitalrücklage 1.859.250,00 EUR zugeführt – vor allem zur Finanzierung der Sanierung des übernommenen, stark sanierungsbedürftigen Anlagevermögens sowie der Neubaumaßnahmen. Damit wurde der Hausansatz wegen des geringeren Baufortschritts nicht ausgeschöpft.

Rückstellungen wurden keine gebildet.

2.2.2. Ertragszuschüsse

Die Ertragszuschüsse werden passiviert und jährlich anteilmäßig aufgelöst.

Nr.	Restbuchwert	Anfangsstand (TEUR)	Zugang (TEUR)	Abgang (TEUR)	Endstand (TEUR)
1	Zuweisungen	0	540	7	533

Die Ertragszuschüsse wurden für die Unterbringung von Flüchtlingen für den Neubau im „Hammerwasen 2/2“ gewährt. Diese werden analog der Afa für das Gebäude aufgelöst.

2.2.3. Rückstellungen

Die Rückstellungen für Urlaub und Überstunden wurden aus Vereinfachungsgründen nicht gebildet.

2.2.4. Verbindlichkeiten

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.

Das Trägerdarlehen weist zum 31.12.2017 einen Stand von 5.789.831,02 EUR
aus (**Schulden öffentlicher Bereich**).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (**Schulden nichtöffentlicher Bereich**) bestehen zum 31.12.2017 keine.

Im Übrigen wird auf die Darstellung der Kreditermächtigungen, Anlage E.4 Vermögensplanabrechnung, und die Übersicht über den Schuldenstand, Anlage E.5, verwiesen.

Der Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (WBR) hat kein eigenes Girokonto. Die Abwicklung des Zahlungsverkehrs erfolgt über die Stadtkasse Rottenburg am Neckar im Rahmen einer Einheitskasse. Die Höhe des Zahlungsmittelbestands wird täglich über ein so genanntes "Bankverrechnungskonto“ festgestellt und fortgeschrieben.

Darüber hinaus erfolgt eine tägliche Verzinsung der Bestände des Verrechnungskontos.

Der Zahlungsmittelbestand weist zum 31.12.2017 ein Plus von 947.998,45 EUR aus.

2.2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nicht gebildet.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Ergebnis

	Plan 2017	Ergebnis 2017	Planvergleich +/-
Erträge	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Mieten und Pachten *1)*	580	633	53
Nebenkosten aus Mieten und Pachten *1)*	189	6	-183
sonstige Erlöse	0	5	+5
Auflösung Ertragszuschüsse	28	8	-21
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Säumniszuschläge u. dgl.	0	0	0
Auflösung von Rückstellungen	0	0	0
Summe	797	652	-146
Aufwand	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Materialaufwand	325	331	+6
Personalaufwand	54	41	-13
Abschreibungen	265	152	-113
sonstiger betrieblicher Aufwand	112	113	+1
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-16	-25	-9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	57	58	+1
sonstige Steuern	0	0	0
Summe	797	670	-127
Gewinn / Verlust	0	-18	-18

Erläuterung: 1) Die Verbuchung beider Positionen erfolgt im lfd. Jahr weitgehend einheitlich auf einem Sachkonto (3411 5100).

Das Rechnungsergebnis beträgt **-18.200,27 EUR.**

Die in Ziff. 3.1 ersichtlichen wesentlichen Abweichungen bei den Erträgen und Aufwendungen sind einleitend erklärt.

Die Abrechnung des Erfolgsplans (Soll-Ist-Vergleich) ist als Anlage V.3 / V.3.1 diesem Anhang angeschlossen.

3.2. Zusammensetzung der Umsätze

Die Umsatzerlöse bestehen aus Mietererlösen und Einnahmen aus Nebenkosten in Höhe von 651.688,43 EUR.

3.3. Aktivierte Eigenleistungen

Eigenleistungen wurden nicht aktiviert.

3.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen betragen 152.384,93 EUR und fallen somit um rd. 113.000 EUR niedriger aus als angenommen. Dies hängt mit dem geringeren Baufortschritt zusammen.

Im Einzelnen wird auf die Anlage E.1 – Entwicklung Anlagevermögen – verwiesen.

3.5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusätzlich zu den Zinserträgen wurden Bauzeitzinsen in Höhe von 25.244,82 EUR aktiviert und sind somit höher als der Planansatz.

Bis zu ihrer Fertigstellung werden Baumaßnahmen als Anlagen im Bau (AiB) geführt. Für sämtliche bisher angefallenen Investitionskosten werden bis zur Aktivierung der jeweiligen Maßnahme Bauzeitzinsen berechnet.

Der Zinssatz für die Bauzeitzinsen richtet sich aktuell nach dem Zinssatz für das Trägerdarlehen von 1,0 %.

3.6. Zinsaufwendungen

In den Zinsaufwendungen sind die an die Stadt Rottenburg am Neckar zu zahlenden Beträge enthalten. Das Trägerdarlehen für das Sachanlagevermögen wurde mit 1,0 % verzinst.

Im Übrigen wird auf die Anlage E.3.1 – Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen – verwiesen.

4. Sonstige Angaben

4.1. Mitarbeiter

Auf Abschnitt A Nr. 7 des Lageberichts wird verwiesen.

4.2. Betriebsleitung

Betriebsleiter ist Volker Derbogen.

4.3. Mitglieder des Betriebsausschusses

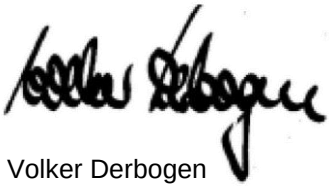
Nach § 6 der Betriebssatzung besteht der Betriebsausschuss aus dem Vorsitzenden und den sonstigen Mitgliedern des Verwaltungsausschusses des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Zusammensetzung des Ausschusses kann aus Anlage E.6 entnommen werden.

4.4. Vergütungen

Der Betriebsleiter ist in der Stellenübersicht der WBR enthalten und erhält eine vereinbarte Vergütung für seine Tätigkeit.

Die Aufwandsentschädigungen an die Mitglieder des Betriebsausschusses betrugen 1.140,00 EUR. Diese Entschädigung ist im Verwaltungskostenbeitrag der Stadt enthalten.

Rottenburg am Neckar, 10.07.2018



Volker Derbogen
Betriebsleiter

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.1 Entwicklung Sachanlagevermögen (01.01. - 31.12.2017)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
													durchschnittlicher	
Anlagengruppen	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuch.	Endstand	Anfangsstand	Abschreib.	Zusch.	Abgang	Endstand	Endstand	Vorjahr	Abschr.-Satz	Restbuch-wert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	TEUR	%	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Immat. Vermögensg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Sachanlagen														
1. unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
2. bebaute Grundstücke	1.078.067,18	0,00	0,00	0,00	1.078.067,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.078.067,18	1.078.067,18	-	-
3. Gebäude und andere Bauten	4.350.793,93	936.966,86	0,00	2.029.278,07	7.317.038,86	1.609.825,02	148.022,62	0,00	0,00	1.757.847,64	5.559.191,22	2.740.968,91	2,02	75,98
4. Technische Anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
5. Maschinen und Geräte	0,00	605,89	0,00	0,00	605,89	0,00	44,88	0,00	0,00	44,88	561,01	0,00	-	-
6. Fahrzeuge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
7. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	0,00	88.075,58	0,00	0,00	88.075,58	0,00	4.317,43	0,00	0,00	4.317,43	83.758,15	0,00	4,90	95,10
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	2.029.278,07	1.293.651,65	0,00	-2.029.278,07	1.293.651,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.293.651,65	2.029.278,07	-	-
Summe:	7.458.139,18	2.319.299,98	0,00	0,00	9.777.439,16	1.609.825,02	152.384,93	0,00	0,00	1.762.209,95	8.015.229,21	5.848.314,16	1,56	81,98

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.2 Übersicht über die Entwicklung der Ertragszuschüsse (01.01. - 31.12.2017)

Anlagengruppe	Ertragszuschüsse					Auflösung					Restbuchwerte		Kennzahlen	
													durchschnittlicher	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuch.	Endstand	Anfangsstand	Auflösung	Zusch.	Abgang	Endstand	Endstand	Vorjahr	Absch.-Satz	Restbuch-wert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	TEUR	%	%
1	2	3	4	5	6	7	8a	9	10	11	12	13	14	15
1. Kapitalzuschüsse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
2. Zuweisungen	0,00	540.641,84	0,00	0,00	540.641,84	0,00	7.508,91	0,00	0,00	7.508,91	533.132,93	0,00	1,39%	98,61%
Summe:	0,00	540.641,84	0,00	0,00	540.641,84	0,00	7.508,91	0,00	0,00	7.508,91	533.132,93	0,00	1,39%	98,61%

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.3 Erfolgsplanabrechnung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan-vergleich +/- EUR	Ab-weichungen %
1.	Umsatzerlöse	768.699	638.885	-129.814	83
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge	0	5.294	5.294	0
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	28.005	7.509	0	0
	Zwischensumme:	796.704	651.688	-145.016	82
4.	Materialaufwand				
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	3.150	3.150	0
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	325.885	327.538	1.653	101
5.	Personalaufwand				
a)	Entgelte für Beschäftigte	42.650	36.446	-6.204	85
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-versorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	11.295	4.190	-7.105	37
c)	davon für Altersversorgung	(1.575)	(531)	-1.044	34
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	264.822	152.385	-112.437	58
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	111.750	112.941	1.191	101
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.200	25.245	9.045	156
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	56.502	58.483	1.981	104
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0	-18.200	-18.200	0
11.	sonstige Steuern	0	0	0	0
	Zwischensumme:	796.704	669.888	-126.816	0
12.	**Jahresgewinn / Jahresverlust +/-**	**0**	**-18.200**	-18.200	

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan-vergleich +/- EUR	Ab-weichungen %
	Umsatzerlöse				
3411	Mieten und Pachten	579.399	633.205	53.806	109
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	189.300	5.680	-183.620	3
3721	sonstige Erlöse	0	5.294	0	0
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	28.005	7.509	-20.496	27
	Zwischensumme:	**796.704**	**651.688**	**-150.310**	82

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 2 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis 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 EUR	Ergebnis EUR	Plan-vergleich +/- EUR	Ab-weichungen %
	sonstige betriebliche Erträge				
3562	Säumniszuschläge und dergleichen	0	0	0	0
3582	Auflösung von Rückstellungen	0	0	0	0
	Zwischensumme:	**0**	**0**	**0**	**0**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 a) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan-vergleich +/- EUR	Ab-weichungen %
	Materialaufwand **a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren**				
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	0	0	0	0
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	3.150	0	0
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	0
	Zwischensumme:	**0**	**3.150**	**0**	**0**

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan-vergleich +/- EUR	Ab-weichungen %
	Materialaufwand **b) Aufwendungen für bezogene Leistungen**				
4212	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	136.585	81.658	-54.927	60
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	189.300	245.880	56.580	130
	Zwischensumme:	**325.885**	**327.538**	**1.653**	101

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan-vergleich +/- EUR	Ab-weichungen %
	Personalaufwand				
40-41	Entgelte für Beschäftigte	42.650	36.446	-6.204	85
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	9.700	3.659	-6.041	38
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	1.575	531	-1.044	34
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	0	-20	0
	Zwischensumme:	**53.945**	**40.636**	**-13.309**	75

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 6 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis 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	264.822	152.385	-112.437	58
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0	0
	Zwischensumme:	**264.822**	**152.385**	**-112.437**	58

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan-vergleich +/- EUR	Ab-weichungen %
	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	0	-250	0
4231	Mieten und Pachten	0	1.857	1.857	0
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	60.000	56.491	-3.509	94
4443, 4291	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	10.000	0	-10.000	0
4431, 5320	Geschäftsaufwand	2.000	13.452	11.452	673
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	3.000	898	-2.102	30
4452	Verwaltungskosten	36.500	40.243	3.743	110
	Zwischensumme:	**111.750**	**112.941**	**1.191**	101

Erläuterungen:

4429 Erstellung Sanierungsplan Altbestand

4431 u.a. Bürobedarf, Zeitungen und Fachliteratur, Post- u. Fernmeldegebühr, öffentl. Bekanntmachungen

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 8 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis 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)	16.200	25.245	9.045	156
	Zwischensumme:	**16.200**	**25.245**	**9.045**	156

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 9 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan-vergleich +/- EUR	Ab-weichungen %
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
4517	Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten		0	0	0
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	53.502	58.483	4.981	109
4512	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	3.000	0	-3.000	0
	Zwischensumme:	**56.502**	**58.483**	**1.981**	104

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 11 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan-vergleich +/- EUR	Ab-weichungen %
	Sonstige Steuern				
4251	Steuer	0	0	0	0
	Zwischensumme:	**0**	**0**	**0**	**0**

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.4 Vermögensplanabrechnung

I. Finanzierungsmittel

	Finanzierungsmittel (Einnahmen)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan-vergleich EUR	Ab-weichungen %
1	2	3	4	5	6
1	Zuführung zum Stammkapital	600.000	600.000	0	100
2	Zuführung zu Rücklagen	2.238.000	1.859.250	-378.750	83
3	Jahresgewinn				
4	Zuweisungen und Zuschüsse	540.000	540.642	642	100
5	Beiträge und ähnliche Entgelte				
6	Kredite				
	a) von der Stadt				
	b) von Dritten				
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge	264.822	152.385	-112.437	58
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten				
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren				
10	**Finanzierungsmittel insgesamt:**	**3.642.822**	3.152.277	-490.545	87

II. Finanzierungsbedarf

	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan-vergleich EUR	Ab-weichungen %
1	2	3	4	5	6
I	Investitionsvorhaben				
1	Sachanlagen für				
	a) unbebaute Grundstücke	936.650	0	-936.650	0
	b) Gebäude und andere Bauten	959.000	936.966	-22.034	98
	c) Technische Anlagen	639.000	0	-639.000	0
	d) Grundstückseinrichtungen				
	e) Straßen, Wege, Plätze				
	f) Maschinen und Geräte		606		
	g) Fahrzeuge				
	h) Betriebs- und Geschäftsausstattung		88.075		
	i) Sonstige gewöhnliche Sachanlagen				
	j) Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen		1.293.652		
2	Finanzanlagen				
II	Finanzierungsvorhaben				
3	Rückzahlung von Stammkapital				
4	Entnahme aus der Rücklage				
5	Jahresverlust	0	18.200	18.200	0
6	Auflösung Ertragszuschüsse	28.005	7.509	-20.496	27
7	Tilgung von Krediten	133.754	58.483	-75.271	44
8	Gewährung von Krediten				
	a) an die Stadt				
	b) an Dritte				
9	Überhang an Finanzierungsmitteln (Liqudität)	946.413	748.786	-197.627	79
10	**Finanzierungsbedarf insgesamt:**	**3.642.822**	**3.152.277**	**-1.872.878**	87

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.4.1 Vermögensplanabrechnung
- einzelne Vorhaben -

	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan-vergleich EUR	Ab-weichungen %
1	2	3	4	5	6
	A) Gesamtstädtische Maßnahmen				
1	Grunderwerb	936.650	1.121.250	184.600	120
2	Neubaumaßnahmen 60 Wohnungen	200.000	15.943	-184.057	8
	B) Kernstadt				
3	Neubau Anschlussunterbringung Hammerwasen, Kernstadt	640.000	376.835	-263.165	59
4	Sanierung Königstr. 47, Kernstadt	50.000	150.895	100.895	302
5	Sanierung Tübinger Str. 68, Kernstadt	480.000	609.785	129.785	127
6	Erwerb bewegl. Wirtschaftsgüter		606	606	
7	Schaffung Ersatzwohnung Königstr. 49, Kernstadt		38.422	38.422	
	B) Stadtteile				
8	Sanierung Marienbergstr. 15, Bad Niedernau	228.000	2.865	-225.135	1
9	Gutachten Eduard-Spranger-Str. 13, Oberndorf		2.698	2.698	
	Summe Sachanlagen:	**2.534.650**	**2.319.299**	**-218.049**	92

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.5 Schuldenstand

Nr.	Darlehensgeber	Ursprungs-bestand EUR	Stand 01.01.2017 EUR	Zins-satz %	Zins EUR	Tilg.-satz %	Tilgung EUR	Stand 31.12.2017 EUR
	Trägerdarlehen *)							
1	Stadt Rottenburg a.N.	5.848.314,16	5.848.314,16	1,00	58.483,14	1,00	58.483,14	5.789.831,02
	Gesamt	5.848.314,16	5.848.314,16		58.483,14		58.483,14	5.789.831,02

*) Zins- und Tilgungstermin 01.07.

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.6 Organe

Gemeinderat

Betriebsausschuss	Gemeinderätin	Nehle Betz
	Gemeinderätin	Ursula Clauß
	Gemeinderat	Dr. Peter Cuno
	Gemeinderat	Kurt Hallmayer
	Gemeinderat	Alfons Heberle
	Gemeinderat	Dr. Christian Hörburger
	Gemeinderätin	Dorothea Lichtenau
	Gemeinderätin	Margarete Nohr
	Gemeinderätin	Erika Piscart
	Gemeinderat	Hermann Sambeth
	Gemeinderat	Horst Schuh

Oberbürgermeister Stephan Neher

Betriebsleitung Volker Derbogen, Betriebsleiter