

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

EIGENBETRIEB

WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR



WIRTSCHAFTSPLAN

2019

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Inhaltsverzeichnis	1
Festsetzungen des Wirtschaftsplans	3
Erläuterungen zum Wirtschaftsplan	4
Vorbericht	5 - 21
Erfolgsplan	23 - 28
Vermögensplan	29 - 32
Finanzplan / Investitionsprogramm	33 - 36
Übersicht Verpflichtungsermächtigungen	37 - 40
Stellenübersicht	41 - 44
Schuldenübersicht	45 - 48
Anlagennachweis	49 - 52

Stadt Rottenburg am Neckar
Landkreis Tübingen

W i r t s c h a f t s p l a n 2 0 1 9
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 2019 der WBR beschlossen:

§ 1
Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan wird

- | | | |
|----|--|----------------------|
| 1. | im Erfolgsplan mit Erträgen und Aufwendungen im Ergebnis ausgeglichen, | 866.109 EUR, |
| 2. | im Vermögensplan mit Einnahmen und Ausgaben von festgesetzt. | 8.381.852 EUR |

§ 2
Kreditermächtigung

Der Gesamtbetrag der im Vermögensplan vorgesehenen Kreditaufnahmen wird festgesetzt auf	5.894.951 EUR.
---	-----------------------

§ 3
Verpflichtungsermächtigung

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf	16.824.675 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 2019

Vorbericht

zum

Wirtschaftsplan 2019

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 vom Eigenbetrieb übernommenen Grundstücke und Gebäude gingen auf der Grundlage einer individuellen und detaillierten Bewertung und 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 auf **5.848.314,16 Euro** festgesetzt. Mit dem Beschluss ging gleichzeitig ein weiteres Gebäude (Hammerwasen 2D) in das Anlagevermögen der WBR über.

Der Schuldendienst des Trägerdarlehens wurde mit einer Tilgung und einer Verzinsung von jeweils 1 % gewährt (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2017/148 - Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2017).

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

Das Anlagevermögen war deshalb zunächst wie folgt einzuteilen:

- Zwei Gebäude nach Umbau und Neubau,
- acht Gebäude, die zum Verkauf anstehen,
- vier Gebäude, die vor allem der Anschlussunterbringung dienen,
- acht Gebäude, die wegen Unwirtschaftlichkeit, langfristiger Sanierungsplanung oder Kauf der Grundstücke auf Vorrat für den Abriss vorgesehen sind.

1.3.5. Gebäude, für die ein Sanierungsplan erstellt wurde:

- Zehn 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 sein wird.

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 (Baubeschluss) – vorbehaltlich zur Verfügung stehender Finanzmittel.

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 wirtschaftlich durchführen zu können.

Eine baldmögliche Sanierung ist anzustreben.

- 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 2020 - möglich sein.

d) Mittelbedarf hierfür

Der Mittelbedarf für die sofortigen Interimsmaßnahmen, die noch im Jahr 2017 in Auftrag gegeben werden mussten, betrug: 121.236,00 €

In der Königstraße 47 und 47/1 werden die Maßnahmen umgesetzt – vgl. BV WBR Nr. 2017/058- die Kosten belaufen sich auf ca. 310.000,00 €.

Der Gesamtbedarf (**ohne Ersatzbauten**) für die Sanierungen beträgt 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 -.

1.3.6. Aktueller Stand der Einzelmaßnahmen

- Neubaumaßnahme 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg – wie in den Betriebsausschusssitzungen am 06.03.2018 und 24.04.2018 informiert, wurde die Genehmigungsplanung abgeschlossen. Auch wurden Fachingenieure für die anfänglichen Leistungsphasen zur Schätzung der Kosten beauftragt (vgl. auch Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/072).
Der Baubeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 24.07.2018 gefasst (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/166).
Das Baugesuch ist zwischenzeitlich eingereicht. Es ist geplant, den Spatenstich am 18.12.2018 vorzunehmen.
- Neubaumaßnahme bis zu 30 Wohnungen in der Gebhard-Müller-Straße – ein Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag wurde aktuell abgeschlossen (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 Erstantgebots mit Lösungsvorschlag aufgefordert wurden, wurden am 18.06.2018 gemeinsam mit dem betreuenden Planungsbüro schreiberplan, Stgt., nach vorgegebenen Kriterien ausgewählt.
Am 11.09.2018 wurden die Lösungsvorschläge in der Verhandlungskommission vorgestellt und verhandelt (vgl. hierzu auch die Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/130). Der Planungsbeschluss soll in der Sitzung des Gemeinderats am 23.10.2018 gefasst werden (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/242). Aufgrund der Finanzlage kann diese Maßnahme voraussichtlich erst ab dem Wirtschaftsjahr 2020 umgesetzt werden.
- Sanierung Königstraße 47 und 47/1 – vgl. hierzu Ziff. 2.1 – von einem Abschluss der Maßnahme im VI. Quartal 2018 wird ausgegangen.
- Sanierung Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, (vgl. nichtöffentliche Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/098) – diese Sanierung wurde nach den Sommerferien begonnen.
- Erwerb Kaiserstraße 17, Baisingen – die Übertragung des Anlagevermögens ist abgerechnet.
- Sanierung Briccusstraße 83, Wurmlingen – die vorbereitenden Planungen zur Erarbeitung der Ausschreibungen sind abgeschlossen. Mit der Sanierung wurde im IV. Quartal 2018 begonnen.
- 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. vorzuziehen.

2019 lässt sich diese Sanierung aufgrund der fehlenden Finanzmittel nicht realisieren. Die Sanierungsplanung wird jedoch abgeschlossen werden. Dabei wird sich auch zeigen, ob das Gebäude bewohnbar bleibt.

- Wie bereits frühzeitig informiert und in mehreren Betriebsausschuss-sitzungen dargelegt, konnte das Gebäude Kaiserstraße 8, Baisingen, rasch entmietet werden. Vor diesem Hintergrund hat die WBR – wie bereits im Betriebsausschuss am 24.04.2018 mitgeteilt – eine Machbarkeitsstudie für die Bebauung des Grundstücks in Auftrag gegeben. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die im Schlossareal etablierte Kernzeitbetreuung und die fehlende Mensa im Gebäude Kaiserstraße 8 – neu – untergebracht werden können. In der Sitzung des Betriebsausschusses am 17.07.2018 (nach Vorinformation des Ortschaftsrats Baisingen am 04.07.2018) wurde deshalb der Abbruch des Bestandsgebäudes und der Ersatzneubau von 5 (davon 3 geförderten) Wohnungen und Räume für Mensa und Kernzeitbetreuung der Grundschule Baisingen als Planungs- und Baubeschluss vorberaten. Diesen fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.08.2018. Eine Realisierung der Maßnahme mit geschätzten Kosten von 1,724 Mio Euro ist in den Jahren 2019/2020 vorgesehen (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/129).

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.

3. Erfolgsplan

	<i>Vorjahr rd. EUR</i>	2019 EUR
--	----------------------------	---------------------

Der Erfolgsplan schließt mit Erträgen und Aufwendungen von im Ergebnis ausgeglichen ab.

	<i>848.800</i>	866.109
--	----------------	----------------

3.1. Erträge

Umsatzerlöse (Pos. 1)

Es werden Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von erwartet.

	<i>635.500</i>	670.000
--	----------------	----------------

Die Umsatzerlöse waren im Wirtschaftsplan 2017 etwas zu hoch angesetzt und mussten für 2018 angepasst werden. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde davon ausgegangen, dass die Mietzahlungen für die Gebäude Hammerwasen 2/2 (Anschlussunterbringung) und

Übertrag:

	<i>635.500</i>	670.000
--	----------------	----------------

	<i>Vorjahr rd. EUR</i>	2019 EUR
Übertrag:	635.500	670.000
<p>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.</p> <p>Neu hinzugekommen gegenüber 2018 sind die Mieteinnahmen der Gebäude Hammerwasen 2D, Kernstadt, Kaiserstraße 17, Baising, (vgl. hierzu Ziff. 1.3.6.) und Pfarrgasse 6, Seebronn, sowie das 2018 erworbene Gebäude Pfarrgasse 8, Seebronn.</p> <p>Während der Umbaumaßnahmen in den Gebäuden Königstraße 47 und 47/1, Kernstadt, konnten jeweils zwei bis drei der umzubauenden Wohnungen nicht belegt werden. Im VI. Quartal 2018 ist von dem Abschluss der Maßnahme und der erneuten Vollvermietung auszugehen.</p> <p>Wie bereits vorne dargestellt, wird sich im Rahmen der endgültigen Sanierungsplanung des Gebäudes Poststraße 8, Kernstadt, zeigen, ob sich hier Mietausfälle ergeben.</p> <p>Nach Abschluss der Sanierungen der Gebäude Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, und Bricciusstraße 83, Wurmlingen, werden die Mieten für die anzurechnenden Modernisierungskosten erhöht werden – vgl. nichtöffentlicher Beschluss des Betriebsausschusses vom 16.04.2018 – Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/098.</p> <p>Im Jahr 2019 wird die WBR die Höhe der Mieten generell überprüfen und ggf. anpassen.</p>		
Die Nebenkosten aus Mieten und Pachten betragen voraussichtlich und werden im Bruttoprinzip dargestellt.	202.400	170.000
Die Auflösung der Ertragszuschüsse wird mit angesetzt. Der Betrag wurde an die Abschreibungsdauer der Gebäude oder an die Laufzeit der Fördermassnahmen angepasst. Ein jährlich aufzulösende zusätzliche Förderung u.a. für Kindergartenförderung ist berücksichtigt	<u>10.812</u>	<u>26.109</u>
Insgesamt werden Gesamterlöse in Höhe von erwartet.	848.800	866.109

Vorjahr
rd. EUR

2019
EUR

3.2. Aufwand

Die eingestellten Planansätze wurden soweit 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 **140.800** **150.000** 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.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen betragen voraussichtlich **202.400** **259.040** und werden im Bruttoprinzip dargestellt. Insgesamt wird mit Aufwendungen von **343.200** **409.040** gerechnet.

b) Personalaufwendungen (Pos. 5) / Stellenübersicht

Die Stellensituation stellte sich im Jahr 2018 wie folgt dar:

Entgeltgruppe	Stellenzahl lt. Stellenübersicht	Stellenzahl tatsächlich besetzt
Betriebsleitung	0,2	0,2
E 9/E10	0,5	0,5
E 7	0,2	0,2
E5/E6	1,0	1,0

Seit der Gründung und Betriebsaufnahme der WBR zum 01.01.2017 ist deren Geschäftsanfall kontinuierlich gestiegen.

So wurde im Laufe des Jahres 2018 die Verwaltung der übertragenen reinen Mietgebäude von der städtischen Liegenschaftsverwaltung (nach Ausscheiden des dortigen Sachbearbeiters) vollständig übernommen. Auch die Umsetzung der beschlossenen Sanierungs-/Umbaumaßnahmen bindet erhebliche zusätzliche Arbeitskraft. Mehrarbeits- und Überstunden

waren deshalb unausweichlich. Der Betriebsausschuss wurde darüber fortlaufend informiert.

Zwar konnten die Vorortarbeiten der Hausverwaltung, insbesondere die Durchführung kleinerer Reparaturen und deren Überwachung, durch das im Jahr 2018 neu eingestellte Hauspersonal gestärkt werden. Jedoch wird das derzeitige Personal – auch im Hinblick auf die Realisierung des Großbauvorhabens von 57 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten mit dem vorhandenen Personal nicht realisieren können.

Eine Umfrage bei Wohnungsbaugesellschaften hat ergeben, dass auch bei kleineren Wohnungsbaunternehmen mit bis zu 300 Wohnungen zwei Vollkräfte für die Wohnungsverwaltung und dessen Gebäudemanagement erforderlich sind.

Die Stellenübersicht sieht deshalb im Laufe des Jahres 2019

- eine Erhöhung des Stellenumfanges der Immo-Fachkraft um 0,3 Stellen
- eine weitere Fachkraft mit 1,0 Stelle und
- eine Erhöhung des Stellenanteils der Bürokräft um 0,3 Stellen vor.

Der Arbeitgeberaufwand wird sich hierfür im Jahr 2019 um ca. 80.000 Euro erhöhen.

Die Stellenübersicht hat deshalb folgenden Umfang:

Entgeltgruppe	Stellenzahl vorgesehen	Stellenzahl aktuell
Betriebsleitung	0,2	0,2
E9/E10	0,8	0,5
E8	1,0	0,0
E7	0,5	0,2
E5/E6	1,0	1,0
Stellen insgesamt	3,5	1,9

	<i>Vorjahr</i> <i>rd. EUR</i>	2019 EUR
Die Personalaufwendungen betragen im Jahr 2019	101.600	210.020.

b) Abschreibungen (Pos. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich insgesamt auf	349.800	205.901.
---	---------	-----------------

Abschreibungen wurden durch die Übernahme des Gebäudes Pfarrgasse 8, Seeborn, die Fertigstellung

der Sanierung der Gebäude Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, und Bricciusstraße 83, Wurlingen, angepasst.

	<i>Vorjahr rd. EUR</i>	2019 EUR
c) 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 auch künftig angewiesen bleibt. Aus diesem Grunde wurde der Ansatz der entsprechenden Aufwendungen i.H.v. belassen.	60.000	60.000
Der Verwaltungskostenbeitrag an die Stadt beträgt Es hat sich gezeigt, dass sich die Verwaltungskosten bereits im Jahr 2018 aufgrund der gestiegenen Kosten erhöht haben. Außerdem wird die in der Kernverwaltung ebenfalls beschäftigte Bürokräft hierüber abgerechnet und erst beim Abschluss der Jahresrechnung bei den Personalkosten gebucht.	<u>36.500</u>	<u>50.000</u>
Die Gesamtaufwendungen sind mit zu erwarten.	113.800	149.250
d) Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Pos. 9)		
Wie bereits oben ausgeführt, hat der Eigenbetrieb die übertragenen Gebäude aufgrund deren geschätztem Wert über ein Trägerdarlehen zu refinanzieren. Dem beschlossenen Zins- und Tilgungsplan ist zu entnehmen, dass für das Trägerdarlehen Zinsaufwendungen i.H.v. ca. zum Jahresende fällig werden.	57.900	57.900
Im Wirtschaftsplan 2018 war eine Kreditermächtigung von 3.938.091 Euro festgesetzt worden. Aufgrund des nicht wie geplant erfolgten Baufortschritts wird die Kreditaufnahme in diesem Umfang nicht erforderlich werden. Wie nachstehend ausgeführt, ist deshalb einerseits der Finanzbedarf für die investiven Maßnahmen neu zu veranschlagen sein, andererseits wird dies im Planjahr 2019 auch eine Erhöhung gegenüber der ursprünglich geplanten Darlehensaufnahme von Dritten wie folgt zur Folge haben.		
Übertrag:	57.900	57.900

Übertrag:	57.900	57.900
Die notwendige Neuverplanung und die vorgesehene Neubaumaßnahmen erfordern die Aufnahme von Darlehen von Dritten i.H.v. ca. 5.895.000 Euro. Auf der Grundlage einer 1,5%-igen Verzinsung und der Aufnahme zur Jahresmitte wird mit Zinsaufwendungen i.H.v. gerechnet.	29.500	26.501
Für die Inanspruchnahme von Kassenkrediten werden Aufwendungen in Höhe von eingeplant.	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Insgesamt betragen die Zinsaufwendungen	90.400	87.399

4. Vermögensplan

Der Vermögensplan schließt ausgeglichen mit in Einnahmen und Ausgaben ab.	6.093.570	8.381.852
---	-----------	------------------

4.1. Vorhaben des Vermögensplans

Folgende wesentlichen Maßnahmen im Wirtschaftsjahr 2019 sind geplant:

- a) Neubaumaßnahme** (57 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage)
- Baubeginn

Der kassenwirksame Baubeginn hat sich auf das Jahr 2019 verzögert. Hierauf wurde der Betriebsausschuss hingewiesen. Dies bedingt, wie vorhin bereits ausgeführt, ebenfalls eine Neuverplanung dieser Maßnahme. Der Baubeschluss wurde vom Gemeinderat am 24.07.2018 (Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/166) gefasst.

- b) Neubaumaßnahme** (bis zu 30 Wohnungen)
- Fertigstellung der Planung

Am 20.03.2018 wurde die nach den Vorgabevorschriften vorgesehene Durchführung eines Verhandlungsverfahrens vom Gemeinderat beschlossen. Ende des Jahres 2018 wird der das Vorhaben betreuende Architekt gefunden sein und der Architektenvertrag geschlossen werden. Mit einem Baubeginn ist im Jahre 2019 – schon allein wegen der fehlenden komplementären Finanzmittel des Kernhaushalts - nicht zu rechnen. Deshalb wird die Planung (einschl. der notwendigen Fachplanungen) im Jahr 2019 abgeschlossen und ein Baubeginn für 2020 vorgesehen werden.

c) Sanierung „Sofienstraße 4“, Kernstadt

- Fertigstellung der Planung

Die Sanierungsmaßnahme kann erst realisiert werden, wenn Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen. Dies wird voraussichtlich Mitte 2020 der Fall sein.

d) Heizungstausch „Tübinger Straße 68“, Kernstadt

In dem Gebäude sind neben der vorläufigen Unterbringung von Asylbewerbern Teile der Berufsschule Rottenburg und ein Gewerbebetrieb untergebracht. Es zeigt sich, dass die Heizung laufend ausfällt und stark sanierungsbedürftig ist. Außerdem bedarf der vorhandene Heizkessel eines Austausches nach § 10 Abs. 1 EnEV.

e) Abbruch und Neubau „Kaiserstr. 8“, Baisingen

Vgl. Ausführungen zu Pos. 1.3.6.

f) Sanierung „Schloßstraße 10“, Baisingen

Die im Sanierungskonzept vorgestellte Maßnahme kann mangels ausreichender Finanzmittel voraussichtlich erst ab dem Jahr 2021 umgesetzt werden.

g) Sanierung „Bricciusstraße 83“, Wurmlingen

- Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Die einzelnen Vorhaben und deren Finanzbedarf können detailliert dem Vermögensplan und dessen Anlage entnommen werden.

4.2. Finanzierung des Vermögensplans

	<i>Vorjahr</i> <i>EUR</i>	2019 EUR
Folgender Finanzierungsbedarf besteht:		
Für die in 4.1 erwähnten Investitionsvorhaben in Höhe von insgesamt	6.004.000	8.249.000
Abdeckung des Jahresverlustes aus 2017	0	18.200
zzgl. Auflösung der Ertragszuschüsse und Tilgung von Krediten s. Ziff. 3.2 d)	10.812	26.109
	<u>78.758</u>	87.330
Gesamt	6.093.570	8.381.852

	<i>Vorjahr</i> <i>EUR</i>	2019 EUR
Folgende Finanzierungsmittel stehen zur Verfügung:		
Zuführung zum Stammkapital	0	0
Zuführung zur Eigenkapitalrücklage	1.737.000	1.859.000
Zuweisungen und Zuschüsse	0	372.000
Wie bereits vorstehend aufgeführt, werden zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen zur Errichtung von 57 Wohnungen mit 2 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage im Mischgebiet Dätzweg, dem Abbruch und Neubau „Kaiserstraße 8“, Baisingen, sowie für die im Sanierungskonzept vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen in Baisingen und Wurmlingen Darlehen vom Kreditmarkt (nicht öffentlicher Bereich) i.H.v. benötigt.		
	3.938.091	5.894.951
Abschreibungen und Anlagenverkäufe	<u>418.479</u>	<u>255.901</u>
Gesamt	6.093.570	8.381.852

4.3. Entwicklung der Verschuldung

Im Jahre 2019 wird sich die Verschuldung des Betriebs wie folgt entwickeln:

	EUR
Schuldenstand am 01.01.2019 (Trägerdarlehen)	5.730.763
Voraussichtliche Kredittilgung (öffentlicher Bereich) rd.	59.068
Kreditaufnahme im nichtöffentlichen Bereich	5.894.951
Voraussichtliche Kredittilgungen hiervon	<u>29.475</u>
Voraussichtlicher Schuldenstand am 31.12.2019	11.537.171

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

5. Finanzplan / Investitionsprogramm

Auf der Grundlage der Klausurtagung des Gemeinderats am 16.07.2016 hat dieser bei der Gründung der Wohnbau Rottenburg am Neckar (Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar) – WBR – beschlossen, neben der Umsetzung des beschriebenen und am 19.09.2017 beschlossenen Sanierungskonzepts jährlich ca. 30 Neubauwohnungen zu errichten. Am 24.07.2018 hat der Gemeinderat den Baubeschluss für die Errichtung von 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg mit 66 Stellplätzen in einer Tiefgarage gefasst.

Die Neubaumaßnahme von bis zu 30 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit im Gebiet „Kreuzerfeld-Süd“, Gebhard-Müller-Straße, Kernstadt, wird ebenfalls geplant.

<i>Vorjahr</i>	2019
<i>EUR</i>	EUR

Die Fertigstellung der Neubaumaßnahmen und die Umsetzung des Sanierungskonzepts sehen für die Jahre 2020 – 2022 Investitionsausgaben von insgesamt rd. vor.

<i>19,62 Mio.</i>	20,57 Mio.
-------------------	-------------------

Folgende Schwerpunkte sind dabei geplant:

- **Fertigstellung der Neubaumaßnahme von 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten**
- **Abriss und Neubau „Kaiserstraße 8“, Baisingen**
- **Neubaumaßnahme einschließlich Grunderwerb (bis zu 30 Wohnungen), Kernstadt,**
- **Neubaumaßnahme von 30 weiteren Wohnungen einschl. Grunderwerb, geplant in einer Ortschaft,**
- **Durchführung des Sanierungskonzepts.**

Zum Ausgleich dieser Investitionsmaßnahmen sind insgesamt folgende Einnahmen geplant:

EUR

- | | |
|--|-------------------|
| - Zuführung zur Eigenkapitalrücklage i.H.v. | 4.468.000 |
| - Zuweisungen und Zuschüsse i.H.v. | 35.000 |
| - Kredite vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich) i.H.v. | 14.294.000 |

Die Kredittilgungen in diesem Zeitraum betragen

- | | |
|---|-----------------------|
| - für das Trägerdarlehen | 180.772 |
| - für die Kredite vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich) | <u>433.746</u> |

Summe:

614.518

Dadurch beträgt die Verschuldung am Ende des Finanzplanungszeitraums voraussichtlich

25.216.653

6. Risiken

Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2019 mit seinen Anlagen (insbesondere dem Finanzplan) wurde auch deutlich, dass die errechneten und geschätzten Ansätze risikobehaftet sind. Im Einzelnen soll deshalb auf folgende Risiken hingewiesen werden:

- Anfangsverluste:
 - Die Veranschlagung der Umsatzerlöse sowohl im Erfolgsplan, als auch in der Finanzplanung geht davon aus, dass der Neubau der 57 Wohnungen mit zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg zum 01.07.2020 vermietet werden kann.

Obwohl nur 4 Monate an Mieteinnahmen gerechnet wurden und frühzeitig mit der Vermietung (bereits Ende 2019) begonnen werden soll, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich gegenüber der Planung Anfangsverluste ergeben können.

- Mietausfälle - generell
 - Bei jeder Vermietung ist auch mit Mietausfällen unterschiedlicher Art zu kalkulieren (säumige Zahler, notwendige Renovierung, Wiederbelegung etc.).

- Einlage in EK-Rücklage
 - Die Wirtschaftlichkeit sowohl von Neubaumaßnahmen, als auch von Maßnahmen im Rahmen des beschlossenen Sanierungskonzepts bedarf der ausgewiesenen Einlage in die Eigenkapitalrücklage seitens des Kernhaushalts an die WBR. Der Nachweis von 20 %-igem Eigenkapital bei Neubaumaßnahmen ist deshalb nicht nur Voraussetzung für die Förderung nach dem Landeswohnungsbauprogramm. Es ist auch Voraussetzung, dass Maßnahmen überhaupt durchgeführt werden können. Jedenfalls können investive Maßnahmen (noch) nicht aus WBR-eigenen Mitteln finanziert werden.

 - Das zeigt aber auch, dass bei Nichtdeckung der ordentlich anfallenden Aufwendungen Verluste im Erfolgsplan nur über das Eigenkapital gedeckt und so in künftigen Jahren zusätzliche Einlagen der Stadt in die Eigenkapitalrücklage der WBR notwendig werden können.

7. **Ausblick:**

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

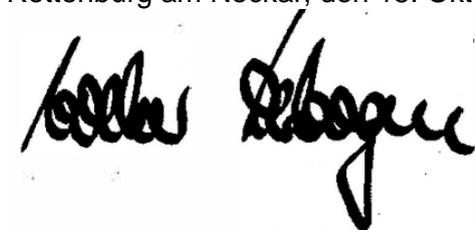
Dies ist mit den der WBR zur Verfügung stehenden Finanzmitteln nicht umzusetzen. Weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage sowie die Aufnahme von Krediten sind deshalb zwangsläufig. Nur dadurch lässt sich das Bauprogramm realisieren. Dies bringt erhebliche Anstrengungen und Belastungen mit sich.

Diesem Auftrag stellt sich die WBR.

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

Außerdem muss es Auftrag an die Gesetzgeber- und Verordnungsgeber sein, die Verfahren insgesamt zu beschleunigen. Die Maßnahme der WBR „Bau von 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten“ bedurfte einer Laufzeit von erster Beschlussfassung im Gemeinderat bis zum Baubeginn von ca. 24 Monaten. Andere Wohnungsbauunternehmen in größeren Städten beklagen Zeitbedarfe von 30 bis zu 50 Monaten. Auch hierzu gilt das bereits oben Ausgeführte.

Rottenburg am Neckar, den 15. Oktober 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Volker Derbogen', written in a cursive style.

Volker Derbogen
Betriebsleiter

Erfolgsplan 2019

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2019 EUR	Planansatz 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
1.	Umsatzerlöse	840.000	837.945	638.885
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge	0	0	5.365
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	26.109	10.812	7.509
	Zwischensumme:	866.109	848.757	651.759
4.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.500	0	3.150
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	409.040	343.187	327.538
5.	Personalaufwand			
	a) Entgelte für Beschäftigte	160.000	81.950	36.446
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	50.020	19.660	4.190
	c) davon für Altersversorgung	(9.000)	(5.200)	(531)
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	205.901	349.774	152.385
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	149.250	113.750	113.012
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	200.000	150.000	25.245
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	87.399	90.436	58.483
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0	0	-18.200
11.	sonstige Steuern	0	0	0
12.	Jahresgewinn / Jahresverlust	0	0	-18.200

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	Umsatzerlöse			
3411	Mieten und Pachten	670.000	635.549	633.205
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	170.000	202.396	5.680
3721	sonstige Erlöse	0	0	5.365
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	26.109	10.812	7.509
	Zwischensumme:	866.109	848.757	651.759

Erläuterungen:

3411 Einnahmen aus Mieten, Pachten und Nebenkosten werden zusammen gebucht;
eine buchhalterische Trennung erfolgt Zug um Zug.

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 2 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	andere aktivierte Eigenleistungen			
3711	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
	Zwischensumme:	0	0	0

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 3 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	sonstige betriebliche Erträge			
3562	Säumniszuschläge und dergleichen	0	0	0
3582	Auflösung von Rückstellungen	0	0	0
	Zwischensumme:	0	0	0

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 a) des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren			
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	4.500	0	0
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	0	3.150
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0
	Zwischensumme:	4.500	0	3.150

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	Materialaufwand			
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen			
4212	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	150.000	147.773	81.658
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	259.040	195.414	245.880
	Zwischensumme:	409.040	343.187	327.538

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	Personalaufwand			
40-41	Entgelte für Beschäftigte	160.000	81.950	36.446
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	41.000	14.440	3.659
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	9.000	5.200	531
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	20	0
	Zwischensumme:	210.020	101.610	40.636

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 6 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen			
47	Abschreibungen auf geringw. Wirtschaftsgüter (GVG)	0	0	0
47	Abschreibungen auf Sachanlagen	205.901	349.774	152.385
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0
	Zwischensumme:	205.901	349.774	152.385

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	Sonstige betriebliche Aufwendungen			
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	250	0
4231	Mieten und Pachten	2.000	0	1.928
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	60.000	60.000	56.491
4443, 4291 4251, 4431,	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	12.000	12.000	0
5320	Geschäftsaufwand	20.000	2.000	13.452
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	5.000	3.000	898
4452	Verwaltungskosten	50.000	36.500	40.243
	Zwischensumme:	149.250	113.750	113.012

Erläuterungen:

- 4231 Miete an Stadt (Büro)
4251 Haltung von Leasingfahrzeug
4429 Erstellung Sanierungsplan Altbestand
4431 u.a. Bürobedarf, Zeitungen und Fachliteratur, Post- u. Fernmeldegebühr, öffentl. Bekanntmachungen

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 8 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Erträge aus Beteiligungen			
3613	Zinserträge und ähnliche Erträge	0	0	0
3699	aktivierte Zinsen (Bauzeitinsen)	200.000	150.000	25.245
	Zwischensumme:	200.000	150.000	25.245

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Erfolgsplan

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 9 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
4517	Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	26.501	29.536	0
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	57.898	57.900	58.483
4512	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	3.000	3.000	0
	Zwischensumme:	87.399	90.436	58.483

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 11 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2019 EUR	Erfolgsplan 2018 EUR	Ergebnis 2017 EUR
	Sonstige Steuern			
4251	Steuer	0	0	0
	Zwischensumme:	0	0	0

Vermögensplan 2019

Wirtschaftsplan 2019
"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	1.859.000	
3	Jahresgewinn		
4	Zuweisungen und Zuschüsse	372.000	
5	Beiträge und ähnliche Entgelte		
6	Kredite		
	a) von der Stadt		
	b) von Dritten	5.894.951	
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge	255.901	
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten		
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren		
10	Finanzierungsmittel insgesamt:	8.381.852	

II. Finanzierungsbedarf

Lfd. Nr.	Finanzierungsbedarf (Ausgaben) Bezeichnung	Planansatz		Investitionen (nachrichtlich)	
		Ausgaben des Wirtschaftsjahres EUR	Verpflichtungsermächtigungen des Wirtschaftsjahres EUR	Gesamtausgabebedarf EUR	bisher bereitgestellt EUR
1	2	3	4	5	6
I	Investitionsvorhaben				
1	Sachanlagen für				
	a) unbebaute Grundstücke				
	b) Gebäude und andere Bauten	156.600		216.600	60.000
	c) Technische Anlagen	179.400		219.400	40.000
	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	7.913.000	16.824.675		
2	Finanzanlagen				
II	Finanzierungsvorhaben				
3	Rückzahlung von Stammkapital				
4	Entnahme aus der Rücklage				
5	Jahresverlust	18.200			
6	Auflösung Ertragszuschüsse	26.109			
7	Tilgung von Krediten	88.543			
8	Gewährung von Krediten				
	a) an die Stadt				
	b) an Dritte				
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)				
10	Finanzierungsbedarf insgesamt:	8.381.852	16.824.675	436.000	100.000

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Vermögensplan
- einzelne Vorhaben -

Lfd. Nr.	Finanzierungsbedarf (Ausgaben) Bezeichnung	Planansatz		Investitionen (nachrichtlich)	
		Ausgaben des Wirtschaftsjahres EUR	Verpflichtungsermächtigungen des Wirtschaftsjahres EUR	Gesamtausgabebedarf EUR	bisher bereitgestellt EUR
1	2	3	4	5	6
	A) Gesamtstädtische Maßnahmen				
1	Grunderwerb Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)			1.121.000	1.121.000
2	Neubaumaßnahmen Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)	6.763.000	7.639.000	14.602.000	200.000
3	Grunderwerb Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)		720.675	720.675	
4	Neubaumaßnahmen Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	200.000	5.499.000	5.799.000	100.000
	B) Kernstadt				
6	Sanierung Königstr. 47			310.000	310.000
7	Sanierung Sofienstraße 4	200.000	1.741.000	1.941.000	
8	Heizungstausch Tübinger Str. 68	75.000			
	C) Stadtteile				
8	Sanierung Marienbergstr. 15, <u>Bad Niedernau</u>			797.000	797.000
9	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8 <u>Baisingen</u>	500.000	1.225.000	1.725.000	
10	Sanierung Schloßstraße 10, <u>Baisingen</u>			442.000	
11	Sanierung Bricciusstraße 83, <u>Wurmlingen</u>	261.000		361.000	100.000
12	<u>Unvorhergesehenes</u>	250.000			
	Summe Sachanlagen:	8.249.000	16.824.675	27.818.675	2.628.000

**Finanzplan 2019
Investitionsprogramm
2018 - 2022**

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Finanzplan 2018 - 2022 - Erfolgsplan

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2018 EUR	Planansatz 2019 EUR	Planansatz 2020 EUR	Planansatz 2021 EUR	Planansatz 2022 EUR
1.	Umsatzerlöse	848.757	866.109	1.157.529	1.772.369	2.120.515
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
3.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
	Zwischensumme:	848.757	866.109	1.157.529	1.772.369	2.120.515
4.	Materialaufwand:					
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	4.500	1.000	1.000	1.000
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	343.187	409.040	445.986	627.763	757.557
5.	Personalaufwand					
a)	Entgelte für Beschäftigte	81.950	160.000	163.200	166.464	169.793
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	19.660	50.020	51.020	52.040	53.080
c)	davon für Altersversorgung	(5.200)	(9.000)	(9.180)	(9.364)	(9.551)
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	349.774	205.901	505.078	891.698	1.065.918
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	113.750	149.250	142.250	147.250	160.250
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	150.000	200.000	300.000	300.000	300.000
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	90.436	87.399	148.995	186.155	212.917
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 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Finanzplan 2018 - 2022

I. Finanzierungsmittel

	Finanzierungsmittel (Einnahmen)	2018	2019	2020	2021	2022
lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7
1	Zuführung zum Stammkapital					
2	Zuführung zu Eigenkapitalrücklage	1.737.000	1.859.000	2.166.000	1.088.000	1.214.000
3	Jahresgewinn					
4	Zuweisungen und Zuschüsse		372.000	35.000		
5	Beiträge und ähnliche Entgelte					
6	Kredite					
	a) von der Stadt					
	b) von Dritten	3.938.091	5.894.951	8.306.170	1.930.330	4.057.652
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge	418.479	255.901	505.078	891.698	1.065.918
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten					
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren					
10	Summe Finanzierungsmittel:	6.093.570	8.381.852	11.012.248	3.910.028	6.337.570

II. Finanzierungsbedarf

	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	2018	2019	2020	2021	2022
lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7
I	Investitionsvorhaben					
1	Sachanlagen für					
	a) unbebaute Grundstücke	20.800		721.000	200.000	500.000
	b) Gebäude und andere Bauten	3.589.920	156.600	5.318.400	565.200	1.781.400
	c) Technische Anlagen	2.393.280	179.400	3.545.600	376.800	1.187.600
	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		7.913.000	1.241.000	2.530.000	2.600.000
2	Finanzanlagen					
II	Finanzierungsvorhaben					
3	Rückzahlung von Stammkapital					
4	Entnahme aus der Rücklage					
5	Jahresverlust		18.200			
6	Auflösung Ertragszuschüsse	10.812	26.109	26.109	26.109	26.109
7	Tilgung von Krediten	78.758	88.543	160.139	211.918	242.461
8	Gewährung von Krediten					
	a) an die Stadt					
	b) an Dritte					
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)	0	0	0	0	0
10	Finanzierungsbedarf insgesamt:	6.093.570	8.381.852	11.012.248	3.910.027	6.337.570

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Investitionsprogramm 2018 - 2022

Lfd. Nr.	Aufgabenbereich	Lfd. Haushaltsjahr 2018	Planjahr 2019	1.	2.	3.	Voraussichtliche Gesamtausgaben	davon außerhalb d. Finanzplanungszeitraums	
				2020	Folgejahr 2021	2022		vorher veranschlagt	in späteren Jahren zu veranschl.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Tausend Euro</i>									
A) Gesamtstädtische Maßnahmen									
1	Grunderwerb Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)						1.121	1.121	
2	Neubaumaßnahmen Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)	200	6.763	7.639			14.602		
3	Grunderwerb Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)			721			721		
4	Neubaumaßnahmen Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	100	200		2.530	2.969	5.799		
5	Grunderwerb - Ortschaft (weitere 30 Wohnungen - 1)					500	500		
6	Neubaumaßnahmen - Ortschaft (weitere 30 Wohnungen - 1)				200	2.600	6.000		3.200
7	Grunderwerb (weitere 30 Wohnungen - 2)						500		500
8	Neubaumaßnahmen (30 Wohnungen - 2)						6.200		6.200
B) Kernstadt									
9	Sanierung Königstr. 47	260					310	50	
10	Sanierung Poststr. 8						1.400		1.400
11	Sanierung Sofienstr. 4		200	1.241	500		1.941		
12	Heizungsaustausch Tübinger Str. 68		75				75		
C) Stadtteile									
13	Sanierung Marienbergstr. 15, <u>Bad Niedernau</u>	569					797	228	
14	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8 <u>Baisingen</u>		500	1.225			1.725		
15	Erwerb Kaiserstr. 17 <u>Baisingen</u>								
	- Grunderwerb	21					21		
	- Gebäudewert	126					126		
16	Sanierung Schloßstraße 10, <u>Baisingen</u>					442	442		
17	Verkauf Albrecht-Dürer-Straße 1 + 3 <u>Ergenzingen</u>								
18	Verkauf Dettinger Str. 1 und Hesen-torstraße 8, 12 und 14, <u>Hemmendorf</u>								
19	Sanierung Briccusstraße 83, <u>Wurmlingen</u>	100	261				361		
20	Unvorhergesehenes		250				250		
	Summe	1.376	8.249	10.826	3.672	6.069	42.891	1.399	11.300

Übersicht Verpflichtungsermächtigungen 2019

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Übersicht Verpflichtungsermächtigungen

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan des Jahres		Voraussichtlich fällige Ausgaben in TEUR			
		2020	2021	2022	Summe
1	€	2	3	4	5
2020	10.826.000	10.826			10.826
2021	3.030.000		3.030		3.030
2022	2.969.000			2.969	2.969
Summe		10.826	3.030	2.969	16.825
Nachrichtlich: Im Finanzplan vorgeseh. Kreditaufnahmen		8.306	1.930	4.058	14.294

Aufgliederung der Verpflichtungsermächtigungen

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Wirtschaftsjahr		
		2020	2021	2022
		EUR	EUR	EUR
1	Grunderwerb Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)	7.639.000		
2	Grunderwerb Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	721.000		
3	Neubaumaßnahmen Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)		2.530.000	2.969.000
4	Sanierung Sofienstr. 4, <u>Kernstadt</u>	1.241.000	500.000	
5	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8, <u>Baisingen</u>	1.225.000		
Summe		10.826.000	3.030.000	2.969.000

Stellenübersicht 2019

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Stellenübersicht

Beschäftigte

Entgelt- gruppe	Stellenzahl vorgesehen	tatsächlich besetzt
Betriebsleitung	0,20	0,20
E9a/E10	0,80	0,50
E8	1,00	0,00
E7	0,50	0,20
E5/E6	1,00	1,00
Stellen insgesamt	3,50	1,90

nachrichtlich:

Ausb. Verg.	0,00	0,00
--------------------	------	------

Schuldenübersicht 2019

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Übersicht über den Schuldenstand und den Schuldendienst

Nr.	Darlehensgeber	Ursprungs- bestand	Stand 01.01.2019 EUR	Zugang -geplant- EUR	Zins- satz %	Zins EUR	Tilg.- satz %	Tilgung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
Trägerdarlehen *) (Schulden beim <u>öffentlichen Bereich</u>)									
1	Stadt Rottenburg am Neckar	5.848.314	5.730.763	0	1,00	57.898	1,00	59.068	5.671.695
	Gesamtsumme Trägerdarlehen	5.848.314	5.730.763	0	1,01	57.898	1,00	59.068	5.671.695
Kreditinstitute (Schulden beim <u>nichtöffentl. Bereich</u>)									
2	L-Bank/Wohnraumförderung (1. Jahr tilgungsfrei)	0	0	2.362.000	0,00	0	1,00	0	2.362.000
3		0	0	3.532.951	1,50	26.501	1,00	29.475	3.503.476
	Gesamtsumme Kreditinstitute	0	0	5.894.951	1,50	26.501	1,00	29.475	5.865.476
	Gesamt	5.848.314	5.730.763	5.894.951	1,47	84.399	1,00	88.543	11.537.171

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

nachrichtlich:

EUR

Geplante Schuldenaufnahme 2019 im nichtöffentlichen Bereich

5.894.951

./ der geplanten Tilgung für dieses Darlehen im nichtöffentlichen Bereich im Jahr 2019

-29.475

5.865.476

Voraussichtlicher Schuldenstand beim nichtöffentlichen Bereich zum 31.12.2019

3.503.476

Voraussichtlicher Schuldenstand bei L-Bank - geförderter nichtöffentlicher Bereich zum 31.12.2019

2.362.000

Voraussichtlicher Schuldenstand beim öffentlichen Bereich zum 31.12.2019

5.671.695

Voraussichtlicher Schuldenstand zum 31.12.2019

11.537.171

Voraussichtlicher Schuldenstand beim nichtöffentlichen Bereich je Einwohner zum 31.12.2019 rd.
einschließlich der geplanten Schuldenaufnahme

134

Voraussichtlicher Schuldenstand beim öffentlichen Bereich je Einwohner zum 31.12.2019 rd.

130

Anlagennachweis 2019

Wirtschaftsplan 2019
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"
Anlagennachweis

Anlagengruppen	Anschaffungs- oder Herstellungskosten			
	Anfangs- stand	Zugang zu Anschaffungswerten	Abgang	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	0	0	1.121.250
2. bebaute Grundstücke	1.107.119	0	57.960	1.049.159
3. Gebäude und andere Bauten	5.710.362	195.750	67.653	5.838.459
4. Technische Anlagen	1.903.454	140.250	0	2.043.704
5. Maschinen und Geräte	516	0	0	516
6. Fahrzeuge	0	0	0	0
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.440	0	0	79.440
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0	0	0	0
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	388.642	7.663.000	100.000	7.951.642
Summe II Sachanlagen	10.310.783	7.999.000	225.613	18.084.170
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	10.310.783	7.999.000	225.613	18.084.170
Ertragszuschüsse				
1. Kapitalzuschüsse	0	0	0	0
2. Beiträge	0	0	0	0
3. Zuweisungen				
- Anschlussunterbringung	540.642	0	0	540.642
- Kiga-Förderung		372.000	0	372.000
Summe Ertragszuschüsse	540.642	372.000	0	912.642

Abschreibungen / Wertberichtigungen				Restbuchwerte (Endstand)	durchschnittlicher AfA-Satz
Anfangsstand	Zugang: d. h. Abschreibungen im Haushaltsjahr	Abgang, d. h. angesamm. Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Endstand		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	%
6	7	8	9	10	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	1.121.250	0,00%
0	0	0	0	1.049.159	0,00%
1.638.055	164.433	0	1.802.488	4.035.971	2,82%
134.541	37.105	0	171.646	1.872.058	1,82%
0	45	0	45	471	0,00%
0	0	0	0	0	0,00%
0	4.318	0	4.318	75.122	0,00%
0	0	0	0	0	0,00%
0	0	0	0	7.951.642	0,00%
1.772.596	205.901	0	1.978.497	16.105.673	1,14%
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	205.901	0	1.978.497	16.105.673	1,14%
0	0	0	0	0	0,00%
0	0	0	0	0	0,00%
15.018	7.509	0	22.527	518.115	1,39%
0	18.600	0	18.600	353.400	5,00%
15.018	26.109	0	41.127	871.515	2,86%

