

Beschlussvorlage WBR Nr. 2019/093

24.06.2019

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Finanzbericht der WBR für die ersten beiden Quartale 2019 - Stand 24.06.2019

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	02.07.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
-----------------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

04.12.2018: GR: Wirtschaftsplan 2019

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

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 Betriebsatzung 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 Betriebsatzung).

„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 Betriebsatzung).

1.2 Berichtspflicht

Der Wirtschaftsplan 2018 wurde vom Gemeinderat am 04.12.2018 beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 4 Nr. 1 der Betriebsatzung 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

2.1.1 Umsatzerlöse (Nrn. 1+2)

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

Diese Umsatzerlöse betragen aktuell rd. 409.498 Euro
(vgl. Anlage 1)

Die Umsatzerlöse wurden für 2019 angepasst; sie gehen regelmäßig ein und deren Gutschrift wird von der Einheitskasse bei der Stadtkasse überwacht. Aber auch die WBR macht lfd. einen internen Plausibilitäts-Abgleich.

Hinsichtlich der Umsatzerlöse wird auf die Beschlussvorlage WBR Nr. 2019/019 – Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB); Gesetzesänderung – hingewiesen. Dadurch wurde zum Ausdruck gebracht, dass der Gesetzgeber das Mietrecht durch das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) vom 18.12.2018 (BGBl. I S 2648) auch für den ländlichen Raum erheblich verschärft hat. Diese Gesetzesverschärfung trifft die WBR und die städtischen Wohnliegenschaften im Bestand unmittelbar, nachdem

- einerseits ein erheblicher Sanierungs-/Modernisierungstau besteht und
- andererseits die durchschnittliche Miethöhe unter 7,00 Euro/qm/Monat (und zwar bei der WBR bei insgesamt 5,26 Euro/qm/Monat) liegt. Dies bedeutet bei künftigen Sanierungen/Modernisierungen größere finanzielle Anstrengungen hinsichtlich der Refinanzierung der aufgewendeten Modernisierungskosten. Dies wirkt sich vor allem bei der Umsetzung des am 19.09.2017 beschlossenen Sanierungskonzepts aus.

Unabhängig davon wird die WBR baldmöglichst und sobald die personelle Verstärkung der WBR eingearbeitet ist, die Umsatzerlöse im Rahmen des rechtlich Möglichen anpassen.

In enger Zusammenarbeit mit der Kämmerei ist es der WBR jetzt gelungen, die Umsatzerlöse und die Nebenkostenvorauszahlungen im laufenden Jahr buchhalterisch zu trennen. Die Umsatzerlöse können jetzt getrennt (nach Mieten und Pachten bzw. Nebenkosten hieraus) angegeben werden. Dadurch ist ein differenzierter und besserer Überblick möglich.

2.1.2 Betriebliche Erträge (Nr. 3)

Im Rahmen des Landes-Förderungsprogramms „Wohnungsbau BW 2018/2019“ steht die Mietwohnraumförderung im Vordergrund. Umgesetzt wird dieses Förderprogramm von der Landeskreditbank (L-Bank, Staatsbank für Baden-Württemberg). Bei der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen für freien bezugsfertigen Mietwohnraum können Fördermittel beantragt werden, wenn die WBR - wie im Rahmen deren Gründung zum 01.01.2017 festgelegt - Wohnungen für untere und mittlere Einkommen preiswert zur Verfügung stellt. Auch betriebswirtschaftlich rechnet sich die Inanspruchnahme dieser Fördermittel. Im Einzelnen wurden solche „Fördermittel für lfd. Zwecke“ bisher für folgende Liegenschaften beantragt:

- 3 Wohnungen im Gebäude Marienbergstraße 15 in Bad Niedernau
- 1 Wohnung im Gebäude Schloßstraße 10 in Baisingen
- 2 Wohnungen im Gebäude Utta-Eberstein-Str. 21 in Ergenzingen
- 2 Wohnungen im Gebäude Königstraße 47 und 47/1 in der Kernstadt und
- 2 Wohnungen im Gebäude Bricciusstraße 83 in Wurmlingen.

Ausbezahlt wurden bisher Fördermittel im folgenden Umfang für:

Marienbergstraße 15, Bad Niedernau:	176.400,00 Euro
Utta-Eberstein-Str. 21 in Ergenzingen:	35.700,00 Euro
Königstraße 47, Kernstadt:	73.300,00 Euro
Bricciusstraße 83, Wurmlingen:	<u>62.900,00 Euro</u>
Summe	348.300,00 Euro
Weitere Zuweisungen in Höhe von ca. können abgerufen werden, sobald die Wohnungen wieder vermietet sind.	116.000,00 Euro

Wie diese Zuweisungen in den nächsten 30 Jahren in der Gewinn-/ Verlustrechnung aufgelöst werden können, wird aktuell geprüft; dies würde zu einer gewünschten Verstetigung der Mieterlöse beitragen.

2.2. Materialaufwand (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. 44.650 Euro
und deren Bewirtschaftung in Höhe von rd. 55.422 Euro
kassenwirksam geworden.
Die Unterhaltungskosten werden zum großen Teil im
2. Halbjahr 2019 abgerechnet.

2.3 Personalaufwand (Nr. 5)

Die Aufwendungen betragen aktuell rd. 55.307 Euro.
Die in der Stellenübersicht bisher enthaltene 0,2-Stelle für die Büroangestellte wird zunächst außerhalb des Wirtschaftsplanes der WBR geführt und erst am Jahresende übertragen und verrechnet.

Die im Rahmen der Verabschiedung des Wirtschaftsplanes und der Stellenübersicht geplante Personalverstärkung wird Mitte des Jahres umgesetzt werden können. Diese Personalverstärkung belastet deshalb das erste halbe Jahr noch nicht.

2.4 Abschreibungen (Nr. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich am 30.06.2019 auf rd. und werden am Jahresende bilanziert.

102.950 Euro

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. angefallen.

60.293 Euro

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.

Der restliche Zinsaufwand betrifft ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, in Höhe von 300.000 Euro aufgenommen wurde. Wegen der günstigen Kreditkonditionen gegenüber den wesentlich höheren Bereitstellungszinsen wurde dieses Darlehen Anfang November 2018 abgerufen.

3. Übersicht Vermögensplan

3.1 Eine Zuführung zum Stammkapital ist 2019 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 investiver Art sind in 2019 wie folgt geplant.

- Für den Bau der Kindertageseinrichtung im DHL-Areal (und die spätere

Vermietung an die Stadt) wurde 2018 eine Förderung nach dem Investitionsprogramm des Bundes 2017-2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung gestellt. Mit Bescheid vom 19.12.2018 hat das Regierungspräsidium Tübingen den Zuschuss zum bedarfsgerechten Ausbau des definierten Betreuungsangebots in Höhe von 383.000 Euro bewilligt. Am Jahresende wird sich zeigen, ob aufgrund des Baufortschritts ein Teilbetrag abgerufen werden kann.

- Wie bereits unter Ziffer 2.6 ausgeführt, wurde Ende 2018 ein beantragtes zinsgünstiges KfW-Darlehen nach dem Programm „Energieeffizientes Sanieren“ für die Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, gewährt. Nach der Ende Mai 2019 vorgenommenen Abrechnung der energieeffizienten Sanierung ist mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von 45.000 Euro zu rechnen.
- Auch für die Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme im Gebäude Briccusstraße 83 wurde ein entsprechendes KfW-Darlehen beantragt und von der L-Bank am 30.11.2018 bewilligt. Bis zur Jahresmitte ist ebenfalls mit einer Abrechnung zu rechnen. Der Tilgungszuschuss beläuft sich dort auf ca. 45.500 Euro und wird im zweiten Halbjahr 2019 abgerufen werden können.

Hinsichtlich der Zuweisungen für laufende Zwecke vergleiche Ziffer 2.1.2.

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 57 (ehemals geplant 60) Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg, Yalova Straße

Die Baugenehmigung ist erteilt. Die Ausführungsplanung ist abgeschlossen. Die Baumaßnahmen wurden zum Teil in Auftrag gegeben – auf die Beschlussvorlagen WBR Nrn. 2019/016/2 und 2019/082/1 wird hingewiesen.

- Neubaumaßnahme mit 30 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in der Gebhard-Müller-Straße

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.10.2018 den Planungsbeschluss nach dem durchgeführten Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag nach VgV mit der Beauftragung des Architekturbüros OR-plan Partnerschaft für Architektur- und Städtebau mbB, Stuttgart erteilt. Ebenso konnten zwischenzeitlich auch die Fachingenieure gefunden werden (Beschlussvorlage WBR Nr. 2018/242). Mit der Fertigstellung der Genehmigungsplanung wird Anfang August 2019 gerechnet.

- Sanierung des Gebäudes Königstraße 47 und 47/1, Kernstadt

Die Sanierung konnte abgeschlossen, jedoch noch nicht vollständig abgerechnet werden. Alle Wohnungen sind wieder vermietet.

- Sanierung Poststraße 8, Kernstadt

Zwar ist die Sanierung dieses Gebäudes zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Aufgrund des Zustands des denkmalgeschützten Gebäudes und dessen eingeschränkten Nutzbarkeit wird nach Ersatzwohnungen für die Mieter gesucht.

- Sanierung Sofienstraße 4, Kernstadt

In der Sitzung des Betriebsausschusses am 12.02.2019 wurde die Planung der Sanierung des Gebäudes Sofienstraße 4 an das Architekturbüro Kuhn Adis, Freie Architektin, Rottenburg am Neckar, vergeben. Auch konnten zwischenzeitlich weitgehend die Fachingenieure gefunden werden. Im III. Quartal 2019 ist mit den Ergebnissen zu rechnen (Beschlussvorlage WBR Nr. 2019/015).

- Sanierung Marienbergstraße 15, Bad Niedernau

Einerseits wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.6 hingewiesen, andererseits hat sich die Sanierung der Außenhaut des Gebäudes witterungsbedingt etwas verzögert. Mit einer Abrechnung der Maßnahme ist dieser Tage zu rechnen.

- Abbruch und Neubau Kaiserstraße 8, Baisingen

Die Planung für den Abbruch und den Neubau des Gebäudes Kaiserstr. 8 wurden an das Architekturbüro Harald Kreuzberger, Rottenburg, vergeben. Das Baugesuch für die Maßnahme wurde am 15.03.2019 gestellt. Der Neubau des Gebäudes Kaiserstraße 8 ist aufgrund der Anbindung des denkmalgeschützten Gebäudes Kaiserstraße 6 (Grundschule) mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. In den nächsten Tagen wird mit der Baugenehmigung gerechnet.

- Sanierung Bricciusstraße 83, Wurmlingen

Mit der Sanierung des Gebäudes wurde im IV. Quartal 2018 begonnen. Die Arbeiten konnten weitgehend abgeschlossen werden. Mit einer Abrechnung der Maßnahme ist im III. Quartal 2019 zu rechnen. (Vgl. hierzu auch Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/116 - Sanierungskonzept.)

3.6 Kreditaufnahmen vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich)

Hinsichtlich des Trägerdarlehens wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.6 hingewiesen.

Ebenso auf die Aufnahme des zinsverbilligten Darlehens aus der KfW-Förderung für das Gebäude **Marienbergstraße 15**, Bad Niedernau.

Außerdem wurde für das Gebäude **Bricciusstraße 83**, Wurmlingen, ebenfalls ein zinsverbilligtes KfW-Darlehen über die L-Bank i.H.v. 260.000 Euro in Anspruch genommen. Die Finanzmittel können erst nach der Bestätigung der ordnungsgemäßen Durchführung der Maßnahme durch einen Energieberater beantragt werden. Dies wird dieser Tage abgerufen.

Zur Finanzierung der im Vermögensplan 2019 und im Investitionsprogramm 2018 – 2022 vorgesehenen Maßnahmen ist eine Kreditaufnahme von ca. 5,9 Mio. Euro geplant. Allein für die **Neubaumaßnahme von 57 Wohnungen** und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg bedarf es eines Kreditvolumens von ca. 9,8 Mio. Euro; davon 4,2 Mio. Euro bei der L-Bank im Rahmen der Mietraumförderung (Zinskonditionen von 0 % auf 30 Jahre) und ein von der L-Bank gefördertes Darlehen von ca. 1,4 Mio. Euro für barrierearmes Bauen.

Diese Beträge mussten in einer Summe vereinbart werden. Der Betrag für die Mietraumförderung darf nur subsidiär (nach der Inanspruchnahme von Eigenkapital und sonstigen Fremdmitteln) in Anspruch genommen werden. Zur Liquidität musste deshalb für die Maßnahme ein weiteres Darlehen von ca. 3,5 Mio. Euro bei einer örtlichen Bank vereinbart werden.

Dies zeigt aber auch, dass sowohl die Kreditermächtigungen aus dem Jahr 2018 i.H.v. ca. 3,9 Mio. Euro,
als auch die in diesem Jahr von ca. 5,9 Mio. Euro
in Anspruch genommen werden mussten, um die Verträge überhaupt abschließen zu können. Der Betriebsausschuss wird in den Quartalsberichten laufend über die Inanspruchnahme dieser Darlehen informiert werden.

Sollte auch das Förderdarlehen für das Objekt „**Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8, Baisingen**,“ und die damit verbundene zinsverbilligte Wohnraumförderung noch in diesem Jahr - wegen förderrechtlicher Bestimmungen - vor dem Baubeginn vereinbart werden müssen, bedarf es - wie bereits im Rahmen der Beratung des Wirtschaftsplanes der WBR für 2019 hingewiesen - eines Nachtrags zum Wirtschaftsplan, um die Kreditermächtigung zu erhöhen und damit das notwendige Darlehen vertraglich eingehen zu können.

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 2019 so eingeplant.

Die unter Ziff. 2.1 beschriebene Gesetzesverschärfung hinsichtlich der möglichen Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen verlangt zusätzliche Anstrengungen zur Refinanzierung der anfallenden Kosten.