

Beschlussvorlage WBR Nr. 2019/255

27.09.2019

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Finanzbericht der WBR für die Quartale I - III 2019 - Stand 27.09.2019

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	08.10.2019	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

Finanzielle Auswirkungen: KEINE

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Planansatz
					EUR
					EUR
					EUR
Summe					EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	EUR
- in Höhe von		Somit noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung:

1. Allgemeines

1.1 Gründung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 einerseits die Gründung der „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar - WBR) und andererseits dessen 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 2019 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 drei Quartale 2019 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. 612.180 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 Beschlussvorlagen WBR Nrn. 2019/019 und 2019/093 – 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.

Die jetzt vom Berliner Senat bekannt gewordenen Überlegungen gefährden weitere – zum Teil notwendige – Investitionen im Bestand.

Unabhängig davon wird die WBR baldmöglichst und sobald die personelle Verstärkung der WBR eingearbeitet ist, die Umsatzerlöse im Rahmen des rechtlich Möglichen anpassen. 2019 wird damit noch begonnen.

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 differenziert (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.

Alle beantragten Zuweisungen in Höhe von
sind zwischenzeitlich bei der WBR eingegangen.

464.400 Euro

In Zusammenarbeit mit der Kämmerei werden diese Zuweisungen im Vermögensplan als Einnahmen nachgewiesen – vgl. Ziff. 3.3. Damit können diese Zuweisungen in den nächsten 30 Jahren in der Gewinn-/ Verlustrechnung - wie Sonderposten - aufgelöst werden und so zu der gewünschten Verstetigung der Mieterlöse beitragen – anteilig eingestellt bei Nr. 3 b) der Anlage 1.

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.
und deren Bewirtschaftung in Höhe von rd.
kassenwirksam geworden.

98.360 Euro
256.805 Euro

Die Unterhaltungskosten werden zum großen Teil im 2. Halbjahr 2019 abgerechnet.

2.3 Personalaufwand (Nr. 5)

Die Aufwendungen betragen aktuell rd.

100.281 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 konnte zum 01.07.2019 umgesetzt werden. Diese Personalverstärkung belastet deshalb das erste halbe Jahr noch nicht.

Die Stellenübersicht stellt sich aktuell wie folgt dar:

Beschäftigte

Entgelt- gruppe	Stellenzahl vorgesehen	tatsächlich besetzt
Betriebsleitung	0,20	0,25 *)
E9a/E10	0,80	0,70 *)
E8	1,00	1,00
E7	0,50	0,50
E5/E6	1,00	1,00
Stellen insgesamt	3,50	3,45

*) Jeweils ab 01.10.2019.

2.4 Abschreibungen (Nr. 6)

Die Abschreibungen belaufen sich am 30.09.2019 auf rd. wurden aufgrund neuer Bewertungen angepasst und werden am Jahresende bilanziert.

132.146 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 Beauftragung der technischen Betreuung von größeren Unterhaltungsmaßnahmen sowie der Verwaltungskostenbeitrag.

Hierfür sind bisher rd. angefallen.

58.589 Euro

2.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (Nr. 8)

Es zeigt sich, dass aufgrund des Baufortschritts und der vereinbarten wesentlich geringeren Schuldzinsen der Planansatz für die Bauzinsen zu hoch angesetzt war. Dies wird hinsichtlich der genannten Erkenntnisse mit diesem Bericht bereits berücksichtigt.

2.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Nr. 9)

Zur Finanzierung des übertragenen Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen in Höhe von ca. 5,85 Mio. €; der angegebene IST-Betrag von spiegelt nur den Stand zum 3. Quartal wider. Die Zinsen und die Tilgung hierfür werden am Jahresende verrechnet.

43.424 Euro

Der restliche Zinsaufwand betrifft

- ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, i. H. v. 300.000 Euro aufgenommen wurde. Wegen der günstigen Kreditkonditionen gegenüber den wesentlich höheren Bereitstellungszinsen wurde dieses Darlehen Anfang November 2018 abgerufen.
- und das weitere KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/ Modernisierung des Gebäudes Bricciusstraße 83, Wurmlingen, in Höhe von 260.000 Euro aufgenommen wurde.

Für das Kapitalmarktdarlehen (valutiert am 27.09.2019) wurde noch kein Schuldendienst kassenwirksam - vgl. Ziffer 3.6 -.

3. Übersicht Vermögensplan

3.1 Eine Zuführung zum Stammkapital ist 2019 nicht vorgesehen.

3.2 Von der in Höhe von 1.859.000 Euro eingeplanten Zuführung zu den Rücklagen durch den Kernhaushalt wurde bisher ein Betrag von 1.000.000 Euro abgerufen.

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 2.7 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. Aufgrund der Ende Mai 2019 vorgenommenen Abrechnung der energieeffizienten Sanierung hat die WBR einen Tilgungszuschuss in Höhe von **45.000 Euro** erhalten, der die Darlehensschuld reduziert.
- Auch für die Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme im Gebäude Bricciusstraße 83 wurde ein entsprechendes KfW-Darlehen beantragt und von der L-Bank am 30.11.2018 bewilligt. Auch diese energieeffiziente Sanierung konnte Mitte des Jahres abgerechnet werden. Der Tilgungszuschuss in Höhe von **45.500 Euro** wurde ebenfalls dem Darlehenskonto der WBR gutgeschrieben.
- Die Zuweisungen für die Miet- und Belegungsbindung - vgl. Ziffer 2.1.2 - belaufen sich auf **434.400 Euro** und werden im Vermögensplan (Anlage 2) nachgewiesen.

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. Mit der Baumaßnahme wurde endlich am 05.08.2019 begonnen. Von höheren Abschlagsrechnungen in naher Zukunft ist auszugehen.

- 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). Der Bauantrag wurde am 27.08.2019 gestellt.

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

Die Sanierung konnte abgeschlossen und weitgehend abgerechnet werden. Alle Wohnungen sind wieder vermietet.

- Heizungsaustausch im Gebäude Tübinger Str. 68, Kernstadt

Der Austausch der Heizung ist abgeschlossen. Die Abrechnung steht noch aus.

- 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 hat sich die WBR um Ersatzwohnungen für die Mieter gekümmert. Das Gebäude ist jetzt entmietet und wird – wie vom Landesdenkmalamt gefordert – untersucht. Dabei wird sich zeigen, ob das Gebäude von der WBR/Stadt im Anlagevermögen gehalten werden kann.

- 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. Demnächst ist mit den Ergebnissen zu rechnen (Beschlussvorlage WBR Nr. 2019/015).

- Sanierung Marienbergstraße 15, Bad Niedernau

Auf die Ausführungen zu Ziffern 2.7, 3.3 und 3.6 wird hingewiesen. Die Maßnahme ist fertiggestellt und weitgehend abgerechnet. Alle Wohnungen sind mit Belegungsbindung vermietet.

- Abbruch und Neubau Kaiserstraße 8, Baisingen

Die Planung für den Abbruch und den Neubau des Gebäudes Kaiserstr. 8 wurde 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. Aufgrund vorgebrachter Bedenken eines Nachbarn obliegt dem Regierungspräsidium Tübingen die Bearbeitung des Bauantrages des städt. Eigenbetriebs. Die Baugenehmigung wird sich verzögern.

- Sanierung/Modernisierung Bricciusstraße 83, Wurmlingen

Auf die Ausführungen zu Ziffern 2.7, 3.3 und 3.6 wird hingewiesen. Mit der Sanierung/ Modernisierung des Gebäudes wurde im IV. Quartal 2018 begonnen. Die Arbeiten konnten abgeschlossen werden. Sie sind weitgehend abgerechnet. (Vgl. hierzu auch Beschlussvorlage WBR Nr. 2017/116 - Sanierungskonzept.)

In diesem Zusammenhang hat sich gezeigt, dass die außerhalb des Gebäudes liegenden Entwässerungsleitungen stark schadhaft sind und Gefahr besteht, dass die Mauern durchfeuchtet werden – diese Schäden müssen jetzt noch behoben werden!

- Machbarkeitsstudie Sulzauer Hof 5, Kernstadt

Im Rahmen des genannten Sanierungskonzepts zeigte es sich deutlich, dass sich aufgrund der äußerst maroden Gebäudesubstanz eine Sanierung/ Modernisierung betriebswirtschaftlich nicht rechnet. Betriebsausschuss und Gemeinderat baten im Rahmen der Beratungen um nochmalige Prüfung, wie mit dem – nicht denkmalgeschützten – Gebäude verfahren werden kann.

Eine Machbarkeitsstudie wurde darauf Ende 2018 in Auftrag gegeben. Diese wird zu gegebener Zeit im Betriebsausschuss vorgestellt.

- Abriss von zwei Scheuern in Hemmendorf; Hessentorstr. 12 und 14

Der Abriss der abgängigen Scheuern hat begonnen und wird bis zur Sitzung abgeschlossen sein.

3.6 Kreditaufnahmen vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich)

Hinsichtlich des Trägerdarlehens wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.7 hingewiesen.

Ebenso auf die Aufnahme von zinsverbilligten Darlehen aus der KfW-Förderung für das Gebäude **Marienbergstraße 15**, Bad Niedernau, und für das Gebäude **Bricciusstraße 83**, Wurmlingen. Die Darlehen sind ausbezahlt.

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.

Zum 27.09.2019 wurde - wie unter Ziffer 2.7 ausgeführt - ein Teilbetrag von 2,1 Mio. Euro des Kapitalmarktdarlehens abgerufen - die Bereitstellungszinsen wären in gleicher Höhe zu entrichten.

Sollte auch das beantragte 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; das Ausgeführte gilt entsprechend.

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 birgt zusätzliche Anstrengungen zur Refinanzierung der anfallenden Kosten in sich.