

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

EIGENBETRIEB

WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR



**WIRTSCHAFTSPLAN**

**2020**



## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seiten</u>
Festsetzungen des Wirtschaftsplans	1
Erläuterungen zum Wirtschaftsplan	2
Vorbericht	3 - 20
Erfolgsplan	21 - 28
Vermögensplan	29 - 32
Finanzplan / Investitionsprogramm	33 - 38
Übersicht Verpflichtungsermächtigungen	39 - 42
Stellenübersicht	43 - 46
Schuldenübersicht	47 - 50
Anlagennachweis	51 - 53



**Stadt Rottenburg am Neckar**  
Landkreis Tübingen

**W i r t s c h a f t s p l a n 2 0 2 0**  
**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 2020 der WBR beschlossen:

**§ 1**  
**Wirtschaftsplan**

Der Wirtschaftsplan wird

- |      |                                    |                       |
|------|------------------------------------|-----------------------|
| 1.   | im Erfolgsplan mit                 |                       |
|      | Erträgen in Höhe von               | <b>1.132.600 EUR,</b> |
|      | Aufwendungen in Höhe von           | <b>1.131.218 EUR</b>  |
|      | und einem Jahresgewinn in Höhe von | <b>1.382 EUR,</b>     |
| <br> |                                    |                       |
| 2.   | im Vermögensplan mit               |                       |
|      | Einnahmen und Ausgaben von         | <b>10.030.791 EUR</b> |
|      | <br>festgesetzt.                   |                       |

**§ 2**  
**Kreditermächtigung**

Der Gesamtbetrag der im Vermögensplan vorgesehenen Kreditaufnahmen wird festgesetzt auf	<b>6.822.250 EUR.</b>
---	-----------------------

**§ 3**  
**Verpflichtungsermächtigung**

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf	<b>11.025.000 EUR.</b>
--	------------------------

**§ 4**  
**Kassenkreditermächtigung**

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf	<b>150.000 EUR.</b>
---	---------------------

**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 2020**



# **Vorbericht**

## **zum**

## **Wirtschaftsplan 2020**

### **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 nach der Hauptsatzung gebildeten Verwaltungsausschusses des Gemeinderats.

#### **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

Wie bekannt ist, hat der Eigenbetrieb 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 Bewertung und des Beschlusses des Gemeinderates vom 29.11.2016 in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs ein.

Zur Finanzierung dieses Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen, das endgültig mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 auf 5.848.314,16 Euro festgesetzt wurde.

Der Schuldendienst des Trägerdarlehens wurde mit einer Tilgung und einer Verzinsung von jeweils 1 % gewährt (vgl. Beschlussvorlage (BV) WBR Nr. 2017/148 - Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2017 – mit Beschluss des Gemeinderates am 24.09.2019, BV Nr. 2019/208, verlängert bis zum 31.12.2029 - vgl. hierzu auch Ziff. 5.2!).

### 1.3.5. Gebäude, für die ein Sanierungsplan erstellt wurde:

Für zehn der übernommenen Gebäude wurde ein Sanierungsplan erstellt.

Bei den vom Eigenbetrieb übernommenen Gebäuden des Altbestandes handelt es sich um Immobilien mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstand. Um diesen zu beseitigen und den weiteren Vermögensverfall dieser Gebäude aufzuhalten, sind für deren Sanierung/Modernisierung entsprechende Zuführungen der Stadt zur EK-Rücklage an die WBR notwendig.

Die WBR hatte im Jahr 2017 eine Analyse der zu sanierenden Gebäude in Auftrag gegeben. 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. Diese Analyse führte zum Baubeschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 (BV WBR Nr. 2017/116 und /116/1) über die notwendigen Sanierungsmaßnahmen - vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel.

## - Prioritäten

Die Prioritäten für die einzelnen Maßnahmen stellten sich aus Sicht der Betriebsleitung für die Jahre 2017 ff. 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 2021 - möglich sein.

### **Der Mittelbedarf für die genannten Maßnahmen beläuft sich auf:**

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 wurden die Maßnahmen umgesetzt – vgl. BV WBR Nr. 2017/058- die Kosten beliefen sich auf ca. 330.000,00 €.

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**

Einzelmaßnahmen wurden oder werden wie folgt umgesetzt oder deren Umsetzung geplant (vgl. auch Ziff. 4.1):

- Neubaumaßnahme 57 (ehemals 60 geplante, aber nur 57 realisierbare) Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg, Yalovastraße - im Bau
- Neubaumaßnahme mit 30 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in der Gebhard-Müller-Straße, Kernstadt - Planung
- Sanierung Königstraße 47 und 47/1, Kernstadt  
Die Sanierung konnte abgeschlossen werden. Alle Wohnungen sind wieder vermietet.
- Sanierung Poststr. 8, Kernstadt - Planung
- Sanierung Sofienstraße 4, Kernstadt - Planung

- Sanierung Marienbergstraße 15, Bad Niedernau  
Die Sanierung/Modernisierung ist abgeschlossen. Die Wohnungen sind mit Miet-/Belegungsbindung vermietet.
- Abbruch und Neubau Kaiserstraße 8, Baisingen - Planung
- Sanierung Bricciusstraße 83, Wurmlingen  
Die Sanierung/Modernisierung ist abgeschlossen. Die Wohnungen sind zum Teil mit Miet-/Belegungsbindung vermietet.

## 2. Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan gliedert sich im Wesentlichen in

- den **Erfolgsplan**,
- den **Vermögensplan**,
- den **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</i>	<b>2020</b>
<i>rd. EUR</i>	<b>EUR</b>

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

<i>866.109</i>	<b>1.132.600</b>
----------------	------------------

### 3.1. Erträge

#### 3.1.1. Umsatzerlöse (Pos. 1)

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

<i>670.000</i>	<b>714.510</b>
----------------	----------------

Die Umsatzerlöse wurden für 2020 angepasst; sie gehen regelmäßig ein und deren Gutschrift wird von der Einheitskasse bei der Stadtkasse überwacht. Aber auch die WBR macht laufend einen internen Plausibilitätsabgleich.

Übertrag:

<i>670.000</i>	<b>714.510</b>
----------------	----------------

	<i>Vorjahr</i>	<b>2020</b>
	<i>rd. EUR</i>	<b>EUR</b>
Übertrag:	670.000	<b>714.510</b>

In enger Zusammenarbeit mit der Kämmerei ist es der WBR im Wirtschaftsjahr 2019 gelungen, die Umsatzerlöse und die Nebenkostenvorauszahlungen im laufenden Jahr buchhalterisch zu trennen. Die Umsatzerlöse können jetzt differenziert (nach Mieten und Pachten bzw. Nebenkosten) angegeben werden. Dadurch ist ein detaillierterer und besserer Überblick möglich.

Nach Abschluss der Sanierungen der Gebäude Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, und Bricciusstraße 83, Wurmlingen, werden die Mieten im Wirtschaftsjahr 2019 für die anzurechnenden Modernisierungskosten erhöht bzw. nach Inanspruchnahme der Förderung für die Bindungsfestlegung neu festgesetzt – vgl. nichtöffentlicher Beschluss des Betriebsausschusses vom 16.04.2018 - BV WBR Nr. 2018/098.

Wie bereits oben dargestellt, wird sich im Rahmen der endgültigen Sanierungsplanung des Gebäudes Poststraße 8, Kernstadt, zeigen, ob sich hier weitere Mietausfälle ergeben.

Im Jahr 2019 hat die WBR begonnen, die Höhe der Mieten generell zu überprüfen und ggf. anzupassen.

<b>3.1.2.</b>	<b>Die Nebenkosten aus Mieten und Pachten</b>		
	betragen voraussichtlich	<i>170.000</i>	<b>270.000</b>
	und werden im Bruttoprinzip dargestellt.		
	Die Auflösung der Ertragszuschüsse wird mit	<i>26.109</i>	<b>27.590</b>
	angesetzt. Der Betrag wurde an die Abschreibungsdauer der Gebäude oder an die Laufzeit der Fördermassnahmen angepasst. Eine jährlich		
	aufzulösende zusätzliche Förderung u.a. für Kindergartenförderung ist berücksichtigt.		
	Übertrag:	<i>866.109</i>	<b>1.012.100</b>

	<i>Vorjahr</i> <i>rd. EUR</i>	<b>2020</b> <b>EUR</b>
Übertrag:	866.109	1.012.100
<b>3.1.3. Betriebliche Erträge</b>		
Nach dem aktuell gültigen Landeswohnungsbauförderprogramm können für die Miet- und Belegungsbindung mietfreier Wohnungen Zuwendungen (betragsmäßig abhängig vom Zeitraum der Mietbindung) beantragt werden. Bei einer 30-jährigen Mietbindung werden Zuwendungen i.H.v. 711 Euro/qm Wohnfläche gewährt. Entsprechende Anträge wurden insgesamt i.H.v. 434.000 Euro gestellt. Diese Zuwendungen sind in den nächsten Jahren als Sonderposten aufzulösen und den Mieteinnahmen zuzuführen, im Jahr 2020 erstmals i.H.v. ca.	0	15.500
<b>3.1.4 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (Pos. 8)</b>		
Hierbei handelt es sich um Bauzinsen in Höhe von die in der Vergangenheit hinsichtlich der angenommenen Fremdzinsen und des geplanten Baufortschritts zu hoch angesetzt waren.	<u>200.000</u>	<u>100.000</u>
Insgesamt werden Gesamterträge in Höhe von erwartet.	1.066.109	1.132.600
<b>3.2. Aufwand</b>		
Die eingestellten Planansätze wurden soweit möglich errechnet, andernfalls sorgfältig geschätzt.		
<b>3.2.1. Materialaufwand</b>		
<b>Aufwendungen für bezogene Leistungen (Pos. 4b)</b>		
Im Bereich der Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen stehen Mittel von insgesamt für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung. Dieser Ansatz wurde trotz der im Vermögensplan ausgewiesenen Sanierungsmaßnahmen im Zuge des beschlossenen Sanierungskonzepts wie im Vorjahr nahezu beibehalten, da sich auch bei den anderen Gebäuden Unterhaltungsmaßnahmen im laufenden Jahr gezeigt haben.	150.000	120.000
Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen betragen voraussichtlich	<u>259.040</u>	<u>276.111</u>
und werden im Bruttoprinzip dargestellt.		
Insgesamt wird mit Aufwendungen von gerechnet.	409.040	396.111

### 3.2.2. Personalaufwendungen (Pos. 5) / Stellenübersicht

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) und deren Gebäudemanagement vollständig übernommen. Kleinere Reparaturen oder die Überwachung deren Durchführung durch Dritte werden durch das eigene Hauspersonal kostengünstig selbst übernommen. Auch die Umsetzung der beschlossenen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bindet erhebliche zusätzliche Arbeitskraft. Mehrarbeits- und Überstunden waren deshalb unausweichlich. Der Betriebsausschuss wurde darüber fortlaufend informiert. Aus diesem Grunde wurde im Jahre 2019 die Anzahl der Stellen erhöht.

Die Stellensituation stellt sich wie folgt dar:

Entgeltgruppe	Stellenzahl aktuell	Stellenzahl besetzt
Betriebsleitung	0,25	0,25
E10	0,8	0,7
E8	1,0	1,0
E7	0,5	0,5
E5/E6	1,0	1,0
Stellen insgesamt	3,55	3,45

	Vorjahr rd. EUR	2020 EUR
Die Personalaufwendungen betragen im Jahr 2020	210.020	187.500.

### 3.2.3. Abschreibungen (Pos. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich insgesamt auf	205.901	234.298.
---	---------	----------

Abschreibungen wurden durch die Übernahme der Gebäude Kaiserstr. 17, Baisingen, und Pfarrgasse 8, Seeborn, die Fertigstellung der Sanierung der Gebäude Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, und Bricciusstraße 83, Wurmlingen, angepasst.

### 3.2.4. 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

	<i>Vorjahr rd. EUR</i>	<b>2020 EUR</b>
Fachingenieure auch künftig angewiesen bleibt. Aus diesem Grunde wurde der Ansatz der entsprechenden Aufwendungen i.H.v. weitgehend belassen.	60.000	<b>47.000</b>
Der Verwaltungskostenbeitrag an die Stadt beträgt	50.000	<b>47.000</b>
Außerdem sind künftig Mieten für die von der WBR genutzten Büroräume in Höhe von ca. zu begleichen.	0	<b>8.000</b>
Die <u>Gesamtaufwendungen</u> sind mit zu erwarten.	149.250	<b>142.250</b>

### 3.2.5. 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. zum Jahresende fällig werden.

57.900	<b>56.717</b>
--------	---------------

Hinsichtlich des Trägerdarlehens wird auf die Ausführungen zu Ziff. 1.3.4. 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 Fördermittel konnten erst nach der Bestätigung der ordnungsgemäßen Durchführung der Maßnahmen durch einen dafür zugelassenen Energieberater in vollem Umfang beantragt werden. Dies erfolgte Mitte 2019.

Zur Finanzierung der im Vermögensplan 2019 und im Investitionsprogramm 2018 – 2022 vorgesehenen Maßnahmen war eine Kreditaufnahme von ca. 5,9 Mio. Euro geplant.

Übertrag:	57.900	<b>56.717</b>
-----------	--------	---------------

	<i>Vorjahr</i> <i>rd. EUR</i>	<b>2020</b> <b>EUR</b>
Übertrag:	57.900	56.717

Allein für die **Neubaumaßnahme von 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg, Yalovastraße**, bedarf es eines Kreditvolumens von ca. 11,6 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 jeweils in einer Summe aufgenommen werden. Der Betrag für die Mietraumförderung darf nur subsidiär (nach der Inanspruchnahme von Eigenkapital und sonstigen Fremdmitteln) abgerufen werden. Zur Liquidität musste deshalb für die Maßnahme ein weiteres Darlehen von ca. 3,5 Mio. Euro bei einer örtlichen Bank vereinbart werden.

Das zeigt aber auch, dass sowohl die Kreditermächtigungen aus dem Jahr 2018 i.H.v. ca. 3,9 Mio. Euro, als auch die für das Jahr 2019 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.

Die notwendige Neuverplanung und die vorgesehene Neubaumaßnahmen erfordern die Aufnahme von Darlehen von Dritten i.H.v. ca. 6.822.000 Euro. Auf der Grundlage einer 1,5%-igen Verzinsung und der Aufnahme zur Jahresmitte wird mit Zinsaufwendungen i.H.v. gerechnet.

26.501	<b>102.842</b>
--------	----------------

Für die Inanspruchnahme von Kassenkrediten werden Aufwendungen in Höhe von eingeplant.

<u>3.000</u>	<u>1.000</u>
--------------	--------------

Insgesamt betragen die Zinsaufwendungen	87.399	<b>160.559</b>
---	--------	----------------

#### 4. Vermögensplan

Der Vermögensplan schließt ausgeglichen mit in Einnahmen und Ausgaben ab.	8.381.852	<b>10.030.791</b>
---	-----------	-------------------

##### 4.1. Vorhaben des Vermögensplans

Folgende wesentlichen Maßnahmen des Wirtschaftsjahres 2020 sind geplant.

##### a) Neubaumaßnahme im DHL-Areal, MI Dätzweg - Yalovastraße (57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage)

- Fortführung

Nachdem bereits am 24.07.2018 vom Gemeinderat der Baubeschluss gefasst wurde (vgl. BV WBR Nr. 2018/166), konnte noch im selben Jahr (am

19.12.2018) mit dem symbolischen Spatenstich ein klares Signal gesetzt werden.

Die einzelnen Gewerke waren weitgehend europaweit auszuschreiben. Nach intensiver Prüfung der eingegangenen Angebote (auch mit juristischer Beratung) hat die WBR die Rohbauarbeiten endlich Ende Mai 2019 vergeben können. Mit der eigentlichen Baumaßnahme wurde im August 2019 begonnen. Die einzelnen Gewerke sind überwiegend vergeben. Abgesehen von den nicht beeinflussbaren Indexsteigerungen der Baupreise wird der angestrebte Kostenrahmen eingehalten.

**b) Neubaumaßnahme in der Gebhard-Müller-Straße (30 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit)**

- Fertigstellung der Planung
- Baubeginn

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.10.2018 (vgl. BV WBR Nr. 2018/242) den Planungsbeschluss nach dem durchgeführten Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag nach den VgV mit der Beauftragung des Architekturbüros ORplan Partnerschaft für Architektur- und Städtebau mbB, Stuttgart, erteilt. Die Genehmigungsplanung wurde im August 2019 fertig gestellt und die Baugenehmigung beantragt - zwischenzeitlich liegen Einwendungen von Nachbarn vor. Bei der Fertigstellung dieses Vorberichts war die Baugenehmigung noch nicht erteilt. Ein Baubeginn ist aufgrund der vorhandenen finanziellen Ressourcen im Wirtschaftsjahr 2021 geplant.

**c) Sanierung „Poststraße 8“, Kernstadt**

- Fertigstellung der Planung

Zwar ist die Sanierung dieses Gebäudes zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Auf Grund des extrem schlechten Zustands des denkmalgeschützten Gebäudes und dessen eingeschränkter Nutzbarkeit wurde nach Ersatzwohnungen für die Mieter gesucht. Aufwendige Untersuchungen des Gebäudes stehen an. Wegen der enormen, nicht vollständig refinanzierbaren Kosten für die Sanierung ist der Verbleib des Gebäudes im Anlagevermögen der WBR zu gegebener Zeit zu hinterfragen und zu beraten.

**d) Sanierung „Sofienstraße 4“, Kernstadt**

- Fertigstellung der Planung

In der Sitzung des Betriebsausschusses am 12.02.2019 (vgl. BV WBR Nr. 2019/015) wurde die Planung der Sanierung des Gebäudes Sofienstraße 4 an das örtliche Architekturbüro Nicole Kuhn Adis vergeben. Auch konnten zwischenzeitlich weitgehend alle Fachingenieure gefunden werden. Ende 2019 ist mit der detaillierten Kostenschätzung der notwendigen Sanierung/Modernisierung zu rechnen.

Die Sanierungsmaßnahme kann erst realisiert werden, wenn Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen. Dieses wird voraussichtlich Ende 2020/Anfang 2021 der Fall sein.

**e) Abbruch und Neubau „Kaiserstraße 8“, Baisingen**

- Baufortsetzung

Die Planung für den Abbruch und den Neubau des Gebäudes Kaiserstraße 8, Baisingen, wurden an das Architekturbüro Harald Kreuzberger, Rottenburg am Neckar, vergeben. Das Baugesuch für die Maßnahme wurde am 15.03.2019 gestellt. Der Neubau des Gebäudes ist aufgrund der Anbindung an das denkmalgeschützte Gebäude Kaiserstraße 6 (Grundschule) mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Aufgrund vorgebrachter Bedenken eines Nachbarn obliegt dem Regierungspräsidium Tübingen die Bearbeitung des Bauantrages des städtischen Eigenbetriebs. Die Erteilung der Baugenehmigung wird sich verzögern.

**f) Sanierung „Schloßstraße 10“, Baisingen,**

- Planung der Einzelmaßnahmen

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

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>	<b>2020</b> <b>EUR</b>
Folgender Finanzierungsbedarf besteht:		
Für die in 4.1 erwähnten Investitionsvorhaben in Höhe von insgesamt	8.249.000	<b>9.739.000</b>
zzgl. Auflösung der Ertragszuschüsse	26.109	<b>43.090</b>
und Tilgung von Krediten s. Ziff. 3.2.5)	87.330	<b>149.505</b>
einschl. Überhang an Finanzierungsmittel von	<u>0</u>	<b>99.196</b>
(Rundung)		
<b>Gesamt</b>	<b>8.381.852</b>	<b>10.030.791</b>
Folgende Finanzierungsmittel stehen zur Verfügung:		
Zuführung zum Stammkapital	0	<b>0</b>
Zuführung zur Eigenkapitalrücklage	1.859.000	<b>2.509.750</b>
Jahresgewinn 2020	0	<b>1.382</b>
Zuweisungen und Zuschüsse	372.000	<b>407.000</b>
Wie bereits vorstehend ausgeführt, werden zur Finanzierung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ der Neubaumaßnahmen zur Errichtung der 57 Wohnungen mit zwei Gewerbeeinheiten und Tiefgarage im Mischgebiet Dätzweg Fremdmittel benötigt. Aufgrund der beschriebenen Abhängigkeit von Förderdarlehen wurden diese bereits vereinbart und z.T. aufgenommen.</li> </ul>		
Übertrag:	2.231.000	<b>2.918.132</b>

	<i>Vorjahr</i> <i>rd. EUR</i>	<b>2020</b> <b>EUR</b>
Übertrag:	2.231.000	2.918.132
Der Restbetrag für diese Maßnahme ist hier in Höhe von veranschlagt.	5.410.000	5.357.250
➤ des Abbruchs und Neubaus „Kaiserstraße 8“, Baisingen, sowie für die im Sanierungskonzept vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen in der Kernstadt weitere Darlehen vom Kreditmarkt (nicht öffentlicher Bereich) i.H.v. benötigt. Auch für die Maßnahme Kaiserstraße 8, kann ein gefördertes Darlehen der L-Bank, Staatsbank für Baden-Württemberg, in Höhe von Anspruch genommen werden.	484.951	1.465.000
Abschreibungen und Anlagenverkäufe	<u>255.901</u>	<u>290.409</u>
<b>Gesamt</b>	8.381.852	10.030.791

#### 4.3. Entwicklung der Verschuldung

Im Jahre 2020 wird sich die Verschuldung des Betriebs wie folgt entwickeln:

	EUR
Schuldenstand am 01.01.2020 (Trägerdarlehen)	5.671.695
(nichtöffentl. Kreditmarkt)	2.100.000
KfW-Darlehen am 01.01.2020	469.500
Voraussichtliche Kredittilgung (öffentlicher Bereich) rd.	60.255
Kreditaufnahme im nichtöffentlichen Bereich	6.822.250
Voraussichtliche Kredittilgungen hiervon	<u>89.250</u>
Voraussichtlicher Schuldenstand am 31.12.2020	14.913.940

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

## 5. Finanzplan

### 5.1. Erfolgsplan

Ab dem Jahr 2021 werden bisherige Anlagen im Bau (AiB) fertig gestellt und in Betrieb genommen werden können. Dies erhöht die Summe der jährlichen Abschreibungen erheblich, mit der Folge, dass die jeweiligen Erfolgspläne 2021 bis 2023 bei steigenden Umsatzerlösen mit geringen Jahresgewinnen/-verlusten

wie folgt abgeschlossen werden (nach aktueller Planung):

2021:	- 1.339 Euro
2022:	+ 190 Euro
2023:	- 1.549 Euro.

## 5.2. 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 mit 66 Stellplätzen in einer Tiefgarage im Mischgebiet Dätzweg – Yalovastraße gefasst.

Die Realisierung der Neubaumaßnahme mit 30 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Gebiet „Kreuzerfeld-Süd“, Gebhard-Müller-Straße, Kernstadt, wird ebenfalls geplant - mangels ausreichender finanzieller Ressourcen voraussichtlich jedoch erst ab 2021 umgesetzt.

	Vorjahr EUR	2020 EUR
Die Fertigstellung der Neubaumaßnahmen und die Umsetzung der Baumaßnahmen im Rahmen des Sanierungskonzepts sehen für die Jahre 2021 bis 2023 Investitionsausgaben von insgesamt rd. vor.	20,57 Mio.	18,30 Mio.

Folgende Schwerpunkte sind dabei geplant:

- **Fertigstellung der Neubaumaßnahme von 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten**
- **Abriss und Neubau „Kaiserstraße 8“, Baisingen**
- **Neubaumaßnahme einschließlich Grunderwerb (30 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit), Gebhard-Müller-Straße, Kernstadt,**
- **Neubaumaßnahme von 30 weiteren Wohnungen einschl. Grunderwerb, geplant in Ergenzingen,**
- **Neubaumaßnahme von weiteren 24 Wohnungen einschl. Grunderwerb, geplant in der Sülchenstraße 5 + 7 (ehemaliges Tonstudio),**
- **Durchführung von Maßnahmen des Sanierungskonzepts (insbesondere Sofienstraße 4, Kernstadt).**

Zum Ausgleich dieser Investitionsmaßnahmen sind insgesamt folgende Einnahmen geplant:

	EUR
- Zuführung zur Eigenkapitalrücklage i.H.v.	4.906.000
- Zuweisungen und Zuschüsse i.H.v.	268.000
- Abschreibungen	1.765.453
- Kredite vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich) i.H.v.	18.319.062
- erübrigte Mittel aus Vorjahren ca.	100.615

Nachdem das Trägerdarlehen in Höhe von ca. 5,611 Mio. EUR (Stand 31.12.2020) nach den Vorgaben des städt. Kernhaushalts im Wirtschaftsjahr 2021 vollständig zurückzuführen ist, müssen Darlehen in gleicher Höhe am Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich) aufgenommen werden.

Die Kredittilgungen in diesem Zeitraum betragen	
- für das Trägerdarlehen (s.o.)	<b>5.610.849</b>
- für die Kredite vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich)	<b><u>1.316.253</u></b>
Summe:	<b>6.927.102</b>
Dadurch beträgt die Verschuldung am Ende des Finanzplanungszeitraums (31.12.2023) voraussichtlich	<b>26.305.900.</b>

## 6. Risiken

Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2020 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 01.04.2021 vermietet werden kann.

Obwohl frühzeitig mit der Vermietung (bereits Mitte 2020) begonnen werden soll, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich gegenüber der Planung Anfangsverluste ergeben können.
- Mietausfälle - generell
  - Bei jeder Vermietung sind auch Mietausfälle 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 mind. 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 evtl. 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 (s. Ziff. 5.1.).

## 7. Ausblick:

Die bereits anlässlich der Klausursitzung am 16.07.2016 dargestellte Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass in unserer Stadt Rottenburg am Neckar Wohnraum vor allen Dingen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen fehlt. Darüber hinaus entsteht weiterer Bedarf an Wohnungen für Geringverdiener sowie für 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 neue Wohnungen zu errichten. Mangels ausreichender finanzieller Ressourcen ist es der WBR nicht möglich, dies im genannten Umfang umzusetzen.

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.

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.**

Es wird bezweifelt, dass das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) vom 18.12.2018 (BGBl. I S. 2648) und dessen Ausdehnung auf den Ländlichen Raum der richtige Weg ist – auf die Information des Betriebsausschusses am 12.02.2019 (BV WBR Nr. 2019/019) - Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB), Gesetzesänderung - wird hingewiesen.

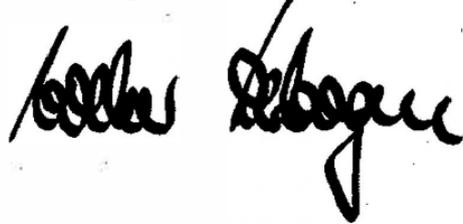
Diese Gesetzesverschärfung trifft die WBR und die städtischen Wohnungsliegenschaften im Bestand unmittelbar, nachdem

- einerseits ein erheblicher Sanierungs-/Modernisierungstau besteht und
- andererseits die doppelte Kappungsgrenze in verschärfter Form anzuwenden ist, nachdem die durchschnittliche Miete der städtischen Liegenschaften unter 7 Euro/pro m<sup>2</sup> und Monat (und zwar bei der WBR bei insgesamt 5,26 Euro/pro m<sup>2</sup> und Monat – Stand: Februar 2019) 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.

Bleibt weiter zu hoffen, dass die diskutierte erweiterte Berliner Mietpreisbremse nicht Schule macht.

Rottenburg am Neckar, den 25. Oktober 2019

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

Volker Derbogen  
Betriebsleiter

## **Erfolgsplan 2020**



**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2020 EUR	Planansatz 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
1.	Umsatzerlöse	984.510	840.000	872.290
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge	5.000	0	12.423
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	43.090	26.109	9.011
	Zwischensumme:	1.032.600	866.109	893.724
4.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	10.500	4.500	26.847
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	396.111	409.040	375.343
5.	Personalaufwand			
	a) Entgelte für Beschäftigte	146.000	160.000	95.733
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	41.500	50.020	21.153
	c) davon für Altersversorgung	(11.000)	(9.000)	(5.659)
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	234.298	205.901	208.418
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	142.250	149.250	87.493
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	100.000	200.000	3.914
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	160.559	87.399	58.381
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.382	0	24.270
11.	sonstige Steuern	0	0	0
12.	Außerordentliche Erträge			33.324
<b>12.</b>	<b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>	<b>1.382</b>	<b>0</b>	<b>57.594</b>



**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>Umsatzerlöse</b>			
3411	Mieten und Pachten	714.510	670.000	643.202
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	270.000	170.000	226.211
3721	sonstige Erlöse	0	0	2.877
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	43.090	26.109	9.011
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>1.027.600</b>	<b>866.109</b>	<b>881.301</b>

Erläuterungen:

3411 Einnahmen aus Mieten, Pachten und Nebenkosten können getrennt dargestellt werden.

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 2 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>			
3711	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 3 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>sonstige betriebliche Erträge</b>			
3142	Zuweisungen lfd. Zwecke	5.000	0	12.421
3562/3591	Säumniszuschläge und dergleichen	0	0	2
3582	Auflösung von Rückstellungen	0	0	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>12.423</b>

**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 a) des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>Materialaufwand</b>			
	<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>			
4251	Haltung von Fahrzeugen	5.000	0	8.783
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	1.000	4.500	17.996
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	0	68
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.500	0	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>10.500</b>	<b>4.500</b>	<b>26.847</b>

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>Materialaufwand</b>			
	<b>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>			
421	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	120.000	150.000	98.848
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	276.111	259.040	276.495
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>396.111</b>	<b>409.040</b>	<b>375.343</b>

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>Personalaufwand</b>			
40-41	Entgelte für Beschäftigte	146.000	160.000	95.733
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	30.480	41.000	15.494
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	11.000	9.000	5.659
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	20	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>187.500</b>	<b>210.020</b>	<b>116.886</b>

**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 6 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen</b>			
47	Abschreibungen auf geringw. Wirtschaftsgüter (GVG)	0	0	0
47	Abschreibungen auf Sachanlagen	234.298	205.901	208.418
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>234.298</b>	<b>205.901</b>	<b>208.418</b>

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	250	0
4231	Mieten und Pachten	8.000	2.000	3.366
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	47.000	60.000	37.947
4443, 4291 4251, 4431,	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	15.000	12.000	0
5320	Geschäftsaufwand	20.000	20.000	5.182
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	5.000	5.000	0
4452	Verwaltungskosten	47.000	50.000	40.998
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>142.250</b>	<b>149.250</b>	<b>87.493</b>

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

**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 8 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> <b>Erträge aus Beteiligungen</b>			
3613	Zinserträge und ähnliche Erträge	0	0	0
3699	aktivierte Zinsen (Bauzeitzinsen)	100.000	200.000	3.914
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>100.000</b>	<b>200.000</b>	<b>3.914</b>

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 9 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			
4517	Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	102.842	26.501	383
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	56.717	57.898	57.898
4512	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	1.000	3.000	100
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>160.559</b>	<b>87.399</b>	<b>58.381</b>

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 11 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2020 EUR	Erfolgsplan 2019 EUR	Ergebnis 2018 EUR
	<b>Sonstige Steuern</b>			
4251	Steuer	0	0	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **Vermögensplan 2020**



**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Vermögensplan**

**I. Finanzierungsmittel**

<b>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>			
Lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	Erläuterung
1	2	3	4
1	Zuführung zum Stammkapital		
2	Zuführung zu Rücklagen	2.509.750	
3	Jahresgewinn	1.382	
4	Zuweisungen und Zuschüsse	407.000	
5	Beiträge und ähnliche Entgelte		
6	Kredite		
	a) von der Stadt		
	b) von Dritten	6.822.250	
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge *)	290.409	
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten		
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren		
<b>10</b>	<b>Finanzierungsmittel insgesamt:</b>	<b>10.030.791</b>	

\*) Verkauf Grundstück in Hemmendorf ca. 56' €

**II. Finanzierungsbedarf**

<b>Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>		<b>Planansatz</b>		<b>Investitionen (nachrichtlich)</b>	
Lfd. Nr.	Bezeichnung	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			1.121.000	1.121.000
	b) Gebäude und andere Bauten	250.000		8.133.000	1.483.000
	c) Technische Anlagen				
	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	9.489.000	11.025.000	26.072.000	7.963.000
2	Finanzanlagen				
II	Finanzierungsvorhaben				
3	Rückzahlung von Stammkapital				
4	Entnahme aus der Rücklage				
5	Jahresverlust				
6	Auflösung Ertragszuschüsse	43.090			
7	Tilgung von Krediten				
	a) an die Stadt	60.255			
	b) an Dritte	89.250			
8	Gewährung von Krediten				
	a) an die Stadt				
	b) an Dritte				
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)	99.196			
<b>10</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt:</b>	<b>10.030.791</b>	<b>11.025.000</b>	<b>35.326.000</b>	<b>10.567.000</b>

**Wirtschaftsplan 2020**  
**"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
	<b>A) Gesamtstädtische Maßnahmen</b>				
1	Grunderwerb Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)			1.121.000	1.121.000
2	Neubaumaßnahmen Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)	7.639.000	3.243.000	16.082.000	6.963.000
3	Grunderwerb Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)				
4	Neubaumaßnahmen Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)		5.499.000	5.799.000	300.000
5	Neubaumaßnahme Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)		200.000	6.400.000	
	<b>B) Kernstadt</b>				
6	Sanierung Königstr. 47			0	0
7	Sanierung Poststr. 8	100.000		100.000	
7	Sanierung Sofienstraße 4	100.000	1.641.000	1.941.000	200.000
8	Heizungstausch Tübinger Str. 68			75.000	75.000
	<b>C) Stadtteile</b>				
9	Sanierung Marienbergstr. 15, <u>Bad Niedernau</u>			797.000	797.000
10	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8 <u>Baisingen</u>	1.650.000		2.150.000	500.000
11	Sanierung Schloßstraße 10, <u>Baisingen</u>		442.000	0	
12	Sanierung Bricciusstraße 83, <u>Wurmlingen</u>			361.000	361.000
13	<u>Unvorhergesehenes</u>	250.000		500.000	250.000
	<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>9.739.000</b>	<b>11.025.000</b>	<b>35.326.000</b>	<b>10.567.000</b>

**Finanzplan 2020  
Investitionsprogramm  
2019 - 2023**



**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Finanzplan 2019 - 2023 - Erfolgsplan**

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2019 EUR	Planansatz 2020 EUR	Planansatz 2021 EUR	Planansatz 2022 EUR	Planansatz 2023 EUR
1.	Umsatzerlöse	840.000	984.510	1.541.621	1.903.911	1.968.911
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge	0	5.000	5.000	5.000	5.000
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	26.109	43.090	43.090	43.090	43.090
	Zwischensumme:	866.109	1.032.600	1.589.711	1.952.001	2.017.001
4.	Materialaufwand:					
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.500	10.500	10.500	10.500	10.500
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	409.040	396.111	558.000	766.000	789.817
5.	Personalaufwand					
	a) Entgelte für Beschäftigte	160.000	146.000	148.920	151.898	154.936
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	50.020	41.500	42.330	43.176	44.039
	c) davon für Altersversorgung	(9.000)	(11.000)	(11.220)	(11.444)	(11.673)
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	205.901	234.298	503.184	609.514	652.754
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	149.250	142.250	142.250	147.250	160.250
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	200.000	100.000	50.000	50.000	100.000
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	87.399	160.559	235.866	273.472	306.253
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0	1.382	-1.339	190	-1.549
11.	sonstige Steuern	0	0	0	0	0
<b>12.</b>	<b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>	<b>0</b>	<b>1.382</b>	<b>-1.339</b>	<b>190</b>	<b>-1.549</b>

**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Finanzplan 2019 - 2023 - Vermögensplan**

**I. Finanzierungsmittel**

	<b>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7
1	Zuführung zum Stammkapital					
2	Zuführung zu Eigenkapitalrücklage	1.859.000	2.509.750	2.340.500	1.027.500	1.538.000
3	Jahresgewinn		1.382		190	
4	Zuweisungen und Zuschüsse	372.000	407.000	268.000		
5	Beiträge und ähnliche Entgelte					
6	Kredite					
	a) von der Stadt					
	b) von Dritten	5.894.951	6.822.250	10.861.984	2.944.039	4.513.039
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge	255.901	290.409	503.184	609.514	652.754
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten					
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren			99.196	546	873
<b>10</b>	<b>Summe Finanzierungsmittel:</b>	<b>8.381.852</b>	<b>10.030.791</b>	<b>14.072.864</b>	<b>4.581.789</b>	<b>6.704.666</b>

**II. Finanzierungsbedarf**

	<b>Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7
I	Investitionsvorhaben					
1	Sachanlagen für					
	a) unbebaute Grundstücke					
	b) Gebäude und andere Bauten	156.600	250.000	3.243.000	3.710.000	
	c) Technische Anlagen	179.400				
	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	9.489.000	4.793.000	400.000	6.152.000
2	Finanzanlagen					
II	Finanzierungsvorhaben					
3	Rückzahlung von Stammkapital					
4	Entnahme aus der Rücklage					
5	Jahresverlust	18.200		1.339		1.549
6	Auflösung Ertragszuschüsse	26.109	43.090	43.090	43.090	43.090
7	Tilgung von Krediten					
	a) an die Stadt	88.543	60.255	5.610.849		
	b) an Dritte		89.250	381.040	427.827	507.386
8	Gewährung von Krediten					
	a) an die Stadt					
	b) an Dritte					
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)		99.196	546	873	641
<b>10</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt:</b>	<b>8.381.852</b>	<b>10.030.791</b>	<b>14.072.864</b>	<b>4.581.790</b>	<b>6.704.666</b>

**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Investitionsprogramm 2019 - 2023**

Lfd. Nr.	Aufgabenbereich	Lfd. Haushalts-	Plan-	2.	3.	3.	Voraus-	davon außerhalb d. Fi-	
		jahr 2019	jahr 2020	2021	Folgejahre 2022 2023			sichtliche Gesamt- ausgaben	nanzplanungszeitraums vorher veran- schlagt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Tausend Euro</i>									
<b>A) Gesamtstädtische Maßnahmen</b>									
1	Gründerwerb Yalovastraße, Kernstadt (57 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten)						1.121	1.121	
2	Neubaumaßnahme Yalovastr., Kernstadt (57 Wohnungen u. 2 Gewerbeeinheiten)	6.763	7.639	3.243			16.082	200	
3	Gründerwerb Gebhard-Müller-Straße, Kernstadt (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)			721			721		
4	Neubaumaßnahme Gebhard-Müller-Str., Kernstadt (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	200		2.530	2.969		5.799	100	
5	Gründerwerb, Ergenzingen (30 Wohnungen)					500	500		
6	Neubaumaßnahme, Ergenzingen (30 Wohnungen)				200	2.600	6.000		3.200
7	Gründerwerb Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)					452	452		
8	Neubaumaßnahme Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)			200	200	2.600	6.400		3.400
<b>B) Kernstadt</b>									
9	Sanierung Königstr. 47						310	310	
10	Sanierung Poststr. 8		100				100		
11	Sanierung Sofienstr. 4	200	100	900	741		1.941		
12	Heizungstausch Tübinger Straße 68	75					75		
<b>B) Stadtteile</b>									
13	Sanierung Marienbergstr. 15, <u>Bad Niedernau</u>						797	797	
14	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8 <u>Baisingen</u>	500	1.650				2.150		
15	Sanierung Schloßstraße 10, <u>Baisingen</u>			442			442		
16	Verkauf Dettinger Str. 1 und Hessen- torstraße 8, 12 und 14, <u>Hemendorf</u>								
17	Sanierung Bricciusstraße 83, <u>Wurmlingen</u>	261					361	100	
18	Unvorhergesehenes	250	250				500		
<b>Summe</b>		<b>8.249</b>	<b>9.739</b>	<b>8.036</b>	<b>4.110</b>	<b>6.152</b>	<b>43.751</b>	<b>2.628</b>	<b>6.600</b>



# **Übersicht Verpflichtungsermächtigungen 2020**



**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Übersicht Verpflichtungsermächtigungen**

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan des Jahres		Voraussichtlich fällige Ausgaben in TEUR			
		2021	2022	2023	Summe
1	€	2	3	4	5
2021	11.025.000	7.315	3.710		11.025
2022	0		0		0
2023	0			0	0
<b>Summe</b>		<b>7.315</b>	<b>3.710</b>	<b>0</b>	<b>11.025</b>
Nachrichtlich: Im Finanzplan vorgeseh. Kreditaufnahmen		2.021	2.022	2.023	6.066

**Aufgliederung der Verpflichtungsermächtigungen**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Wirtschaftsjahr		
		2021	2022	2023
		EUR	EUR	EUR
1	Grunderwerb Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)	3.243.000		
2	Neubaumaßnahmen Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	2.530.000	2.969.000	
3	Neubaumaßnahme Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)	200.000		
4	Sanierung Sofienstr. 4, <u>Kernstadt</u>	900.000	741.000	
5	Sanierung Schlosstr. 10, <u>Baisingen</u>	442.000		
<b>Summe</b>		<b>7.315.000</b>	<b>3.710.000</b>	<b>0</b>



## **Stellenübersicht 2020**



**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Stellenübersicht**

**Beschäftigte**

<b>Entgelt- gruppe</b>	<b>Stellenzahl vorgesehen</b>	<b>tatsächlich besetzt</b>
<b>Betriebsleitung</b>	0,25	0,25
<b>E10</b>	0,80	0,70
<b>E8</b>	1,00	1,00
<b>E7</b>	0,50	0,50
<b>E5/E6</b>	1,00	1,00
<b>Stellen insgesamt</b>	3,55	3,45

**nachrichtlich:**

<b>Ausb. Verg.</b>	0,00	0,00
--------------------	------	------



## **Schuldenübersicht 2020**



**Wirtschaftsplan 2020**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Übersicht über den Schuldenstand und den Schuldendienst**

Nr.	Darlehensgeber	Ursprungs- bestand	Stand 01.01.2020 EUR	Zugang -geplant- EUR	Zins- satz %	Zins EUR	Tilg.- satz %	Tilgung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
	<b>Trägerdarlehen *)</b> (Schulden beim <u>öffentlichen Bereich</u> )								
1	Stadt Rottenburg am Neckar	5.848.314	5.671.695	0	1,00	56.717	1,00	60.255	5.611.440
	Gesamtsumme Trägerdarlehen	5.848.314	5.671.695	0	1,00	56.717	1,00	60.255	5.611.440
	<b>Kreditinstitute</b> (Schulden beim <u>nichtöffentl. Bereich</u> )								
2	<b>Energieeffizient Sanieren</b>								
2a	KfW-Bank über Voba **)	300.000	255.000	0	0,85	2.168			
2b	KfW-Bank über L-Bank ***)	260.000	214.500	0	0,25	268			
3	<b>Mietwohnungsfinanzierung</b>								
3a	L-Bank (Yalovastraße) (1. Jahr tilgungsfrei)	0	0	4.300.000	0,00	0	2,00	0	4.300.000
3b	L-Bank (Kaiserstr. 8) (1. Jahr tilgungsfrei)	0	0	360.000	0,00	0	2,00	0	360.000
4	<b>Barrierearmes Bauen</b>								
4a	L-Bank (Yalovastraße)			1.400.000	1,02	14.280	2,00	0	1.400.000
4b	L-Bank (Kaiserstr. 8)			0		0		0	0
5	<b>Weitere Kredite</b>								
5a	KSK Tübingen		2.100.000	3.882.000	1,93	77.991	2,00	80.820	5.901.180
5b	NN			843.000	1,93	8.135		8.430	834.570
	Gesamtsumme Kreditinstitute	560.000	2.569.500	6.822.250		102.842		89.250	9.302.500
	<b>Gesamt</b>	<b>6.408.314</b>	<b>8.241.195</b>	<b>6.822.250</b>	<b>1,94</b>	<b>159.559</b>	<b>1,00</b>	<b>149.505</b>	<b>14.913.940</b>

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

\*\*) tilgungsfrei bis 31.05.2023

\*\*\*) tilgungsfrei bis 31.01.2021

**nachrichtlich:**

EUR

Geplante Schuldenaufnahme 2020 im nichtöffentlichen Bereich

6.822.250

./ der geplanten Tilgung für dieses Darlehen im nichtöffentlichen Bereich im Jahr 2020

0

6.822.250

Voraussichtlicher Schuldenstand beim nichtöffentlichen Bereich zum 31.12.2020

360.000

Voraussichtlicher Schuldenstand bei L-Bank - geförderter nichtöffentlicher Bereich zum 31.12.2020

4.300.000

Voraussichtlicher Schuldenstand beim öffentlichen Bereich zum 31.12.2020

5.611.440

**Voraussichtlicher Schuldenstand zum 31.12.2020**

**10.271.440**

Voraussichtlicher Schuldenstand beim nichtöffentlichen Bereich je Einwohner zum 31.12.2020 rd.  
einschließlich der geplanten Schuldenaufnahme

213

Voraussichtlicher Schuldenstand beim öffentlichen Bereich je Einwohner zum 31.12.2020 rd.

129



## **Anlagennachweis 2020**





