

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

EIGENBETRIEB

WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR



JAHRESABSCHLUSS

2019

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

Jahresabschluss zum 31.12.2019

Inhaltsverzeichnis	Seite/n
A. Lagebericht	1 - 10
B. Feststellungsbeschluss	11
C. Bilanz	13
D. Gewinn- und Verlustrechnung	15
E. Anhang	17 - 26
E.1 Entwicklung Sachanlagevermögen	27
E.2 Entwicklung Ertragszuschüsse	29
E.3 Erfolgsplanabrechnung	31
E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen	33 - 34
E.4. Vermögensplanabrechnung	35
E.4.1 Einzelne Vorhaben Vermögensplan	37
E.5 Schuldenstand	39
E.6 Organe	41

Eigenbetrieb „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (WBR)

A. Lagebericht

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 einerseits die Gründung der „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar - WBR) und andererseits dessen Betriebssatzung beschlossen. Mit dem Inkrafttreten der Satzung am 01.01.2017 nahm der Eigenbetrieb seinen Betrieb auf.

Aufgabe des Eigenbetriebs ist es, „im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge“ der Stadt Rottenburg am Neckar „Aufgaben der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial vertretbaren Bedingungen durch Bau, Bereitstellung und Bestandspflege von Wohnungen in der Form des Eigenbetriebs“ zu erfüllen (§ 1 Abs. 1 der Betriebssatzung).

„Der Eigenbetrieb kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Er kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, der Stadtentwicklung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Er kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Der Eigenbetrieb ist berechtigt, andere Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen, sofern dies dem Gegenstand des Eigenbetriebs dienlich ist.“ (§ 1 Abs. 2 der Betriebssatzung).

Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbstständig, jedoch wirtschaftlich selbstständig (Sondervermögen nach § 96 der Gemeindeordnung). Der Eigenbetrieb hat folgende eigene Organe:

- Den Gemeinderat,
- den Betriebsausschuss,
- den Oberbürgermeister und
- die Betriebsleitung.

Die Zuständigkeiten der Organe ergeben sich aus der Betriebssatzung.

Der Betriebsausschuss besteht aus dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem und den Mitgliedern des Gemeinderats des nach der Hauptsatzung gebildeten Verwaltungsausschusses.

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 04.04.2017 wurde die WBR mit den Aufgaben der städtischen Wohnungsversorgung in Rottenburg am Neckar betraut (vgl. BV WBR Nr. 2017/057). Dieser Betrauungsakt war und ist nach der derzeitigen Rechtslage notwendig, um Verluste der WBR beihilfekonform nach einem EU-Beschluss zur Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen durch die Stadt ausgleichen oder Zuwendungen für vorstehende Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) zur Vermeidung von Verlusten bei der Refinanzierung von Neubauten gewähren zu können.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Grundsätzliches

Nach § 3 der Betriebssatzung verfügt der Eigenbetrieb über ein satzungsmäßiges Stammkapital in Höhe von 600.000 EUR, das 2017 vom städt. Kernhaushalt zugeführt wurde.

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

2.2 Übernommener Wohnungsbestand

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

Die vom Eigenbetrieb übernommenen Grundstücke und Gebäude gingen auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 29.11.2016 mit dem seinerzeit geschätzten Wert von 5.350.182 Euro direkt in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs zum 01.01.2017 ein.

Zur Finanzierung dieses Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen. Dieses wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 nach Abschluss der Neubaumaßnahme Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger Straße 68 endgültig festgesetzt auf **5.848.314,16 Euro**. Mit dem Beschluss ging gleichzeitig ein weiteres Gebäude (Hammerwasen 2D; neu: Hammerwasen 4) in das Anlagevermögen der WBR über.

Seither gingen weitere Grundstücke auf die WBR über oder wurden von der WBR erworben, die weitgehend fremd finanziert wurden.

2.3 Sanierungskonzept

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

Bei den vom Eigenbetrieb übernommenen Gebäuden des Altbestandes handelt es sich um Immobilien mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstand. Bereits bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde deutlich, dass für die Beseitigung dieses Rückstands erhebliche Mittel notwendig werden, um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten und eine langfristige wohnwirtschaftliche und angemessene Nutzung der Wohnungen zu gewährleisten.

Der Eigenbetrieb hatte aufgrund der aktuellen oder der geplanten Nutzungen der einzelnen Liegenschaften für zehn zu sanierende/modernisierende Gebäude je eine Analyse 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 (z.B. bei der Erfordernis von Ersatzwohnungen)

durchgeführt werden können. Bereits bei der Analyse stand fest, dass hierfür die dem Eigenbetrieb zur Verfügung stehenden Finanzmittel nicht ausreichen und weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage zur Finanzierung von Sanierungen und Modernisierungen erforderlich werden sowie Fremdkapital aufzunehmen sein wird.

Der gesamte Mittelbedarf (**ohne Ersatzbauten**) für die Sanierungen und Modernisierungen dieser 10 Gebäude beträgt ca. 5.527.000,00 € 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 -.

Diese Maßnahmen wurden zum Teil schon umgesetzt, vgl. nachst. Ziff. 4.2!

3. Geschäftsergebnis

Das **Jahresergebnis** schließt mit einem Gewinn von ca. 85.678,74 EUR ab. Dieser wird auf künftige Rechnungen vorgetragen.

4. Veränderungen des Anlagevermögens

4.1 Grundstücke

Arrondierungen von Grundstücken waren aus verschiedenen Gründen notwendig; so veränderten sich folgende Grundstücksflächen:

- **Poststr. 8, Kernstadt,**
Wertabgang wegen Erweiterung der
Erbbaufäche Bahnhof
- **Flst.-Nr. 8484/8, Yalovastraße, Kernstadt,**
Neubau Wohnanlage Dätzweg,
Wertzugang wegen Neuvermessung
- **Marienbergstr. 15, Bad Niedernau,**
Wertabgang wegen Neuaufteilung

Das Gebäude **Poststr. 8, Kernstadt**, konnte Ende des Jahres verkauft werden; die dringend notwendige Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes hätte die Finanzen der Stadt und der WBR unverhältnismäßig und nicht aufgabengemäß gebunden.

4.2 Fertiggestellte Bauvorhaben

Folgende Bauvorhaben konnten im Jahr 2019 abgeschlossen/abgerechnet werden:

- Die Sanierungsmaßnahme **Königstraße 47 und 47/1, Kernstadt**, wurde am 18.09.2017 begonnen und konnte im Jahr 2019 abgerechnet werden.
- Die Heizung konnte für den gewerblichen Teil des Gebäudes **Königstraße 49, Kernstadt**, energiesparend erweitert werden.

- Auch die Heizung in der **Tübinger Str. 68, Kernstadt**, konnten wie geplant ersetzt werden.
- Die Sanierung und die Modernisierung in der **Bricciusstraße 83, Wurmlingen**, wurden im November 2018 begonnen. Sie konnten planmäßig abgerechnet werden - auf den umfangreichen Schriftverkehr hinsichtlich der Mieterhöhungen wird in diesem Zusammenhang ergänzend hingewiesen.

4.3 Anlagen im Bau (AiB)

Folgende Vorhaben sind zum Jahreswechsel 2019/2020 noch im Bau:

- Die Bauarbeiten der **Neubaumaßnahme im Dätzweg, Yalovastraße, Kernstadt, (57 Wohnungen mit 2 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage)**, konnten aufgrund der Notwendigkeit der europaweiten Ausschreibung erst und endlich am 05.08.2019 begonnen werden. Die Baumaßnahme schreitet auch wegen der guten Witterung zügig fort. (Anm.: Davon konnten sich u.a. die Mitglieder des Betriebsausschusses der WBR bei einer Besichtigung am 10.03.2020 selbst überzeugen.)
- **Neubaumaßnahme in der Gebhard-Müller-Straße, Kernstadt, (30 WE und 1 Gewerbeeinheit)**
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. Aufgrund erhobener Einwendungen von Nachbarn obliegt dem Regierungspräsidium Tübingen die Bearbeitung des Bauantrages des städt. Eigenbetriebs. Die Baugenehmigung wird sich verzögern.
- In der Sitzung des Betriebsausschusses am 12.02.2019 wurde die Planung der Sanierung des Gebäudes **Sofienstraße 4, Kernstadt**, an das Architekturbüro Kuhn Adis, Freie Architektin, Rottenburg am Neckar, vergeben. Auch konnten zwischenzeitlich die Fachingenieure gefunden werden (Beschlussvorlage WBR Nr. 2019/015). Die Sanierung/Modernisierung kann erst umgesetzt werden, wenn Ersatzwohnungen für die Bewohner zur Verfügung stehen; ein Bewohnen während der Bauzeit scheidet aus!
- Im Rahmen des genannten Sanierungskonzepts zeigte es sich deutlich, dass sich aufgrund der äußerst maroden Gebäudesubstanz eine Sanierung/Modernisierung des Gebäudes **Sulzauer Hof 5, Kernstadt**, betriebswirtschaftlich nicht rechnet. Betriebsausschuss und Gemeinderat baten um nochmalige Prüfung, wie mit dem – nicht denkmalgeschützten – Gebäude umgegangen werden kann. Eine Machbarkeitsstudie wurde in Auftrag gegeben. Das Ergebnis wird zu gegebener Zeit im Betriebsausschuss beraten werden.
- Mit der Sanierung und der Modernisierung des Gebäudes **Marienbergstraße 15, Bad Niedernau**, wurde nach den Sommerferien 2018 begonnen. Allerdings konnte die Maßnahme u.a. witterungsbedingt nicht wie geplant durchgeführt werden. Die Abrechnung der Restarbeiten zieht sich entgegen allen Erwartungen noch bis Anfang 2020 hin.

- Die Planung für den **Abbruch und den Neubau des Gebäudes Kaiserstr. 8, Baisingen**, (von 5 (davon 3 geförderten) Wohnungen und Räumen für Mensa und Kernzeitbetreuung der Grundschule Baisingen) wurde an das Architekturbüro Harald Kreuzberger, Rottenburg am Neckar, 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 hat sich wegen weiterer Nachfragen weiter verzögert. (Anm.: Die Baugenehmigung wurde vom Regierungspräsidium Tübingen am 30.04.2020 erteilt.)
- Die beiden Scheuern **Hessentorstraße 12 und 14, Hemmendorf**, wurden abgerissen. Die beiden Grundstücke wurden zum Verkauf angeboten – Verkaufsverhandlungen sind im Gange. (Anm.: Ein notarieller Kaufvertrag konnte heute geschlossen werden.)
- Nachdem nachstehende Maßnahmen noch nicht abgeschlossen werden konnten, z.T. die etatisierten Haushaltsmittel nicht wie geplant abgerufen wurden, werden Restmittel dieser AiB (mit Baubeschluss) ins nächste Wirtschaftsjahr wie folgt übertragen:

Bauvorhaben	Planansatz 2019 - € -	Ist 2019 - € -	Übertrag nach 2020 - € -
Neubaumaßnahme im Dätzweg, Kernstadt (57 Whg. u.a.)	6.763.000	2.985.064,27	3.777.935,73
Sanierung/Modernisierung Sofienstraße 4, Kernstadt	200.000	8.992,06	100.000,00
Abbruch und den Neubau des Gebäudes Kaiserstr. 8, Baisingen	500.000	96.262,93	403.737,07
SUMME:			4.281.672,80

5. Ertragslage

5.1 Zuwendungen für den laufenden Betrieb

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 für folgende Wohnungen in den Gebäuden (teilweise bereits im Jahr 2018) gestellt; die Fördermittel gingen 2019 ein:

Gebäude	Wohnungen	Betrag - € -
Marienbergstr. 15, Bad Niedernau	3	220.100
Bricciusstr. 83, Wurmlingen	2	62.900
Königstr.47 u. 47/1, Kernstadt	2	73.300
Schloßstr. 10, Baisingen	1	34.100
Utta-Eberstein- Straße, Ergenzingen	2	67.700
Summe	10	458.100

Diese Zuwendungen sind in den nächsten Jahren als Sonderposten analog der Dauer der Mietbindung (über 30 Jahre) aufzulösen und den Mieteinnahmen zuzuführen.

5.2 Zuwendungen für die energetische Verbesserung

Außerdem konnten Zuwendungen für die energetische Verbesserung von der KfW-Bank im Rahmen der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude

- Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, und
- Bricciusstraße 83, Wurmlingen,

nach dem Förderprogramm „Energieeffizientes Sanieren“ beantragt werden. Die Tilgungszuschüsse in Höhe von 45.000 € bzw. 45.500 € wurden 2019 nach Bestätigung der Maßnahme durch einen Energieberater abgerechnet, gingen 2019 ein und reduzierten die zinsverbilligten Förderdarlehen. Unabhängig davon sind wegen buchhalterischer Bestimmungen (Leitfaden zur Buchführung) Sonderposten zu bilden, die ebenfalls jährlich (über 25 Jahre) - wie oben dargestellt - aufzulösen sind.

5.3 Ertragslage im Vergleich zur Wirtschafts-Planung

Wie aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich, hat sich die Ertragslage im Vergleich zur Wirtschafts-Planung um ca. 85.678,74 EUR (davon a.o. Ertrag von 79.005,66 EUR) verbessert:

Bezeichnung	Plan 2019 EUR	Ergebnis 2019 EUR
Umsatzerlöse	840.000	909.540
andere aktiv. Eigenleistungen	0	0
sonstige betriebliche Erträge	0	1.357
Auflösung Ertragszuschüsse	26.109	21.682
Summe	866.109	932.579

Die Mieterlöse erreichen nicht die geplante Höhe – trotz der Auflösung von Ertragszuschüssen/Sonderposten! Die WBR ist bestrebt, die Mieten an das gesetzliche Maß anzuheben. Vor allem bei den Erlösen aus Nebenkosten ist wiederum ein verbesserter Abschluss zu finden; dies spiegelt sich aber auch in höherem Materialaufwand wider und egalisiert sich damit weitgehend.

6. Personal

Die Stellensituation stellte sich im Jahr 2019 wie folgt dar:

Entgeltgruppe	Stellenzahl lt. Stellenübersicht	Stellenzahl tatsächlich besetzt
Frei vereinbart	0,20	0,25 *)
E 10	0,80	0,70 *)
E 8	1,00	1,00 **)
E 7	0,50	0,50 **)
E 5/6	1,00	1,00
Stellen insgesamt	3,50	3,45

*) Jeweils ab 01.10.2019

***) Jeweils ab 01.07.2019

Die in der Stellenübersicht bisher enthaltene 0,2-E 7-Stelle für die Verwaltungsangestellte wurde 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 (s. **)) umgesetzt werden. Diese Personalverstärkung belastet deshalb das erste halbe Jahr nicht.

Bezeichnung	Einheit	Plan 2019	Ergebnis 2019
Entwicklung des Personalaufwands	EUR	210.020	174.407

Gegenüber dem Wirtschaftsplan sind somit Minderaufwendungen von rd. 35.600 EUR angefallen, die insbesondere von der späten Besetzung der zusätzlich geschaffenen Stellen herrühren.

Die zum 01.01.2018 neu geschaffene Stelle für einen Hausmeister hat sich bewährt. Er übernimmt vor Ort die Kontrolle kleinerer Reparaturen, sofern er diese nicht selbst ausführen kann. Außerdem überwacht er auch die notwendige Entrümpelung einzelner Gebäude und nimmt zum Teil auch Wohnungen bei Mieterwechseln ab.

Die vollständige Übernahme der Verwaltung der übertragenen reinen Mietgebäude von der städtischen Liegenschaftsverwaltung, die damit verbundene Einarbeitung, die Umsetzung der beschlossenen Sanierungs-/Umbaumaßnahmen und die Übernahme des Gebäudemanagements von der Hochbauverwaltung für die WBR-Gebäude zeigten deutlich einen sehr starken Belastung des Personals, die durch die 2019 erzielte Stellenmehrung ausgeglichen wurde.

7. Eigenkapital

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2019: 5.218.321,55 EUR
und setzt sich wie folgt zusammen:

Stammkapital in Höhe von 600.000,00 EUR

Allgemeine Rücklage in Höhe von 4.493.250,00 EUR

Bilanzgewinn (mit Vortrag Vj.) 125.071,55 EUR

Der Kassenbestand zum 31.12.2019 (wegen noch nicht abgerufener Investitionskosten) beläuft sich auf ca. 1.685.135,63 EUR.

Die Realisierung von Neubaumaßnahmen und von Sanierungen sowie Modernisierungen im Rahmen des Sanierungskonzepts bedarf auch künftig der Zuführung von Einlagen in die Eigenkapitalrücklage von Seiten des Kernhaushalts an die WBR. Einerseits erfordert die Förderung nach dem Landeswohnungsbauförderprogramm den Nachweis von 20%igem Eigenkapital, andererseits können Sanierungen/Modernisierungen nicht allein aus WBR-eigenen Mitteln finanziert werden. Aus diesem Grunde war auch für 2019 die Einlage in die EK-Rücklage i.H.v. 1.859.000,00 EUR erforderlich.

Gewinn aus dem Vorjahr 39.392,81 EUR

Jahresgewinn 2019 85.678,24 EUR

8. Fremdkapital

Wie bereits unter Ziff. 2.2 beschrieben, erhielt die WBR zur Finanzierung des übertragenen Anlagevermögens von der Stadt ein Trägerdarlehen mit einem Anfangsbestand von 5.848.314,16 EUR. Dies beläuft sich zum 31.12.2019 auf **5.671.104,40 EUR**. (Bei dem in der Bilanz - Anlage C - auf der Passivseite unter Buchst. D Nr. 4 b) aufgeführten Betrag von 116.966,28 € handelt es sich um eine Verbindlichkeit, die buchhalterisch erst im neuen Jahr beglichen wurde.)

Darlehensverträge bei Kreditinstituten mussten Ende 2018 oder noch zu Lasten der Kreditermächtigungen des Wirtschaftsplanes 2018 **vereinbart** werden; im Einzelnen betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Jahresende 2019:

- 8.1 KfW-Darlehen über die Volksbank Herrenberg-Nagold-Rottenburg i.H.v. 300.000 EUR für die Modernisierung des Gebäudes **Marienbergstraße 15, Bad Niedernau**. Wie bereits unter Ziff. 5.2 erwähnt, ging im Jahr 2019 der Tilgungszuschuss der Förderung in Höhe von 45.000 EUR ein, sodass sich der Kreditbetrag auf 255.000 EUR ermäßigt.
- 8.2 KfW-Darlehen über die L-Bank i.H.v. 260.000 EUR für die Modernisierung des Gebäudes **Bricciusstraße 83, Wurmlingen**. Der Tilgungszuschuss in Höhe von 45.500 EUR konnte abgerufen werden - vgl. Ziff. 5.2 -, der Darlehensbetrag beläuft sich deshalb auf 214.500 EUR.
- 8.3 Die Kosten für die **Neubaumaßnahme Dätzweg** von 57 Wohnungen mit zwei Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage, **Kernstadt**, belaufen sich auf ca. 15,7 Mio. Euro (vgl. Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2018 - BV WBR Nr. 2018/166).

Die Gesamtmaßnahme wird mit ca. 75 % über Kreditaufnahmen finanziert. Um die Liquidität und die Finanzierung dieser Neubau-Maßnahme zu gewährleisten, mussten Anfang des Jahres 2019 (mit Inanspruchnahme der Kreditermächtigung des Jahres 2018)

- bei der L-Bank ein gefördertes Darlehen für den sozialen Mietwohnungsbau von ca. 4,30 Mio. EUR und
- ebenfalls bei der L-Bank ein gefördertes Darlehen für barrierefreies Bauen von ca. 1,40 Mio. EUR und
- bei der Kreissparkasse Tübingen ein Deckungskredit von ca. 3,54 Mio. EUR
- **somit insgesamt von ca. 9,24 Mio. EUR**

vereinbart werden.

Die Darlehen der L-Bank mussten vorhabenbezogen in einem Betrag rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen beantragt und in grundsätzlicher Hinsicht vereinbart sein. **Diese Kredite wurden allerdings noch nicht valuiert.** Vielmehr erfolgt dies je nach Baufortschritt.

Der Kreditbetrag der Kreissparkasse dient auch der Finanzierung der anderen im Vermögens-/Finanzplan veranschlagten Maßnahmen. Ein Teilbetrag des Darlehens wurde im Jahr 2019 in Höhe von **2.100.000 EUR** in Anspruch genommen. Bereitstellungszinsen wurden fällig, da der gesamte Darlehensbetrag - aufgrund des verzögerten Baufortschritts - nicht wie geplant abgerufen werden konnte, jedoch in einem Betrag vereinbart werden musste. Der Zinssatz hierfür entspricht dem Darlehenszinssatz.

Der Betriebsausschuss wird in den jeweiligen Sitzungen über Veränderungen der Kreditaufnahmen in Kenntnis gesetzt werden.

9. Risikostatus, Risikomanagement

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

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

Das für das übertragene Anlagevermögen aufgestellte Sanierungskonzept hat gezeigt, dass die übertragenen Immobilien einen sehr hohen Instandhaltungsrückstand aufweisen. Bei der Aufstellung der jeweiligen Wirtschaftspläne wurde nochmals 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 allein nicht umzusetzen. Weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage sowie die Aufnahme von Krediten sind deshalb zwangsläufig. Nur dadurch lässt sich das Bauprogramm realisieren. Dies bringt erhebliche Anstrengungen und Belastungen mit sich.

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

10. Ausblick

Die WBR wurde mit Beschluss vom 29.11.2016 gegründet, um fehlenden Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen zu schaffen. Dies vor allen Dingen aufgrund des Marktversagens hinsichtlich der privaten entsprechenden adäquaten Wohnungsversorgung. Aufgrund dessen hat die WBR den Auftrag, jährlich 30 Neubauwohnungen zu errichten.

Dieser Auftrag und die Realisierung des aufgestellten Sanierungskonzepts kann die WBR mit eigenen Mitteln - wie oben beschrieben allein - nicht schultern.

Darauf hinzuweisen ist abschließend 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

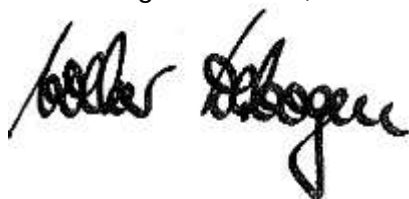
- einerseits ein erheblicher Sanierungs-/Modernisierungstau besteht und
- andererseits die doppelte Kappungsgrenze in verschärfter Form anzuwenden ist. Die durchschnittliche Miete der städtischen Liegenschaften liegt unter 7 Euro/pro m² und Monat (und zwar bei der WBR bei insgesamt 5,26 Euro/pro m² und Monat – Stand: Februar 2019).

Dies bedeutet bei künftigen Sanierungen/Modernisierungen größere finanzielle Anstrengungen hinsichtlich der Refinanzierung der hierfür aufgewendeten Kosten und wirkt sich vor allem bei der Umsetzung des am 19.09.2017 beschlossenen Sanierungskonzepts aus.

Dem beschriebenen Auftrag wird sich die Betriebsleitung auch künftig stellen.

Den Kolleginnen und dem Kollegen der WBR ist für die kontinuierlich zuverlässige Erfüllung der Aufgaben und für das ausgewogene und gute Ergebnis zu danken.

Rottenburg am Neckar, den 25. Mai 2020



Volker Derbogen
Betriebsleiter

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)
Jahresabschluss 2 0 1 9
Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Jahresabschluss
zum 31.12.2019 wie folgt festgestellt:

Nr.	Gegenstand	EUR
1	Bilanzsumme	15.811.074,56
1.1	davon entfallen auf der Aktivseite auf:	
1.1.1	das Anlagevermögen	13.162.260,54
1.1.2	das Umlaufvermögen	2.648.814,02
1.2	davon entfallen auf der Passivseite auf:	
1.2.1	das Eigenkapital	5.218.321,55
1.2.2	die empfangenen Ertragszuschüsse	1.051.040,43
1.2.3	die Rückstellungen	11.536,20
1.2.4	die Verbindlichkeiten	9.530.176,38
2	Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	85.678,74
2.1	Summe der Erträge	1.034.531,71
2.2	Summe der Aufwendungen	948.852,97
2.3	Verwendung des Jahresgewinns/ Behandlung des Jahresverlusts	
	Der Jahresgewinn wird auf künftige Rechnung vorgetragen.	
3.	Die Betriebsleitung wird entlastet.	

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2019

C. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE	31.12.2019		Vj.		PASSIVSEITE		Vj.	
	EUR	TEUR	EUR	TEUR	EUR	TEUR	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Stammkapital			
	0,00	0,00	0,00	0		600.000,00	600.000,00	600
II. Sachanlagen					II. Rücklagen			
1. unbebaute Grundstücke	0,00		0,00	0	Allgemeine Rücklage			
2. bebaute Grundstücke	2.220.907,21	1.113				4.493.250,00	4.493.250,00	2.634
3. Gebäude und andere Bauten	6.243.621,95	5.621			III. Gewinn/Verlust (-)			
4. Technische Anlagen	0,00	0						
5. Maschinen und Geräte	426,37	0			Gewinn/Verlust des Vorjahres (-)	39.392,81		-18
6. Fahrzeuge	0,00	0			Abführung an die Stadt	0,00		0
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.396,31	79			Jahresgewinn/-verlust	85.678,74		58
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0,00	0				125.071,55		40
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	4.618.684,49	2.609						
	13.157.036,33	9.422			B. EMPFANGENE ERTRAGSZUSCHÜSSE	1.051.040,43	1.051.040,43	524
III. Finanzanlagen					C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0			1. Rückstellungen für Pensionen	0,00		0
2. Sonstige Ausleihungen	5.224,21	2			2. sonstige Rückstellungen	11.536,20		0
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0				11.536,20		0
	5.224,21	2			D. VERBINDLICHKEITEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.510.183,14		300
I. Vorräte					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.222.958,40		314
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00	0,00	0	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0
					4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (Trägenderdarlehen)	5.671.104,40		5.731
					a) ausschließlich Trägenderdarlehen	116.966,28		0
					b) Abstimmkonto zum 31.12.2019 für Zins und Tilgung			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	4						
2. Öffentl. rechtl. Forderungen	859.000,00	275			5. Sonstige Verbindlichkeiten			2
3. Privatrechtl. Forderungen	104.678,39	68			a) aus Steuern			
					b) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.224,21		0
					c) PKV-Schnittstelle	3.739,95		
IV. Guthaben						9.530.176,38		6.347
	1.685.135,63	1.685.135,63		374				
Bilanzsumme								
	15.811.074,56	10.145						
	15.811.074,56	10.145						

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2 0 1 9
D. Gewinn- und Verlustrechnung
zum 31.12.2019

Nr.	Bezeichnung	EUR	31.12.2019 EUR	EUR	Vj. TEUR
1.	Umsatzerlöse		909.539,67		872
2.	andere aktivierte Eigenleistungen				0
3.a)	sonstige betriebliche Erträge		1.357,05		12
3.b)	Auflösung Ertragszuschüsse		<u>21.681,80</u>		<u>9</u>
				932.578,52	893
4.	Materialaufwand				
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	10.321,93			9
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>376.040,69</u>			<u>393</u>
			386.362,62		402
5.	Personalaufwand				
a)	Entgelte für Beschäftigte	140.728,65			96
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	33.678,06			21
c)	davon für Altersversorgung	<u>(9.233,59)</u>			<u>(6)</u>
			174.406,71		117
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		223.962,99		208
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>86.562,78</u>		<u>88</u>
				871.295,10	815
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>22.947,53</u>		<u>4</u>
				22.947,53	4
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			<u>77.557,87</u>	<u>58</u>
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			6.673,08	24
11.	außerordentlicher Ertrag	<u>79.005,66</u>			
12.	außerordentliches Ergebnis		79.005,66	79.005,66	33
13.	sonstige Steuern			<u>0,00</u>	<u>0</u>
14.	Jahresgewinn / Jahresverlust +/-			<u>85.678,74</u>	<u>57</u>

E. Anhang

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

V. Anhang zum Jahresabschluss 2019

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Grundsatz

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

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

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

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

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

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

1.2. Bilanzierungsmethoden

1.2.1. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Gebäude und Grundstücke, die mit der Gründung der WBR vom städt. Haushalt übertragen wurden, sind individuell und detailliert nach den gemeindefinanziellen Vorschriften (§§ 43 ff und 22 GemHVO) im Zusammenhang mit der Einführung des doppelten Haushaltswesens bewertet worden. Das Anlagenvermögen bewertete die Firma iib – Institut (iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen). Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen; dadurch werden handelsrechtliche Kriterien erfüllt.

Zuweisungen werden als Ertragszuschüsse passiviert und aufgelöst.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 800 EUR (geringwertige Wirtschaftsgüter) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

1.2.2. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände

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

1.2.3. Eigenkapital

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

Zur Finanzierung der Sanierung des übernommenen stark sanierungsbedürftigen Anlagevermögens und der Neubauvorhaben (Aufgabe 30 Wohnungen pro Jahr) erhielt die WBR vom städt. Haushalt im Wirtschaftsjahr 2019 eine Zuführung zur Eigenkapitalrücklage von 1.859.000,00 EUR.

1.2.4. Empfangene Ertragszuschüsse

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

Zuwendungen nach dem aktuell gültigen Landeswohnungsbauförderprogramm (für die Miet- und Belegungsbindung mietfreier Wohnungen) werden entsprechend des Zeitraums der Mietbindung aufgelöst.

Wegen buchhalterischer Bestimmungen sind ebenfalls Sonderposten für die Tilgungszuschüsse aus den KfW-Darlehen zu bilden, die ebenfalls jährlich (über 25 Jahre) aufzulösen sind.

1.2.5. Rückstellungen

Um den Vorschriften Rechnung zu tragen, wurden aufwändig Rückstellungen für Resturlaub gebildet, die dann wieder aufwändig im Folgejahr auszubuchen sein werden. Zum Jahresende bestand bei den Mitarbeitern*innen ein Restanspruch von insgesamt 29 Urlaubstagen. Aus Vereinfachungsgründen wurden diese einheitlich nach der VwV-Kostenfestlegung vom 02.11.2018 (GABl. 2018 S. 716) mit 51,00 EUR/Stunde und 397,80 EUR/Tag berechnet; somit betragen die Rückstellungen 11.536,20 EUR.

Damit ist auch den letztjährigen Prüfungsbemerkungen des Rechnungsprüfungsamtes Rechnung getragen!

1.2.6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

1.2.7. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nicht gebildet.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Bilanz (Anlage C) stellt den Stand zum Stichtag 31.12.2019 dar. Dies verfälscht die tatsächlichen Werte etwas; z.B. (um nur die wichtigsten zu nennen) sind aufgelistet

- öffentlich rechtliche Forderungen (Aktivseite B II Nr. 2) in Höhe von 859.000,00 EUR, die sich aber Anfang 2020 gegen Begleichung erledigt haben,
- Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (Trägerdarlehen) (Passivseite D 4) in Höhe von 5.788.070,68 EUR, darin enthalten sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt in Form
 - des Tilgungsbetrages für 2019 in Höhe von 59.658,65 EUR
 - der Zinsen für 2019 in Höhe von 57.307,63 EUR

Summe somit 116.966,28 EUR
 so dass sich der Schuldenstand – wie mit Anlage E.5 ausgewiesen – auf 5.671.104,40 EUR beläuft. Beide genannten Verbindlichkeiten wurden aber planmäßig Anfang 2020 getilgt!

- Beide Gegebenheiten erhöhen nach buchhalterischem Ausgleich den Betrag des Guthabens (Aktivseite B IV) auf

1.685.135,63 EUR!

Die Abrechnung des Vermögensplans (Soll-Ist-Vergleich) ist diesem Anhang als Anlage E.4 angeschlossen. Teilweise werden Ausgabemittel in das neue Wirtschaftsjahr übertragen.

2.1. Aktiva

Aktiva		Bilanz zum 31.12.2019 (TEUR)
A II. Sachanlagen		13.157
A III. Finanzanlagen		5
B I. Vorräte		0
B II. Forderungen		964
B IV. Guthaben		1.685
Gesamt		15.811

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

2.1.2. Sachanlagevermögen

Bei den Sachanlagezugängen 2019 sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu erwähnen:

Maßnahmen	Zahlungen rd. (TEUR)
<u>Fertigstellungen</u>	
- Königstr. 47 und 47/1, Kernstadt, Sanierung	106
- Poststr. 8, Kernstadt, Sanierungsuntersuchung	50
- Tübinger Str. 68, Kernstadt, Heizungstausch	70
- Bricciusstr. 83, Wurmlingen, Sanierung/Modernisierung	310
<u>Anlagen im Bau (AiB)</u>	3.459
<u>Verschiedenes</u>	<u>31</u>
<u>SUMME</u>	4.026

2.1.3. Finanzanlagen

Finanzanlagen sind in Form von eingenommenen Mietkautionen in Höhe von 5.224,21 EUR vorhanden, die auf einem separaten Konto außerhalb der Stadtkasse geführt werden.

2.1.4. Vorräte

Vorräte sind nicht vorhanden.

2.1.5. Forderungen

Bei den Forderungen handelt es sich schwerpunktmäßig um öffentlich-rechtliche (aus bewilligten Förderungen) in Höhe von
und privatrechtliche in Höhe von ca.

859.000,00 EUR

104.678,39 EUR.

2.2. Passiva

Nr.	Bezeichnung		Bilanz zum 31.12.2019 (TEUR)
A.	Eigenkapital		5.218
B.	Empfangene Ertragszuschüsse		1.051
C.	Rückstellungen		12
D.1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.510
D.2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. L.		1.223
D.4.	Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt		5.788
D.5.	Sonst. Verbindlichkeiten (Mietkautionen u.a.)		9
Gesamt			15.811

2.2.1. Eigenkapital

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

Vom städt. Haushalt wurden im Jahr 2019 der Eigenkapitalrücklage 1.859.000,00 EUR zugeführt – vor allem zur Finanzierung der Sanierung des übernommenen, stark sanierungsbedürftigen Anlagevermögens sowie der Neubaumaßnahmen. Damit wurde der Hausansatz ausgeschöpft.

2.2.2. Ertragszuschüsse

Die Ertragszuschüsse werden passiviert und jährlich anteilmäßig aufgelöst.

Nr.	Restbuchwert	Anfangsstand (TEUR)	Zugang (TEUR)	Abgang (TEUR)	Endstand (TEUR)
1	Zuweisungen	524	0	9	515

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

Nr.	Restbuchwert	Anfangsstand (TEUR)	Zugang (TEUR)	Abgang (TEUR)	Endstand (TEUR)
2	Zuweisungen	0	458	12	446

Vorst. Zuwendungen wurden nach dem aktuell gültigen Landeswohnungsbauförder-

programm (für die Miet- und Belegungsbindung mietfreier Wohnungen) gewährt und werden entsprechend des Zeitraums der Mietbindung aufgelöst.

Nr.	Restbuchwert	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand
		(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
3	Zuweisungen	0	91	1	90

Bei vorst. Zuwendungen handelt es sich um Tilgungszuschüsse aus der KfW-Förderung für „Energieeffizientes Sanieren“; diese werden in einem Zeitraum von 25 Jahren linear aufgelöst.

2.2.3. Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden gebildet – vgl. Ausführungen zu Ziff. 1.2.5..

2.2.4 Verbindlichkeiten

Die vom Eigenbetrieb übernommenen Grundstücke und Gebäude gingen auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 29.11.2016 mit dem seinerzeit geschätzten Wert von 5.350.182 Euro direkt in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs zum 01.01.2017 ein.

Zur Finanzierung dieses Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen. Dieses wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 nach Abschluss der Neubaumaßnahme Hammerwasen 2/2 und des Umbaus des Gebäudes Tübinger Straße 68 endgültig festgesetzt auf **5.848.314,16 Euro**. Mit dem Beschluss ging gleichzeitig ein weiteres Gebäude (Hammerwasen 2D; neu: Hammerwasen 4)) in das Anlagevermögen der WBR über.

Das Trägerdarlehen weist zum 31.12.2019 einen Stand von 5.671.104,40 EUR aus (**Schulden öffentlicher Bereich**).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (**Schulden nichtöffentlicher Bereich**) bestehen zum 31.12.2019:

- für das Gebäude Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, auf Basis eines KfW-Darlehens aus dem Förderprogramm 151/152, „Energieeffizientes Sanieren“ in Höhe von 255.000,00 EUR
- für das Gebäude Bricciusstr. 83, Wurmlingen, auf Basis eines KfW-Darlehens aus dem Förderprogramm 151/152, „Energieeffizientes Sanieren“ in Höhe von 214.500,00 EUR
- vor allem für den Neubau Wohnanlage Dätzweg bei der Kreissparkasse Tübingen in Höhe von 2.040.683,14 EUR.

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

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

Darüber hinaus erfolgt eine tägliche Verzinsung der Bestände des Verrechnungskontos.

Der Zahlungsmittelbestand weist zum 31.12.2019 ein Plus von 1.685.135,63 EUR aus.

2.2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nicht gebildet.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Ergebnis

	Plan 2019	Ergebnis 2019	Planvergleich +/-
Erträge	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Mieten und Pachten	670	620	- 50
Nebenkosten aus Mieten und Pachten	170	286	116
sonstige Erlöse	0	4	4
Auflösung Ertragszuschüsse	26	22	-4
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonst. betriebliche Erträge	0	1	1
Auflösung von Rückstellungen	0	0	0
Summe	866	933	67
Aufwand	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Materialaufwand	413	386	-27
Personalaufwand	210	174	-36
Abschreibungen	206	224	18
sonstiger betrieblicher Aufwand	149	87	-62
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-200	-23	177
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	87	78	-9
sonstige Steuern	0	0	0
Summe	866	926	60
Ergebnis der gewöhl. Geschäftstätigkeit	0	7	7
Außerordentlicher Ertrag	0	79	79
Jahres-Gewinn (+)/Jahres-Verlust (-)	0	+86	+86

Das Rechnungsergebnis beträgt

85.678,74 EUR.

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

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

3.2. Zusammensetzung der Umsätze

Die Umsatzerlöse bestehen aus Mieterlösen, Einnahmen aus Nebenkosten und Auflösung von Sonderposten (Ertragszuschüsse) in Höhe von

932.578,07 EUR.

Im Wirtschaftsjahr 2019 war es erstmals möglich, die Mieten und Pachten getrennt von deren Nebenkosten hieraus von Anfang an separat zu buchen; dies garantiert einen stetigen genauen Überblick auf und Klarheit über die Entwicklung der beiden Erlösarten.

3.3. Aktivierte Eigenleistungen

Eigenleistungen wurden nicht aktiviert.

3.4. Abschreibungen

Die Abschreibungen betragen 223.962,99 EUR und fallen somit um rd. 18.000 EUR höher aus als angenommen.

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

3.5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zusätzlich zu den Zinserträgen wurden Bauzeitzinsen in Höhe von **22.947,53 EUR** aktiviert. Diese fallen somit aufgrund des genannten Baufortschritts gegenüber dem geplanten niedriger als der Planansatz aus. Dieser Ansatz wird auch in den kommenden Jahren nach unten zu korrigieren sein.

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

Der Zinssatz für die Bauzeitzinsen richtet sich aktuell - aus Vereinfachungsgründen - nach dem Zinssatz für das Trägerdarlehen von 1 %.

3.6. Zinsaufwendungen

In den Zinsaufwendungen sind die an die Stadt Rottenburg am Neckar zu zahlenden Beträge in Höhe von **57.307,63 EUR** enthalten. Das Trägerdarlehen für das Sachanlagevermögen wurde mit 1,0 % verzinst.

Der restliche Betrag in Höhe von **13.073,49 EUR** betrifft die Aufwendungen für o.g. KfW-Darlehen, die mit 0,85 % oder 0,25 % verzinst werden, sowie Aufwendungen für das Darlehen bei der KSK-Tübingen (vor allem für den Neubau der Wohnanlage Dätzweg), das mit 1,93 % verzinst wird.

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

4. Sonstige Angaben

4.1. Mitarbeiter

Auf Abschnitt A Nr. 7 des Lageberichts wird verwiesen.

4.2. Betriebsleitung

Betriebsleiter ist Volker Derbogen.

4.3. Mitglieder des Betriebsausschusses

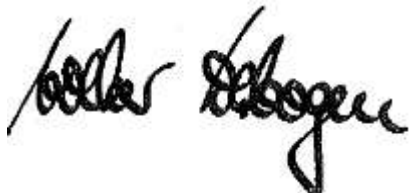
Nach § 6 der Betriebssatzung besteht der Betriebsausschuss aus dem Vorsitzenden und den sonstigen Mitgliedern des Verwaltungsausschusses des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Zusammensetzung des Ausschusses kann aus Anlage E.6 entnommen werden. Die Veränderungen basieren auf der 2019 erfolgten Kommunalwahl.

4.4. Vergütungen

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

Die Aufwandsentschädigungen (einschl. Fahrtkosten) an die Mitglieder des Betriebsausschusses betrugen 2.162,50 EUR. Diese Entschädigung ist im Verwaltungskostenbeitrag der Stadt enthalten.

Rottenburg am Neckar, den 25. Mai 2020

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

Volker Derbogen
Betriebsleiter

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2 0 1 9

E.1 Entwicklung Sachanlagevermögen (01.01. - 31.12.2019)

Anlagengruppen	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand EUR 2	Zugang EUR 3	Abgang EUR 4	Umbuch. EUR 5	Endstand EUR 6	Anfangsstand EUR 7	Abschreib. EUR 8	Zusch. EUR 9	Abgang EUR 10	Endstand EUR 11	Endstand EUR 12	Vorjahr TEUR 13	Abschr.- Satz % 14	Restbuch- wert % 15
1														
I. Immat. Vermögensg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Sachanlagen														
1. unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
2. bebaute Grundstücke	1.113.320,04	1.500,00	15.162,83	1.121.250,00	2.220.907,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.220.907,21	1.113.320,04	-	100,00
3. Gebäude und andere Bauten	7.580.723,00	538.923,86	51.474,93	352.795,33	8.420.967,26	1.958.630,57	218.714,74	0,00	0,00	2.177.345,31	6.243.621,95	5.620.845,04	2,60	74,14
4. Technische Anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
5. Maschinen und Geräte	605,89	0,00	0,00	0,00	605,89	112,20	67,32	0,00	0,00	179,52	426,37	493,69	11,11	70,37
6. Fahrzeuge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
7. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	88.075,58	0,00	0,00	0,00	88.075,58	9.498,35	5.180,92	0,00	0,00	14.679,27	73.396,31	78.577,23	5,88	83,33
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	2.609.209,04	3.483.520,78	0,00	-1.474.045,33	4.618.684,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.618.684,49	2.609.209,04	0,00	100,00
Summe:	11.391.933,55	4.023.944,64	66.637,76	0,00	15.349.240,43	1.968.241,12	223.962,98	0,00	0,00	2.192.204,10	13.157.036,33	9.422.445,04	14,28	85,72

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"
Jahresabschluss 2019
E.2 Übersicht über die Entwicklung der Ertragszuschüsse (01.01. - 31.12.2019)

Anlagengruppe	Ertragszuschüsse					Auflösung						Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuch. EUR	Endstand EUR	Anfangsstand EUR	Auflösung EUR	Zusch. EUR	Abgang EUR	Endstand EUR	Endstand EUR	Vorjahr TEUR	Restbuchwert		
													Absch.-Satz %	durchschnittlicher %	
1	2	3	4	5	6	7	8a	9	10	11	12	13	14	15	
1. Kapitalzuschüsse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	
2. Zuweisungen															
2.1 Hammerwasen 2/2	540.641,84	0,00	0,00	0,00	540.641,84	16.519,61	9.010,70	0,00	0,00	25.530,31	515.111,53	524.122,23	4,72	95,28	
2.2 Mietbindung	0,00	458.100,00	0,00	0,00	458.100,00	0,00	12.067,77	0,00	0,00	12.067,77	446.032,23	0,00	2,63	97,37	
2.3 KfW-Tilgungs- zuschüsse	0,00	90.500,00	0,00	0,00	90.500,00	0,00	603,33	0,00	0,00	603,33	89.896,67	0,00	0,67	99,33	
Summe:	540.641,84	548.600,00	0,00	0,00	1.089.241,84	16.519,61	21.681,80	0,00	0,00	38.201,41	1.051.040,43	524.122,23	3,51	96,49	

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2019
E.3 Erfolgsplanabrechnung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
1.	Umsatzerlöse	840.000	909.540	69.540	108
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge	0	1.357	1.357	0
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	26.109	21.682	-4.427	83
	Zwischensumme:	866.109	932.578	66.469	108
4.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.500	10.322	5.822	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	409.040	376.041	-32.999	92
5.	Personalaufwand				
	a) Entgelte für Beschäftigte	160.000	140.729	-19.271	88
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	50.020	33.678	-16.342	67
	c) davon für Altersversorgung	(9.000)	(9.234)	234	103
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	205.901	223.963	18.062	109
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	149.250	86.563	-62.687	58
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	200.000	22.948	-177.052	11
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	87.399	77.558	-9.841	89
	Zwischensumme	866.109	925.905	59.796	107
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit *)	0	6.673	6.673	0
11.	sonstige Steuern	0	0	0	0
12.	Außerordentliche Erträge	0	79.006	79.006	0
13.	Jahresgewinn / Jahresverlust +/-	0	85.678	85.678	0

*) Differenz basiert auf Rundungsergebnissen.

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2019

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Umsatzerlöse				
3411	Mieten und Pachten	670.000	619.895	-50.105	93
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	170.000	285.505	115.505	168
3721	sonstige Erlöse	0	4.140	0	0
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	26.109	21.682	-4.427	83
	Zwischensumme:	866.109	931.221	60.972	108

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 2 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	andere aktivierte Eigenleistungen				
3711	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
	Zwischensumme:	0	0	0	0

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 3 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	sonstige betriebliche Erträge				
3142	Zuweisungen lfd. Zwecke	0	1.356	1.356	0
3562/3591	Säumniszuschläge und dergleichen	0	1	1	0
3582	Auflösung von Rückstellungen	0	0	0	0
	Zwischensumme:	0	1.357	1.357	0

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 a) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
4251	Haltung von Fahrzeugen	0	4.806	4.806	0
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	4.500	5.516	1.016	0
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	0	0	0
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	0
	Zwischensumme:	4.500	10.322	5.822	0

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Materialaufwand				
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
421	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	150.000	119.534	-30.466	80
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	259.040	256.507	-2.533	99
	Zwischensumme:	409.040	376.041	-32.999	92

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Personalaufwand				
40-41	Entgelte für Beschäftigte	160.000	140.729	-19.271	88
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	41.000	24.444	-16.556	60
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	9.000	9.234	234	103
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	0	-20	0
	Zwischensumme:	210.020	174.407	-35.613	83

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 6 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen				
47	Abschreibungen auf geringw. Wirtschaftsgüter (GVG)	0	0	0	0
47	Abschreibungen auf Sachanlagen	205.901	223.963	18.062	109
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0	0
	Zwischensumme:	205.901	223.963	18.062	109

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	38	-212	15
4231	Mieten und Pachten	2.000	8.676	6.676	0
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	60.000	17.934	-42.066	30
4443, 4291	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	12.000	526	-11.474	4
4251, 4431,					
5320	Geschäftsaufwand	20.000	5.877	-14.123	29
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	5.000	0	-5.000	0
4452	Verwaltungskosten	50.000	53.512	3.512	107
	Zwischensumme:	149.250	86.563	-62.687	58

Erläuterungen:

4429 Erstellung Sanierungsplan Altbestand

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

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 8 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Erträge aus Beteiligungen				
3613	Zinserträge und ähnliche Erträge	0	0	0	0
3699	aktivierte Zinsen (Bauzeitzinsen)	200.000	22.948	-177.052	11
	Zwischensumme:	200.000	22.948	-177.052	11

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 9 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
4517	Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	26.501	13.132	0	0
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	57.898	57.308	-590	99
4512	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	3.000	0		
4591		0	7.119	-3.000	0
	Zwischensumme:	87.399	77.558	-3.590	89

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

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2019
E.4 Vermögensplanabrechnung

I. Finanzierungsmittel

Finanzierungsmittel (Einnahmen)					
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan- vergleich EUR	Ab- weichungen %
1	2	3	4	5	6
1	Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	
2	Zuführung zu Rücklagen	1.859.000	1.859.000	0	100
3	Jahresgewinn	0	85.678	85.678	0
4	Zuweisungen und Zuschüsse	372.000	548.600		
5	Beiträge und ähnliche Entgelte				
6	Kredite				
	a) von der Stadt				
	b) von Dritten	5.894.951	2.360.000	-3.534.951	40
	c) Sonst. Verbindlichkeiten	0	3.452	3.452	
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge	255.901	223.963	-31.938	88
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten				
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren		406.085	406.085	
10	Fehlende Finanzierungsmittel	0	0	0	0
11	Finanzierungsmittel insgesamt:	8.381.852	5.486.778	-2.895.074	65

II. Finanzierungsbedarf

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)						
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan- vergleich EUR	Übertrag Folgejahr EUR	Ab- weichungen %
1	2	3	4	5		6
I	Investitionsvorhaben					
1	Sachanlagen für					
	a) unbebaute Grundstücke		1.500	1.500		
	b) Gebäude und andere Bauten	156.600	538.924	382.324		344
	c) Technische Anlagen	179.400		-179.400		0
	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	3.483.521	-4.429.479	4.281.673	44
2	Finanzanlagen	0	3.452	3.452		
II	Finanzierungsvorhaben					
3	Rückzahlung von Stammkapital					
4	Entnahme aus der Rücklage					
5	Jahresverlust	18.200	0	-18.200		0
6	Auflösung Ertragszuschüsse	26.109	21.682	-4.427		83
7	Tilgung von Krediten	88.543	118.976	30.433		134
8	Gewährung von Krediten					
	a) an die Stadt					
	b) an Dritte					
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)	0	1.318.723	1.318.723		
10	Finanzierungsbedarf insgesamt:	8.381.852	5.486.778	-2.895.074	4.281.673	65

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2 0 1 9

E.4.1 Vermögensplanabrechnung

- einzelne Vorhaben -

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)						
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan- vergleich EUR	Übertrag Folgejahr EUR	Ab- weichungen %
1	2	3	4	5		6
	A) Gesamtstädtische Maßnahmen					
1	Grunderwerb		1.500	1.500		
2	Neubaumaßnahmen 60 Wohnungen	6.763.000	2.985.064	-3.777.936	3.777.936	44
3	Grunderwerb Gebhard-Müller-Straße (30 Wohnungen)		0	0		
4	Neubaumaßnahmen Gebhard-Müller-Straße (30 Wohnungen)	200.000	125.544	-74.456		63
	B) Kernstadt					
5	Neubau Anschlussunterbringung Hammerwasen					
6	Sanierung Königstr. 47		106.089	106.089		
7	Königstr. 49 Anschlussunterbringung		2.538	2.538		
	Sanierung Poststr. 8		50.226	50.226		
	Sanierung Sofienstraße 4	200.000	8.992	-191.008	100.000	
8	Heizungstausch Tübinger Str. 68	75.000	70.371	-4.629		
9	Sülchenstr. 5 Machbarkeitsstudie		0	0		
	B) Stadtteile					
10	Sanierung Marienbergstr. 15, <u>Bad Niedernau</u>		242.706	242.706		
11	Abriss und Neubau Kaiserstr. 8, <u>Baisingen</u> - Voruntersuchung	500.000	96.263	-403.737	403.737	
	Abriss Hessentorstr. 12 + 14, <u>Hemmendorf</u>		27.650	27.650		
14	Sanierung Briccusstr. 83, <u>Wurmlingen</u>	261.000	309.700	48.700		119
	C) Unvorhergesehenes	250.000	0	-250.000		
	Summe Sachanlagen:	8.249.000	4.026.642	-3.644.970	4.281.673	49

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2019

E.5 Schuldenstand

Nr.	Darlehensgeber	Ursprungs- bestand EUR	Stand 01.01.2019 EUR	Zugang EUR	Zins- satz %	Zins EUR	Tilg.- satz %	Tilgung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
1	Trägerdarlehen *)								
1a	Stadt Rottenburg am Neckar	5.848.314,16	5.730.763,05	0,00	1,00	57.307,63	1,00	59.658,65	5.671.104,40
	Gesamtsumme Trägerdarlehen	5.848.314,16	5.730.763,05	0,00	1,00	57.307,63	1,00	59.658,65	5.671.104,40
	Kreditinstitute (Schulden beim nichtöffentl. Bereich)								
2	Energieeffizient Sanieren								
2a	Voba HNR/KfW**)	300.000,00	300.000,00	0,00	0,85	2.486,26	0,00	45.000,00	255.000,00
2b	KfW-Bank über L-Bank***)	0,00	0,00	260.000,00	0,25	283,31	0,00	45.500,00	214.500,00
3	Weitere Kredite								
3a	KSK Tübingen	0,00	0,00	2.100.000,00	1,93	10.303,92	2,00	59.316,86	2.040.683,14
	Gesamtsumme Kreditinstitute	300.000,00	300.000,00	2.360.000,00		13.073,49		149.816,86	2.510.183,14
	Gesamt	6.148.314,16	6.030.763,05	2.360.000,00		70.381,12****)		209.475,51	8.181.287,54

*) Zins- und Tilgungstermin 01.07. (Annuität)

**) tilgungsfrei bis 31.05.2023

***) tilgungsfrei bis 31.01.2021

****) In der GuV ist bei dieser Pos. noch der Aufwand für das Miet-Kautionskonto gebucht!

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.6 Organe

Gemeinderat

Betriebsausschuss	Gemeinderat	Christian Biesinger
	Gemeinderätin	Ursula Clauß
	Gemeinderat	Dr. Peter Cuno (bis 09.07.2019)
	Gemeinderat	Kurt Hallmayer
	Gemeinderat	Klaus Hartmann (ab 09.07.2019)
	Gemeinderätin	Sara Haug (ab 09.07.2019)
	Gemeinderat	Alfons Heberle (bis 09.07.2019)
	Gemeinderat	Dr. Christian Hörburger
	Gemeinderätin	Margarete Nohr (bis 09.07.2019)
	Gemeinderätin	Erika Piscart (bis 09.07.2019)
	Gemeinderat	Volkmar Raidt (ab 09.07.2019)
	Gemeinderat	Hermann Sambeth
	Gemeinderat	Horst Schuh
	Gemeinderat	Hermann Steur (ab 09.07.2019)
	Gemeinderat	Hubert Walz (bis 09.07.2019)

Oberbürgermeister Stephan Neher

Betriebsleitung Volker Derbogen

