

Beschlussvorlage WBR Nr. 2021/131

30.06.2021

Federführend: WBR
Volker Derbogen

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Finanzbericht der WBR für die ersten beiden Quartale 2021 - Stand 30.06.2021

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss WBR	20.07.2021	Kenntnisnahme	öffentlich
-----------------------	------------	---------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

14.12.2020: GR: Wirtschaftsplan 2021 (BV WBR Nr. 2020/259)
18.05.2021: GR: Wirtschaftsplan 2021 - Ergänzung (BV WBR Nr. 2021/081)

Beschlussantrag:

Der Betriebsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Anlagen:

1. Übersicht über den Erfolgsplan (Anlage 1)
2. Übersicht über den Vermögensplan (Anlage 2)
3. Einzelne Vorhaben des Vermögensplanes (Anlage 3)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Volker Derbogen
Betriebsleiter

Finanzielle Auswirkungen: -

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

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

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- ☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

Lediglich administrative Maßnahme!

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

- ☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung:

1. Allgemeines

1.1 Gründung

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

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

1.2 Berichtspflicht

Der Wirtschaftsplan 2021 wurde vom Gemeinderat am 14.12.2020 beschlossen. Aufgrund der „unabweisbaren und bedeutenden Investition“ (§ 15 Abs. 1 Ziff. 2 EigBG) - Erwerb und Überplanung des Areals Marktplatz 12 und Obere Gasse 23 u.a. - stimmte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.05.2021 einer Ergänzung zum Wirtschaftsplan zu.

Gemäß § 10 Abs. 4 Nr. 1 der Betriebssatzung für die WBR hat die Betriebsleitung dem Oberbürgermeister regelmäßig vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen und über die Abwicklung des Vermögensplans zu berichten.

Der Bericht über die ersten beiden Quartale 2021 wird gleichzeitig den Mitgliedern des Betriebsausschusses hiermit zur Kenntnis gegeben.

Der Bericht ist wie folgt gegliedert:

- Übersicht über den Erfolgsplan (Anlage 1)
- Übersicht über den Vermögensplan (Anlage 2)
- Einzelne Vorhaben des Vermögensplans (Anlage 3)
- Liquidität
- Schlussbemerkungen

1.3 Aussagekraft

Der Finanzbericht über die ersten beiden Quartale ist aufgrund der Systematik des kassenwirksamen Betriebsverlaufes nur bedingt aussagekräftig. Gründe hierfür sind u.a.:

- Die Erlöse im Erfolgsplan laufen zwar kontinuierlich.
- Der Aufwand wird zum Teil erst im zweiten Halbjahr kassenwirksam.
- Für die Maßnahmen im Vermögensplan werden ebenfalls weitgehend erst in der zweiten Jahreshälfte Rechnungen gestellt.
- Aufgrund der Differenz zwischen Finanzierungsmittel und -bedarf darf nicht auf eine Unterfinanzierung geschlossen werden.

Aus diesem Grund ist dieser Quartalsbericht nur eingeschränkt für die Beurteilung des Betriebsgeschehens repräsentativ. Die Höhen der angegebenen Abschreibungen und des Schuldendienstes werden anteilig entsprechend dem Planansatz angegeben.

2. Übersicht Erfolgsplan

2.1.1 Umsatzerlöse/Eigenleistungen (Nrn. 1 und 2)

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

Diese Umsatzerlöse betragen aktuell rd. 669.142 Euro
(vgl. Anlage 1)

Die Umsatzerlöse wurden und werden laufend im Rahmen des rechtlich Möglichen angepasst.

Erstmals sind hier auch teilweise Mieterlöse für die ab 01.06.2021 vermieteten Mietwohnungen in den Gebäuden Yalovastr. 11 – 25 (Wohnanlage Dätzweg) dargestellt. Die Gewerberäume (Kita-Einrichtungen) in den genannten Gebäuden sind noch nicht fertiggestellt und können erst später vermietet werden.

Teil-Mieten für die von der Stadt übertragenen Gebäude Bahnhofstr. 11, Klausenstr. 25 und Marktplatz 10 werden zu einem späteren Zeitpunkt dazu addiert. Dies war bisher buchhalterisch noch nicht möglich.

Die Umsatzerlöse und die Nebenkostenvorauszahlungen im laufenden Jahr sind buchhalterisch getrennt gebucht. Mieten und Pachten bzw. Nebenkosten können seit 2019 getrennt angegeben werden. Dadurch ist ein differenzierterer und besserer Überblick gewährleistet. Die Umsatzerlöse gehen regelmäßig ein und deren Gutschrift wird von der Einheitskasse bei der Stadtkasse überwacht. Aber auch die WBR macht laufend einen internen Plausibilitätsabgleich.

2.1.2 Betriebliche Erträge (Nr. 3)

Im Jahre 2019 konnten verschiedene Fördermittel abgerufen und deren Gutschrift gebucht werden:

– Mietwohnraumförderung im Rahmen der Miet- und Belegungsbindung für frei bezugsfertigen Mietwohnraum in Höhe von abzüglich Rückzahlung in Höhe von wegen nachgemessener geringerer Fläche im Gebäude Bricciusstr. 83, Wurmlingen	458.100 Euro - 2.700 Euro
– Zuwendungen für energetische Verbesserungen (Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, und Bricciusstraße 83, Wurmlingen) in Höhe von	<u>90.500 Euro</u>
Summe:	545.900 Euro

Diese Zuwendungen sind im Jahr 2019 ausbezahlt und gebucht worden.

Diese Beträge werden als Sonderposten in die Bilanz aufgenommen und müssen aufgrund des Bilanzierungsleitfadens entsprechend der Nutzungsdauer der Gebäude bzw. der Dauer der Mietbindung über die Gewinn- und Verlustrechnung aufgelöst werden. Dies trägt gleichzeitig zu einer gewünschten Verstetigung der Mieterlöse bei. Die Auflösungen werden am Jahresende gebucht, sodass hier zur Jahresmitte **linear der hälftige Betrag** dargestellt ist.

2.2. Materialaufwand (vgl. Nr. 4 a + b)

Aufwendungen für bezogene Leistungen (Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen sowie deren Bewirtschaftung) bestimmen diese Finanzposition.

Bis heute sind Aufwendungen für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen in Höhe von rd. 39.374 Euro
und deren Bewirtschaftung in Höhe von rd. 234.377 Euro
kassenwirksam geworden.
Die Unterhaltungskosten werden zum großen Teil im 2. Halbjahr abgerechnet (s. Ziff. 1.3).

Die Aufwendungen für größere Unterhaltungsmaßnahmen werden erst im zweiten Halbjahr kassenwirksam.

2.3 Personalaufwand (Nr. 5)

Im Vergleich zu den vorigen Jahren fand keine Anpassung der Stellen statt. Bewilligte Stellen sind besetzt.

Die Aufwendungen betragen aktuell rd. 105.477 Euro.

2.4 Abschreibungen (Nr. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich am 30.06.2021 auf rd. 198.982 Euro

und werden am Jahresende bilanziert (s. Ziff. 1.3). Die Abschreibungen werden am Jahresende gebucht, sodass hier zur Jahresmitte **linear der hälftige Betrag** angegeben ist.

2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen (Nr. 7)

Die Zusammensetzung dieser Finanzposition ergibt sich aus der beigefügten Anlage zu Anlage 1.

Darin enthalten sind auch die Ausgaben für die monatliche Containermiete im Gebäude Tübinger Straße 68, die der Stadt für die ersatzweise Nutzung als Schulraum während der Zeit der Baumaßnahmen im Hohenberg-Areal zur Verfügung stehen. Die Ausgaben werden über die Erlöse refinanziert, sodass sich diese Ausgaben für die WBR egalisieren.

Der Schwerpunkt dieser Finanzposition bildet eine erste Anzahlung für den Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 46.850 €, die bereits von der Kämmerei abgerufen wurde.

Für diese Aufwandsposition sind bisher rd. angefallen.

72.844 Euro

2.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Nrn. 8 und 9)

Zur Finanzierung des übertragenen Anlagevermögens erhielt der Eigenbetrieb ein Trägerdarlehen in Höhe von ca. 5,85 Mio. €. Dieses wurde nach den Festsetzungen im städtischen Finanzplan mit Schreiben vom 16.04.2020 zum 31.12.2020 gekündigt und ist Anfang des Jahres getilgt worden. Dafür stand ein Ende des Jahres 2020 aufgenommenes Darlehen der KSK Tübingen zur Verfügung.

Der Zinsaufwand betrifft im Einzelnen:

- Ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, abzüglich Tilgungszuschuss valutiert in Höhe von noch 255.000,00 EUR.
- Ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Bricciusstraße 83, Wurmlingen, abzüglich Tilgungszuschuss besteht in Höhe von noch 214.500,00 EUR.
- Ein vor allem für den Neubau Wohnanlage Dätzweg bei der L-Bank aufgenommenes zinsloses Darlehen im Rahmen der geförderten Mietraumfinanzierung in Höhe von noch 2.489.270,23 EUR,
- ebenso ein zinsgünstiges Darlehen der L-Bank für barrierearmes Bauen in Höhe von noch 1.396.498,36 EUR.

– Außerdem Deckungskredite aufgenommen bei der Kreissparkasse Tübingen	
in Höhe von noch	3.407.350,73 EUR,
in Höhe von noch	3.990.000,00 EUR
und Anfang des Jahres in Höhe von	2.086.000,00 EUR.

Die Bauzeitinsen wurden - wie bereits in der Vergangenheit mehrfach ausgeführt - nach unten korrigiert.

3. Übersicht Vermögensplan

3.1 Eine Zuführung zum Stammkapital ist 2021 nicht vorgesehen.

3.2 Eine Teil-Zuführung zu den Rücklagen von der Stadt in Höhe von 1 Mio. EUR musste bereits in diesem Jahr angefordert werden, um die Liquidität aufgrund der fortschreitenden Baumaßnahmen zu gewährleisten.

3.3 Zuweisungen und Zuschüsse

Zuweisungen und Zuschüsse investiver Art sind in 2021 wie folgt geplant:

Für den Bau der **Kindertageseinrichtung in der Wohnanlage Dätzweg** (und die spätere Vermietung an die Stadt) wurde 2018 eine Förderung nach dem Investitionsprogramm des Bundes 2017-2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung gestellt.

Aufgrund des Baufortschritts konnten 2020 ein Zuschuss in Höhe von 74.600 EUR und dieser Tage ein Teilbetrag von 116.900 EUR abgerufen werden. Der Restbetrag in Höhe von weiteren 116.900 EUR ist noch in diesem Jahr vorgesehen.

Der entspr. Antrag für die **Kita-Erweiterung** in der zweiten „Gewerbereinheit“ ist beantragt, aber noch nicht bewilligt.

Außerdem wird mit der Abrechnung der **Wohnanlage Dätzweg** ein von der L-Bank bewilligter Zuschuss in Höhe von 298.000 EUR abgerufen werden.

Hinsichtlich der Zuweisungen für die Sanierungen und Modernisierungen nach dem Programm „Energieeffizientes Sanieren“ und hinsichtlich der Zuweisungen für laufende Zwecke wird auf Ziff. 2.1.2 hingewiesen.

Außerdem wurden bzw. werden aktuell für die geplanten Objekte

- **Sanierung/Modernisierung Sofienstraße 4**, Kernstadt, und
- **Neubaumaßnahme Gebhard-Müller-Str. 16/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 26**, Kernstadt,

sowohl die Anträge nach dem Landeswohnungsbauprogramm, als auch nach dem Programm „Energieeffizientes Sanieren/Bauen“ gestellt bzw. vorbereitet.

Für die beantragten Maßnahmen werden dieser Tage die Zuwendungsbescheide erwartet.

3.4 Abschreibungen

Vgl. Ausführungen zu Ziff. 2.4

3.5 Einzelne Vorhaben - die im Vermögensplan etatisiert sind -

Einzelmaßnahmen sind in der Umsetzung wie folgt:

- 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. Das Richtfest fand am 18.06.2020 unter Corona-Hygiene-Bedingungen statt. Mit dem Abschluss und der Abrechnung ist im 3. Quartal 2021 zu rechnen.

Die Baumaßnahme schritt bisher zügig voran. Lediglich bei der Ausführung des Gewerkes Putz- und Stuckateurarbeiten gab es aufgrund des Ausfalls des beauftragten Unternehmens bzw. der Aufhebung des Auftrags erhebliche zeitliche Verzögerungen. Die Wohnungen konnten deshalb erst zum 01.06.2020 vermietet werden, die geplante Kindertagesstätte im 3. Quartal. **Die Maßnahme erfordert trotz Bezug noch einige Nachbesserungen.** Die weitere Gewerbeeinheit wird ebenfalls für eine Kita benötigt – ein Bauantrag hierfür wurde bereits gestellt und der Betrieb ist noch behördlich zu genehmigen.
- **Neubaumaßnahme in der Gebhard-Müller-Straße, Kernstadt, (30 WE und 1 Gewerbeeinheit),**
Den von dem beauftragten Architekturbüro OR-plan Partnerschaft für Architektur- und Städtebau mbB, Stuttgart, gefertigten Bauantrag stellte die WBR am 27.08.2019. Aufgrund erhobener Einwendungen von Nachbarn oblag dem Regierungspräsidium Tübingen die Bearbeitung des Bauantrages des städt. Eigenbetriebs. Das RP erteilte die Baugenehmigung am 23.09.2020. Den Beschluss über die weitere Planung und den Bau fasste der Gemeinderat grundsätzlich in seiner Sitzung am 01.12.2020 (Baubeschluss). Der Baubeginn ist im 4. Quartal 2021 geplant.
- **Sanierung und Modernisierung des Gebäudes Sofienstraße 4, Kernstadt,**
Der Gemeinderat fasste am 28.07.2020 den Baubeschluss auf der Grundlage der Entwurfsplanung vom Architekturbüro Kuhn Adis, Freie Architektin, Rottenburg am Neckar. Die Baugenehmigung für den Ausbau einer 13. Wohnung im DG wurde am 08.04.2021 erteilt.
Die Sanierung und die Modernisierung können erst umgesetzt werden, wenn Ersatzwohnungen für die Bewohner zur Verfügung stehen; ein Bewohnen während der Bauzeit scheidet aus! Dies wird durch die Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg möglich. Der Baubeginn ist im 3. Quartal 2021 geplant.
- **Neubaumaßnahme Sülchenstraße 5 und 7, Kernstadt,**
Nach durchgeführtem, vom Betriebsausschuss am 14.07.2020 beschlossenen VgV-Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen fasste der Gemeinderat den Planungsbeschluss am 18.05.2021. Der Architektenvertrag wurde mit dem Büro nbundm*, *neuburger, bohnert und müller Architekten BDA und Stadtplaner Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung, München, geschlossen.

- **Abbruch und Neubau des Gebäudes Kaiserstr. 8, Baisingen, (von 5 (davon 3 geförderten) Wohnungen und Räumen für Mensa und Kernzeitbetreuung der Grundschule Baisingen)**

Der von dem beauftragten Architekturbüro Harald Kreuzberger, Rottenburg am Neckar, gefertigte Bauantrag wurde am 15.03.2019 gestellt. Aufgrund erhobener Einwendungen von Nachbarn oblag dem Regierungspräsidium Tübingen die Bearbeitung des Bauantrages des städt. Eigenbetriebs. Das RP genehmigte den Neubau am 30.04.2020. Das BVH war mit dem Landesdenkmalamt noch abzustimmen. Ein Einvernehmen wurde Ende Juli 2020 erzielt. Mit dem Abbruch und damit der Maßnahme konnte am 17.09.2020 im Rahmen einer offiziellen Veranstaltung begonnen werden. Bei den weiteren Detailuntersuchungen zeigte sich die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, da das UG des BVHs im Grundwasserbereich liegt. Dies führt zu weiteren Verzögerungen. Unabhängig davon ist wegen des erforderlichen Verbaus für das UG mit Mehrkosten zu rechnen; diese werden aktuell erhoben.

Es handelt sich um die erste Neubaumaßnahme in einem Stadtteil.

- **Weitere Vorhaben**

○ Grunderwerb/Gebäudeübernahme

- Grunderwerb Gebhard-Müller-Straße 16/
Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 26,
- Übernahme Bahnhofstraße 11
- Übernahme Klausenstraße 25 (mit Künstlerhof)
- Übernahme Marktplatz 10

Die Grundstücke/Gebäude werden von der Stadt auf die WBR übertragen. Sobald der Wirtschaftsplan 2021 der WBR und die darin festgesetzten Kredtermächtigungen genehmigt sind, können diese Übernahmen finanziert und vollzogen werden. Die Übernahmeverträge sind abgeschlossen.

○ Erwerb/Überplanung des Areals Marktplatz 12 und Obere Gasse 23 u.a. Unverzüglich nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages über das genannte Areal wird sowohl dessen historische Erkundung, als auch die am 18.05.2021 beschlossene Überplanung des Geländes in Auftrag gegeben.

○ Verkauf der Grundstücke Dettinger St. 1 und Hessorstr. 8, Hemmendorf Das Areal wurde schon zweimal im Gemeindemitteilungsblatt ausgeschrieben - ohne dass nennenswertes Interesse gezeigt wurde. Die WBR wird das Areal jetzt überregional anbieten.

3.6 Kreditaufnahmen vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich)

Hinsichtlich

- des Trägerdarlehens für die Übertragung des Anlagevermögens,
- der zinslosen oder zinsverbilligten Darlehen der L-Bank,
- des zinsverbilligten Darlehens aus der KfW – Förderung für das Gebäude Marienbergstraße 15, Bad Niedernau,
- desgleichen für das Gebäude Bricciusstraße 83, Wurmlingen,
- der Aufnahme der Deckungskredite bei der Kreissparkasse

wird auf die Ausführungen zu Ziff. 2.6 hingewiesen.

Für die Finanzierung der im Vermögensplan 2021 vorgesehenen Maßnahmen ist eine Kreditaufnahme von ca. 14,4 Mio. EUR (insbesondere auch wegen der Rückzahlung des Trägerdarlehens in Höhe von ca. 5,6 Mio. EUR) geplant. Der Betriebsausschuss wird laufend über die Valutierung der benötigten Darlehen in Kenntnis gesetzt.

4. Liquidität

Der Zahlungsverkehr ist an die Einheitskasse der Stadt Rottenburg am Neckar angegliedert. Die unterjährige Zahlungsfähigkeit ist auch aufgrund des aktuellen Baufortschritts und des Stammkapitals stets gewährleistet; erst im zweiten Halbjahr sind höhere Aufwendungen zu tätigen.

5. Schlussbemerkung

Bei den Gebäuden des Altbestandes, die von der WBR bei der Gründung übernommen wurden, handelt es sich um Immobilien mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstau. Bereits bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde deutlich, dass für die Beseitigung dieses Rückstaus erhebliche Mittel notwendig werden.

Um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten, eine langfristige wohnwirtschaftliche angemessene Nutzung der Wohnungen zu gewährleisten und diese Sanierungsrückstände zu beseitigen, werden auch in der Zukunft erhebliche Mittel notwendig, die weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage und die Aufnahme von Fremdkapital erfordern werden. Dies ist auch im Investitionsprogramm zum Wirtschaftsplan 2021 so eingeplant.

Die mehrfach in der Vergangenheit thematisierte Gesetzesverschärfung hinsichtlich der möglichen Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen bedarf zusätzlicher Anstrengungen zur Refinanzierung der anfallenden Kosten.