

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

EIGENBETRIEB

WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR



JAHRESABSCHLUSS

2020

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

Jahresabschluss zum 31.12.2020

	Inhaltsverzeichnis	Seite/n
A.	Lagebericht	1 - 12
B.	Feststellungsbeschluss	13
C.	Bilanz	15
D.	Gewinn- und Verlustrechnung	17
E.	Anhang	19 - 28
E.1	Entwicklung Sachanlagevermögen	29
E.2	Entwicklung Ertragszuschüsse	31
E.3	Erfolgsplanabrechnung	33
E.3.1	Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen	34 - 36
E.4.	Vermögensplanabrechnung	37
E.4.1	Einzelne Vorhaben Vermögensplan	39
E.5	Schuldenstand	41
E.6	Organe	43

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. 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 und Sanierungen/Modernisierungen gewähren zu können.

Eine aktuelle Prüfung der Zuführung der Stadt zur Eigenkapitalausstattung der WBR hat die Ordnungsmäßigkeit der städt. Praxis bestätigt; diese ist danach aus beihilferechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Vielmehr spricht im Übrigen mehr dafür, dass bei den Zuführungen eher von einer Art „Beteiligung“ der Stadt am wirtschaftlich selbstständigen Eigenbetrieb WBR und damit aufgrund der - wenn auch geringen - Eigenkapitalverzinsung nicht von einer staatlichen Beihilfe auszugehen ist. Das „Argument der fehlenden Beeinträchtigung des innergemeinschaftlichen Handels bei rein lokalen Maßnahmen“ wird außerdem „derzeit überwiegend ... von der Kommission und den OLG-Senaten in Deutschland vertreten“ (bakertilly, Memorandum vom 30.11.2020 - „Beihilferechtliche Prüfung der Finanzierung Wohnbau“).

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 Bestand an reinen Mietwohnungen 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 ca. 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. Vgl. hierzu auch Ziff. 8.1 (Kündigung des Trägerdarlehens).

Seither erhielt die WBR weitere Grundstücke/Gebäude auf die WBR übertragen und hat die WBR weitere erworben, die überwiegend 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) zu beteiligen. 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 EUR und wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Aufnahme von Darlehen zu realisieren sein.

Diese Maßnahmen wurden zum Teil schon umgesetzt, vgl. nachst. Ziff. 4.!

3. Geschäftsergebnis

Das **Jahresergebnis** schließt mit einem Gewinn von **156.432,55 EUR** ab. Dieser wird auf künftige Rechnungen vorgetragen.

Allerdings muss erwähnt werden, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit einen Verlust von **– 37.564,98 EUR** ausweist. Ursächlich dafür sind vor allem die gegenüber dem Vorjahr um ca. **94.500,00 EUR** höheren Abschreibungen. Der Gesamtgewinn lässt sich nur durch das positive außerordentliche Ergebnis von **193.997,53 EUR** darstellen.

4. Veränderungen des Anlagevermögens

4.1 Fertiggestellte/abgeschlossene Bauvorhaben/Maßnahmen

Folgende Bauvorhaben konnten im Jahr 2020 abgeschlossen/abgerechnet werden:

- Die Sanierung und die Modernisierung des Gebäudes **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. Ein Rechtsstreit dazu konnte für die WBR erfolgreich abgeschlossen werden.

- Nachdem die Wand, die von Fledermäusen bewohnt wird, gesichert werden konnte, wurde Mitte September 2020 mit dem Abbruch der beiden **Gebäude Dettinger Str. 1 und Hessentorstraße 8, Hemmendorf**, begonnen. Die Arbeiten sind abgeschlossen. Die geräumten Grundstücke werden auf dem Immobilien-Markt zum Verkauf angeboten.
- Das Gebäude **Eduard-Spranger-Str. 13, Oberndorf**, wurde aufgrund des Beschlusses Gemeinderates vom 20.10.2020 verkauft. Der notarielle Kaufvertrag konnte am 17.12.2020 abgeschlossen werden.

4.2 Anlagen im Bau (AiB)

Folgende Vorhaben sind zum Jahreswechsel 2020/2021 (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. 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 weitere Gewerbeeinheit wird ebenfalls für eine Kita benötigt - die Zulassung 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).
- **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.
- **Neubaumaßnahme Sülchenstraße 5 und 7, Kernstadt**,
Nach durchgeführtem, vom Betriebsausschuss am 14.07.2020 beschlossenen VgV-Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen ist die

Planungsvergabe am 18.05.2021 vorgesehen.

- **Sanierung/Modernisierung Sulzauer Hof 5, Kernstadt,**
Das genannte Sanierungskonzept zeigte 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 – nach Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt - beraten werden.

- **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.

Es handelt sich um die erste Neubaumaßnahme in einem Stadtteil.

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 EUR/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 - EUR -
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

Für eine Wohnung in der **Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg, Yalovastraße**, wurde 2020 ein weiterer Zuschuss in Höhe von 45.000 EUR bewilligt; damit kann die Einrichtung einer geförderten behindertengerechten Wohnung ermöglicht und finanziert werden.

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

Die WBR hat 2019 von der KfW-Bank Tilgungszuschüsse aus den Zuwendungen für die energetische Verbesserung im Rahmen der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude

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

in Höhe von 45.000 EUR bzw. 45.500 EUR erhalten.

Für diese Zuschüsse sind wegen buchhalterischer Bestimmungen (Leitfaden zur Buchführung) Sonderposten zu bilden. Diese sind ebenfalls jährlich (über 25 Jahre) - wie oben dargestellt - aufzulösen.

Im Jahre 2020 konnten außerdem

- Zuwendungen als 1. Abschlagszahlung aus der Förderung nach dem Investitionsprogramm des Bundes 2017-2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung für die Neubaumaßnahme Yalovastraße in Höhe von 74.600 EUR und
- die verbilligten geförderten Darlehen der L-Bank für
 - o die Wohnraumförderung in Höhe von ca. 2,6 Mio. EUR als 1. Abschlagszahlung und
 - o das barrierearme Bauen in Höhe von 1,4 Mio. EUR

verbucht werden

Für den Einbau von energiesparenden Umwälzpumpen für die Heizung im Gebäude Königstr. 47 und 47/1, Kernstadt, flossen von der BAFA Fördergelder in Höhe von ca. 1.470 EUR zu. Diese tragen jedoch das Schicksal der Kosten und sind konsumtiv abzurechnen.

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. 28.791 EUR verbessert:

Bezeichnung	Plan 2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR
Umsatzerlöse	984.510	1.018.575
andere aktiv. Eigenleistungen	0	0
a) sonstige betriebliche Erträge	5.000	16.363
b) Auflösung Ertragszuschüsse	43.090	27.893
Summe	1.032.600	1.062.831

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.

Dank enger Zusammenarbeit mit der Kämmerei kann die WBR die Umsatzerlöse und die Nebenkostenvorauszahlungen (getrennt nach Mieten und Pachten bzw. Nebenkosten) buchhalterisch separieren. Dadurch ist ein differenzierterer und besserer Überblick möglich.

6. Personal

Die Stellensituation stellte sich im Jahr 2020 gegenüber 2019 unverändert wie folgt dar:

Entgeltgruppe	Stellenzahl lt. Stellenübersicht	Stellenzahl tatsächlich besetzt
Frei vereinbart	0,25	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	3,55	3,45

Der Aufwand entwickelte sich wie folgt:

Bezeichnung	Einheit	Plan 2020	Ergebnis 2020
Entwicklung des Personalaufwands	EUR	187.500	229.422

Gegenüber dem Wirtschaftsplan sind somit Mehraufwendungen von rd. 41.900 EUR angefallen.

Diese Mehraufwendungen haben verschiedene Ursachen:

- Auszahlung von notwendigen Überstunden
- Höhere lineare Lohnsteigerungen als angenommen
- Gegenüber dem Vorjahr Besetzung aller Planstellen über das gesamte Jahr (keine Erstattung im Rahmen des Verwaltungskostenbeitrags)
- Aber auch: Zu geringe Personalkostenbemessung

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 (nach Ausscheiden des dortigen Sachbearbeiters), die damit verbundene Einarbeitung, die Umsetzung der beschlossenen Sanierungs-/Modernierungs-/ Umbaumaßnahmen und des Gebäudemanagements von der Hochbauverwaltung für die WBR-Gebäude zeigten deutlich einen sehr starke Belastung des Personals, die durch die 2019 erzielte Stellenmehrung zunächst ausgeglichen wurde.

Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass der Personalbedarf nach Fertigstellung der AiB und der Übernahme weiterer Gebäude in den nächsten Jahren zunehmen wird.

7. Eigenkapital

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2020: und setzt sich wie folgt zusammen:	7.274.754,10 EUR
Stammkapital in Höhe von	600.000,00 EUR
Allgemeine Rücklage in Höhe von	6.393.250,00 EUR
Bilanzgewinn (mit Vortrag Vj.)	281.504,10 EUR
Der Kassenbestand zum 31.12.2020 (wegen noch nicht abgerufener Investitionskosten – aber auch der Rückführung des gekündigten Trägerdarlehens zum 01.01.2021) beläuft sich auf	6.051.442,60 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 2020

die Einlage in die EK-Rücklage i.H.v. erforderlich.	1.900.000,00 EUR
Gewinn aus dem Vorjahr	125.071,55 EUR
Jahresgewinn 2020	156.432,55 EUR

8. Fremdkapital

8.1 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 31.12.2020 auf ca. **5.610.849 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.) Nach den Festsetzungen bereits im städt. Finanzplan 2020 wurde das Trägerdarlehen mit Schreiben vom 16.04.2020 zum 31.12.2020 gekündigt. Somit ist das Darlehen zurückzuführen und durch Fremdmittel am Kapitalmarkt zu ersetzen (auch um die Bilanz wieder auszugleichen).

8.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Jahresende 2020:

8.2.1 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.

8.2.2 KfW-Darlehen über die L-Bank i.H.v. 260.000 EUR für die Modernisierung des Gebäudes **Bricciusstraße 83, Wurmlingen**. Auch der Tilgungszuschuss in Höhe von 45.500 EUR konnte abgerufen werden - vgl. Ziff. 5.2 -, der Darlehensbetrag beläuft sich deshalb auf 214.500 EUR.

8.2.3 Die Kosten für die **Neubaumaßnahme Dätzweg** (mit 57 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage), **Kernstadt**, belaufen sich auf ca. 16 Mio. EUR.

Die Gesamtmaßnahme wird mit ca. 75 % über Kreditaufnahmen finanziert. Um die Liquidität und die Finanzierung dieser Neubau-Maßnahme zu gewährleisten, mussten im Jahr 2020

- bei der L-Bank ein gefördertes Darlehen für den sozialen Mietwohnungsbau ein Teilbetrag von ca. 2,52 Mio. EUR und
- ebenfalls bei der L-Bank ein gefördertes Darlehen für barrierefreies Bauen von 1,40 Mio. EUR und
- bei der Kreissparkasse Tübingen ein Deckungskredit von ca. 1,44 Mio. EUR
- **somit insgesamt von ca. 5,36 Mio. EUR** abgerufen werden.

Außerdem wurde zur Gewährleistung der Liquidität und zur Rückführung des gekündigten Trägerdarlehens ein Darlehen bei der KSK Tübingen in Höhe von 4,00 Mio. EUR in Anspruch genommen werden.

- 8.2.4 Für den **Abriss und den Neubau** des Gebäudes in der **Kaiserstr. 8, Rottenburg am Neckar-Baisingen**, waren vor dem Baubeginn folgende verbilligte Darlehen bei der L-Bank zu vereinbaren, für
- Mietwohnraumförderung in Höhe von ca. 0,50 Mio. EUR
und
 - barrierearmes Bauen in Höhe von 0,24 Mio. EUR.
- 8.2.5 Weitere Verträge zinsverbilligter Darlehen (Mietwohnraum-, KfW- und ggf. BAFA-Förderung) werden vorbereitet (sowohl für die genannten Maßnahmen in der Kaiserstr. 8, Baisingen, und den Neubau in der Gebhard-Müller-Str. 26, Kernstadt, als auch für die Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Sofienstraße 4, Kernstadt).

Die Darlehen der L-Bank (und der KfW-Bank) müssen 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 Betriebsausschuss wird in den jeweiligen Sitzungen über Veränderungen der Kreditaufnahmen in Kenntnis gesetzt.

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.

Außerdem wird auf die nachst. Ausführungen zum Ausblick (Ziff. 10) und den Auftrag, jährlich 30 Neubauwohnungen zu errichten, hingewiesen.

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 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.

Abschließend wird erneut ein Appell an die Politik gerichtet: Der viel versprochenen Stärkung und Unterstützung des Wohnungsbaus müssen Taten folgen: 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 - 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 EUR/pro m² und Monat – Stand: Februar 2019).

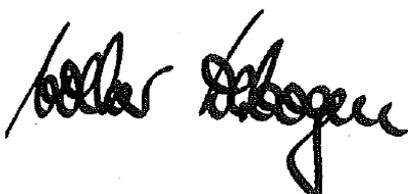
Dies bedeutet bei künftigen Sanierungen/Modernisierungen größere finanzielle Anstrengungen hinsichtlich der Refinanzierung der hierfür aufgewendeten Kosten und wirkt sich vor allem bei der Umsetzung des am 19.09.2017 beschlossenen Sanierungskonzepts aus.

Anfang des Jahres angestellte Überlegungen, die CO²-Bepreisung nach dem Gesetz zur Änderung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes am 10. November 2020 (teilweise) auf die Vermieter umzulegen, muss in diesem Zusammenhang nicht näher kommentiert werden.

Dem oben 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 09. Mai 2021



Volker Derbogen
Betriebsleiter

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)
Jahresabschluss 2 0 2 0
B. Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Jahresabschluss zum 31.12.2020 wie folgt festgestellt:

Nr.	Gegenstand	EUR
1	Bilanzsumme	26.602.342,99
1.1	davon entfallen auf der Aktivseite auf:	
1.1.1	das Anlagevermögen	20.223.644,05
1.1.2	das Umlaufvermögen	6.378.698,94
1.2	davon entfallen auf der Passivseite auf:	
1.2.1	das Eigenkapital	7.274.754,10
1.2.2	die empfangenen Ertragszuschüsse	1.095.047,74
1.2.3	die Rückstellungen	17.964,68
1.2.4	die Verbindlichkeiten	18.214.576,47
2	Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	156.432,55
2.1	Summe der Erträge	1.433.444,79
2.2	Summe der Aufwendungen	1.277.012,24
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 2020
C. Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	31.12.2020		Vj.	
	EUR	TEUR	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	0	0
II. Sachanlagen				
1. unbebaute Grundstücke	0,00		0	
2. bebaute Grundstücke	2.199.727,34		2.221	
3. Gebäude und andere Bauten	6.521.728,49		6.244	
4. Technische Anlagen	0,00		0	
5. Maschinen und Geräte	359,05		0	
6. Fahrzeuge	0,00		0	
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.215,39		73	
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0,00		0	
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	11.419.737,06	4.619		
	<u>20.209.767,33</u>	<u>13.157</u>		
III. Finanzanlagen				
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		0	
2. Sonstige Ausleihungen	13.876,72		5	
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	13.876,72	0	5
	<u>13.876,72</u>	<u>13.876,72</u>	<u>0</u>	<u>5</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0,00	0	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		0	
2. Öffentl. rechtl. Forderungen	0,00		859	
3. Privatrechtl. Forderungen	327.256,34	327.256,34	105	964
	<u>327.256,34</u>	<u>327.256,34</u>	<u>964</u>	<u>964</u>
IV. Guthaben	6.051.442,60	6.051.442,60	1685	
Bilanzsumme	<u>26.602.342,99</u>	<u>15.811</u>	<u>26.602.342,99</u>	<u>15.811</u>
PASSIVSEITE				
A. EIGENKAPITAL				
I. Stammkapital	600.000,00	600.000,00	600	600
II. Rücklagen				
Allgemeine Rücklage	6.393.250,00	6.393.250,00	4.493	
III. Gewinn/Verlust (-)				
Gewinn/Verlust des Vorjahres (-)	125.071,55		39	
Abführung an die Stadt	0,00		0	
Jahresgewinn/-verlust	156.432,55		86	
	<u>281.504,10</u>	<u>281.504,10</u>	<u>125</u>	<u>125</u>
	<u>1.095.047,74</u>	<u>1.095.047,74</u>	<u>1.051</u>	<u>1.051</u>
B. EMPFANGENE ERTRAGSZUSCHÜSSE				
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00		0	
2. sonstige Rückstellungen	17.964,68	17.964,68	12	12
	<u>17.964,68</u>	<u>17.964,68</u>	<u>12</u>	<u>12</u>
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.752.619,32		2.510	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	717.441,11		1.223	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0	
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (Trägerdarlehen)				
a) ausschließlich Trägerdarlehen	5.610.849,16		5.671	
b) Abstimmkonto zum 31.12.2020 für Zins und Tilgung	116.966,28		117	
5. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) aus Steuern (Umsatzsteuer)	0,00		5	
b) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	13.876,72		4	
c) PKV-Schnittstelle	2.823,88			
	<u>18.214.576,47</u>	<u>18.214.576,47</u>	<u>9.530</u>	<u>9.530</u>
	<u>26.602.342,99</u>	<u>15.811</u>	<u>26.602.342,99</u>	<u>15.811</u>

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2020
D. Gewinn- und Verlustrechnung
zum 31.12.2020

Nr. Bezeichnung	EUR	31.12.2020 EUR	EUR	Vj. TEUR
1. Umsatzerlöse		1.018.574,97		910
2. andere aktivierte Eigenleistungen				0
3.a) sonstige betriebliche Erträge		16.363,92		1
3.b) Auflösung Ertragszuschüsse		<u>27.892,69</u>		<u>22</u>
			1.062.831,58	933
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	7.166,56			10
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>349.817,05</u>			<u>376</u>
		356.983,61		386
5. Personalaufwand				
a) Entgelte für Beschäftigte	185.649,63			141
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	43.771,97			33
c) davon für Altersversorgung	<u>(12.113,29)</u>			<u>(9)</u>
		229.421,60		174
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		318.489,51		224
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>131.769,46</u>		<u>87</u>
			1.036.664,18	871
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>73.736,13</u>		<u>23</u>
			73.736,13	23
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			<u>137.468,51</u>	<u>78</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-37.564,98	7
11. außerordentlicher Ertrag		296.877,08		
12. außerordentliche Aufwendungen		<u>102.879,55</u>		
13. außerordentliches Ergebnis			193.997,53	79
14. sonstige Steuern			<u>0,00</u>	<u>0</u>
15. Jahresgewinn / Jahresverlust +/-			<u>156.432,55</u>	<u>86</u>

E. Anhang

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

V. Anhang zum Jahresabschluss 2020

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 wirtschaftsrechtlichen Vorgaben (§§ 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 2020 eine Zuführung zur Eigenkapitalrücklage von 1.900.000,00 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, die Zuwendungen aus der Förderung nach dem Investitionsprogramm des Bundes 2017-2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung und für den Einbau energiesparender Umwälzpumpen aus der Förderung der BAFA 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 und dem Betriebsleiter ein Restanspruch von insgesamt 36 bzw. 4,5 Urlaubstagen. Aus Vereinfachungsgründen wurden diese nach der VwV-Kostenfestlegung vom 02.11.2018 (GABl. 2018 S. 716) berechnet; die Rückstellungen betragen danach 17.964,68 EUR.

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 31.12.2020 dar. Dies verfälscht die tatsächlichen Werte etwas; z.B. (um nur die wichtigsten zu nennen) sind aufgelistet

- privat-rechtliche Forderungen (Aktivseite B II Nr. 2) in Höhe von ca. 327.000,00 EUR, die aber Anfang 2021 weitgehend beglichen sind,
 - Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (Trägerdarlehen) (Passivseite D 4) in Höhe von 5.727.815,44 EUR, darin enthalten sind Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt in Form
 - des Tilgungsbetrages für 2020 in Höhe von 60.255,24 EUR
 - der Zinsen für 2020 in Höhe von 56.711,04 EUR
- Summe somit 116.966,28 EUR

so dass sich der Schuldenstand – wie mit Anlage E.5

ausgewiesen – auf

5.610.849,16 EUR

beläuft. Beide genannten Verbindlichkeiten wurden aber planmäßig Anfang 2021 getilgt!

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 31.12.2020 (TEUR)
A II. Sachanlagen		20.210
A III. Finanzanlagen		14
B I. Vorräte		0
B II. Forderungen		327
B IV. Guthaben		6.051
Gesamt		26.602

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

2.1.2. Sachanlagevermögen

Veränderungen am Sachanlagevermögen 2020 sind insbesondere für folgende Maßnahmen zu erwähnen:

Maßnahmen	Zahlungen rd. (TEUR)
<u>Zugänge - Fertigstellungen</u>	
- Marienbergstr. 15, Bad Niedernau, Sanierung/Modernisierung	550
- Dettinger Str. 1, Hessentorstr. 8, Hemmendorf, Abbruch	66
- Kaiserstr. 10, Baisingen, Erwerb	82
<u>Anlagen im Bau (AiB)</u>	7.356
<u>Verschiedenes</u>	38
<u>Zwischen-SUMME</u>	8.092
<u>Abgänge</u>	
- Hessentorstr. 12 und 14, Hemmendorf (Buchwerte)	231
<u>SUMME:</u>	7.861

2.1.3. Finanzanlagen

Finanzanlagen sind in Form von eingenommenen Mietkautionen in Höhe von **13.876,72 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 um privat- rechtliche (insbes. eine Anfang 2021 beglichene Kaufpreiszahlung) in Höhe von

327.256,34 EUR.

2.2. Passiva

Nr.	Bezeichnung	Bilanz zum 31.12.2020 (TEUR)
A.	Eigenkapital	7.275
B.	Empfangene Ertragszuschüsse	1.095
C.	Rückstellungen	18
D.1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.752
D.2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. L.	717
D.4.	Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	5.728
D.5.	Sonst. Verbindlichkeiten (Mietkautionen u.a.)	17
Gesamt		26.602

2.2.1. Eigenkapital

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

Vom städt. Haushalt wurden im Jahr 2020 der Eigenkapitalrücklage 1.900.000,00 EUR zugeführt – vor allem zur Finanzierung der Sanierung des übernommenen, stark sanierungsbedürftigen Anlagevermögens sowie der Neubaumaßnahmen. Damit wurde der Hausansatz aufgrund des langsameren Baufortschritts nicht ausgeschöpft.

2.2.2. Ertragszuschüsse

Die Ertragszuschüsse werden passiviert und jährlich anteilmäßig aufgelöst.

Nr.	Restbuchwert	Anfangsstand	Zugang	Auflösung	Abgang	Endstand
		(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
1	Zuweisungen	515	0	9	0	506

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	Zugang	Auflösung	Abgang	Endstand
		(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
2	Zuweisungen	446	0	15	3	428

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	Auflösung	Abgang	Endstand
		(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
3	Zuweisungen	90	0	0	4	86

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.

Eine Zuwendung in Höhe von ca. 1.470 EUR betrifft den von der BAFA geförderten Einbau von energie-sparenden Umwälzpumpen im Gebäude Königstr. 47 und 47/1, Kernstadt. Diese Zuwendung ist wie oben bereits beschrieben konsumtiv zu behandeln und führt zur Erhöhung der Erträge.

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 31.12.2020 einen Stand von **5.610.849,16 EUR** aus (**Schulden öffentlicher Bereich**).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (**Schulden nichtöffentlicher Bereich**) bestehen zum 31.12.2020:

- 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 Briccusstr. 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 L-Bank für	
- die geförderte Mietraumfinanzierung in Höhe von	2.489.270,23 EUR
- das barrierearme Bauen in Höhe von	1.396.498,36 EUR
bei der Kreissparkasse Tübingen in Höhe von	3.407.350,73 EUR
- für sonstige Bauvorhaben bei der KSK Tübingen in Höhe von	<u>3.990.000,00 EUR</u>
SUMME:	17.363.468,48 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 31.12.2020 ein Plus von 6.051.442,60 EUR
aus.

2.2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nicht gebildet.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Ergebnis

	Plan 2020	Ergebnis 2020	Planvergleich +/-
Erträge	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Mieten und Pachten	715	681	- 33
Nebenkosten aus Mieten und Pachten	270	337	67
sonstige Erlöse	0	5	5
Auflösung Ertragszuschüsse	43	28	-15
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonst. betriebliche Erträge	5	0	5
Auflösung von Rückstellungen	0	12	12
Summe	1.033	1.063	30
Aufwand	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Materialaufwand	407	357	-50
Personalaufwand	188	229	41
Abschreibungen	234	318	84
sonstiger betrieblicher Aufwand	142	132	-10
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-100	-73	26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	161	137	-24
sonstige Steuern	0	0	0
Summe	1.031	1.100	69
Ergebnis der gewöhl. Geschäftstätigkeit	1	-37	-37
Außerordentliches Ergebnis	0	194	194
Jahres-Gewinn (+)/Jahres-Verlust (-)	1	+156	+155

Das Rechnungsergebnis beträgt

156.432,55 EUR.

Die in Ziff. 3.1 ersichtlichen wesentlichen Abweichungen bei den Erträgen und Aufwendungen sind einleitend erklärt (auf Rundungsdifferenzen wird hingewiesen).

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 **1.051.293,35 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 318.489,51 EUR und fallen somit um rd. 84.000 EUR höher aus als angenommen. Dies basiert auch auf der früher als ursprünglich geplanten „Inbetriebnahme“ des Gebäudes Marienbergstr. 15, Bad Niedernau.

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

3.5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zu den Zinserträgen wurden Bauzeitzinsen in Höhe von **73.736,13 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 **56.711,04 EUR** enthalten. Das Trägerdarlehen für das Sachanlagevermögen wurde mit 1,0 % verzinst.

Der restliche Betrag in Höhe von **74.966,68 EUR** betrifft die Aufwendungen für o.g. KfW-Darlehen sowie für die Darlehen bei der L-Bank und der KSK-Tübingen (vor allem für den Neubau der Wohnanlage Dätzweg), neben Kreditbeschaffungskosten (Bereitstellungszinsen) in Höhe von **5.790,79 EUR**.

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

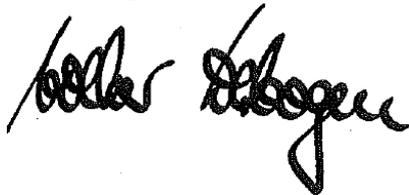
Nach § 6 der Betriebssatzung besteht der Betriebsausschuss aus dem Vorsitzenden und den sonstigen Mitgliedern des Verwaltungsausschusses des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Zusammensetzung des Ausschusses kann aus Anlage E.6 entnommen werden.

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 betragen 1.552,75 EUR. Diese Entschädigung ist im Verwaltungskostenbeitrag der Stadt enthalten.

Rottenburg am Neckar, den 09. Mai 2021

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 2020
 E.1 Entwicklung Sachanlagevermögen (01.01. - 31.12.2020)

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	durchschnittlicher Abschr.- Satz % 14	Restbuch- wert % 15			
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	2.220.907,21	0,00	43.025,03	0,00	2.177.882,18	0,00	0,00	0,00	0,00	2.177.882,18	2.220.907,21	-	-	100,00			
3. Gebäude und andere Bauten	8.420.967,26	180.923,32	188.101,28	554.988,77	8.968.778,07	2.177.345,31	297.982,95	0,00	50.123,84	6.543.573,65	6.243.621,95	27,04	27,04	72,96			
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	-	-	-			
5. Maschinen und Geräte	605,89	0,00	0,00	0,00	605,89	179,52	67,32	0,00	0,00	359,05	426,37	40,74	40,74	59,26			
6. Fahrzeuge	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	14.679,27	5.180,92	0,00	0,00	68.215,39	73.396,31	22,55	22,55	77,45			
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	-	-	-			
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	4.618.684,49	7.356.041,34	0,00	-554.988,77	11.419.737,06	0,00	0,00	0,00	0,00	11.419.737,06	4.618.684,49	0,00	0,00	100,00			
Summe:	15.349.240,43	7.536.964,66	231.126,31	0,00	22.655.078,78	2.192.204,10	303.231,19	0,00	50.123,84	20.209.767,33	13.157.036,33	10,79	10,79	89,21			

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"
 Jahresabschluss 2020
 E.2 Übersicht über die Entwicklung der Ertragszuschüsse (01.01. - 31.12.2020)

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	durchschnittlicher			
													Absch.-Satz %	Restbuchwert %		
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	25.530,31	9.010,70	0,00	0,00	34.541,01	506.100,83	515.111,53	6,39	93,61		
2.2 Mietbindung	458.100,00	0,00	2.700,00	0,00	455.400,00	12.067,77	15.261,99	0,00	0,00	27.329,76	428.070,24	446.032,23	6,00	94,00		
2.3 KfW-Tilgungszuschüsse	90.500,00	0,00	0,00	0,00	90.500,00	603,33	3.620,00	0,00	0,00	4.223,33	86.276,67	89.896,67	4,67	95,33		
2.4 Kinderbetreuungsfinanzierung	0,00	74.600,00	0,00	0,00	74.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74.600,00	0,00	0,00	100,00		
Summe:	1.089.241,84	74.600,00	2.700,00	0,00	1.161.141,84	38.201,41	27.892,69	0,00	0,00	66.094,10	1.095.047,74	1.051.040,43	5,69	94,31		

Anm.: Eine Förderung der BAFA für den Einbau energiesparsamer Heizungs-Pumpen im Gebäude Königstraße 47, Kernstadt, in Höhe von 1.470,27 EUR wurde - wie die seinerzeitigen (konsumtiven und nicht investiven) Aufwendungen - über den Erfolgsplan abgerechnet.

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2020

E.3 Erfolgsplanabrechnung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz	Ergebnis	Plan-	Ab-
		EUR	EUR	vergleich +/- EUR	weichungen %
1.	Umsatzerlöse	984.510	1.018.575	34.065	103
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge/Erlöse	5.000	16.363	11.363	0
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	43.090	27.893	-15.197	65
	Zwischensumme:	1.032.600	1.062.831	30.231	103
4.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	10.500	7.166	-3.334	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	396.111	349.817	-46.294	88
5.	Personalaufwand				
	a) Entgelte für Beschäftigte	146.000	185.650	39.650	127
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	41.500	43.772	2.272	105
	c) davon für Altersversorgung	(11.000)	(12.113)	1.113	110
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	234.298	318.489	84.191	136
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	142.250	131.770	-10.480	93
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	100.000	73.736	-26.264	74
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	160.559	137.468	-23.091	86
	Zwischensumme	1.031.218	1.100.396	69.178	107
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit *)	1.382	-37.565	-38.947	0
11.	Außerordentliche Erträge	0	296.877	296.877	0
12.	Außerordentliche Aufwendungen	0	102.879	102.879	0
13.	Außerordentliches Ergebnis	0	193.998	193.998	0
14.	sonstige Steuern	0	0	0	0
15.	Jahresgewinn / Jahresverlust +/- *)	1.382	156.433	155.051	0

*) Differenz basiert auf Rundungsergebnissen.

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2020

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Umsatzerlöse				
3411	Mieten und Pachten	714.510	681.211	-33.299	95
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	270.000	337.364	67.364	125
3721	sonstige Erlöse	0	4.825	0	0
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	43.090	27.893	-15.197	65
	Zwischensumme:	1.027.600	1.051.293	18.868	102

Kontogr. / 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

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 3 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	sonstige betriebliche Erträge				
3142	Zuweisungen lfd. Zwecke	5.000	0	-5.000	0
3562/3591	Säumniszuschläge und dergleichen	0	2	2	0
3582	Auflösung von Rückstellungen	0	11.536	0	0
	Zwischensumme:	5.000	11.538	-4.998	0

Kontogr. / 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	5.000	4.990	-10	0
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	1.000	2.176	1.176	0
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	0	0	0
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.500	0	0	0
	Zwischensumme:	10.500	7.166	1.166	0

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Materialaufwand				
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
421, 422	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	120.000	88.421	-31.579	74
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	276.111	261.396	-14.715	95
	Zwischensumme:	396.111	349.817	-46.294	88

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Personalaufwand				
40-41	Entgelte für Beschäftigte	146.000	185.650	39.650	127
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	30.480	31.659	1.179	104
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	11.000	12.113	1.113	110
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	0	-20	0
	Zwischensumme:	187.500	229.422	41.922	122

Kontogr. / 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	234.298	318.489	84.191	136
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0	0
	Zwischensumme:	234.298	318.489	84.191	136

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	97	-153	39
4231	Mieten und Pachten	8.000	47.945	39.945	0
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	47.000	17.062	-29.938	36
4443, 4291	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	15.000	0	-15.000	0
4251, 4431,					
5320	Geschäftsaufwand	20.000	10.838	-9.162	54
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	5.000	0	-5.000	0
4452	Verwaltungskosten	47.000	55.828	8.828	119
	Zwischensumme:	142.250	131.770	-10.480	93

Erläuterungen:

4231 Miete an Stadt (Büro)

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)	100.000	73.736	-26.264	74
	Zwischensumme:	100.000	73.736	-26.264	74

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	102.842	74.966	0	0
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	56.717	56.711	-6	100
4512	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	1.000	0		
4591	Kreditbeschaffungskosten	0	5.791	-1.000	0
	Zwischensumme:	160.559	137.468	-1.006	86

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 2020

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		2.509.750	1.900.000	-609.750		76
3	Jahresgewinn		1.382	156.433	155.051		0
4	Zuweisungen und Zuschüsse		407.000	71.900	-335.100		
5	Beiträge und ähnliche Entgelte						
6	Kredite						
	a) von der Stadt						
	b) von Dritten *)		6.822.250	9.363.822	2.541.572		137
	c) Sonst. Verbindlichkeiten			7.737	7.737		
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge		290.409	430.895	140.486		148
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren			873.933	873.933		
10	Fehlende Finanzierungsmittel						
11	Finanzierungsmittel insgesamt:		10.030.791	12.804.720	2.773.929		128

II. Finanzierungsbedarf

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Übertrag Vorjahr EUR	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Plan- vergleich EUR	Übertrag Folgejahr EUR	Ab- weichungen %
1	2	3	4	5	6	7	8
I	Investitionsvorhaben						
1	Sachanlagen für						
	a) unbebaute Grundstücke						
	b) Gebäude und andere Bauten		250.000	181.616	-68.384		73
	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	4.281.673	9.489.000	7.356.042	-6.414.631		53
2	Finanzanlagen			8.653	8.653		
II	Finanzierungsvorhaben						
3	Rückzahlung von Stammkapital						
4	Entnahme aus der Rücklage						
5	Jahresverlust						
6	Auflösung Ertragszuschüsse		43.090	27.893	-15.197		65
7	Tilgung von Krediten						
	a) an die Stadt		60.255	60.255	0		100
	b) an Dritte		89.250	121.386	32.136		136
8	Gewährung von Krediten						
	a) an die Stadt						
	b) an Dritte						
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität **)		99.196	5.048.875	4.949.679		
10	Finanzierungsbedarf insgesamt:	4.281.673	10.030.791	12.804.720	-1.507.744	0	128

*) Die Höhe der Kredite basiert aus Kreditermächtigungen der Vorjahre, die Mittel flossen wegen der unerwarteten Bauverzögerung nicht ab!

**) Daraus resultiert auch der große Überhang an Finanzierungsmitteln! Diese konnten zu Beginn des Folgejahres für die geplante Rückzahlung des Trägerdarlehens verwendet werden.

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2 0 2 0
E.4.1 Vermögensplanabrechnung
- einzelne Vorhaben -

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Übertrag Vorjahr EUR	Planansatz EUR	IST-Beträge EUR	Planvergleich EUR	Übertrag Folgejahr EUR	Abweichungen %
1	2	3	4	5	6	7	8
	A) Gesamtstädtische Maßnahmen						
1	Grunderwerb						
2	Neubaumaßnahmen 60 Wohnungen	3.777.936	7.639.000	7.019.739	4.397.197		61
3	Grunderwerb Gebhard-Müller-Straße (30 Wohnungen)			0	0		
4	Neubaumaßnahmen Gebhard-Müller-Straße (30 Wohnungen)			65.312	-65.312		
5	Neubaumaßnahme Sülchenstraße 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)			14.695	-14.695		
	B) Kernstadt						
6	Sanierung Königstraße 47			-204	204		
7	Sanierung Poststraße 8		100.000	0	100.000		0
8	Sanierung Sofienstraße 4	100.000	100.000	142.438	57.562		71
9	Heizungstausch Tübinger Straße 68				0		
	B) Stadtteile						
10	Sanierung Marienbergstraße 15, <u>Bad Niedernau</u>			32.498	-32.498		
11	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8, <u>Baisingen</u>	403.737	1.650.000	85.073	1.968.664		4
12	Sanierung Schloßstraße 10, <u>Baisingen</u>						
13	Abriss Dettinger Straße 1/Hessentorstraße 8, <u>Hemmendorf</u>			66.289	-66.289		
14	Sanierung Bricciusstraße 83, <u>Wurmlingen</u>			800	-800		
	C) Unvorhergesehenes		250.000		250.000		
15	Erwerb Kaiserstr. 10, <u>Baisingen</u>			82.233	-82.233		33
16	Machbarkeitsstudie Sulzauer Hof 7, <u>Kernstadt</u>			28.785	-28.785		12
	Summe Sachanlagen:	4.281.673	9.739.000	7.537.658	6.483.015	0	54

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"
Jahresabschluss 2 0 2 0
E.5 Schuldenstand

Nr.	Darlehensgeber	Ursprungs- bestand EUR	Stand 01.01.2020 EUR	Zugang EUR	Zins- satz %	Zins EUR	Tilg.- satz %	Tilgung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
1	Trägerdarlehen ¹⁾								
1a	Stadt Rottenburg am Neckar	5.848.314,16	5.671.104,40	0,00	1,00	56.711,04	1,00	60.255,24	5.610.849,16
	Gesamtsumme Trägerdarlehen	5.848.314,16	5.671.104,40	0,00	1,00	56.711,04	1,00	60.255,24	5.610.849,16
	Kreditinstitute (Schulden beim nichtöffentl. Bereich)								
2	Energieeffizient Sanieren								
2a	Voba HNR/KfW ²⁾	300.000,00	255.000,00	0,00	0,85	2.167,56	3,76	0,00	255.000,00
2b	L-Bank/KfW ³⁾	260.000,00	214.500,00	0,00	0,25	536,28	3,45	0,00	214.500,00
3	Mietwohnungsfinanzierung								
3a	L-Bank (Yalovastraße) (1. Jahr tilgungsfrei) ⁴⁾	4.201.300,00		2.520.780,00	0,00		2,00	31.509,77	2.489.270,23
4	Barrierearmes Bauen								
4a	L-Bank ⁵⁾ (Yalovastraße)	1.400.000,00		1.400.000,00	0,56	3.395,69	1,00	3.501,64	1.396.498,36
5	Weitere Kredite								
5a	KSK Tübingen	3.543.042,00	2.040.683,14	1.443.042,00	1,93	62.867,15	2,00	76.374,41	3.407.350,73
5b	KSK Tübingen (Yalovastraße u.a.)	4.000.000,00		4.000.000,00	0,60	6.000,00	1,00	10.000,00	3.990.000,00
	Gesamtsumme Kreditinstitute	13.704.342,00	2.510.183,14	9.363.822,00		74.966,68		121.385,82	11.752.619,32
	Gesamt	19.552.656,16	8.181.287,54	9.363.822,00		131.677,72		181.641,06	17.363.468,48

¹⁾ Zins- und Tilgungstermin 31.12. (**Annuität**)

²⁾ tilgungsfrei bis 31.05.2023

³⁾ tilgungsfrei bis 31.01.2021

⁴⁾ im Jahr 2019 vereinbart, aber (teilweise) noch nicht abgerufen!

⁵⁾ zinsverbilligt bis 31.08.2024, danach bis 31.08.2039: 0,96 %

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

E.6 Organe

Gemeinderat

Betriebsausschuss	Gemeinderat	Christian Biesinger
	Gemeinderätin	Ursula Clauß
	Gemeinderätin	Marlene Fischer (ab 29.09.2020)
	Gemeinderat	Kurt Hallmayer
	Gemeinderat	Klaus Hartmann
	Gemeinderätin	Sara Haug
	Gemeinderat	Dr. Christian Hörburger (bis 29.09.2020)
	Gemeinderat	Volkmar Raidt
	Gemeinderat	Hermann Sambeth
	Gemeinderat	Horst Schuh
	Gemeinderat	Hermann Steur

Oberbürgermeister Stephan Neher

Betriebsleitung Volker Derbogen

