

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

EIGENBETRIEB

WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR



**WIRTSCHAFTSPLAN**

**2022**



## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
Festsetzungen des Wirtschaftsplans	1
Erläuterungen zum Wirtschaftsplan	2
Vorbericht	3 - 22
Erfolgsplan	23 - 30
Vermögensplan	31 - 34
Finanzplan / Investitionsprogramm	35 - 40
Übersicht Verpflichtungsermächtigungen	41 - 44
Stellenübersicht	45 - 48
Schuldenübersicht	49 - 52
Anlagennachweis	53 - 56



**Stadt Rottenburg am Neckar**  
Landkreis Tübingen

**W i r t s c h a f t s p l a n 2 0 2 2**  
**Wohnbau Rottenburg am Neckar -**  
**Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar (WBR)**

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am .....2021 aufgrund von § 14 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) und den §§ 1 - 4 der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in der derzeit geltenden Fassung folgenden Wirtschaftsplan 2022 der WBR beschlossen:

**§ 1**  
**Wirtschaftsplan**

Der Wirtschaftsplan wird

- |    |                                |                       |
|----|--------------------------------|-----------------------|
| 1. | im Erfolgsplan mit             |                       |
|    | Erträgen in Höhe von           | <b>2.145.882 EUR,</b> |
|    | Aufwendungen in Höhe von       | <b>2.125.981 EUR</b>  |
|    | und                            |                       |
|    | einem Jahresgewinn in Höhe von | <b>19.901 EUR,</b>    |
| 2. | im Vermögensplan mit           |                       |
|    | Einnahmen und Ausgaben von     | <b>10.443.813 EUR</b> |

festgesetzt.

**§ 2**  
**Kreditermächtigung**

Der Gesamtbetrag der im Vermögensplan vorgesehenen Kreditaufnahmen wird festgesetzt auf	<b>6.925.720 EUR.</b>
---	-----------------------

**§ 3**  
**Verpflichtungsermächtigung**

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf	<b>6.789.000 EUR.</b>
--	-----------------------

**§ 4**  
**Kassenkreditermächtigung**

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf	<b>700.000 EUR.</b>
---	---------------------

Rottenburg am Neckar, den ... Dezember 2021

Stephan Neher  
Oberbürgermeister

**Erläuterung zum Wirtschaftsplan:**

Der Wirtschaftsplan gilt als Anlage zum Haushaltsplan der Stadt Rottenburg am Neckar (§ 2 GemHVO).

Im Erfolgsplan sind die Ansätze gegenseitig deckungsfähig.

Im Vermögensplan sind die Mittel für die einzelnen Vorhaben übertragbar. Im Vermögensplan sind die Ansätze für verschiedene Vorhaben gegenseitig deckungsfähig. (§ 2 Abs. 4 EigBVO)

# **Vorbericht 2022**



# Vorbericht

## zum

### Wirtschaftsplan 2022

#### 1. Allgemeines

##### 1.1. Gründung

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 einerseits die Gründung der „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar) und andererseits dessen Betriebssatzung und dessen Wirtschaftsplan 2017 beschlossen. Mit Inkrafttreten der Betriebssatzung am 01.01.2017 nahm der Eigenbetrieb seinen Betrieb auf.

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

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

Die Zuständigkeiten der Organe ergeben sich aus der Betriebssatzung.

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

##### 1.2. Aufgaben des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb erfüllt für die Stadt Rottenburg am Neckar im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge Aufgaben der Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu sozial vertretbaren Bedingungen durch Bau, Bereitstellung und Bestandspflege von Wohnungen.

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 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 im Übrigen „derzeit überwiegend ... von der Kommission und den OLG-Senaten in Deutschland vertreten“ (bakertilly, Memorandum vom 30.11.2020 - „Beihilferechtliche Prüfung der Finanzierung Wohnbau“).

### **1.3. Finanzwirtschaftliche Hinweise**

#### **1.3.1. Grundsätzliches**

Der Wirtschaftsplan wurde entsprechend den Vorgaben des Eigenbetriebsrechts und der Betriebssatzung aufgestellt.

#### **1.3.2. Stammkapital**

Nach § 3 der Betriebssatzung hat der Eigenbetrieb ein satzungsmäßiges Stammkapital in Höhe von 600.000 EUR.

Dieser Betrag war im Vermögensplan des Eigenbetriebs 2017 als Einnahme veranschlagt, wurde im gleichen Jahr geleistet und ist in der Bilanz ausgewiesen.

#### **1.3.3. Kassengeschäfte**

Der Eigenbetrieb führt keine eigene Kasse, sondern ist an die Einheitskasse der Stadt Rottenburg am Neckar angegliedert. Lediglich die von der WBR verwalteten Miet-Kautionen werden auf einem separaten Konto der WBR geführt.

Unabhängig davon macht es der Umfang der Projekte der WBR erforderlich, die Ermächtigung für Kassenkredite auf 700.000 EUR (Vj. 1 Mio. EUR) festzusetzen; auch um ggf. interne Kassenkredite in Anspruch nehmen zu können.

#### **1.3.4. Übernahme des bisherigen Wohnungsbestands**

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 einer Bewertung und des Beschlusses des Gemeinderates vom 29.11.2016 in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs ein.

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

Der Schuldendienst des Trägerdarlehens wurde mit einer Tilgung und einer Verzinsung von jeweils 1 % gewährt (vgl. Beschlussvorlage (BV) WBR Nr. 2017/148 - Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2017 - mit Beschluss des Gemeinderates am 24.09.2019, BV Nr. 2019/208, verlängert bis zum 31.12.2029. 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). Das Trägerdarlehen wurde Anfang 2021 komplett getilgt.

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

Für zehn Gebäude wurde ein Sanierungsplan erstellt.

Bei den vom Eigenbetrieb übernommenen Gebäuden des Altbestandes handelt es sich um Immobilien mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstand.

Die WBR hatte im Jahr 2017 eine Analyse der zu sanierenden Gebäude in Auftrag gegeben. Auf der Grundlage dieser Analyse war zu beurteilen und zu beschließen, welche Maßnahmen

- im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel,
- nach welchem Zeitplan und
- mit welcher Priorität

durchgeführt werden können. Diese Analyse führte zum Baubeschluss des Gemeinderats vom 19.09.2017 (BV WBR Nr. 2017/116 und /116/1) über die notwendigen Sanierungsmaßnahmen – vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel.

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.

Diese Maßnahmen wurden zum Teil schon umgesetzt, vgl. nachst. Ziff. 1.3.7.

### 1.3.6 Übernahme von weiteren städt. Gebäuden

Die Gebäude Bahnhofstraße 11, Klausenstraße 25 (mit Künstlerhof), Kreuzgässle 2 und Marktplatz 10, alle Kernstadt, wurden mit Wirkung vom 01.01.2021 zum seinerzeitigen Buchwert in das Anlagevermögen der WBR übertragen.

**Unabhängig davon ist es nach der Satzung der WBR nicht deren Aufgabe kulturelle Einrichtungen zu fördern. Im Bereich des Künstlerhofs, Klausenstr. 25, in der Zukunft hierfür anfallende Aufwendungen und Investitionen werden von der Stadt auch künftig übernommen.**

Außerdem hat die WBR im Jahr 2021 das Grundstück Gebhard-Müller-Str. 26/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15, Kernstadt, Flst.-Nr. 12513, übernommen.

Die Buchwerte finanzierte die WBR über Kredite in Höhe von ca. 2,67 Mio. EUR.

### 1.3.7 Aktueller Stand der Einzelmaßnahmen

#### 1.3.7.1 Fertiggestellte/Abgeschlossene Vorhaben

Folgendes Vorhaben konnten in 2021 abgeschlossen/abgerechnet werden:

- Sanierung und Modernisierung des Gebäudes **Marienbergstraße 15, Bad Niedernau**
- Verkauf des Gebäudes **Eduard-Spranger-Str. 13, Oberndorf**, bereits Ende 2020, der Kaufpreis konnte im Januar 2021 verbucht werden.

#### 1.3.7.2 Einzelmaßnahmen:

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

- 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.

Bei der Ausführung des Gewerbes Putz- und Stuckateurarbeiten führte der Ausfall des beauftragten Unternehmens bzw. der Aufhebung des Auftrags zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen.

Die Wohnungen in der Neubaumaßnahme konnten großteils zum 01.06.2021 vermietet werden. Allerdings waren noch nicht alle Gewerke fertiggestellt. Die WBR bejegnete diesen anfänglichen Mängeln mit Mietminderungen.

Der Neubau der drei-gruppigen Kindertageseinrichtung wurde Anfang September 2021 übergeben. Für die zwei-gruppige Erweiterung bedarf es einer baurechtlich genehmigten Nutzungsänderung.

- **Neubaumaßnahme in der Gebhard-Müller-Straße 26/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15, Kernstadt, (30 WE und 1 Gewerbeeinheit)**  
Der von dem beauftragten Architekturbüro OR-plan Partnerschaft für Architektur- und Städtebau mbB, Stuttgart, gefertigte Bauantrag wurde am 27.08.2019 gestellt. Aufgrund erhobener Einwendungen von Nachbarn oblag dem Regierungspräsidium Tübingen die Bearbeitung des Bauantrages des städt. Eigenbetriebs. Die Baugenehmigung wurde am 23.09.2020 erteilt. Den Bau beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.12.2020. Nach erfolgter Ausschreibung und Vergabe einzelner Gewerke wird im IV. Quartal 2021 mit dem Bau begonnen werden.
- **Sanierung und Modernisierung des Gebäudes Sofienstraße 4, Kernstadt**  
Der Baubeschluss wurde vom Gemeinderat auf der Grundlage der Entwurfsplanung vom Architekturbüro Kuhn Adis, Freie Architektin, Rottenburg am Neckar, am 28.07.2020 gefasst. Die Baugenehmigung für den

Ausbau einer 13. Wohnung im DG wurde am 08.04.2021 erteilt.  
Die Sanierung/Modernisierung konnte umgesetzt werden, nachdem Ersatzwohnungen für die Bewohner\*innen zur Verfügung standen; ein Bewohnen während der Bauzeit scheidet aus! Dies wurde durch die Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg möglich. Mit dem Bau wurde am 13.09.2021 begonnen.

- **Neubaumaßnahme Sülchenstraße 5 und 7, Kernstadt**  
Nach durchgeführtem, vom Betriebsausschuss am 14.07.2020 beschlossenen VgV-Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen hat der Gemeinderat am 18.05.2021 die Planung an das Büro *nbundm\* \*neuburger, bohnert und müller Architekten BDA und Stadtplaner*, München, vergeben. Der Architektenvertrag wurde geschlossen; ebenso die Verträge mit den Fachingenieuren.
- **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 jedoch die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens, da das UG des BVHs im Grundwasserbereich liegt. Dies führt zu weiteren Verzögerungen. Unabhängig davon bringt u.a. der erforderliche Verbau für das UG Mehrkosten von ca. 33 % mit sich; diese sind im Zahlenteil berücksichtigt.

Es handelt sich um die erste Neubaumaßnahme in einem Stadtteil.

- **Abbruch der Gebäude Dettinger Str. 1 und Hessentorstraße 8, Hemmendorf**

Nachdem die Wand, die von Fledermäusen bewohnt wird, gesichert werden konnte, wurden Ende 2020 die beiden Gebäude abgebrochen. Die Grundstücke wurden schon mehrmals auf dem Markt zum Verkauf angeboten.

## 2. Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan gliedert sich im Wesentlichen in

- den **Erfolgsplan**,
- den **Vermögens- / Finanzplan** und
- die **Stellenübersicht**.

Im Erfolgsplan sind alle jährlich wiederkehrenden Erträge und Aufwendungen enthalten. Im Vermögens- und im Finanzplan sind die Investitionen veranschlagt.

<b>3. Erfolgsplan</b>	<i>Vorjahr rd. EUR</i>	<b>2022 EUR</b>
Der Erfolgsplan schließt mit Erträgen in Höhe von	1.510.031	<b>2.145.882</b>
und Aufwendungen von	<u>1.423.474</u>	<u><b>2.125.981</b></u>
im Ergebnis mit einem Jahresgewinn ab von	86.557	<b>19.901.</b>
<b>3.1. Erträge</b>		
<b>3.1.1. Umsatzerlöse (Pos. 1)</b>		
Es werden Erträge aus Mieten und Pachten in Höhe von erwartet.	974.000	<b>1.468.800</b>
<p>Die Umsatzerlöse wurden für 2022 angepasst; sie gehen regelmäßig ein und deren Gutschrift wird von der Einheitskasse bei der Stadtkasse überwacht. Aber auch die WBR macht laufend einen internen Plausibilitätsabgleich.</p> <p>Die WBR passt die Höhe der Mieten im Rahmen des rechtlich Möglichen an.</p> <p>Erstmals sind hier auch die Erlöse des Mitte 2021 bezogenen Neubaus Wohnanlage Dätzweg, Yalovastr. 11 – 25, Kernstadt, für das ganze Jahr veranschlagt.</p> <p>Hier sind auch die Erlöse für die monatliche Containermiete im Gebäude Tübinger Straße 68, die später der Stadt für die ersatzweise Nutzung als Schulraum während der Zeit der Baumaßnahmen im Hohenberg-WRHS zur Verfügung stehen. Die Erlöse finanzieren die Ausgaben, sodass sich diese Ansätze für die WBR ausgleichen.</p>		
<b>3.1.2. Die Nebenkosten aus Mieten und Pachten</b>		
betragen voraussichtlich und werden im Bruttoprinzip dargestellt.	<u>360.000</u>	<u><b>550.800</b></u>
 Übertrag:	 1.334.000	 <b>2.019.600</b>

	<i>Vorjahr</i> <i>rd. EUR</i>	<b>2022</b> <b>EUR</b>
Übertrag:	1.334.000	<b>2.019.600</b>
Die Auflösung der Ertragszuschüsse wird mit angesetzt. Der Betrag orientiert sich an der Abschreibungsdauer der Gebäude oder an der Laufzeit der Fördermaßnahmen. Eine jährlich aufzulösende zusätzliche Förderung u.a. für Kindergartenförderung ist berücksichtigt.	41.031	<b>53.317</b>

### 3.1.3. Betriebliche Erträge

Nach dem aktuell gültigen Landeswohnungsbauförderprogramm können für die Miet- und Belegungsbindung mietfreier Wohnungen Zuwendungen (betragsmäßig abhängig vom Zeitraum der Mietbindung) beantragt werden. Bei einer 30jährigen Mietbindung werden Zuwendungen i.H.v. 711 Euro/qm Wohnfläche gewährt. Entsprechende Zuschüsse wurden insgesamt i.H.v. ca. 460.000 Euro bewilligt.

Aufgrund einer notwendigen Neuvermessung, die einen etwas geringere Mietfläche zur Folge hatte, einer Wohnung in der Briccusstr. 83, Wurmlingen, musste davon ein Teilbetrag von 2.700,00 EUR zurückbezahlt werden.

Ein weiterer Antrag wurde für eine barrierearme Wohnung in der Wohnanlage Dätzweg, Yalovastraße 13, gestellt und in Höhe von 45.000 Euro auch bewilligt.

Die Zuwendungen für lfd. Zwecke sind in den nächsten Jahren als Sonderposten aufzulösen und den Mieteinnahmen zuzuführen, im Jahr 2022 i.H.v. (12.818) (17.062). Dieser Betrag in vorst. Ansatz „Auflösung der Ertragszuschüsse“ enthalten.

Auf sonstige betriebliche Erträge (Auflösung von Rückstellungen, Zuweisungen für lfd. Zwecke) Entfallen (*einschl. geplanter außerordentl. Ertrag in 2021*)

85.000	<b>22.965.</b>
--------	----------------

### 3.1.4 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (Pos. 8)

Hierbei handelt es sich um Bauzinsen in Höhe von die in der Vergangenheit hinsichtlich der angenommenen Zinsen und des geplanten Baufortschritts zu hoch angesetzt waren.

<u>50.000</u>	<b><u>50.000,</u></b>
---------------	-----------------------

Insgesamt werden Gesamterlöse in Höhe von erwartet.

1.510.031	<b>2.145.882</b>
-----------	------------------

	<i>Vorjahr</i> <i>rd. EUR</i>	<b>2022</b> <b>EUR</b>
<b>3.2. Aufwand</b>		
Die eingestellten Planansätze wurden soweit möglich errechnet, andernfalls sorgfältig geschätzt.		
<b>3.2.1. Materialaufwand</b>		
<b>Aufwendungen für bezogene Leistungen (Pos. 4b)</b>		
Im Bereich der Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen stehen Mittel von insgesamt für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung.	<i>160.000</i>	<b>160.000</b>
Dieser Ansatz wurde trotz der im Vermögensplan ausgewiesenen Sanierungsmaßnahmen im Zuge des beschlossenen Sanierungskonzepts belassen.		
Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen betragen voraussichtlich	<u><i>360.000</i></u>	<u><b>550.000</b></u>
und werden im Bruttoprinzip dargestellt. <b>Die Erhöhung beruht vor allem auf der erstmaligen Veranschlagung der Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg, Yalovastr. 11 – 25.</b>		
Insgesamt wird mit Aufwendungen von gerechnet.	<i>520.000</i>	<b>710.000</b>
<b>3.2.2. Personalaufwendungen (Pos. 5) / Stellenübersicht</b>		
Seit der Gründung und Betriebsaufnahme der WBR zum 01.01.2017 ist deren Geschäftsanfall kontinuierlich gestiegen.		
So wurde im Laufe des Jahres 2018 die Verwaltung der übertragenen reinen Mietgebäude von der städtischen Liegenschaftsverwaltung (nach Ausscheiden des dortigen Sachbearbeiters) und deren Gebäudemanagement vollständig übernommen. Kleinere Reparaturen oder die Überwachung deren Durchführung durch Dritte werden durch das eigene Hauspersonal kostengünstig selbst erledigt. Die zum 01.01.2018 neu geschaffene Stelle für einen Hausmeister hat sich bewährt.		
Auch die Umsetzung der beschlossenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bindet erhebliche zusätzliche Arbeitskraft.		
Die stetige Zunahme an neuen Objekten hat erhebliche Engpässe bei der Personalausstattung zutage gebracht. Dies zeigte sich vor allem bei der		

Neubelegung der fertiggestellten Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg, Yalovastraße 11-25, Kernstadt. So mussten auch erhebliche Überstunden geleistet werden, die nur zum Teil abgefeiert werden konnten. Zahlreiche Überstunden mussten finanziell abgegolten werden.

Diese Situation hat aber auch gezeigt, dass im Vertretungsfall eine erhebliche Lücke in der Bearbeitung der Vorgänge nicht vermieden und nicht aufgefangen werden könnte.

Es wird deshalb beantragt,

- eine weitere Immobilienkaufmann/-frau und
- eine halbe Stelle für Hauspersonal

spätestens zur Jahresmitte 2022 zusätzlich zu besetzen (Aufwand ca. 75.000 EUR).

Die Stellensituation stellt sich im Jahr 2022 wie folgt dar:

Entgeltgruppe	Stellenzahl lt. Stellenübersicht	Stellenzahl tatsächlich besetzt
Frei vereinbart	0,25	0,25
E 10	0,80	0,80
E 8	2,00	1,00
E 7	0,50	0,50
E 5/6	1,50	1,00
<b>Stellen insgesamt</b>	<b>5,05</b>	<b>3,55</b>

	<i>Vorjahr</i> <i>rd. EUR</i>	<b>2022</b> <b>EUR</b>
Die Personalaufwendungen betragen im Jahr 2022	214.220	<b>318.850.</b>

### 3.2.3. Abschreibungen (Pos. 6)

Die linearen Abschreibungen belaufen sich insgesamt auf	397.963	<b>674.692.</b>
---	---------	-----------------

Die Abschreibungen wurden durch die Übernahme der Gebäude

- Bahnhofstraße 11,
  - Klausenstraße 25 und
  - Marktplatz 10, alle Kernstadt,
- und die Fertigstellung der
- Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg, Yalovastr. 11 – 25, Kernstadt,
- angepasst.

	<i>Vorjahr rd. EUR</i>	<b>2022 EUR</b>
<b>3.2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen (Pos. 7)</b>		
Die Betreuung des Altbestandes mit aufgelaufenem Sanierungsstau und die personelle Ausstattung der WBR haben gezeigt, dass die WBR auf externe technische Unterstützung durch Architekten und Fachingenieure auch künftig angewiesen bleibt. Der Ansatz bleibt unverändert bei	35.000	<b>35.000.</b>
Außerdem sind Mieten für die von der WBR genutzten Büroräume in Höhe von ca. zu begleichen.	33.000	<b>43.000</b>
Der Verwaltungskostenbeitrag an die Stadt beträgt	53.000	<b>56.000.</b>
Die <u>sonstigen betrieblichen Gesamtaufwendungen</u> sind mit insgesamt zu erwarten.	139.250	<b>152.250</b>
<b>3.2.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Pos. 9)</b>		
Wie bereits oben ausgeführt, hat der Eigenbetrieb das Trägerdarlehen Anfang 2021 zurückgeführt. Hierfür hat die WBR Kredite auf dem Kreditmarkt in gleicher Höhe in Anspruch genommen.		
Hinsichtlich des Trägerdarlehens wird auch auf die Ausführungen zu Ziff. 1.3.4. hingewiesen.		
Ein zinsverbilligtes Darlehen aus der KfW-Förderung wurde für das Gebäude <b>Marienbergstraße 15, Bad Niedernau</b> , aufgenommen. Der Tilgungszuschuss der Förderung in Höhe von 45.000 EUR ging im Jahr 2019 ein, sodass sich der Kreditbetrag auf ermäßigt.		255.000 EUR
Außerdem wurde für das Gebäude <b>Bricciusstraße 83, Wurmlingen</b> , ebenfalls ein zinsverbilligtes KfW-Darlehen über die L-Bank i.H.v. 260.000 Euro in Anspruch genommen. Der Tilgungszuschuss in Höhe von 45.500 EUR konnte Mitte 2019 abgerufen werden, der Darlehensbetrag beläuft sich deshalb auf		214.500 EUR.
Die Entwicklung des Schuldenstandes und des -dienstes ist in der Übersicht hierzu dargestellt und dort - neben vorst. Darlehen - in folgende Darlehens-Rubriken aufgliedert:		
<b>3.2.5.1 Energieeffizientes Bauen (zinsverbilligtes Darlehen)</b>		
Die Darlehen werden auf der Grundlage des KfW-Produktes „Energieeffizientes Bauen“ (153) über eine Bank, hier die L-Bank, gewährt. Dies wird sowohl, für das Vorhaben - Kaiserstr. 8, Baisingen, als auch		

- Gebhard-Müller-Str. 26/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15, Kernstadt, in Anspruch genommen. Die Gebäude werden im KfW-Standard 55 errichtet. Für beide Vorhaben liegen die Darlehenszusagen vor!  
Neben der Zinsverbilligung ist mit je einem Tilgungszuschuss von 15 % der jeweiligen Darlehenssumme (somit 36.000 EUR bzw. 270.000 EUR) zu rechnen. Dieser Zuschuss reduziert zu gegebener Zeit nach bestätigtem Abschluss der Maßnahme den Darlehensbetrag als Sondertilgung.

### 3.2.5.2 Mietwohnungsfinanzierung (zinsverbilligte Darlehen: L-Bank)

Die Darlehensverträge müssen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme vereinbart werden; die Darlehen werden erst zu späteren Zeitpunkten abhängig vom Baufortschritt – nach und nach – in Anspruch genommen.

### 3.2.5.3 Barrierearmes Bauen (wie vor)

### 3.2.5.4 Weitere Kredite

Diese Darlehen werden als komplementäre Finanzierungsmittel, neben den o.g. geförderten Darlehen und den Zuführungen zur Rücklage (als Eigenkapital-Zuführungen der Stadt) zur Finanzierung der einzelnen Bauvorhaben benötigt. Die in Spalte „Zugang – geplant“ dargestellten Darlehensbeträge dieser Rubrik in Höhe von 3.456.000,00 EUR betreffen die Restfinanzierung neben den vorst. genannten, noch nicht valuierten zinsverbilligten Darlehen.

### 3.2.5.5 Gesamtsumme der Darlehen

Zur Finanzierung der im Vermögensplan 2022 und im Investitionsprogramm 2021 – 2025 vorgesehenen Maßnahmen ist eine Kreditaufnahme von ca. geplant.

**21,2 Mio. EUR**

	<i>Vorjahr rd. EUR</i>	<b>2022 EUR</b>
3.2.5.6 Gesamtsumme der Aufwendungen Auf der Grundlage vorstehender Ausführungen und der Aufnahme der neuen Darlehen weitgehend zur Jahresmitte wird mit Zinsaufwendungen i.H.v. gerechnet.	140.541	<b>258.189</b>
Für die Inanspruchnahme von Kassenkrediten werden Aufwendungen in Höhe von eingeplant.	<u>1.000</u>	<b>1.000</b>
Insgesamt betragen die Zinsaufwendungen	141.541	<b>259.189.</b>

## 4. Vermögensplan

Der Vermögensplan schließt ausgeglichen mit in Einnahmen und Ausgaben ab.

17.752.565

**10.443.813**

#### 4.1. Vorhaben des Vermögensplans

Folgende wesentlichen Maßnahmen des Wirtschaftsjahres 2022 sind geplant – auf die Ausführungen in Ziff. 1.3.7.2 wird ergänzend hingewiesen.

**a) Neubaumaßnahme im DHL-Areal, Wohnanlage Dätzweg, Yalovastraße 11 bis 25, (57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage)**

- Abrechnung
- Ausbaumaßnahmen für die geplante Kindertagesstätten-Erweiterung um zwei Gruppen

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

- Baufortsetzung
- Die Teuerung aufgrund der aktuellen Marktlage wurde berücksichtigt.

**c) Neubaumaßnahme Sülchenstraße 5 und 7, Kernstadt (ca. 24 Wohnungen)**

- Fertigstellung der Planung
- Ausschreibung der Gewerke

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

- Baufortsetzung

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

- Baufortsetzung

**f) Abbruch der Gebäude Dettinger Str. 1 und Hessorstraße 8, Hemmendorf**

- Verkauf der freigeräumten Grundstücke

**g) Übernahme des bisher geleasteten Pkw's**

- Der bisherige, im Betrieb eingesetzte Pkw war geleast. Der Leasingvertrag läuft Ende März 2022 aus. Nachdem das Fahrzeug in einem guten Zustand und bedarfsgerecht ausgebaut ist, zudem einen geringe Fahrleistung aufweist, sollte das Fahrzeug aus Wirtschaftlichkeitsgründen käuflich erworben werden. Ein vorläufiges Angebot beläuft sich auf ca. 13.000 EUR.

**Die einzelnen Vorhaben und deren Finanzbedarf können im Übrigen detailliert dem Vermögensplan und dessen Anlage „Vermögensplan - einzelne Vorhaben“ entnommen werden.**

## 4.2. Finanzierung des Vermögensplans

	<i>Vorjahr</i> <i>EUR</i>	<b>2022</b> <b>EUR</b>
Folgender Finanzierungsbedarf besteht:		
Für die in 4.1 erwähnten Investitionsvorhaben in Höhe von insgesamt (siehe unten)	13.505.000	<b>10.011.000</b>
zzgl. Auflösung der Ertragszuschüsse	41.031	<b>53.317</b>
und Tilgung von Krediten (s. Ziff. 3.2.5)	5.610.849	<b>379.496</b>
einschl. Überhang an Finanzierungsmitteln von	<u>254.624</u>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>19.411.504</b>	<b>10.443.813</b>

Folgende Finanzierungsmittel stehen zur Verfügung:

Zuführung zum Stammkapital	0	<b>0</b>
Zuführung zur Eigenkapitalrücklage	3.382.439	<b>2.499.500</b>
Jahresgewinn 2022	86.557	<b>19.901</b>
Zuweisungen und Zuschüsse	996.500	<b>324.000</b>
Kreditaufnahmen	14.438.849	<b>6.925.720</b>
Abschreibungen und Anlagenverkäufe	407.963	<b>674.692</b>
Erübrigte Mittel aus Vorjahren	<u>99.196</u>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>19.411.504</b>	<b>10.443.813</b>

Wie bereits vorstehend ausgeführt, werden die genannten Darlehen vom Kreditmarkt (nicht öffentlicher Bereich) und die zinsverbilligten Darlehen von Förderbanken zur Finanzierung nachstehender Maßnahmen benötigt:

➤ Neubaumaßnahme zur Errichtung der 57 Wohnungen mit zwei Gewerbeeinheiten und Tiefgarage in der Yalovastraße 11 -25, Kernstadt Für den Ausbau der Kita-Erweiterung ist ein Bedarf in Höhe von veranschlagt.	4.287.000	<b>642.000</b>
➤ Neubaumaßnahme Gebhard-Müller-Str. 25/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15, Kernstadt (Kostenerhöhung berücksichtigt)	2.521.000	<b>4.969.000</b>
➤ Neubaumaßnahme in der Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt	200.000	<b>200.000</b>
➤ Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Sofienstr.4, Kernstadt	<u>1.150.000</u>	<b>1.573.000</b>
Übertrag:	8.158.000	<b>7.384.000</b>

	<i>Vorjahr EUR</i>	<b>2022 EUR</b>
Übertrag:	.8.158.000	<b>7.384.000</b>
➤ Rückzahlung des Trägerdarlehens - wie im städt. Haushaltsplan vorgesehen i.H.v.	5.610.849	<b>0</b>
➤ Übernahme von städt. Mietgebäuden	1.899.000	<b>0</b>
➤ Abbruch und Neubau „Kaiserstraße 8“, Baisingen i.H.v.	1.400.000	<b>2.364.000</b>
➤ Sonstige Maßnahmen	<u>250.000</u>	<b>250.000</b>
<b>GESAMT</b>	17.317.849	<b>9.998.000</b>

#### 4.3. Entwicklung der Verschuldung

Im Jahre 2022 wird sich die Verschuldung des Betriebs wie folgt entwickeln:

EUR

Schuldenstand am 01.01.2022:

##### **Stadt Rottenburg am Neckar**

- Trägerdarlehen 0

##### **Kreditinstitute**

- KfW-Darlehen 469.500  
 - Mietwohnraumförderung (L-Bank) 4.169.790  
 - barrierearmes Bauen (L-Bank) 1.396.498  
 - weitere Kredite 19.443.429

**ZWISCHENSUMME** **25.479.217**

##### **Kreditaufnahme im nichtöffentlichen Bereich**

- Energieeffizientes Bauen (KfW-Projekte) 2.040.000  
 - Weitere Kredite 3.456.000  
 - Valutierung der vereinbarten Darlehen der Mietwohnungsfinanzierung 1.429.720

**ZWISCHENSUMME** **6.925.720**

-

##### **Voraussichtliche Kredittilgung**

- Trägerdarlehen (öffentlicher Bereich) - 0  
 - Sonstige Kredite (nichtöffentlicher Bereich) - 379.497

**ZWISCHENSUMME** **- 379.497**

Voraussichtlicher Schuldenstand am 31.12.2022 **32.025.440**

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

## 5. Finanzplan

### 5.1. Erfolgsplan

Ab dem Jahr 2022 werden bisherige Anlagen im Bau (AiB) – vor allem die Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg, Yalovastr. 11 – 25, Kernstadt - fertig gestellt und in Betrieb genommen werden können. Dies erhöht die Summe der jährlichen Abschreibungen erheblich; unabhängig davon können die jeweiligen Erfolgspläne 2023 bis 2025 (nach aktueller Planung) mit folgenden Jahresgewinnen abgeschlossen werden:

-	2023:	248.209 EUR
-	2024:	249.699 EUR
-	2025:	218.710 EUR.

Die Gewinne werden als Reserven zur Deckung künftiger Verluste vorgetragen.

### 5.2. Investitionsprogramm

Auf der Grundlage der Klausurtagung des Gemeinderats am 16.07.2016 hat dieser bei der Gründung der Wohnbau Rottenburg am Neckar (Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar) – WBR – beschlossen, neben der Umsetzung des beschriebenen und am 19.09.2017 beschlossenen Sanierungskonzepts jährlich ca. 30 Neubauwohnungen zu errichten.

	<i>Vorjahr</i> EUR	<b>2022</b> EUR
Die Fertigstellung der Neubaumaßnahmen und die Umsetzung der Baumaßnahmen im Rahmen des Sanierungskonzepts sehen für die Jahre 2023 bis 2025 Investitionsausgaben von insgesamt rd. vor.	<i>18,30 Mio.</i>	<b>26,77 Mio.</b>

Folgende Schwerpunkte sind dabei geplant:

- **Fertigstellung und Abrechnung des Neubaus „Kaiserstraße 8“, Baisingen**
- **Neubaumaßnahme einschließlich Grunderwerb (30 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit), Gebhard-Müller-Straße 26/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15, Kernstadt**
- **Neubaumaßnahme einschließlich Grunderwerb auf den Grundstücken Sülchenstraße 5 + 7, Kernstadt**
- **Durchführung von Maßnahmen des Sanierungskonzepts (insbesondere Sofienstraße 4, Kernstadt; Schloßstr. 10, Baisingen)**
- **Neubaumaßnahme von 30 weiteren Wohnungen einschl. Grunderwerb, geplant in Ergenzingen**

- **Sanierung/Modernisierung des Areals Marktplatz 10-12/  
Obere Gasse 23/Kreuzgässle 2, Kernstadt.**

Zum Ausgleich dieser Investitionsmaßnahmen sind insgesamt folgende Einnahmen geplant:

	<b>EUR</b>
- Zuführung zur Eigenkapitalrücklage i.H.v.	<b>5.994.250</b>
- Zuweisungen und Zuschüsse i.H.v.	<b>5.000.000</b>
- Kredite vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich) i.H.v.	<b>14.259.908</b>

Die Kredittilgungen in diesem Zeitraum betragen

- für die Kredite vom Kreditmarkt (nichtöffentlicher Bereich) ca.	<b>1.564.463</b>
--	------------------

Dadurch beträgt die Verschuldung am Ende des Finanzplanungszeitraums  
Voraussichtlich ca.

**44.720.885**

**Dieser Verschuldung steht ein Anlagevermögen  
zum Ende des Finanzplanungszeitraumes von ca.  
gegenüber.**

**58,5 Mio.**

## 6. Risiken

Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2022 mit seinen Anlagen (insbesondere dem Finanzplan) wurde auch deutlich, dass die errechneten und geschätzten Ansätze risikobehaftet sind. Im Einzelnen soll deshalb auf folgende Risiken hingewiesen werden:

- Anfangsverluste:
  - Die Veranschlagung der Umsatzerlöse sowohl im Erfolgsplan, als auch in der Finanzplanung geht davon aus, dass neu errichtete Wohnungen umgehend vermietet werden können. Unabhängig von allen Bemühungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich gegenüber der Planung Anfangsverluste ergeben.
- Mietausfälle - generell
  - Bei jeder Vermietung ist auch mit Mietausfällen unterschiedlicher Art zu kalkulieren (säumige Zahler, notwendige Renovierung, Wiederbelegung etc.).
- Einlage in EK-Rücklage
  - Die Wirtschaftlichkeit sowohl von Neubaumaßnahmen, als auch von Maßnahmen im Rahmen des beschlossenen Sanierungskonzepts bedarf der ausgewiesenen Einlage in die Eigenkapitalrücklage seitens des Kernhaushalts an die WBR. Der Nachweis von 20 %-igem Eigenkapital bei Neubaumaßnahmen ist deshalb nicht nur Voraussetzung für die Förderung nach dem Landeswohnungsbauprogramm. Es ist auch Voraussetzung, dass Maßnahmen überhaupt durchgeführt werden können. Jedenfalls können investive Maßnahmen (noch) nicht allein aus WBR-eigenen Mitteln finanziert werden.

- Das zeigt aber auch, dass bei Nichtabdeckung der ordentlich anfallenden Aufwendungen Verluste im Erfolgsplan nur über das Eigenkapital gedeckt und so in künftigen Jahren zusätzliche Einlagen der Stadt in die Eigenkapitalrücklage der WBR notwendig werden können (s. Ziff. 5.1.).

## 7. Ausblick:

Die bereits anlässlich der Klausursitzung am 16.07.2016 dargestellte Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass in unserer Stadt Rottenburg am Neckar vor allen Dingen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen Wohnraum fehlt. Darüber hinaus entsteht weiterer Bedarf an Wohnungen für Geringverdiener sowie anerkannte Flüchtlinge und den daraus resultierenden Familiennachzug. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in seiner aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2025 für die Stadt Rottenburg am Neckar von einem Einwohnerzuwachs von ca. 3.500 Einwohner aus. In den kommenden Jahren wurde deshalb ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum festgestellt. Aufgrund des Marktversagens hinsichtlich der Wohnungsversorgung auf dem privaten Markt wurde die WBR mit dem Auftrag gegründet, jährlich 30 Wohnungen zu errichten.

Das aufgestellte Sanierungskonzept hat gezeigt, dass die übertragenen Immobilien einen sehr hohen Instandhaltungsrückstand haben. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2017 wurde bereits ausgeführt, dass die Beseitigung dieses Rückstands erhebliche Mittel erfordert, um den weiteren Vermögensverfall aufzuhalten und eine langfristige wohnwirtschaftliche und angemessene Nutzung der Wohnungen sicherzustellen.

Dies ist mit den der WBR zur Verfügung stehenden Finanzmitteln nicht umzusetzen. Weitere **Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage (sowohl für Neubaumaßnahmen, als auch für das Sanierungskonzept)** sowie die Aufnahme von Krediten sind deshalb zwangsläufig. Nur dadurch lässt sich das Bauprogramm realisieren. Dies bringt erhebliche Anstrengungen und Belastungen mit sich.

Diesem Auftrag stellt sich die WBR.

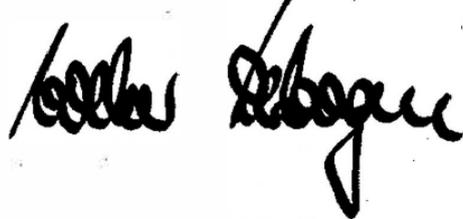
Darauf hinzuweisen ist aber auch, dass der von der Politik viel versprochenen **Stärkung und Unterstützung des Wohnungsbaus Taten folgen müssen**: Dies gilt von der Vereinfachung von (Bau-)Vorschriften bis hin zur verstärkten finanziellen Förderung und Unterstützung des Wohnungsbaus von Bund und Land. **Nur verminderte Gestehungs- und Finanzierungskosten ermöglichen die gewünschte niedere und bezahlbare Kostenmiete.**

Über die Gesetzesverschärfungen (Mietrechtsanpassungsgesetz u.a. Gesetzesinitiativen) zu Lasten der auch – ehemals gemeinnützigen – öffentlichen Gebäudeeigentümer wurde schon mehrfach informiert!

Weitere, allein die Vermieter belastende, neue Bestimmungen (wie die PV-Pflicht für Neubauten und Dachsanierungen) werden auf Grundstückseigentümer – dem Vernehmen nach ab 01.01.2023 – zukommen. Es bleibt spannend, ob die neue Bundesregierung weitere Regelungen, insbesondere hinsichtlich des notwendigen Klimaschutzes, trifft, die alleine die Vermieter belasten.

Bei künftigen Neubauten, aber auch künftigen Sanierungen/ Modernisierungen wird dies größere finanzielle Anstrengungen hinsichtlich der Refinanzierung der aufgewendeten Kosten mit sich bringen. Dies gilt vor allem für die Umsetzung des am 19.09.2017 beschlossenen Sanierungskonzepts.

Rottenburg am Neckar, den 23. September 2021

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

Volker Derbogen  
Betriebsleiter

# **Erfolgsplan 2022**



**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Planansatz 2022 EUR</b>	<b>Planansatz 2021 EUR</b>	<b>Ergebnis 2020 EUR</b>
1.	Umsatzerlöse	2.019.600	1.334.000	1.018.575
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge	22.965	5.000	16.363
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	53.317	41.031	27.893
	Zwischensumme:	2.095.882	1.380.031	1.062.831
4.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	11.000	10.500	7.166
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	710.000	520.000	349.817
5.	Personalaufwand			
	a) Entgelte für Beschäftigte	240.600	163.200	185.650
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	78.250	51.020	43.772
	c) davon für Altersversorgung	(21.500)	(9.180)	(12.113)
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	674.692	397.963	318.489
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	152.250	139.250	131.770
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.000	50.000	73.736
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	259.189	141.541	137.468
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19.901	6.557	-37.565
11.	Außerordentliche Erträge	0	80.000	296.877
12.	Außerordentliche Aufwendungen	0	0	102.879
13.	Außerordentliches Ergebnis	0	80.000	193.998
14.	Sonstige Steuern	0	0	0
<b>13.</b>	<b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>	<b>19.901</b>	<b>86.557</b>	<b>156.433</b>



**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>Umsatzerlöse</b>			
3411	Mieten und Pachten	1.468.800	974.000	681.211
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	550.800	360.000	337.364
3721	sonstige Erlöse	0	0	4.825
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	53.317	41.031	27.893
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>2.072.917</b>	<b>1.375.031</b>	<b>1.051.293</b>

Erläuterungen:

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

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 2 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>			
3711	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 3 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>sonstige betriebliche Erträge</b>			
3142	Zuweisungen lfd. Zwecke	5.000	<b>5.000</b>	0
3562/3591	Säumniszuschläge und dergleichen	0	0	2
3582	Auflösung von Rückstellungen	17.965	0	11.536
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>22.965</b>	<b>5.000</b>	<b>11.538</b>

**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 4 a) des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>Materialaufwand</b>			
	<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>			
4251	Haltung von Fahrzeugen	5.000	5.000	4.990
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	1.500	1.000	2.176
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	0	0
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.500	4.500	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>11.000</b>	<b>10.500</b>	<b>7.166</b>

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>Materialaufwand</b>			
	<b>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>			
421	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	160.000	160.000	88.421
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	550.000	360.000	261.396
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>710.000</b>	<b>520.000</b>	<b>349.817</b>

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>Personalaufwand</b>			
40-41	Entgelte für Beschäftigte	240.600	163.200	185.650
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	56.730	41.820	31.659
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	21.500	9.180	12.113
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	20	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>318.850</b>	<b>214.220</b>	<b>229.422</b>

**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 6 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen</b>			
47	Abschreibungen auf geringw. Wirtschaftsgüter (GVG)	0	0	0
47	Abschreibungen auf Sachanlagen	674.692	397.963	318.489
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	0	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>674.692</b>	<b>397.963</b>	<b>318.489</b>

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	250	97
4231	Mieten und Pachten	43.000	33.000	47.945
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	35.000	35.000	17.062
4443, 4291 4251, 4431,	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	5.000	5.000	0
5320	Geschäftsaufwand	10.000	10.000	10.838
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	3.000	3.000	0
4452	Verwaltungskosten	56.000	53.000	55.828
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>152.250</b>	<b>139.250</b>	<b>131.770</b>

Erläuterungen:

- 4231 Miete an Stadt (Büro)  
4251 Haltung von Leasingfahrzeug  
4429 Erstellung Sanierungsplan Altbestand  
4431 u.a. Bürobedarf, Zeitungen und Fachliteratur, Post- u. Fernmeldegebühr, öffentl. Bekanntmachungen

**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Erfolgsplan**

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 8 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>			
	<b>Erträge aus Beteiligungen</b>			
3613	Zinserträge und ähnliche Erträge	0	0	0
3699	aktivierte Zinsen (Bauzeitzinsen)	50.000	50.000	73.736
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>73.736</b>

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 9 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	0	18.906	56.711
4512	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	1.000	1.000	0
4517	Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	258.189	121.635	74.966
4591	Kreditbeschaffungskosten	0	0	5.791
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>259.189</b>	<b>141.541</b>	<b>137.468</b>

Kontogr. / Konto	Anlage zu Position 11 des Erfolgsplans	Erfolgsplan 2022 EUR	Erfolgsplan 2021 EUR	Ergebnis 2020 EUR
	<b>Sonstige Steuern</b>			
4251	Steuer	0	0	0
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **Vermögensplan 2022**



**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Vermögensplan**

**I. Finanzierungsmittel**

<b>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>			
Lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	Erläuterung
1	2	3	4
1	Zuführung zum Stammkapital		
2	Zuführung zu Rücklagen	2.499.500	
3	Jahresgewinn	19.901	
4	Zuweisungen und Zuschüsse	324.000	
5	Beiträge und ähnliche Entgelte		
6	Kredite		
	a) von der Stadt		
	b) von Dritten	6.925.720	
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge *)	674.692	
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten		
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren		
<b>10</b>	<b>Finanzierungsmittel insgesamt:</b>	<b>10.443.813</b>	

**II. Finanzierungsbedarf**

<b>Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>		Planansatz		Investitionen (nachrichtlich)	
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ausgaben des Wirtschafts- jahres EUR	Verpflichtungs- ermächtigungen des Wirtschafts- jahres EUR	Gesamt- ausgabe- bedarf EUR	bisher bereit- gestellt EUR
1	2	3	4	5	6
I	Investitionsvorhaben				
1	Sachanlagen für				
	a) unbebaute Grundstücke				
	b) Gebäude und andere Bauten	892.000		16.974.000	13.558.000
	c) Technische Anlagen				
	d) Grundstückseinrichtungen				
	e) Straßen, Wege, Plätze				
	f) Maschinen und Geräte				
	g) Fahrzeuge	13.000			
	h) Betriebs- und Geschäftsausstattung				
	i) Sonstige gewöhnliche Sachanlagen				
	j) Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	9.106.000	6.789.000	30.658.000	1.350.000
2	Finanzanlagen				
II	Finanzierungsvorhaben				
3	Rückzahlung von Stammkapital				
4	Entnahme aus der Rücklage				
5	Jahresverlust				
6	Auflösung Ertragszuschüsse	53.317			
7	Tilgung von Krediten				
	a) an die Stadt				
	b) an Dritte	379.497			
8	Gewährung von Krediten				
	a) an die Stadt				
	b) an Dritte				
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)				
<b>10</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt:</b>	<b>10.443.813</b>	<b>6.789.000</b>	<b>47.632.000</b>	<b>14.908.000</b>

Anm.: Differenz basiert auf Zahlenrundungen.

**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Vermögensplan**  
**- einzelne Vorhaben -**

Lfd. Nr.	Finanzierungsbedarf (Ausgaben) Bezeichnung	Planansatz		Investitionen (nachrichtlich)	
		Ausgaben des Wirtschafts- jahres EUR	Verpflichtungs- ermächtigungen des Wirtschafts- jahres EUR	Gesamt- ausgabe- bedarf EUR	bisher bereit- gestellt EUR
		3	4	5	6
<b>A) Gesamtstädtische Maßnahmen</b>					
1	Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg, Yalovastr. (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)	642.000		16.724.000	13.558.000
2	Neubaumaßnahme Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	4.969.000	1.277.000	7.346.000	300.000
3	Neubaumaßnahme Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)	200.000	2.100.000	3.500.000	
4	Neubaumaßnahme Ergenzingen (30 Wohnungen)		200.000	6.000.000	
<b>B) Kernstadt</b>					
5	Sanierung/Modernisierung Sofienstraße 4	1.573.000	850.000	3.023.000	300.000
6	Umsetzung Marktplatz 12, Obere Gasse 23				
6a	Abschn. A1(C1)		2.362.000	7.875.000	0
<b>C) Stadtteile</b>					
7	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8 <u>Baisingen</u>	2.364.000		2.914.000	750.000
8	<u>Unvorhergesehenes</u>	250.000		250.000	
<b>Summe Sachanlagen:</b>		<b>9.998.000</b>	<b>6.789.000</b>	<b>47.632.000</b>	<b>14.908.000</b>

**Finanzplan 2022  
Investitionsprogramm  
2021 - 2025**



**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Finanzplan 2021 - 2025 - Erfolgsplan**

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2021 EUR	Planansatz 2022 EUR	Planansatz 2023 EUR	Planansatz 2024 EUR	Planansatz 2025 EUR
1.	Umsatzerlöse	1.334.000	2.019.600	2.680.220	3.042.510	3.107.510
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
3.	a) sonstige betriebliche Erträge	5.000	22.965	0	0	0
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	41.031	53.317	53.317	53.317	53.317
	Zwischensumme:	1.380.031	2.095.882	2.733.537	3.095.827	3.160.827
4.	Materialaufwand:					
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	10.500	11.000	11.000	11.000	11.000
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	520.000	710.000	896.950	1.089.880	1.108.697
5.	Personalaufwand					
	a) Entgelte für Beschäftigte	163.200	240.600	245.412	250.320	255.327
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	51.020	78.250	79.815	81.410	83.038
	c) davon für Altersversorgung	(9.180)	(21.500)	(21.930)	(22.369)	(22.816)
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	397.963	674.692	858.246	986.699	1.021.699
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	139.250	152.250	158.250	173.250	199.250
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	141.541	259.189	285.656	303.568	313.105
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.557	19.901	248.209	249.699	218.710
11.	sonstige Steuern	0	0	0	0	0
12.	Außerordentliches Ergebnis	80.000				
<b>13.</b>	<b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>	<b>86.557</b>	<b>19.901</b>	<b>248.209</b>	<b>249.699</b>	<b>218.710</b>

**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Finanzplan 2021 - 2025 - Vermögensplan**

**I. Finanzierungsmittel**

	<b>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7
1	Zuführung zum Stammkapital					
2	Zuführung zu Eigenkapitalrücklage	3.382.439	2.499.500	1.804.750	2.309.500	1.880.000
3	Jahresgewinn	86.557	19.901	248.209	249.699	218.710
4	Zuweisungen und Zuschüsse	996.500	324.000	1.840.000	2.112.000	1.048.000
5	Beiträge und ähnliche Entgelte					
6	Kredite					
	a) von der Stadt					
	b) von Dritten	14.438.849	6.925.720	3.634.365	5.544.534	5.081.009
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge	407.963	674.692	674.692	858.246	986.699
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten					
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren	99.196	0	0	0	0
<b>10</b>	<b>Summe Finanzierungsmittel:</b>	<b>19.411.504</b>	<b>10.443.813</b>	<b>8.202.016</b>	<b>11.073.978</b>	<b>9.214.418</b>

**II. Finanzierungsbedarf**

	<b>Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	2	3	4	5	6	7
I	Investitionsvorhaben					
1	Sachanlagen für					
	a) unbebaute Grundstücke	721.000		452.000	650.000	
	b) Gebäude und andere Bauten	2.997.000	892.000	442.000		
	c) Technische Anlagen					
	d) Grundstückseinrichtungen					
	e) Straßen, Wege, Plätze					
	f) Maschinen und Geräte					
	g) Fahrzeuge		13.000			
	h) Betriebs- und Geschäftsausstattung					
	i) Sonstige gewöhnliche Sachanlagen					
	j) Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	9.787.000	9.106.000	6.789.000	9.833.000	8.600.000
2	Finanzanlagen					
II	Finanzierungsvorhaben					
3	Rückzahlung von Stammkapital					
4	Entnahme aus der Rücklage					
5	Jahresverlust					
6	Auflösung Ertragszuschüsse	41.031	53.317	53.317	53.317	53.317
7	Tilgung von Krediten					
	a) an die Stadt	5.610.849				
	b) an Dritte	254.624	379.497	465.699	537.662	561.102
8	Gewährung von Krediten					
	a) an die Stadt					
	b) an Dritte					
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)	0	0	0	0	0
<b>10</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt:</b>	<b>19.411.504</b>	<b>10.443.813</b>	<b>8.202.016</b>	<b>11.073.978</b>	<b>9.214.418</b>

**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Investitionsprogramm 2021 - 2025**

Lfd. Nr.	Aufgabenbereich	Lfd. Haushaltsjahr 2021	Planjahr 2022	2. 3. 3. Folgejahre			Voraussichtliche Gesamtausgaben	davon außerhalb d. Finanzplanungszeitraums	
				2023	2024	2025		vorher veranschlagt	in späteren Jahren zu veransch.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Tausend Euro</i>									
<b>A) Gesamtstädtische Maßnahmen</b>									
1	Grunderwerb Yalovastraße, Kernstadt (57 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten)						1.121	1.121	
2	Neubaumaßnahme Yalovastr., Kernstadt (57 Wohnungen u. 2 Gewerbeeinheiten)	4.287	642				16.724	13.558	
3	Grunderwerb Gebhard-Müller-Straße, Kernstadt (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	721					721		
4	Neubaumaßnahme Gebhard-Müller-Str., Kernstadt (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	1.800	4.969	1.277			7.346	300	
5	Grunderwerb, Ergenzingen (30 Wohnungen)					650	650		
6	Neubaumaßnahme, Ergenzingen (30 Wohnungen)			200	2.600	3.200	6.000		
7	Grunderwerb Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)			452			452		
8	Neubaumaßnahme Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)	200	200	2.100	1.000		3.500		
<b>B) Kernstadt</b>									
9	Übernahme Bahnhofstr. 11	526					526		
10	Übernahme Klausenstr. 25	982					982		
11	Übernahme Marktplatz 10	391					391		
12	Verkauf Schütte 6								
13	Sanierung Sofienstr. 4	1.150	1.573	850			3.023	300	
14	Erwerb Marktplatz 12, Obere Gasse 23	848					848		
15	Überplanung Marktplatz 12, Obere Gasse 23	950					950		
16	Umsetzung Marktplatz 12, Obere Gasse 23								
16a	Abschn. A1(C1)			2.362	3.938	1.575	7.875		
16b	Abschn. A2/B/C				2.295	3.825	7.650		1.530
<b>B) Stadtteile</b>									
17	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8 <u>Baisingen</u>	1.400	2.364				2.914	750	
18	Sanierung Schloßstraße 10, <u>Baisingen</u>			442			442		
19	Unvorhergesehenes	250	250				500		
Summe		13.505	9.998	7.683	10.483	8.600	62.615	16.029	1.530



# **Übersicht Verpflichtungsermächtigungen 2022**



**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Übersicht Verpflichtungsermächtigungen**

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan des Jahres		Voraussichtlich fällige Ausgaben in TEUR			
		2023	2024	2025	Summe
1	€	2	3	4	5
2022	6.789.000	6.789	0	0	6.789
2023	0				
2024	0				
<b>Summe</b>		<b>6.789</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.789</b>
Nachrichtlich: Im Finanzplan vorgeseh. Kreditaufnahmen		3.634	5.545	5.081	14.260

**Aufgliederung der Verpflichtungsermächtigungen**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Wirtschaftsjahr		
		2023	2024	2025
		EUR	EUR	EUR
1	Neubaumaßnahme Gebhard Müller- Str. 26, Kernstadt (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	1.277.000		
2	Neubaumaßnahme Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)	2.100.000		
3	Neubaumaßnahme Ergenzingen (30 Wohnungen)	200.000		
4	Sanierung/Modernisierung Sofienstr. 4, <u>Kernstadt</u>	850.000		
5	Umsetzung Marktplatz 12, Obere Gasse 23 - Abschn. A1/C1	2.362.000		
<b>Summe</b>		<b>6.789.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## **Stellenübersicht 2022**



**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Stellenübersicht**

**Beschäftigte**

<b>Entgelt- gruppe</b>	<b>Stellenzahl vorgesehen</b>	<b>tatsächlich besetzt</b>
<b>Betriebsleitung</b>	0,25	0,25
<b>E10</b>	0,80	0,80
<b>E8</b>	2,00	1,00
<b>E7</b>	0,50	0,50
<b>E5/E6</b>	1,50	1,00
<b>Stellen insgesamt</b>	5,05	3,55

**nachrichtlich:**

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



## **Schuldenübersicht 2022**



**Wirtschaftsplan 2022**  
**"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"**  
**Übersicht über den Schuldenstand und den Schuldendienst**

Nr.	Darlehensgeber	Ursprungsbestand	Stand 01.01.2022 EUR	Zugang-geplant-EUR	Zinssatz %	Zins EUR	Tilg-satz %	Tilgung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
<b>1</b>	<b>Trägerdarlehen <sup>1)</sup></b> (Schulden beim <u>öffentlichen Bereich</u> )								
1a	Stadt Rottenburg am Neckar	5.848.314	0	0	1,00	0	1,00	0	0
	Gesamtsumme Trägerdarlehen	5.848.314	0	0	1,00	0	1,00	0	0
	<b>Kreditinstitute</b> (Schulden beim <u>nichtöffentl. Bereich</u> )								
<b>2</b>	<b>Energieeffizient Sanieren (KfW-Projekt)</b>								
2a	KfW-Bank über Voba <sup>2)</sup>	300.000	255.000	0	0,85	2.168	3,7575	11.273	243.728
2b	KfW-Bank über L-Bank <sup>3)</sup>	260.000	214.500	0	0,25	528	3,4483	8.966	205.534
<b>3</b>	<b>Energieeffizient Bauen (KfW-Projekt)</b>								
3a	L-Bank (Kaiserstr. 8) <sup>4) 5)</sup>			240.000	0,63	0	3,267	2.613	237.387
3b	L-Bank (Geb.-Mü.-Str. 26) <sup>6) 8)</sup>			1.800.000	0,78	7.020	3,19679	0	1.800.000
<b>4</b>	<b>Mietwohnungsfinanzierung</b>								
4a	L-Bank (Yalovastraße) (1. Jahr tilgungsfrei)	4.201.300	4.169.790		0,00	0	2,00	84.026	4.085.764
4b	L-Bank (Kaiserstr. 8) <sup>4) 6)</sup>			495.900	0,00	0	2,00	7.439	488.462
4c	L-Bank (Sofienstr. 4) <sup>6) 7)</sup>	(143.500)		143.500	0,00	0	2,00	0	143.500
4d	L-Bank (Geb.-Mü.-Str. 26) <sup>6) 7)</sup>	(2.484.300)		790.320	0,00	0	2,00	0	790.320
<b>5</b>	<b>Barrierearmes Bauen</b>								
5a	L-Bank (Yalovastraße)	1.400.000	1.396.498	0	0,56	7.784	1,00	14.000	1.382.498
<b>6</b>	<b>Weitere Kredite</b>								
6a	KSK Tübingen (Yalovastraße)	3.543.042	3.407.429		1,93	65.230	2,00	70.861	3.336.568
6b	KSK Tübingen (Yalovastraße u.a.)	2.086.000	2.086.000		0,64	13.350	1,00	20.860	2.065.140
6c	NN (Umschuldung Trägerdarlehen)	4.000.000	4.000.000		0,60	24.000	1,00	40.000	3.960.000
6d	KSK Tübingen (übernommene Gebäude u.a.)	5.000.000	5.000.000		1,13	56.500	1,00	50.000	4.950.000
6e	NN (Sonstiges)		4.950.000		1,13	55.935	1,00	49.500	4.900.500
6f	NN (Yalovastr. 11 - Kita2)			198.000	1,13	1.119	1,00	1.980	196.020
6g	NN (Geb.-Mü.-Str. 26)			750.000	1,13	8.475	1,00	3.750	746.250
6h	NN San./Mod. Sofienstr. 4			970.000	1,13	5.481	1,00	4.850	965.150
6i	NN Abbruch/Neubau Kaiserstr. 8			1.200.000	1,13	6.780	1,00	6.000	1.194.000
6j	NN VgV Sülchenstr. 5 & 7			150.000	1,13	1.695	1,00	1.500	148.500
6k	NN Unvorhergesehenes			188.000	1,13	2.124	1,00	1.880	186.120
	Gesamtsumme Kreditinstitute	20.790.342	25.479.217	6.925.720		258.189		379.497	32.025.440
	<b>Gesamt</b>	<b>26.638.656</b>	<b>25.479.217</b>	<b>6.925.720</b>		<b>258.189</b>		<b>379.497</b>	<b>32.025.440</b>

<sup>1)</sup> Zins- und Tilgungstermin 31.12. (**Annuität**)

<sup>2)</sup> tilgungsfrei bis 31.05.2023

<sup>3)</sup> tilgungsfrei bis 31.01.2021

<sup>4)</sup> tilgungsfrei bis 31.03.2022

<sup>5)</sup> tilgungsfrei bis 31.08.2022, Zinsbindung bis 30.06.2031!

<sup>6)</sup> im Jahr 2021 oder davor vereinbart, aber (teilweise) noch nicht abgerufen und nur anteilig in der Gesamtsumme berechnet!

<sup>7)</sup> tilgungsfrei bis 31.01.2023

<sup>8)</sup> tilgungsfrei bis 31.07.2023

**nachrichtlich:**

EUR

Geplante Schuldenaufnahme 2022 im nichtöffentlichen Bereich

6.925.720

**Voraussichtlicher Schuldenstand zum 31.12.2022 (Einw. 30.06.2021: 43.825)**

**32.025.440**

Voraussichtlicher Schuldenstand beim nichtöffentlichen Bereich je Einwohner zum 31.12.2022 rd. einschließlich der geplanten Schuldenaufnahme

731

Voraussichtlicher Schuldenstand beim öffentlichen Bereich je Einwohner zum 31.12.2022 rd.

0



## **Anlagennachweis 2022**



Wirtschaftsplan 2022  
"Wohnbau Rottenburg am Neckar - Eigenbetrieb der Stadt Rottenburg am Neckar"  
Anlagebuchweis

Anlagegruppen	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						RBW		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	Abschr.- Satz % 14	durchschnittlicher Restbuch- wert % 15			
<b>I. Immat. Vermögensg.</b>	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%			
<b>II. Sachanlagen</b>																
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	-	-			
2. bebaute Grundstücke	3.338.492,40	0,00	0,00	0,00	3.338.492,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.338.492,40	100,00			
3. Gebäude und andere Bauten	21.252.121,05	892.000,00	0,00	0,00	22.144.121,05	2.931.698,40	667.493,98	0,00	3.599.192,38	18.544.928,67	0,00	3,01	83,75			
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	314,16	67,32	0,00	381,48	224,41	0,00	11,11	37,04			
6. Fahrzeuge	0,00	13.000,00	0,00	0,00	13.000,00	0,00	1.950,00	0,00	1.950,00	11.050,00	0,00	-	-			
7. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	88.075,58	0,00	0,00	0,00	88.075,58	25.041,11	5.180,92	0,00	30.222,03	57.853,55	0,00	5,88	65,69			
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	650.000,00	9.106.000,00	0,00	0,00	9.756.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.756.000,00	0,00	0,00	100,00			
<b>Summe II Sachanlagen</b>	<b>25.329.294,92</b>	<b>10.011.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.340.294,92</b>	<b>2.957.053,67</b>	<b>674.692,22</b>	<b>0,00</b>	<b>3.631.745,89</b>	<b>31.708.549,03</b>	<b>0,00</b>	<b>1,91</b>	<b>89,72</b>			
<b>III. Finanzanlagen</b>																
1. Beteiligungen	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			
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	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			
3. Sonstige Ausleihungen	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			
<b>Summe III Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			
<b>Summe I, II und III</b>	<b>25.329.294,92</b>	<b>10.011.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.340.294,92</b>	<b>2.957.053,67</b>	<b>674.692,22</b>	<b>0,00</b>	<b>3.631.745,89</b>	<b>31.708.549,03</b>	<b>0,00</b>	<b>1,91</b>	<b>89,72</b>			
<b>Ertragszuschüsse</b>																
1. Kapitalzuschüsse	58.000,00	0,00	0,00	0,00	58.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.000,00	0,00	0,00	-			
2. Beiträge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-			
3. Zuweisungen	540.641,84	0,00	0,00	0,00	540.641,84	43.551,40	9.010,70	0,00	52.562,10	488.079,74	0,00	1,67	90,28			
- Kiga-Förderung	306.600,00	284.000,00	0,00	0,00	590.600,00	0,00	23.624,00	0,00	23.624,00	566.976,00	0,00	4,00	96,00			
- für lfd. Zwecke (Mietbindung Auflösung über Erfolgsplan)	500.400,00	0,00	0,00	0,00	500.400,00	42.591,75	17.061,99	0,00	59.653,74	440.746,26	0,00	3,41	88,08			
- Sanierungsmittel	728.000,00	0,00	0,00	0,00	728.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	728.000,00	0,00	0,00	0,00			
- KfW-Tilgungszuschüsse	90.500,00	40.000,00	0,00	0,00	130.500,00	7.843,33	3.620,00	0,00	11.463,33	119.036,67	0,00	2,77	91,22			
<b>Summe Ertragszuschüsse</b>	<b>2.166.141,84</b>	<b>324.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.490.141,84</b>	<b>93.986,48</b>	<b>53.316,69</b>	<b>0,00</b>	<b>147.303,17</b>	<b>1.614.838,67</b>	<b>0,00</b>	<b>2,14</b>	<b>64,85</b>			

