

STADT ROTTENBURG AM NECKAR

EIGENBETRIEB

WOHNBAU ROTTENBURG AM NECKAR



JAHRESABSCHLUSS

2022

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar" (WBR)

Jahresabschluss zum 31.12.2022

Inhaltsverzeichnis	Seite/n
A. Lagebericht	1 - 18
B. Feststellungsbeschluss	19
C. Bilanz	21
D. Gewinn- und Verlustrechnung	23
E. Anhang	25 - 34
E.1 Entwicklung Sachanlagevermögen	35
E.2 Entwicklung Ertragszuschüsse	37
E.3 Erfolgsplanabrechnung	39
E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen	41 - 44
E.4. Vermögensplanabrechnung	45
E.4.1 Einzelne Vorhaben Vermögensplan	47
E.5 Schuldenstand	49
E.6 Organe	51

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 Vorsitzenden 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 wirtschaftlichem Interesse (DAWI) zur Vermeidung von Verlusten bei der Refinanzierung von Neubauten und Sanierungen/Modernisierungen gewähren zu können.

Eine externe 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.

Mietkautionen werden treuhänderisch als Verwahrgelder geführt, sie sind außerhalb der Einheitskasse nachzuweisen. Aus diesem Grunde werden diese auf einem separaten Konto angelegt. Zum 31.12.2022 beläuft sich das Konto auf ein Guthaben von 94.000,65 Euro (Vj. 79.727,05 Euro). Kautions-Sparbücher werden in Höhe von 5.249,19 Euro bei der Kasse aufbewahrt und in der Bilanz lediglich erwähnt.

2.2 Übernommener Wohnungsbestand

Der Eigenbetrieb hat zum 01.01.2017 den bisher bei der Stadt Rottenburg am Neckar im Regiebetrieb geführten reinen Wohnungsbestand übernommen. Die vom Eigenbetrieb übernommenen Grundstücke und Gebäude gingen auf der Grundlage 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. Das Trägerdarlehen wurde Anfang 2021 komplett getilgt. Zum Finanzierungsausgleich wurden Fremdmittel am Kapitalmarkt in gleicher Höhe aufgenommen.

Seither erhielt die WBR weitere Grundstücke/Gebäude auf die WBR übertragen und hat weitere erworben, die überwiegend fremd finanziert wurden.

2.3 Übernahme von weiteren Gebäuden/Grundstücken

Das am 16.12.2021 durch notariellen Kaufvertrag erworbene Gebäude Sulzauer Hof 6, Kernstadt, ging Anfang 2022 in das Anlagevermögen nach der Auflassung über. Bis auf weiteres soll dieses Gebäude zur Unterbringung von Migrantinnen und Migranten genutzt werden.

Außerdem konnte das Areal Marktplatz 12/Obere Gasse 23 (Jeckel-Areal), Kernstadt, erworben werden.

2.4 Sanierungskonzept

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 festzulegen, 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 zur Finanzierung von Sanierungen und Modernisierungen weitere Zuführungen zur Eigenkapitalrücklage erforderlich werden sowie Fremdkapital aufzunehmen sein wird.

Der gesamte Mittelbedarf (**ohne Ersatzbauten**) für die Sanierungen und Modernisierungen dieser 10 Gebäude wurde seinerzeit geschätzt auf ca. und ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der Aufnahme von Darlehen zu realisieren.

5.527.000,00 €

Zum Abschluss des Wirtschaftsjahres 2022 stellt sich der Stand der Erledigung wie folgt dar - vgl. nachst. Ziff. 4.1.

Lfd. Nr.	Gebäude	Sachstand	Kosten ca. T€
1	nach Neubau und Umbau		
1.1	Kernstadt, Hammerwasen	Fertigstellung 2017	2.400
1.2	Kernstadt, Tübinger Str. 68	Fertigstellung 2017	610
2	die zum Verkauf anstehen		
2.1	Kernstadt, Schütte 6	Verkauft 2022	
2.2	Ergenzingen, Albrecht-Dürer-Straße 1 und 3	Verkauft 2018	
2.3	Oberndorf, Eduard-Spranger-Straße 13	Verkauft 2020	
2.4	Hemmendorf, Dettinger Straße 1, Hessorstraße 8	Verkauft 2022	

3	für die ein Sanierungsplan erstellt wurde		
3.1	Kernstadt, Königstraße 47	Fertigstellung 2020	365
3.2	Kernstadt, Königstraße 49	Fertigstellung 2020	73
3.3	Bad Niedernau, Marienbergstraße 15	Fertigstellung 2021	564
3.4	Kernstadt, Sulzauer Hof 7	Machbarkeitsstudie BA 19.07.2022 BV WBR Nr. 2022/156	
3.5	Baisingen, Kaiserstraße 8	Neubau im Bau	3.214
3.6	Baisingen, Schloßstraße 10	Geplant 2024	
3.7	Ergenzingen, Uta-Eberstein-Straße 21	Geplant später	
3.8	Kernstadt, Poststraße 8	Verkauft 2020	
3.9	Kernstadt, Sofienstraße 4	Abgeschlossen 2022/ Abrechnung	3.500
3.10	Wurmlingen, Bricciusstraße 83	Fertigstellung 2020	404

3. Geschäftsergebnis

Das **Jahresergebnis** schließt mit einem Gewinn von **304.991,52 EUR** ab. Dieser wird auf künftige Rechnungen vorgetragen.

Es konnte ein außerordentlicher Ertrag von **285.469,37 EUR** durch den Verkauf der Grundstücke

- Schütte 6, Kernstadt, und
- Dettinger Str. 1/Hessentorstr. 8, Hemmendorf,

erzielt werden.

4. Veränderungen des Anlagevermögens

4.1 Fertiggestellte/abgeschlossene Bauvorhaben/Maßnahmen

Folgende Bauvorhaben konnten im Jahr 2022 abgeschlossen/abgerechnet werden:

- Erwerb des Gebäudes Sulzauer Hof 6, Kernstadt
- Neubaumaßnahme Yalovastraße, Kernstadt (57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten)

- Verkauf des Gebäudes Schütte 6, Kernstadt
- Verkauf der Grundstücke Dettinger Str. 1 und Hessentorstr. 8, Hemmendorf
- Erwerb des Areals Marktplatz 12/Obere Gasse 23 (Jeckel-Areal), Kernstadt
- Übernahme des bisher geleasteten Pkw's

4.2 Anlagen im Bau (AiB)

Folgende Vorhaben sind zum Jahreswechsel 2022/2023 (noch) im Bau:

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)**, Die Maßnahme konnte mit Ausnahme der strittigen Schlussrechnung des Rohbauers abgerechnet werden (vgl. nö. BV Nr. 2022/199).
- Die Bauarbeiten der **Neubaumaßnahme Yalovastraße 11, Kernstadt** (2-gruppige Erweiterung des Kindergartens). Die 2-gruppige Erweiterung im Gebäude Yalovastraße 11 wurde am 13.10.2021 baurechtlich genehmigt. Erste Arbeiten (Rohbauarbeiten) wurden zum Jahreswechsel 2021/2022 ausgeschrieben. **Die ursprünglich für September 2022 geplante Übergabe der neuen Räumlichkeiten verzögerte sich wegen Lieferengpässen bei Innentüren und Zargen.**
- **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 konnte das Bauvorhaben am 09.12.2021 mit dem Spatenstich begonnen werden. **Der Baufortschritt bei den Rohbauarbeiten liegt um ca. acht Wochen hinter dem Planungsziel. Bereits in der Sitzung am 19.07.2022 musste der BA über erhebliche Kostensteigerungen aufgrund der allgemeinen Marktlage von ca. 35 % der Gesamtkosten informiert werden. Das Richtfest konnte am 26.01.2023 gefeiert 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 und die Modernisierung konnten umgesetzt werden, nachdem Ersatzwohnungen für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung

standen; ein Bewohnen während der Bauzeit schied aus! Ersatzwohnraum wurde durch die Neubaumaßnahme Wohnanlage Dätzweg möglich. Mit dem Bau wurde am 13.09.2021 begonnen. **Zum Jahresende wird mit der Fertigstellung gerechnet. Die Wohnungen wurden weitgehend zum 01.02.2023 vermietet.**

- **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. Das Baugesuch für dieses Bauvorhaben konnte bereits am 23.12.2021 gestellt werden; parallel dazu ebenfalls Zuwendungen nach dem Landeswohnungsbauprogramm Baden-Württemberg bei der L-Bank BW und für „energieeffizientes Bauen“ bei der KfW beantragt werden, damit diese vor Auslaufen des zuletzt genannten Förderprogramms adressiert werden konnten. **Letztere sind bewilligt. Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 26.07.2022 den Baubeschluss für die Maßnahme – vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel, um die weitere Planung des Bauvorhabens zu gewährleisten. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege musste eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung geschlossen werden, im Rahmen derer mögliche archäologische Funde auf den Baugrundstücken im notwendigen Umfang gesichert werden können. Am 07.02.2023 stimmte der Betriebsausschuss der Beauftragung vorgezogener archäologischer Sondierungs-Grabungen zu (vgl. BV WBR Nr. 2023/005).**

- **Sanierung/Modernisierung Sulzauer Hof 7, Kernstadt,**
Das genannte Sanierungskonzept zeigte und zeigt deutlich, dass sich aufgrund der äußerst maroden Gebäudesubstanz eine Sanierung und Modernisierung des Gebäudes **Sulzauer Hof 7, Kernstadt**, betriebswirtschaftlich nicht rechnen. Betriebsausschuss und Gemeinderat baten um nochmalige Prüfung, wie mit dem – nicht denkmalgeschützten – Gebäude umgegangen werden kann. Eine Machbarkeitsstudie wurde in Auftrag gegeben. Ende 2021 wurde eine bauhistorische Erkundung des Kellers fertiggestellt. Darauf bauten die weiteren Gespräche mit dem LDA auf. **Das Ergebnis der Prüfung wurde am 19.07.2022 im Betriebsausschuss vorgestellt (vgl. Beschlussvorlage WBR Nr. 2022/156). Der Betriebsausschuss hat sich für die Öffnung des Erdgeschosses und die Neubebauung des hinteren Heuhauses (3. Entwurfsvariante der Machbarkeitsstudie) ausgesprochen. Das beschlossene Investitionsprogramm sieht eine Fortsetzung der vorgestellten Planung ab 2024 vor.**

- **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 Gebäudes im Grundwasserbereich liegt. Dies führte zu weiteren Verzögerungen. Unabhängig davon bringt u.a. der erforderliche Verbau für das UG Mehrkosten von ca. 33 % mit sich; diese wurden im Wirtschaftsplan der WBR für 2022 berücksichtigt.

Die Verbau- und Erdarbeiten konnten in der Sitzung am 12.10.2021 vom Gemeinderat vergeben werden (vgl. BV WBR Nr. 2021/222). Nach durchgeführter Beweissicherung an den Nachbargebäuden wurde zum Jahreswechsel mit den Arbeiten begonnen. Weitere Gewerke wurden Ende 2021 ausgeschrieben.

Es hat sich gezeigt, dass die Rohbauarbeiten (wegen der notwendigen Kranaufstellung) ohne Vollsperrung der Kaiserstraße im Baubereich nicht durchgeführt werden können. Die verkehrsrechtliche Erlaubnis dieser Vollsperrung erteilte das dafür zuständige Ordnungsamt – die Erlaubnis traf auf ‚wenig Gegenliebe‘ bei den betroffenen Baisingerinnen und Baisingern. Die Rohbauarbeiten konnten schließlich Mitte August 2022 beginnen. Das Richtfest wurde am 05.05.2023 gefeiert.

Es handelt sich um die erste Neubaumaßnahme in einem Stadtteil.

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

Das freigeräumte Grundstück Kreuzgässle 2 hat die WBR von der Stadt bereits im Jahr 2021 übernommen.

Die Gebäude Marktplatz 12 und Obere Gasse 23 erwarb die WBR durch Kaufvertrag vom 09.11.2021. Den Besitz übernahm die WBR vertragsgemäß Anfang November 2022. Der Kaufgegenstand wurde am 30.11.2022 durch Eintrag im Grundbuch aufgelassen.

- **Weitere Vorhaben**

- **Überplanung des Areals Marktplatz 12 und Obere Gasse 23 u.a.**

Die bauhistorische Erkundung der beiden Gebäude begann frühzeitig nach Vertragsabschluss. Darauf basiert die Überplanung des gesamten Gebäudes. In einem aufwendigen Verhandlungsverfahren erhielt das Büro *LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co. KG Architekten BDA*, Stuttgart (jetzt: LRO GmbH und Co. KG freie Architekten BDA, Stuttgart), durch Beschluss des Gemeinderats am 18.05.2021 den Planungsauftrag (vgl. BV WBR Nr. 2021/ 082). Die Beauftragung verzögerte sich, da der Kaufvertrag nicht - wie zeitlich geplant - abgeschlossen werden konnte.

Die historische Erkundung, die Verträge mit den Planern (Architekten und Faching.) sind abgeschlossen. Die Fachingenieure für Tragwerksplanung, Technische Ausstattung HLS und Elektrik werden zum Jahresende erst nach einem vergaberechtlich vorgeschriebenen europaweiten VgV-Verfahren beauftragt. **Durch die genannten**

Verzögerungen musste auch der vorgesehene Zeitplan im Investitionsprogramm angepasst und geringfügig gestreckt werden. Der Planungsstand wurde dem Betriebsausschuss in der Sitzung am 20.04.2023 vorgestellt.

- **Sanierung Königstr. 47, Kernstadt**
Ersatz der maroden Fenster und -läden
- **Nicht fertiggestellte Maßnahmen**
Einerseits konnten nachstehende Maßnahmen noch nicht abgeschlossen, andererseits die etatisierten Haushaltsmittel nicht wie geplant abgerufen werden. Die Restmittel dieser AiB (mit Baubeschluss) sind ins nächste Wirtschaftsjahr wie folgt zu übertragen:

Bauvorhaben	Übertrag aus 2021 – T€ –	Planansatz 2022 - € -	Ist 2022 - € -	Übertrag nach 2023 - € -
Neubaumaßnahme Gebhard Müller-Str. 26, Kernstadt (30 Whg. / 1 Gewerbeeinheit u.a.)	615	4.969.000	3.219.235	2.305.000
Neubau Sülchenstr. 5 & 7, Kernstadt (24 Whg.)		200.000	127.426	72.000
SUMME:				2.377.000

4.3 Wohnungsbestand

Die WBR ist zum Jahresende 2022 Eigentümerin folgenden Wohnungsbestandes (ohne gewerbliche o.ä. Räume - nach der Fertigstellung der geplanten Bauvorhaben erhöht sich dieser auf die in Klammer angegebene Anzahl):

40 Gebäude/Grundstücke

159 (257) Wohnungen, davon 57 (106) gefördert.

Auf eine barrierearme Ausführung der Gebäude legt die WBR Wert.

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 gestellt; die Fördermittel gingen in Höhe von

500.400 EUR

Durch die Auflösung der Zuwendungen entsprechend den Bewilligungsbedingungen (Mietbindung - 30 Jahre) oder der Nutzungsdauer der Gebäude (grundsätzlich 50 Jahre) werden diese als Sonderposten aufgelöst und den Mieteinnahmen zugeführt.

Außerdem konnten folgende Zuwendungen im Jahr 2022 eingenommen werden:

- Kindergartenförderung Yalovastr. 23 (Restbetrag)	191.500,00 EUR
- Mietraumförderung Wohnanlage Dätzweg, Yalovastraße (Zuschuss-Restbetrag)	29.800,00 EUR.

Aus buchhalterischen Gründen wurde der Ersatz der durch den Hallenanbau in Bad Niedernau weggefallenen Garagen der WBR mit dem Investitionsbetrag i. H. v. 35.504,33 EUR den Zuwendungen zugerechnet. Dieser wird analog den sonstigen Zuwendungen jährlich aufgelöst.

Eine Wohnungsbauförderung für die Einrichtung einer 13. Wohnung im Gebäude Sofienstraße 4, Kernstadt, wurde beantragt und am 15.06.2021 in Höhe von 143.500 EUR bewilligt. Ebenso wurden für dieses Bauvorhaben Fördermittel nach dem KfW-Programm beantragt und mit Bescheid der KfW vom 19.08.2021 in Höhe von 522.000 EUR bewilligt. Diese Zuwendungen können jedoch erst abgerufen werden, wenn die Maßnahme Sofienstraße 4 wie beantragt abgeschlossen werden konnte. Damit ist Mitte 2023 zu rechnen.

Zuwendungen aus dem Sanierungsprogramm für das Areal Marktplatz 10 bis 12/Obere Gasse 23/Kreuzgässle 2, Kernstadt, können erst abgerufen werden, wenn die einzelnen Maßnahmen (Grunderwerb, Überplanung) kassenwirksam werden. Für den erfolgten Grunderwerb wurden Ende 2022 Sanierungsmittel beantragt – konnten jedoch erst im 1. Hj. 2023 kassenwirksam werden. Aus buchhalterischen Gründen wird ein bewilligter Zuschuss der Denkmalförderung für das JECKEL-Areal in Höhe von 14.890 EUR der Anlage E.2 genannt.

5.2 Ertragslage im Vergleich zur Wirtschafts-Planung

Die Ertragslage im Vergleich zur Wirtschafts-Planung stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Plan 2022 EUR	Ergebnis 2022 EUR
Umsatzerlöse	2.019.000	1.827.855
andere aktiv. Eigenleistungen	0	0
a) sonstige betriebliche Erträge	22.965	24.085
b) Auflösung Ertragszuschüsse	53.317	44.477
Summe	2.095.882	1.896.417

Die Mieterlöse erreichen nicht die geplante Höhe – trotz der Auflösung von Ertragszuschüssen/Sonderposten – wegen der teilweise später als geplant möglichen Übergabe von Mietobjekten. 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 änderte sich im Jahr 2022 gegenüber 2021 wie folgt:

Entgeltgruppe	Stellenzahl lt. Stellenübersicht	Stellenzahl tatsächlich besetzt
Frei vereinbart	0,25	0,25
E 10	0,80	0,80
E 8 *)	2,00	1,50
E 7	0,50	0,50
E 5/6 **)	1,50	1,00
Stellen insgesamt	5,05	4,05

*) Eine Kollegin ist aktuell in Elternzeit – die Betriebsleitung bemüht sich um eine baldmögliche Nachbesetzung, die bisher leider ergebnislos verlief.

***) Eine 0,5-Stelle ist aktuell nicht besetzt - die WBR setzt dafür Werkunternehmer ein.

Der Aufwand entwickelte sich wie folgt:

Bezeichnung	Einheit	Plan 2022	Ergebnis 2022
Entwicklung des Personalaufwands	EUR	318.850	269.612

Gegenüber dem Wirtschaftsplan sind somit geringere Aufwendungen von rd. 49.238 EUR angefallen – vgl. hierzu die Fußnoten zur vorhergehenden Tabelle.

Die zum 01.01.2018 neu geschaffene Stelle für einen Hausmeister hat sich bewährt. Der Stelleninhaber übernimmt vor Ort die Kontrolle kleinerer Reparaturen externer Fachunternehmen, sofern er diese Reparaturen 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-/Modernisierungs-/Umbaumaßnahmen und des Gebäudemanagements von der Hochbauverwaltung für die WBR-Gebäude zeigten deutlich eine 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 weiter zunehmen wird.

Ab 01.01.2023 wird der WBR die Betreuung und Verwaltung einschl. Gebäudemanagement der angemieteten und belegten Wohnungen für (vor allem ukrainische, aber auch) Flüchtlinge übertragen. Die WBR wird die Aufgaben übernehmen, sobald ihr hierfür ausreichend Personal zur Verfügung steht – mit den vorhandenen Stellen kann die WBR die Aufgaben nicht bewältigen. Für die zu übernehmenden ca. 120 Unterkünfte wird ein Bedarf von

- einer weiteren Immobilien-Fachkraft in EG 8 (für die administrative Abwicklung) und
- einer weiteren Stelle des Hauspersonals in EG 6
- (für die Betreuung und evtl. Mängelbeseitigung vor Ort)

gesehen - übrigens losgelöst, welcher Organisationseinheit diese Aufgaben obliegen. Dies entspricht den allgemeinen Kennzahlen eines notwendigen Personalbedarfs.

Die Aufwendungen für die neue Aufgabe der WBR werden über den städtischen Haushalt und zwar über die Mittel der öffentlich-rechtlichen Anschlussunterbringung der Geflüchteten refinanziert.

Darüber hinaus ist geplant, die Betreuung und Hausverwaltung der Wohnungen in gemischt genutzten städtischen Gebäuden der WBR ebenfalls zu übertragen. Diese Aufgaben werden bisher im Wesentlichen von der städt. Liegenschafts- und Hochbauverwaltung getragen. Hierüber wird zu gegebener Zeit informiert.

Diese Aufgabenübertragungen führen zur Bündelung des notwendigen rechtlichen Fachwissens des immer schwieriger werdenden Mietrechts bei einer Organisationseinheit. Durch das zentral organisierte Management der Wohnungsverwaltung gehen gleichzeitig Synergieeffekte einher.

Über diesen erweiterten Aufgabenzuschnitt wurde in der Sitzung des Betriebsausschusses am 18.10.2022 berichtet. Der Betriebsausschuss stimmte einer vorzeitigen Ausschreibung der Stellen und Besetzung zu. Die seinerzeitige Personaleinstellung oblag der Betriebsleitung.

7. Eigenkapital

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2022:	12.790.070,84 EUR
und setzt sich wie folgt zusammen:	

Stammkapital in Höhe von	600.000,00 EUR
--------------------------	----------------

Allgemeine Rücklage in Höhe von	11.525.250,00 EUR
---------------------------------	-------------------

Bilanzgewinn (mit Vortrag Vj.)	664.820,84 EUR
--------------------------------	----------------

Der Kassenbestand zum 31.12.2022 beläuft sich auf	647.773,07 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 mind. 20%igem Eigenkapital, andererseits können Sanierungen/Modernisierungen nicht allein aus WBR-eigenen Mitteln finanziert werden. Aus diesem Grunde war auch für 2022 die Einlage in die EK-Rücklage in Höhe von erforderlich.

2.400.000,00 EUR

Gewinn aus den Vorjahren

359.829,32 EUR

Jahresgewinn 2022

304.991,52 EUR

8. Fremdkapital

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Jahresende 2022:

	Ursprungsbetrag EUR	Valuta 31.12.22 EUR
- Ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Marienbergstraße 15, Bad Niedernau, abzüglich Tilgungszuschuss in Höhe von noch	255.000	255.000,00
- ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, das im Rahmen der Sanierung/Modernisierung des Gebäudes Bricciusstraße 83, Wurmlingen, abzüglich Tilgungszuschuss in Höhe von noch	214.500	197.057,98
- ein vor allem für den Neubau Wohnanlage Dätzweg bei der L-Bank aufgenommenes zinsloses Darlehen im Rahmen der geförderten Mietraumfinanzierung in Höhe von (Restbetrag von 420.130 EUR in 2022 aufgenommen)	4.201.300	4.001.738,15
- ebenso ein zinsgünstiges Darlehen der L-Bank für barrierearmes Bauen in Höhe von noch	1.400.000	1.368.308,16
- außerdem Deckungskredite bei der Kreissparkasse Tübingen (für Neubau Wohnanlage Dätzweg) in Höhe von noch	3.543.042	3.257.885,48
(für die Umschuldung des Trägerdarlehens) in Höhe von noch	4.000.000	3.909.458,10
(für versch. Maßnahmen) in Höhe von	2.086.000	2.042.013,35
und wegen des Baufortschritts sowie der zu finanzierenden, von der Stadt zu übernehmenden Liegenschaften von	5.000.000	<u>4.919.934,77</u>
Weitere Deckungskredite von Dritten waren 2022 nicht erforderlich!		
Zwischensumme:		19.951.395,99

	Ursprungs- betrag EUR	Valuta 31.12.22 EUR
Zwischensumme:		19.951.395,99
Für die zusätzliche Wohnung im Gebäude Sofienstr. 4, Kernstadt, die im Zuge dessen Sanierung/ Modernisierung geschaffen wird, wurde mit der L-Bank ein zinsverbilligtes Darlehen vereinbart am 15.06.2021 nach dem Landeswohnungsbauprogramm „Mietwohnungsfinanzierung BW“ in Höhe von	143.500	87.570,00
ebenso am 07.09.2020 für den Bau von drei geförderten Wohnungen im Zuge des Neubaus des Gebäudes Kaiserstr. 8 in Baisingen in Höhe von	495.900	141.772,30
und am 03.08.2020 für die restlichen beiden Wohnungen nach dem KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen“ in Höhe von	240.000	72.000,00
mit einem zu erwartenden Tilgungszuschuss von 15 % der Darlehenssumme (KfW 55), somit von ca.	36.000	
Für die Neubaumaßnahme Gebhard-Müller-Str. 26/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15 wurden mit der L-Bank folgende zinsverbilligten Darlehen vereinbart		
- am 15.06.2021 nach dem Landeswohnungsbauprogramm Mietwohnungsfinanzierung BW“ in Höhe von	2.584.300	1.490.580,00
- am 17.06.2021 nach dem KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen“ in Höhe von	1.800.000	<u>1.080.000,00</u>
Letzteres lässt einen Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % der Darlehenssumme (KfW 55), somit von	270.000	
erwarten.		
SUMME:		22.823.318,29

Bedauerlicher Weise fallen für die Finanzierung des Vorhabens **Kaiserstr. 8, Baisingen**, ab 30.07.2021 **Bereitstellungszinsen** in Höhe von 360,00 EUR/ Monat an - im Jahr 2022 somit insgesamt **4.320,00 EUR**. Verursacht sind diese durch die erheblichen Verzögerungen im Bauablauf, hervorgerufen durch die langwierigen Verhandlungen mit dem Landesdenkmalamt und der in der BA-Sitzung am 20.07.2021 vorgestellten wasserrechtlichen Thematik sowie der systembedingten notwendigen Darlehensvereinbarung mit der L-Bank, die vor dem geplanten Baubeginn frühzeitig abzuschließen ist. Auch durch die Verzögerungen in der Genehmigung und im Bau der **Neubaumaßnahme Gebhard-Müller-Str. 26/Kurt-Georg-Kiesinger-Str. 15, Kernstadt**, wurden Bereitstellungszinsen gegenüber der L-Bank in Höhe von **12.841,00 EUR** fällig.

Wie bereits unter Ziff. 4.2 ausgeführt, sind weitere Verträge zinsverbilligter Darlehen (mit Wohnraumförderung) abgeschlossen. Dies vor allem für die

Neubaumaßnahme **Sülchenstraße 5 und 7, 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.

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

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 mind. 20 %-igem Eigenkapital bei Neubaumaßnahmen ist deshalb nicht nur Voraussetzung für die Förderung nach dem Landeswohnungsbauprogramm. Es ist auch Voraussetzung, dass Maßnahmen überhaupt durchgeführt werden können. Jedenfalls können investive Maßnahmen (noch) nicht 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.

Nicht unerwähnt darf an dieser Stelle aktuell aber auch die Ukraine- und die Energiekrise bleiben. Einerseits sind Lieferengpässe bei den Bauvorhaben und damit verbundenen erheblichen Preissteigerungen nicht auszuschließen. Andererseits ist eventuellen Ausfällen aufgrund der erhöhten Energiekosten bei den Abrechnungen der verbrauchten Nebenkosten gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern zu begegnen. **Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Ziff. 6 (Personal).**

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, entsprechend adäquaten Wohnungsversorgung. Aufgrund dessen hat die WBR den Auftrag, jährlich 30 Neubauwohnungen zu errichten.

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

Bereits in seiner Klausursitzung am 16.07.2016 zum städtischen Wohnungsbau und zum Auftrag der Gründung der WBR hat der Gemeinderat diskutiert, ab einem Wohnungsbestand von 300 Wohnungen (vgl. hierzu Ziff. 4.3) zu prüfen, den Betrieb der WBR ggf. in eine GmbH & Co. KG umzuwandeln. Das Anlagevermögen bliebe bei dieser Konstellation im Eigentum der Stadt. Dies vor allem, um durch eine Auslagerung des Anlagevermögens keine grunderwerbsteuerliche Handlung zu generieren. Zu diesem Zeitpunkt ist auch über die Errichtung einer Bauträgertätigkeit der WBR zu entscheiden. Dies vor allem vor dem Hintergrund, in den weiteren Wettbewerb des preisgünstigen Wohnungsmarktes einzusteigen und über Querfinanzierungen die WBR weiter auf eigene Beine stellen zu können.

Ergänzend wird auf die Auswirkungen der geplanten, politisch heftig diskutierten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hingewiesen.

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.**

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

Die Immobilien- und Bauwirtschaft sowie die Wohnungsbauunternehmen beklagen allgemein

- steigende gesetzliche Anforderungen von Bund und Land an die Ausführung von Bauvorhaben
- ohne ausreichende finanzielle Unterstützung
- weiterer ungedeckter Bedarf an adäquaten kostengünstigen Wohnungen
- bei erheblich gestiegenen Baupreisen und
- erheblich erhöhten und weiter steigenden Finanzierungskosten.

Dies stellt gerade den sozialen Mietwohnungsbau vor weitere große, nicht nur finanziell große Herausforderungen. Es bleibt zu befürchten, dass letztendlich die kommunale Hand wieder einmal mit dieser Aufgabe allein gelassen wird bzw. den nachweislich vorhandenen Bedarf allein decken muss.

Bei künftigen Neubauten, aber auch künftigen Sanierungen/Modernisierungen wird dies größere finanzielle Anstrengungen hinsichtlich der Refinanzierung der anfallenden Kosten mit sich bringen.

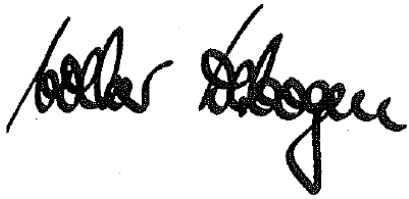
Dazu kommen nach dem Wohnungsbau-Report der L-Bank (Q1/2023) u.a. noch folgende Prämissen, deren Inhalte aus Sicht der L-Bank als „zentral und spannend“ beschrieben werden:

- ***Die Stimmungslage im Wohnungsbau hat sich weiter verdüstert; der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex liegt mit -33 Punkten auf dem tiefsten Stand seit Juni 2009.***
- ***Während die Geschäftserwartungen im Hinblick auf die kommenden sechs Monate mit -60 Punkten weiterhin im tiefroten Bereich liegen, haben sich auch die Lageurteile inzwischen deutlich verschlechtert; der entsprechende Indexwert hat im März die Nulllinie erreicht.***
- ***Die Bautätigkeit hat im abgelaufenen Quartal erneut deutlich nachgelassen. Auch für die kommenden drei Monate rechnen die Wohnungsbauunternehmen mit einem weiteren Rückgang ihrer Bautätigkeiten.***
- ***Zwei Drittel der befragten Wohnungsbauunternehmen berichten von Behinderungen bei der Ausführung ihrer Bauaufträge. Bemerkenswert ist vor allem, dass ein Anteil von 16 Prozent der befragten Unternehmen über Auftragsmangel klagen. Werte in dieser Größenordnung wurden zuletzt vor 11 bis 12 Jahren beobachtet. Außerdem berichten 11 Prozent der Betriebe von Finanzierungsproblemen. Auch dieser Wert ist bereits seit einigen Monaten auf einem ungewöhnlichen hohen Niveau. Hauptauslöser für Baubehinderungen ist aber weiterhin der Fachkräftemangel (von 22 Prozent der Unternehmen genannt).***
- ***Die Baupreise sind auch im ersten Quartal des Jahres 2023 weiter gestiegen, wenn auch weniger stark als zuvor. Ein Großteil der befragten Unternehmen rechnet auch für das Frühjahrsquartal mit steigenden Baupreisen. Die Preis-erwartungen sind jedoch im Vergleich zum Vorquartal etwas verhaltener.***

Dem eingangs dieser Ziff. beschriebenen Auftrag wird sich die Betriebsleitung auch künftig stellen.

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

Rottenburg am Neckar, den 08.06.2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Volker Derbogen'. The script is cursive and somewhat stylized, with the first name 'Volker' and the last name 'Derbogen' clearly distinguishable.

Volker Derbogen
Betriebsleiter

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.11.2023 den Jahresabschluss zum 31.12.2022 wie folgt festgestellt:

Nr.	Gegenstand	EUR
1	Bilanzsumme	38.167.600,69
1.1	davon entfallen auf der Aktivseite auf:	
1.1.1	das Anlagevermögen	37.451.266,68
1.1.2	das Umlaufvermögen	716.334,01
1.2	davon entfallen auf der Passivseite auf:	
1.2.1	das Eigenkapital	12.790.070,84
1.2.2	die empfangenen Ertragszuschüsse	1.778.483,85
1.2.3	die Rückstellungen	21.096,20
1.2.4	die Verbindlichkeiten	23.577.949,80
2	Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	304.991,52
2.1	Summe der Erträge	2.229.292,74
2.2	Summe der Aufwendungen	1.924.301,22
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 2022
C. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	31.12.2022		PASSIVSEITE	
	EUR	Vj. TEUR	EUR	Vj. TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Stammkapital	
	0,00	0	600.000,00	600
II. Sachanlagen			II. Rücklagen	
1. unbebaute Grundstücke	0,00	0	Allgemeine Rücklage	
2. bebaute Grundstücke	4.157.392,76	3.492		
3. Gebäude und andere Bauten	22.040.878,31	21.323	III. Gewinn/Verlust (-)	
4. Technische Anlagen	0,00	0		
5. Maschinen und Geräte	224,41	0	Gewinn/Verlust des Vorjahres (-)	282
6. Fahrzeuge	14.364,29	0	Abführung an die Stadt	0
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.282,13	63	Jahresgewinn/-verlust	78
8. Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0,00	0		
9. Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	11.077.124,13	3.630		360
	<u>37.357.266,03</u>	<u>28.508</u>	B. EMPFANGENE ERTRAGSZUSCHÜSSE	
			1.778.483,85	1.778.483,85
				1.551
III. Finanzanlagen			C. RÜCKSTELLUNGEN	
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0	1. Rückstellungen für Pensionen	0
2. Sonstige Ausleihungen	94.000,65	80	2. sonstige Rückstellungen	16
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0		
	<u>94.000,65</u>	<u>80</u>		21.096,20
				16
B. UMLAUFVERMÖGEN			D. VERBINDLICHKEITEN	
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.826
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00	0	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	677
			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0
			4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (Trägerdarlehen)	
			a) ausschließlich Trägerdarlehen	0
			b) Abstimmkonto zum 31.12.2021 für Zins und Tilgung	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0	5. Sonstige Verbindlichkeiten	
a) Öffentl. rechtl. Forderungen	15.540,00	1732	a) aus Steuern (Umsatzsteuer)	0
b) Privatrechtl. Forderungen	53.020,94	12	b) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	80
			c) PKV-Schnittstelle	1
				23.577.949,80
IV. Guthaben	647.773,07	1.904		20.584
Bilanzsumme	<u>38.167.600,69</u>	<u>32.236</u>		<u>38.167.600,69</u>
				32.236

Anmerkung: Bei der Stadtkasse werden noch Kautions-Sparbücher mit einem Gesamt-Guthaben in Höhe von 5.249,19 EUR zugunsten der WBR verwahrt.

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluß 2022

D. Gewinn- und Verlustrechnung
zum 31.12.2022

Nr.	Bezeichnung	31.12.2022		Vj. TEUR
		EUR	EUR	
1.	Umsatzerlöse		1.827.854,54	1.392
2.	andere aktivierte Eigenleistungen			0
3.a)	sonstige betriebliche Erträge		24.085,15	18
3.b)	Auflösung Ertragszuschüsse		<u>44.477,32</u>	<u>32</u>
			1.896.417,01	1.442
4.	Materialaufwand			
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	6.088,59		5
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>612.231,28</u>	618.319,87	<u>465</u>
				470
5.	Personalaufwand			
a)	Entgelte für Beschäftigte	216.592,36		186
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	53.019,48		45
c)	davon für Altersversorgung	<u>(14.533,91)</u>	269.611,84	<u>(12)</u>
				231
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		622.370,14	455
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>222.139,84</u>	<u>134</u>
			1.732.441,69	1.290
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>47.406,36</u>	<u>72</u>
			47.406,36	72
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>185.458,86</u>	<u>137</u>
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		25.922,82	87
11.	außerordentlicher Ertrag	285.469,37		0
12.	außerordentliche Aufwendungen	<u>0,00</u>		<u>0</u>
13.	außerordentliches Ergebnis		285.469,37	0
14.	sonstige Steuern/Schadenfälle		<u>6.400,67</u>	<u>9</u>
15.	Jahresgewinn / Jahresverlust +/-		<u>304.991,52</u>	<u>78</u>

E. Anhang

Eigenbetrieb „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ (WBR)

V. Anhang zum Jahresabschluss 2022

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. Unbeschadet dessen wurde das Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung erneut um weitere zwei Jahre verschoben.

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 gemeindewirtschaftsrechtlichen 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 2022 eine Zuführung zur Eigenkapitalrücklage von 2.400.000,00 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 die erhaltene Nachfrageprämie aus der Wohnraum-Förderung des Landes BW zu bilden, die ebenfalls jährlich (mit unterschiedlichen Laufzeiten gem. den Förderbedingungen oder den Abschreibungen des Analogegutes) 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 Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter und dem Betriebsleiter ein Restanspruch von insgesamt 29 bzw. 8 Urlaubstagen. Aus Vereinfachungsgründen wurden diese nach der VwV-Kostenfestlegung vom 31.10.2022 berechnet; die Rückstellungen betragen danach 21.096,20 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 31.12.2022 dar. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Aktivseite B II) in Höhe von ca.
wurden Anfang 2023 weitgehend beglichen.

68.561 EUR

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

2.1. Aktiva

Aktiva		Bilanz zum 31.12.2022 (TEUR)
A II. Sachanlagen		37.357
A III. Finanzanlagen		94
B I. Vorräte		0
B II. Forderungen		68
B IV. Guthaben		648
Gesamt		38.167

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände sind nicht vorhanden.

2.1.2. Sachanlagevermögen

Veränderungen am Sachanlagevermögen 2022 sind insbesondere für folgende Maßnahmen zu erwähnen:

Maßnahmen	Zahlungen rd. (TEUR)
<u>Zugänge - Fertigstellungen</u>	
- Wohnanlage Dätzweg, Yalovastr. 11-25 (Neubaumaßnahme)	1.508
- Erwerb des Jeckel-Areals, Marktplatz 12, Obere Gasse 23, Kreuzgässle 2	752
- Übernahme des geleasteten PkW's	15
<u>Anlagen im Bau (AiB)</u>	7.245
<u>Verschiedenes</u>	<u>10</u>
<u>Zwischen-SUMME</u>	9.530
<u>Abgänge</u>	
- Schütte 6, Kernstadt, (Buchwert)	- 8
- Dettinger Str. 1/Hessentorstr. 8, Hemmendorf (Buchwert)	<u>- 60</u>
<u>SUMME:</u>	9.462

Anm.: Abweichung aufgrund von Rundungsdifferenzen.

2.1.3. Finanzanlagen

Finanzanlagen sind in Form von eingenommenen Mietkautionen in Höhe von **94.000,65 EUR** vorhanden, die auf einem separaten Konto außerhalb der Stadtkasse geführt werden. Bei der Stadtkasse werden außerdem Kautions-Sparbücher mit einem Gesamt-Guthaben in Höhe von **5.249,19 EUR** zugunsten der WBR verwahrt.

2.1.4. Vorräte

Vorräte sind nicht vorhanden.

2.1.5. Forderungen

Bei den Forderungen handelt es sich um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von **68.560,94 EUR.**

2.2. Passiva

Nr.	Bezeichnung	Bilanz zum 31.12.2022 (TEUR)
A.	Eigenkapital	12.790
B.	Empfangene Ertragszuschüsse	1.778
C.	Rückstellungen	21
D.1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.823
D.2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. L.	656
D.4.	Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	0
D.5.	Sonst. Verbindlichkeiten (Mietkautionen u.a.)	99
Gesamt		38.167

Anm.: Abweichung aufgrund von Rundungsdifferenzen.

2.2.1. Eigenkapital

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

Vom städt. Haushalt wurden im Jahr 2022 der Eigenkapitalrücklage **2.400.000,00 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.

Die EK-Rücklage beläuft sich nunmehr auf insgesamt **11.525.250 EUR.**

2.2.2. Ertragszuschüsse

Die Ertragszuschüsse werden passiviert und jährlich anteilmäßig aufgelöst. Dargestellt sind jeweils die Buchwerte am GJ-Beginn und –Ende:

Nr.	Restbuchwert	Anfangsstand (TEUR)	Zugang (TEUR)	Auflösung (TEUR)	Abgang (TEUR)	Endstand (TEUR)
1	Zuweisungen	497	0	9	0	488

Vorst. 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	457	0	17	0	440

Vorst. Zuwendungen wurden nach dem aktuell gültigen Landeswohnungsbauförderprogramm (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	82	0	4	0	79

Anm.: Abweichung aufgrund von Rundungsdifferenzen.

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.

Weitere Ertragszuschüsse betreffen den Bau der Wohnanlage Dätzweg und den dortigen Kindergarten Yalovastraße; sie betragen ca. 298 TEUR bzw. ca. 383 TEUR und wurden komplett abgerufen. Im Übrigen wird auf die Anlage A Ziff. 5.1. hingewiesen.

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 wurde im Jahr 2021 aufgrund Beschlusses des Gemeinderates komplett getilgt (**Schulden öffentlicher Bereich**).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (**Schulden nichtöffentlicher Bereich**) bestehen zum 31.12.2022 in Höhe von **22.823.318,29 EUR**.

Detailliert ist der Schuldenstand Ziff. 8 des Lageberichts zum diesjährigen Jahresabschluss zu entnehmen!

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

Die 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 31.12.2022 ein Plus von aus.

647.773,07 EUR

2.2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nicht gebildet.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Ergebnis

	Plan 2022	Ergebnis 2022	Planvergleich +/-
	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Erträge			
Mieten und Pachten	1.469	1.330	- 138
Nebenkosten aus Mieten und Pachten	551	497	- 53
sonstige Erlöse	0	8	8
Auflösung Ertragszuschüsse	53	44	- 9
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
Sonst. betriebliche Erträge	5	0	- 5
Auflösung von Rückstellungen	18	16	- 2
Summe	2.096	1.895	- 199
Aufwand	(TEUR)	(TEUR)	(TEUR)
Materialaufwand	721	618	103
Personalaufwand	319	270	49
Abschreibungen	675	622	52
sonstiger betrieblicher Aufwand	152	222	- 70
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-50	- 47	- 3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	259	185	74
sonstige Steuern/Schadenfälle	0	6	-6
Summe	2.076	1.876	205
Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit	20	19	7
Außerordentliches Ergebnis	0	285	285
Jahres-Gewinn (+)/Jahres-Verlust (-)	20	+304	+302

Anm.: Abweichungen aufgrund von Rundungsdifferenzen.

Das Rechnungsergebnis beträgt

304.991,52 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

1.896.417,01 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 618.985,69 EUR und fallen somit um rd. 52.300,00 EUR geringer aus als angenommen. Dies basiert vor allem auf der später als ursprünglich geplanten möglichen Übergaben/Aktivierungen von Projekten.

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 **43.452,68 EUR** aktiviert. Diese fallen somit etwas geringer als geplant aus..

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 von 1 %.

3.6. Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von	168.297,66 EUR
betreffen die Aufwendungen für o.g. KfW-Darlehen	
sowie für die Darlehen bei der L-Bank und der KSK Tübingen,	
neben Kreditbeschaffungskosten (Bereitstellungszinsen für L-Bank-	
Darlehen, in Höhe von	17.161,20 EUR,
diese Darlehen konnten aufgrund des verzögerten Baufortschrittes	
nicht abgerufen werden und sind für die Bauvorhaben	
- Kaiserstr. 8, Baisingen, und	
- Gebhard-Müller-Str. 26, Kernstadt,	
vereinbart; auf die damit verbundene Systemrelevanz deren notwendigen	
frühzeitigen Vereinbarung wurde bereits mehrmals hingewiesen.)	

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

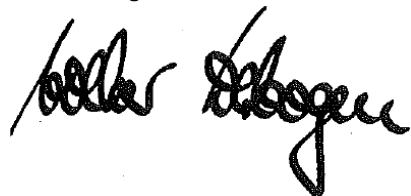
Nach § 6 der Betriebssatzung besteht der Betriebsausschuss aus dem Vorsitzenden und den sonstigen Mitgliedern des Verwaltungsausschusses des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar. Die Zusammensetzung des Ausschusses kann aus Anlage E.6 entnommen werden.

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 betrugen 2.421,00 EUR. Diese Entschädigung ist im Verwaltungskostenbeitrag der Stadt enthalten.

Rottenburg am Neckar, den 08.06.2023

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 2022

E.1 Entwicklung Sachanlagevermögen (01.01. - 31.12.2022)

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 %	Restbuch- wert %			
1													14	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	3.491.917,64	688.346,40	39.558,64	16.687,36	4.157.392,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.157.392,76	3.491.917,64	-	100,00			
Gebäude und andere Bauten	24.198.221,88	113.788,97	31.802,50	1.237.354,25	25.517.562,60	2.874.848,72	612.016,08	0,00	10.180,51	3.476.684,29	22.040.878,31	21.323.373,16	2,40	86,38			
4. Technische Anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-			
5. Maschinen und Geräte	605,89	0,00	0,00	0,00	605,89	314,16	67,32	0,00	0,00	381,48	224,41	291,73	11,11	37,04			
6. Fahrzeuge	0,00	15.390,31	0,00	0,00	15.390,31	0,00	1.026,02	0,00	0,00	1.026,02	14.364,29	0,00	6,67	93,33			
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	88.075,58	0,00	0,00	0,00	88.075,58	25.041,11	5.180,92	0,00	0,00	30.222,03	57.853,55	63.034,47	5,88	65,69			
Sonstige gewöhnliche Sachanlagen	0,00	10.123,93	0,00	0,00	10.123,93	0,00	695,35	0,00	0,00	695,35	9.428,58	0,00	6,87	93,13			
Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	3.629.500,21	8.701.665,53	0,00	-1.254.041,61	11.077.124,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.077.124,13	3.629.500,21	0,00	100,00			
Summe:	31.408.321,20	9.529.315,14	71.361,14	0,00	40.866.275,20	2.900.203,99	618.985,69	0,00	10.180,51	3.509.009,17	37.357.266,03	28.508.117,21	8,59	91,41			

Zusätzlich sind Abschreibungen auf Forderungen wegen Niederschlagungen in Höhe von 2.403,39 EUR angefallen!
Ein Zugang von GVG in Höhe von 981,06 € wurde nicht berücksichtigt, da dieser Betrag im gleichen Jahr abgeschrieben wurde.

Anmerkungen:

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"
Jahresabschluss 2022
E.2 Übersicht über die Entwicklung der Ertragszuschüsse (01.01. - 31.12.2022)

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	Endstand EUR	Vorjahr TEUR	Absch.-Satz %	Restbuchwert %
	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	43.551,71	9.010,70	0,00	0,00	52.562,41	488.079,43	497.090,13	9,72	90,28		
2.2 Mietbindung	500.400,00	0,00	0,00	0,00	500.400,00	43.128,62	16.673,86	0,00	0,00	59.802,48	440.597,52	457.271,38	11,95	88,05		
2.3 KfW-Tilgungszuschüsse	90.500,00	0,00	0,00	0,00	90.500,00	7.843,33	3.620,00	0,00	0,00	11.463,33	79.036,67	82.656,67	12,67	87,33		
2.4 Kita-Förderung, Yalovastraße	191.500,00	191.500,00	0,00	0,00	383.000,00	1.276,67	7.685,70	0,00	0,00	8.962,37	374.037,63	190.223,33	2,34	97,66		
2.5 Wohnraumförderung, Wohnanl. Dätzweg	268.200,00	29.800,00	0,00	0,00	298.000,00	1.788,00	5.616,97	0,00	0,00	7.404,97	290.595,03	266.412,00	2,48	97,52		
2.6 Wohnraumförderung, Nachfrageprämie, Grund- erwerb Geb.-Mü.-Str.	58.000,00	0,00	0,00	0,00	58.000,00	386,67	1.160,00	0,00	0,00	1.546,67	56.453,33	57.613,33	2,67	97,33		
2.7 Sonst. Sonderposten Ersatz Garage Marienberg- straße Bad Niedernau	0,00	35.504,33	0,00	0,00	35.504,33	0,00	710,09	0,00	0,00	710,09	34.794,24	0,00	2,00	98,00		
2.8 L-Förderung Denkmalschutz, JECKEL- Areal - AIB -	0,00	14.890,00	0,00	0,00	14.890,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.890,00	0,00				
Summe:	1.649.241,84	271.694,33	0,00	0,00	1.920.936,17	97.975,00	44.477,32	0,00	0,00	142.452,32	1.778.483,85	1.551.266,84	7,42	92,58		

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2022

E.3 Erfolgsplanabrechnung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz	Ergebnis	Plan- vergleich	Ab- weichungen
		EUR	EUR	+/- EUR	%
1.	Umsatzerlöse	2.019.600	1.827.855	-191.745	91
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	89
3.	a) sonstige betriebliche Erträge/Erlöse	22.965	24.085	1.120	89
	b) Auflösung Ertragszuschüsse	53.317	44.477	-8.840	83
	Zwischensumme:	2.095.882	1.896.417	-199.465	90
4.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	11.000	6.089	-4.911	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	710.000	612.231	-97.769	86
5.	Personalaufwand				
	a) Entgelte für Beschäftigte	240.600	216.592	-24.008	90
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, Unterstützung, Beihilfe, Fortbildung	78.250	53.019	-25.231	68
	c) davon für Altersversorgung	(21.500)	14.534	-6.966	68
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen	674.692	622.370	-52.322	92
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	152.250	222.140	69.890	146
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.000	47.406	-2.594	95
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	259.189	185.459	-73.730	72
	Zwischensumme	2.075.981	1.870.494	-205.487	90
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit *)	19.901	25.923	6.022	0
11.	Außerordentliche Erträge	0	285.469	285.469	0
12.	Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0
13.	Außerordentliches Ergebnis	0	285.469	285.469	0
14.	sonstige Steuern/Schadenfälle	0	6.401	6.401	0
15.	Jahresgewinn / Jahresverlust +/- *)	19.901	304.992	285.091	0

*) Differenz basiert auf Rundungsergebnissen.

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2022

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 1 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Umsatzerlöse				
3411	Mieten und Pachten	1.468.800	1.330.456	-138.344	91
3411	Nebenkosten aus Mieten u. Pachten	550.800	497.399	-53.401	90
3721	sonstige Erlöse	0	8.102	8.102	0
3161	Auflösung Ertragszuschüsse	53.317	44.477	-8.840	83
	Zwischensumme:	2.072.917	1.880.434	-192.483	91

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

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 3 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	sonstige betriebliche Erträge				
3142	Zuweisungen lfd. Zwecke	5.000	0	-5.000	0
3562/3591	Säumniszuschläge und dergleichen	0	0	0	0
3582	Auflösung von Rückstellungen	17.965	15.983	-1.982	89
	Zwischensumme:	22.965	15.983	-6.982	89

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 a) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
4251	Haltung von Fahrzeugen	5.000	3.894	-1.106	78
4273	Aufwendungen für Geräte, Maschinen	1.500	2.195	695	146
4279	sonstige Material- bzw. Sachaufwendungen	0	0	0	0
4281	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.500	0	-4.500	0
	Zwischensumme:	11.000	6.089	-4.911	0

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2022

E.3.1 Erfolgsplanabrechnung im Einzelnen

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 4 b) des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Materialaufwand				
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
421, 422	Unterhaltung Grundstücke und baulichen Anlagen	160.000	158.820	-1.180	99
424	Bewirtschaftung der Grundstücke u. baulichen Anlagen	550.000	453.411	-96.589	82
	Zwischensumme:	710.000	612.231	-97.769	86

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 5 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Personalaufwand				
40-41	Entgelte für Beschäftigte	240.600	216.592	-24.008	90
40-41	AG-Anteil zur Sozialversicherung Beschäftigte	56.730	38.486	-18.244	68
40-41	Zusatzversorgung für Beschäftigte	21.500	14.534	-6.966	68
40-41	Beihilfe für Beschäftigte	20	0	-20	0
	Zwischensumme:	318.850	269.612	-49.238	85

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 6 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen				
47	Abschreibungen auf geringw. Wirtschaftsgüter (GVG)	0	981	981	0
47	Abschreibungen auf Sachanlagen	674.692	618.986	-55.706	92
47	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenst.	0	2.403	2.403	0
	Zwischensumme:	674.692	622.370	-52.322	92

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 7 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
4593	Aufwand Zahlungsverkehr	250	0	-250	0
4231	Mieten und Pachten	43.000	84.615	41.615	197
4429	Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	35.000	35.693	693	102
4443, 4291	Versicherungsbeiträge/Mitgliedsbeiträge	5.000	3.125	-1.875	63
4251, 4431, 5320	Geschäftsaufwand	10.000	16.515	6.515	165
4272	EDV, Buchungskosten, Fallpreise, GIS	3.000	2.856	-144	95
4452	Verwaltungskosten	56.000	79.335	23.335	142
	Zwischensumme:	152.250	222.140	69.890	146

Erläuterungen:

4231 Miete an Stadt (Büro) u.a.

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

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2022

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)	50.000	43.453	-6.547	87
3699	Weitere sonstige Finanzerträge (Tilgungsnachlässe)	0	3.954	3.954	0
	Zwischensumme:	50.000	47.406	-2.594	95

Kontengr. / Konto	Anlage zu Position 9 des Erfolgsplans	Planansatz EUR	Ergebnis EUR	Plan- vergleich +/- EUR	Ab- weichungen %
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
4512	Zinsen für Trägerdarlehen	0	0	0	
4512	Zinsen für Kassenkredit / Kontokorrent	1.000	0	-1.000	0
4517	Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten	258.189	168.298	-89.891	0
4591	Kreditbeschaffungskosten	0	17.161	-1.000	0
	Zwischensumme:	259.189	185.459	-91.891	72

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
4441	Schadenfälle Versicherungen	0	6.401	6.401	0
	Zwischensumme:	0	6.401	6.401	0

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2 0 2 2

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		2.499.500	2.400.000	-99.500		96
3	Jahresgewinn		19.901	304.992	285.091		0
4	Zuweisungen und Zuschüsse *)		324.000	256.804	-67.196		
5	Beiträge und ähnliche Entgelte						
6	Kredite						
	a) von der Stadt						
	b) von Dritten **)		6.925.720	3.299.050	-3.626.670		48
	c) Sonst. Verbindlichkeiten			18.707	18.707		
7	Abschreibungen und Anlagenabgänge		674.692	690.065	15.373		102
8	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
9	erübrigte Mittel aus Vorjahren		0	3.000.873	3.000.873		
10	Fehlende Finanzierungsmittel						
11	Finanzierungsmittel insgesamt:		10.443.813	9.970.491	-473.322		95

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		892.000	5.787	-886.213		1
	c) Technische Anlagen						
	d) Grundstückseinrichtungen						
	e) Straßen, Wege, Plätze						
	f) Maschinen und Geräte			4.166			
	g) Fahrzeuge		13.000	15.390			
	h) Betriebs- und Geschäftsausstattung						
	i) Sonstige gewöhnliche Sachanlagen						
	j) Anlagen im Bau, gel. Anzahlungen	3.426.000	9.106.000	9.504.953	-3.027.047		76
2	Finanzanlagen			94.001	94.001		
II	Finanzierungsvorhaben						
3	Rückzahlung von Stammkapital						
4	Entnahme aus der Rücklage						
5	Jahresverlust						
6	Auflösung Ertragszuschüsse		53.317	44.477	-8.840		83
7	Tilgung von Krediten						
	a) an die Stadt						
	b) an Dritte		379.497	301.717	-77.780		80
8	Gewährung von Krediten						
	a) an die Stadt						
	b) an Dritte						
9	Überhang an Finanzierungsmittel (Liquidität)						
10	Finanzierungsbedarf insgesamt:	3.426.000	10.443.814	9.970.491	-3.899.323	0	95

Anmerkung: Die Abweichung basiert auf einer Rundungsdifferenz!

*) Außerdem ist eine Zuwendung des Landesdenkmalamtes ins Soll gestellt, die aber bis heute nicht eingegangen ist.

**) Die Höhe der veranschlagten Kredite basiert auf Kreditverträge der Vorjahre, die Mittel flossen wegen der unerwarteten Bauverzögerung nicht ab!

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2022

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	Neubaumaßnahmen Mischgebiet Dätzweg (57 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten)		642.000	1.508.042	-866.042		235
2	Neubaumaßnahmen Gebhard Müller-Str. (30 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit)	615.000	4.969.000	3.215.356	2.368.644	2.305.000	58
3	Neubaumaßnahme Sülchenstr. 5 + 7, Kernstadt (24 Wohnungen)		200.000	129.074	70.926	72.000	65
4	Neubaumaßnahme Öchsner II <u>Ergenzingen</u> (30 Wohnungen)			4.147	-4.147		
	B) Kernstadt						
5	Sanierung Hammerwasen 2/2			1.848	-1.848		
6	Sanierung Königstraße 47			7.567	-7.567		
7	Sanierung/Modernisierung Sofienstraße 4	705.000	1.573.000	2.428.135	-150.135		107
8	Erwerb Marktplatz 12, Obere Gasse 23	848.000		752.000			89
9	Überplanung Marktplatz 12, Obere Gasse 23	775.000		59.630	715.370		8
	B) Stadtteile						
10	Sanierung Marienbergstraße 15, <u>Bad Niedernau</u>			63.312	-63.312		
11	Abbruch und Neubau Kaiserstr. 8, <u>Baisingen</u>	483.000	2.364.000	1.337.690	1.509.310		47
	C) Unvorhergesehenes		250.000		250.000		0
12	Machbarkeitsstudie Sulzauer Hof 7, <u>Kernstadt</u>						
13	<u>Kaiserstr. 10, Baisingen</u> <u>Umbuchung in 2023 auf Kaiserstr. 8</u>			-286	286		
14	Untersuchung Dettinger Str. 1, <u>Hemmendorf</u>			4.500	-4.500		
15	Erwerb Sulzauer Hof 6 <u>Kernstadt</u>			-325	325		
16	Grundstückstausch Schütte 6, <u>Kernstadt</u>			49	-49		
	Summe Sachanlagen:	3.426.000	9.998.000	9.510.740	3.817.260	2.377.000	71

Eigenbetrieb "Wohnbau Rottenburg am Neckar"

Jahresabschluss 2022

E.5 Schuldenstand

Nr.	Darlehensgeber	Ursprungs- bestand EUR	Stand 01.01.2022 EUR	Zugang EUR	Zins- satz %	Zins EUR	Tilg.- satz %	Tilgung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
1	Trägerdarlehen								
1a	Stadt Rottenburg am Neckar	5.848.314,16	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00
	Gesamtsumme Trägerdarlehen	5.848.314,16	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00
	Kreditinstitute (Schulden beim nichtöffentl. Bereich)								
2	Energieeffizient Sanieren								
2a	Voba HNR/KfW 1 ¹⁾	300.000,00	255.000,00	0,00	0,85	2.167,56	3,76	0,00	255.000,00
2b	L-Bank/KfW 2 ²⁾	260.000,00	206.168,59	0,00	0,25	504,99	3,45	9.110,61	197.057,98
3	Energieeffizient Bauen								
3a	L-Bank/KfW (Ka 8)	240.000,00	0,00	72.000,00	0,63	35,28	3,22	0,00	72.000,00
3b	L-Bank/KfW (GM 26)	1.800.000,00	0,00	1.080.000,00	0,78	1.380,60	3,20	0,00	1.080.000,00
4	Mietwohnungsfinanzierung								
4a	L-Bank (Yalovastraße)	4.201.300,00	3.665.634,19	420.130,00	0,00	0,00	2,00	84.026,04	4.001.738,15
4b	L-Bank (Ka 8)	495.900,00	0,00	148.770,00	0,00	0,00	0,87	6.997,70	141.772,30
4c	L-Bank (GM 26)	2.484.300,00	0,00	1.490.580,00	0,78	0,00	3,20	0,00	1.490.580,00
4d	L-Bank (Sof 4)	143.500,00	0,00	87.570,00	1,30	0,00	2,00	0,00	87.570,00
5	Barrierearmes Bauen								
5a	L-Bank ³⁾ (Yalovastraße)	1.400.000,00	1.382.442,71	0,00	0,56	7.705,45	1,00	14.134,55	1.368.308,16
6	Weitere Kredite								
6a	KSK Tübingen	3.543.042,00	3.333.337,52	0,00	1,93	63.789,52	2,00	75.452,04	3.257.885,48
6b	KSK Tübingen (Yalovastraße u.a.)	4.000.000,00	3.949.849,77	0,00	0,60	23.608,33	1,00	40.391,67	3.909.458,10
6c	KSK Tübingen (Umschuldung u.a.)	2.086.000,00	2.063.070,58	0,00	0,64	13.153,17	1,00	21.057,23	2.042.013,35
6d	KSK Tübingen	5.000.000,00	4.970.482,01	0,00	1,13	55.952,76	1,00	50.547,24	4.919.934,77
	Gesamtsumme Kreditinstitute	25.954.042,00	19.825.985,37	3.299.050,00		168.297,66		301.717,08	22.823.318,29
	Gesamt	31.802.356,16	19.825.985,37	3.299.050,00		168.297,66		301.717,08	22.823.318,29

¹⁾ tilgungsfrei bis 31.05.2023²⁾ 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
	Gemeinderat	Kurt Hallmayer
	Gemeinderätin	Sara Haug (bis 03.05.2022)
	Gemeinderat	Jörn Heumesser
	Gemeinderätin	Sybille Metzler (ab 03.05.2022)
	Gemeinderat	Volkmar Raidt
	Gemeinderat	Hermann Sambeth
	Gemeinderat	Horst Schuh
	Gemeinderat	Hermann Steur

Oberbürgermeister Stephan Neher

Betriebsleitung Volker Derbogen

