



Wirtschaftsplan 2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbericht	1
Erfolgsplan 2015	7
Ergebnisermittlung 2015	19
Vermögensplan 2015	23
Finanzplanung für die Jahre 2014 - 2018	31
Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2015	41
Anlage 1 - Stellenübersicht	43
Anlage 2 - Nachweis über den Stand der Schulden (Anlagen 2.1 und 2.2)	45
Anlage 3 - Nachweis über den Stand der Rücklagen	49

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2015

1. Geschäftsentwicklung

Bei den **Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung** wird 2014 voraussichtlich der Planansatz erreicht, aber das Ergebnis des Vorjahres leicht unterschritten (Verkauf 12-Familienwohnhaus 2012; sanierungsbedingter Leerstand Hochwaldstraße 15). Die Mietwert-Tabelle blieb 2013 unverändert und gilt noch bis zum 30.01.2015. Insofern waren Mieterhöhungen in 2014 ausgeschlossen.

Der Mietwohnungsmarkt hat sich stabilisiert und ist weitgehend entspannt. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei 125 (=Familien; 2013: 100; 2012: 90; 2011: 130; 2010: 100). Die Zahl der Wohnungswechsel ist 2014 (42) ähnlich wie in den Vorjahren (2013:30; 2012: 40; 2011: 30; 2010:20). Unsere Fluktuationsrate lag in den letzten Jahren stets über dem Landesdurchschnitt. Auch dies ist ein Indiz für eine Entspannung des Marktes.

Der Anstieg der **Mietrückstände** konnte etwas aufgehalten werden. Die Rückstände liegen im Jahresdurchschnitt zwischen 7.000,- € und 9.000,- €. Es handelt sich dabei um einige wenige schwierige Einzelfälle.

Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken (Gewinnanteil) waren 2014 nicht verplant.

Die **Unterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes** (276 Wohnungen) bleibt ein wichtiges Thema, da die Vermietbarkeit der Wohnungen erhalten werden muss. Nur so lassen sich langfristig Leerstände vermeiden. Wie bereits aufgezeigt, ist es weniger unsere Aufgabe eine quantitative Nachfrage zu befriedigen, da der Markt derzeit ausgeglichen ist. Viel wichtiger ist die Erfüllung der vorhandenen Ansprüche an die Qualität des Wohnraums. Wenn wir hier nicht aufholen, sind wir mittelfristig nicht mehr marktfähig. Unsere Offensive in dieser Richtung im Bereich "Omsdorfer Hang" trägt bereits Früchte. Mittlerweile sind die Gebäude "Omsdorfer Hang 3, 5 und 7" mit 42 Wohnungen modernisiert und mit Balkonen versehen. Die Ausschreibung für das 18-Familien-Wohnhaus "Omsdorfer Hang 10" läuft derzeit. Baubeginn ist Anfang, Fertigstellung im Sommer 2015. Dann sind 4 Gebäude mit 60 Wohnungen und damit etwas mehr als die Hälfte unserer Wohnungen am "Omsdorfer Hang" saniert und modernisiert. Parallel dazu läuft derzeit die grundlegende Sanierung und Modernisierung des 6-Familien-Wohnhauses "Hochwaldstr. 15". Die Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2015.

Die **Eigenkapitalquote des EB Stadtbau** beträgt zum 31.12.2013 36,13 % (2012= 36,91 %; 2011 = 35,75 %; 2010 = 34,26%; 2009 = 31,61 %; 2008 = 30,64 %).

Die **Liquidität der Sonderkasse Stadtbau** war im Geschäftsjahr 2014 überwiegend zufriedenstellend. Kassenkredite mussten nur zur Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen "Omsdorfer Hang" in Höhe von 250.000,- € aufgenommen werden, um die verzögerten Zahlungseingänge bei den SSP-Fördermitteln Bund/Land und bei den Komplementärfinanzierungsmitteln der Stadt zu überbrücken.

2. Erläuterung der wichtigsten Planansätze

2.1 Erfolgsplan

2.1.1 Erträge

a) Sollmieten

Die Kalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 11/2014, also auf der Basis der aktuellen Mietverträge.

Wie in vorstehend Ziffer 1 erläutert, wird die Mietwert-Tabelle im Januar 2015 überprüft und ggf. angepasst. Aufgrund der eher entspannten Marktlage rechnen wir mit einer geringen Anpassung der Mietwerte nach oben und werden die erhöhten Mietwerte im Rahmen einer turnusmäßigen Mieterhöhung zum 01.06.2015 an die Mieter weitergeben. Im Planansatz berücksichtigt sind Mieterhöhungen nach Abschluss der Modernisierungen in den Gebäuden "Omsdorfer Hang 3, 5 und 7" (42 Wohnungen). Die Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme "Hochwaldstr. 15" wird im Frühjahr 2015 fertig gestellt. Anschließend können die 6 Wohnungen wieder vermietet werden.

b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken (Gewinnanteil)

Der Gemeinderat hat festgelegt, dass sich der EB Stadtbau Rottweil bis auf weiteres nicht im Bauträgergeschäft engagiert. Insofern sind diesbezüglich keine Beträge verplant.

2.1.2 Aufwendungen

a) Instandhaltungskosten

In 2015 wird für den laufenden Bedarf ein Betrag in Höhe von 250.000,- € eingestellt. Somit 50.000,- € mehr als in den Vorjahren. Aufgrund der schon vor einigen Jahren eingeleiteten Konsolidierung des Stadtbau-Haushalts ist diese Steigerung jetzt möglich. Dies ist wichtig, denn es besteht nach wie vor ein sehr großer Nachholbedarf im Bereich Fassadendämmung und Wohnwertverbesserung (z.B. Anbau von Balkonen). Hierzu gehört auch die Verbesserung der Außenansicht, da dieses Kriterium bei der Frage der Vermietbarkeit mit entscheidend ist. Wir sind daher 2013 auch massiv in die Außensanierung/Modernisierung der Mehrfamilienhäuser "Omsdorfer Hang" eingestiegen und haben dadurch ein deutliches Signal gesetzt, dass wir und die Stadt Rottweil uns um dieses Wohngebiet kümmern. Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte den Erläuterungen zum Vermögensplan 2015.

b) Personalausgaben

Die Personalausgaben steigen gegenüber dem Vorjahr 2014 leicht an. Berücksichtigt ist eine Tarifierhöhung ab dem 01.03.2015 um 2,4 %. Gegenüber 2013 ist aber ein Rückgang von rd. 17.000,-- € zu verzeichnen. Ursachen sind Einsparungen bei der dienstlichen Inanspruchnahme bei Teilzeitstellen im Zuge des Eintritts von 2 Mitarbeiterinnen in die Freistellungsphase (Altersteilzeit), sowie die Reduzierung des Umfangs des Stellenanteil der Betriebsleitung im Bereich der Wohnungswirtschaft auf ein Drittel ab dem 01.01.2015 (zwei Drittel werden von der Stadt beansprucht für Auftragsangelegenheiten "Liegenschaften" und "Gebäudewirtschaft" und vom städtischen Haushalt getragen; Basis ist die aktuelle Stellenbeschreibung). Die Freistellungsphasen endeten im Laufe des Jahres 2014, die Rückstellungen für die beiden Altersteilzeitfälle sind mittlerweile verwendet und aufgelöst.

c) Jahresgewinn - Verlustvortrag

Das Ziel des Abbaus der hohen Jahresverluste 2007 und 2010 (rd. 273.000,-- € / Bauträgergeschäft) wird aus heutiger Sicht in 2014 bis auf einen Restbetrag in Höhe von rd. 43.000,- gelingen. Wir erwarten einen Bilanzverlust in dieser Höhe. Insofern liegen wir etwas unter der Prognose der Finanzpläne der letzten Wirtschaftsjahre. Unter Berücksichtigung des vorgenannten Verlustvortrags rechnen wir 2015 aber mit einem leichten Jahresbilanzgewinn in Höhe von rd. 15.000,--€. Die Abschreibungen 2015 (324.000,-- €) werden dabei in voller Höhe erwirtschaftet und decken vollständig die ordentlichen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten. Hinzu kommt eine Erhöhung des Instandhaltungsaufwands um 50.000,-- €.

Allgemeines

Auch wenn wir uns in diesem Punkt wiederholen:

Der Erfolgsplan kann nicht darstellen, welche Leistung wir selbst im mittlerweile verkleinerten Team im Bereich "Sozial-Management" und sicher ein Stück weit auch im Bereich „Integration“ erbringen und welche "Sozial-Rendite" (= Vorteil für die Stadt) sich hieraus ergibt. Festzuhalten ist, dass unsere sozialbetreuerischen Tätigkeiten aufgrund der vorliegenden Mieterstruktur beträchtlich sind und hierdurch ein nicht unerheblicher Teil unserer Arbeitskraft gebunden wird. Wir sehen es als unsere Aufgabe an, auch Mietergruppen Wohnraum anzubieten, die auf dem freien Wohnungsmarkt leider nicht fündig werden. Wir tragen mit dieser Leistung auch dazu bei, dass der soziale Frieden in Brennpunkt-Gebieten einigermaßen gewahrt bleibt. Dies ist nur schwer zu quantifizieren und fällt bei ausschließlicher Betrachtung des nackten Zahlenwerks unter den Tisch.

2.2 Vermögensplan

2.2.1 Finanzierungsmittel

In 2015 ist keine Entnahme aus der Gewinnrücklage eingeplant.

Zur Finanzierung der Bauvorhaben und des Investitionsvorhabens "Omsdorfer Hang" ist 2015 eine Kreditaufnahme in Höhe von insgesamt 840.000,-- € erforderlich. Es handelt sich hierbei um die zeitweilige Zwischenfinanzierung des Sanierungs-Zuschusses und des Komplementärfinanzierungsanteils der Stadt in Höhe von 500.000,-- €. Hinzu kommt ein Förderdarlehen (310.000,-- €) aus dem KfW-Programm zur Finanzierung des Eigenanteils an der Baumaßnahme "Omsdorfer Hang 10". Außerdem ist ein Kreditmarktdarlehen in Höhe von 30.000 € zur Ergänzungsfinanzierung erforderlich. Zur besseren Übersichtlichkeit ist der Nachweis über den Schuldendienst aufgeteilt in "langfristige Verbindlichkeiten" (Anlage 2.1) und "Zwischenfinanzierungen Bauvorhaben Umlaufvermögen" (Anlage 2.2).

Es wurde eine Brutto-Darstellung gewählt, da nach § 12 Abs. 1 EigBG i.V.m. § 87 Abs. 2 GemO für den Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahme eine Genehmigung einzuholen ist.

Die Folge dieser Bruttodarstellung ist, dass das Volumen des Vermögensplanes aufgebläht wird, da auf der Einnahmeseite sowohl die Zuschüsse als auch die Aufnahme der Zwischenfinanzierungsmittel zu Buche schlagen; auf der Ausgabenseite entsprechend die Bauausgaben und die Tilgung der Zwischenfinanzierungsmittel.

Ferner ist zur Finanzierung der Bauvorhaben ein Erlös aus dem Verkauf einer Wohnung im Objekt "Hoferstr. 18" in Höhe von rund 90.000,-- € verplant.

Sollten Maßnahmen nicht oder später durchgeführt werden, Kosteneinsparungen eintreten oder sollten sich Verschiebungen zwischen Wirtschaftsjahren ergeben, verringern sich diese Beträge entsprechend (= variable Position auf E-Seite).

Die Abschreibungen werden in voller Höhe (324.000,-- €) erwirtschaftet.

Erübrigte Mittel aus Vorjahren sind in Höhe von 350.000,-- € eingestellt. Dabei handelt es sich um einen Teil eines Darlehens für das Sanierungsobjekt Hochwaldstr. 15, der baufortschrittsbedingt erst in 2015 abgerufen werden kann.

2.2.2 Finanzierungsbedarf

a) Allgemeines:

Für die Finanzierung von Modernisierungs-, Sanierungs- und Beschaffungsmaßnahmen mit einem vorläufigen Gesamtinvestitionsbedarf von rund 3,24 Mio. € sind Planansätze in Höhe von rund 2,3 Mio. € eingestellt. Außerdem Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 1,1 Mio. €.

b) Zu den einzelnen Ansätzen:

- **Bauvorhaben XV "Sanierungsmaßnahme Omsdorfer Hang"**

Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Ziff. 2.1.2.

Dieses Vorhaben ist für die künftige Ertragslage und Existenz des EB Stadtbau Rottweil sehr wichtig. In 2010 wurden daher detaillierte Untersuchungen angestellt, um zu prüfen, ob für das Gebiet "Omsdorfer Hang" eine Möglichkeit besteht in das Bund-Länder-Förderprogramm "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt (SSP)" aufgenommen zu werden. Hierzu wurde die STEG mit der Erstellung einer Grobanalyse beauftragt. Der in 2010 für das Programmjahr 2011 gestellte Förderantrag wurde leider nicht berücksichtigt, da für 2011 nur sehr wenige Neuanträge und ansonsten nur Aufstockungsanträge berücksichtigt werden konnten. Für 2012 wurde daher ein Wiederholungsantrag gestellt. Mit Zuwendungsbescheid vom 21.03.2012 wurde das Projekt in das SSP-Förderprogramm aufgenommen und ein Zuschuss von zunächst 900.000,-- € sowie ein vorläufiger Förderrahmen von 1,5 Mio. € bewilligt. Im Oktober 2013 wurde ein entsprechender Aufstockungsantrag gestellt, der im April 2014 mit einem Betrag in Höhe von 700.000,-- € bewilligt wurde. Der Förderrahmen wurde hierbei auf rd. 2.666.700,--€ aufgestockt. Diese Mittel reichen, um das Bauprogramm 2015 abzudecken. Da die Maßnahme über 2015 hinaus fortgeführt werden soll (voraussichtlich bis 2020), muss im Herbst 2015 ein weiterer Aufstockungsantrag gestellt werden.

Das Projekt beinhaltet zum einen die Außensanierung der Mehrfamilien-Wohnhäuser „Omsdorfer Hang 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 und 12“ (117 Wohnungen). Hinzu kommen Erschließungsmaßnahmen (z.B.: Neuordnung der Parkierungsflächen, Zweitierschließung etc.) und eine Neuordnung der Freianlage mit Wegeverbindungen und Spiel- sowie Aufenthaltsflächen, die Gestaltung des Umfelds um die Gebäude, sowie eine Bodenordnung. Voraussetzung für die Aufnahme in das SSP war ein "Integriertes Entwicklungskonzept" zur Verbesserung der Sozialstruktur. Insbesondere für diesen Punkt erfolgt eine externe Beratung durch die STEG, die bereits mehrere ähnliche Projekte abgewickelt hat. Die Planansätze im Entwurf des Wirtschaftsplans EB Stadtbau und im Haushaltsplan-Entwurf der Stadt Rottweil für 2015 decken die Finanzierungsanteile ab, die jeweils zu erbringen sind. Die Planung des Freiraums wurde 2014 fertiggestellt und im UBV am 12.11.2014 vorgestellt und freigegeben. In 2015 soll der 1. Bauabschnitt der Freiraumplanung verwirklicht werden. Hierzu muss das Gebäude Omsdorfer Hang 11 abgebrochen werden. Das Quartiersmanagement soll auch 2015 weitergeführt werden. 2014 bestand die Hauptaufgabe darin, die Beteiligung der Bürger am Planungsprozess zu organisieren und durchzuführen. Diese Bürgerbeteiligung ist wichtiger Bestandteil des integrierten Entwicklungskonzepts. Die Beteiligung erfolgte im Rahmen des 2. Straßenfestes und in weiteren Versammlungen bzw. "Treppenhausgesprächen". Die SSP-Förderung (60 %) für die anfallenden Kosten für die Quartiersbetreuung endet 2015. Dem Fachbereich 2, Ordnungs- und Schulverwaltung, ist es jedoch gelungen, eine Stiftung für das Projekt zu interessieren. Ab 2015 übernimmt diese Stiftung 50 % der anfallenden Personalkosten (rd. 16.000,-- €), so dass die Stadt hier noch die restlichen 8.000,-- € zu finanzieren hat.

Mit der Stadt Rottweil wurde vereinbart, dass die Gesamtmaßnahme "Omsdorfer Hang" im Wirtschaftsplan des EB Stadtbau Rottweil dargestellt und abgewickelt wird. Die eingestellten Planansätze enthalten somit auch die jeweilige Zwischenfinanzierung des Sanierungs-Zuschusses und des Komplementärfinanzierungsanteils.

Die Sanierung des 18-Familien-Wohnhauses "Omsdorfer Hang 3" wurde Mitte 2013 abgeschlossen. Die Fertigstellung der beiden bauidentischen 12-Familienwohnhäuser „Omsdorfer Hang 5 und 7“ erfolgte im Sommer bzw. Herbst 2014. Zur Zeit wird die Planung für das nächste 18-Familienwohnhäuser "Omsdorfer Hang 10" erstellt und die Baugenehmigung eingeholt. Da im Wirtschaftsplan 2014 eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung eingestellt war, wird derzeit die Ausschreibung der Bauarbeiten durchgeführt. Baubeginn ist dann Anfang 2015. Für das nächste Sanierungsobjekt "Omsdorfer Hang 12" wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 800.000,-€ eingestellt, um in der 2. Jahreshälfte die Bauarbeiten ausschreiben zu können. Baubeginn und Fertigstellung ist dort dann 2016.

- **Bauvorhaben XVI "Generalsanierung Hochwaldstr. 15"**

Vor einiger Zeit wurde die Sanierungsmaßnahme „Hochwaldstr. 13“ erfolgreich abgeschlossen. Diese diente als Konzept-Studie für weitere Sanierungen in diesem attraktiven und von der Lage her interessanten Gebiet. Das entwickelte Baukonzept konnte für das 6-Familien-Wohnhaus „Hochwaldstr. 15“ direkt angewandt werden. Hinzu kommt, dass damals bereits Anschlüsse an dem BHKW im Gebäude 13 mit verlegt wurden, so dass nun keine eigene Heizungsanlage gebaut werden musste. Die Baumaßnahme läuft noch bis zum Frühjahr 2015, so dass der 2015 kassenwirksam werdende Anteil an den Baukosten in Höhe von rd. 450.000,-€ eingeplant wurde.

c) Die Ansätze sind nach § 2 Abs. 4 EigBVO gegenseitig deckungsfähig und ggf. auch übertragbar. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Reihenfolge auszutauschen, d.h. Maßnahmen zurückzustellen und andere vorzuziehen oder die Prioritäten zu tauschen.

3. Finanzplan 2014 – 2018

Der Finanzplan enthält Ausgabenansätze sowie die erhofften Zuweisungen, die sich aus der Stadtentwicklungsmaßnahme „Omsdorfer Hang“ ergeben.

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

**Erfolgsplan
2015**

Erfolgsplan

Erträge

Kontierung		2015	2014	2013
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
50110	Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung			
	6000 Sollmieten und Mietzuschüsse	1.098.000	1.051.000	1.074.559,08
	6010 Umlagen	181.000	163.000	128.001,58
	Summe 50110	1.279.000	1.214.000	1.202.560,66
50120	Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken			
	6100 Erträge aus Verkauf von bebauten Grundstücken (Gewinnanteil)	0	0	0,00
	Summe 50120	0	0	0,00
50130	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit			
	6210 Erlöse aus Verwaltungsbetreuung	18.000	20.500	19.353,40
	6211 Erlöse aus Stadtentwicklungsträgerschaft	8.000	8.000	0
	Summe 50130	26.000	28.500	19.353,40
50140	Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen			
	6310 Erlöse aus Geschäftsbesorgung	0	0	0,00
	6311 Erlöse aus Stromeinspeisung	0	0	0,00
	6311-01 Mineralölsteuererstattung	0	0	188,48
	Summe 50140	0	0	188,48
50200	Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen			
	6400-6490 Summe 50200	0	0	4.536,77
50400	Sonstige betriebliche Erträge			
	6697 Sonstige betriebliche Erträge (LV-Gebühren etc.)	2.000	2.000	1.637,72
	Summe 50400	2.000	2.000	1.637,72
51100	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
	6899 Zinsen aus Guthaben	3.000	3.000	
	Summe 51100	3.000	3.000	3.142,39

Kontierung	Bezeichnung	2015	2014	2013
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €

Zusammenstellung der
Erträge

Summe 50110	1.279.000	1.214.000	1.202.560,66
Summe 50120	0	0	0,00
Summe 50130	26.000	28.500	19.353,40
Summe 50140	0	0	188,48
Summe 50200	0	0	4.536,77
Summe 50400	2.000	2.000	1.637,72
Summe 51100	3.000	3.000	3.142,39

Gesamtsumme Erträge	1.310.000	1.247.500	1.231.419,42
----------------------------	------------------	------------------	---------------------

Erfolgsplan

Aufwendungen

Kontierung		2015	2014	2013
FPO	Bezeichnung Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
50510	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
	8000 Betriebskosten:			
	~ Wasser / Abwasser	16.100	11.000	
	~ Heizung	12.500	12.900	
	~ Strom / Beleuchtung	8.400	8.300	
	~ Gartenpflege	16.500	16.500	
	~ Breitbandkabel	29.000	28.500	
	~ Kehrgebühren /Abgaswegeüberp	4.500	5.300	
	~ Sach- u. Haftpflichtversich.	16.000	16.000	
	~ Hauswartvergütungen u.ä.	26.300	21.100	
	~ Rauchwarnmelder Service	5.900	0	
	~ Sonstiges	500	500	
	Zwischensumme :	135.700	120.100	123.289,25
	Vertriebskosten	0	0	0,00
	8050 Instandhaltungskosten	250.000	200.000	216.610,81
	8091			
	8093 Sonstiges / Erbbauzinsen u.a.	9.600	9.000	15.718,92
	Summe 50510	395.300	329.100	355.618,98
50520	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke			
	8100 Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke	0	0	
	8150 lfd. Aufwendungen im Vorhaltezeitraum	0	0	
	Summe 50520	0	0	880,48
50530	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen			
	8210 Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	1.000	1.500	1.580,80
	Summe 50530	1.000	1.500	1.580,80
50600	Personalaufwand			
50610	Löhne und Gehälter			
	8300 ~ Angestellte	141.000	143.200	
	~ Arbeiter	0	0	
	Summe 50610	141.000	143.200	196.248,25

Kontierung		15	2015	2014	2013
FPO	Position		Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
50620	Sozialabgaben und Altersversorgung				
	8310 Soziale Abgaben				
	~ Angestellte		38.700	38.900	
	~ Arbeiter		0	0	
	Summe 50620		38.700	38.900	50.990,96
	davon für Altersversorgung :				
	2013=15.500 Euro				
	2014=13.300 Euro				
	2015=13.300 Euro				
	Summe 50610 + 50620		179.700	182.100	247.239,21
50630	Aufwand für Rückstellungen Altersversorgung		0	0	
	Entnahme aus Rückstellungen Altersversorgung		0	-12.000	-50.055,05
	Summe 50610 + 50620 + 50630		179.700	170.100	197.184,16
50700	Abschreibungen auf Gebäude, Anlagen aus Sachvermögen, sowie immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- und Sachvermögens				
	8400 AfA auf Gebäude		320.000	319.000	
	8401 AfA Sonstige		4.000	4.000	
	Summe 50700		324.000	323.000	321.602,93
50800	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
	8508 und Porto, Telefongebühren				
	9201-9392 Nebenkosten Geschäftsstelle, sonst. Versicherungen, EDV-Kosten, Prüfungs-, Bilanzierungs- Steuerberatungskosten, Verbandsbeiträge, Miete Neues Rathaus etc.		51.000	53.800	
	9390 Verwaltungskostenbeitrag Stadt Rottweil incl. Serverpausch.		19.000	18.000	
	Summe 50800		70.000	71.800	75.189,26
51300	Zinsen u.ä.Aufwendungen				
	8721 Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.Stadt		253.000	264.000	
	8722 Zinsen f. lfd. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.Disag		0	0	
	8723 Nicht aktivierbare Zinsen		0	0	
	Summe 51300		253.000	264.000	271.424,92

K o n t i e r u n g		2015	2014	2013
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
51900	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
	8900 Körperschaftsteuer	0	0	
	8902 Kapitalertragsteuer	0	0	
	8903 Gewerbeertragsteuer	0	0	
	Summe 51900	0	0	
52000	Sonstige Steuern			
	8910 Grundsteuer	29.000	29.000	
	Summe 52000	29.000	29.000	29.074,72

Zusammenstellung Aufwendungen

Summe 50510	395.300	329.100	355.618,98
Summe 50520	0	0	880,48
Summe 50530	1.000	1.500	1.580,80
Summe 50600	179.700	170.100	197.184,16
Summe 50700	324.000	323.000	321.602,93
Summe 50800	70.000	71.800	75.189,26
Summe 51300	253.000	264.000	271.424,92
Summe 51900	0	0	0,00
Summe 52000	29.000	29.000	29.074,72

Gesamtsumme der Aufwendungen	1.252.000	1.188.500	1.252.556,25
---	------------------	------------------	---------------------

Ergebnisermittlung

2015

Kontierung	Bezeichnung	2015	2014	2013
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €

Ermittlung Ergebnis

Ermittlung Ergebnis **

Gesamtsumme Erträge	1.310.000	1.247.500	1.231.419
Gesamtsumme Aufwendungen	1.252.000	1.188.500	1.252.556
Jahresfehlbetrag	0	0	-21.136,83
Jahresgewinn	58.000	59.000	0
Verlustvortrag Vorjahr *	-43.000	-38.000	-59.558,78
Gewinnvortrag Vorjahr			
Zwischensumme	15.000	21.000	-80.695,61
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0
Einstellung in Rücklagen	0	0	0
Bilanzverlust	0	0	-80.695,61
Bilanzgewinn	15.000	21.000	0,00

Behandlung des Jahresergebnisses :

Vortrag auf neue Rechnung x

* **Hinweis:** vorläufiges Rechnungsergebnis 2014 (geschätzt): rd.43.000 € Bilanzverlust
(Planansatz 2014: 21.000 Bilanzgewinn).

** **Hinweis:** Die Darstellung ist angeglichen an die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses von
wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und weicht somit etwas ab vom Formblatt der EigBVO

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

**Vermögensplan
2015**

Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Bezeichnung	Ansatz 2015	Euro	Erläuterungen
1 Zuführung zum Stammkapital		0	-
2 Entnahme aus Rücklagen		0	Gewinnrücklage (Anlage 3)
3 Jahresgewinn		15.000	Erfolgsplan 2015
4 Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil		0	-
5 Zuweisungen u. Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträge		918.000 615.000	SSP Omsdorfer Hang: ~ Zuschuß Bund/Land/Stiftung ~ Finanzierungsanteil Stadt
6 Beiträge und ähnliche Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge		0	-
7 Entnahme langfristiger Rückstellungen		0	-
8 Kredite - von der Gemeinde - von Dritten: ~ zweckgebundene Förderdarlehen		0	-
		310.000	KfW-Förderdarlehen für: ~Baumaßnahme Omsdorfer Hang 10
~ Kapitalmarktdarlehen		500.000	~Zwischenfin. Umlaufvermögen Finanz.anteile Bund/Land/Stadt Maßnahme Omsdorfer Hang
		30.000	~langfristige Verbindlichkeiten
Zwischensumme Ziff. 8		840.000	(vgl. Anlagen 2.1 und 2.2)
9 Abschreibungen und Anlagenabgänge		324.000	Abschreibungen (werden voll erwirtschaftet)
10 Rückflüsse aus gewährten Krediten		0	-
11 erübrigte Mittel aus Vorjahren		350.000	Abruf Darlehen Hochwaldstrasse 15
12 Erlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken (ohne Gewinnanteile)		90.000	Verkauf aus dem Anlagevermögen
13 Finanzierungsmittel insgesamt		3.152.000	

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ausgaben 2015 Euro	Planansatz	
				Verpflichtungs- ermächtigungen Euro
1	Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte für			
110	~Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	5.000		0
120	~EDV-Software	1.000		0
130	~Bauprogramm 2015 :			
131	Bauvorhaben XV "Sanierungsmaßnahme Omsdorfer Hang"			
131.1	Bund-Länder-Förderprogramm "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt (SSP)" Abwicklung der Maßnahme über den Wirtschaftsplan EB Stadtbau	1.064.000		300.000
131.2	Gebäudesanierung "Omsdorfer Hang 10" (18-Familien-Wohnhaus) Gebäudekosten: Eigenanteil des EB Stadtbau Rottweil als Gebäudeeigentümer beträgt 40 % bzw. 313.000 € nachrichtlich: Finanzierungsanteile Bund/Land/Stadt/ Stiftung : 1.533.000 €	782.000		0
131.3	Gebäudesanierung "Omsdorfer Hang 12"	0		800.000
132	Bauvorhaben XVI Gebäudesanierung "Hochwaldstraße 15" (6-Familienwohnhaus)	450.000		0
	Zwischensumme Ziff 130	2.296.000		1.100.000
	Übertrag:	2.302.000		1.100.000

Investitionen Gesamtbedarf Euro	hiervon bisher bereit- gestellt Euro	Erläuterungen
5.000	0	Unvorhergesehenes
1.000	0	WEG-Verwaltung
1.504.000	140.000	~2011: Antragstellung SSP und Grundsatzentscheidung GR ~2012: Weitere Vorbereitende Untersuchungen Beteiligung Bürger u. TöB ~2013: Freiraumkonzept, Quartiers- management, Honorare ~2014 Freiraumplanung, Abbruch- maßnahmen, Honorare, Quartiersmanagement ~2015 1.Bauabschnitt Erstellung Freianlage, Erschließungs-/ Abbruchmaßnahmen, Quartiersmanagement Honorare ~2016 2.Bauabschnitt (VE)
782.000	0	~ Vollwärmeschutz Fassade ~ Dämmung Keller-/Dachgeschoß ~ Sanierung Laubengang/Verglasung ~ Anbau von Balkonen, Balkontüren ~ dezentrale Abluftanlage ~ neues Elektroverteilstromnetz ~2014 Planung Ausschreibung ~2015 Baubeginn u. Fertigstellung
800.000	0	Zwischenfinanzierung d. EB Stadtbau bis zum Zahlungseingang Planung, Ausschreibung 2015 Bau, Fertigstellung 2016
951.000	501.000	~ Generalsanierung wie Haus 13 ~ Dachumbau ~ Anbau Balkone ~ Vollwärmeschutz
4.037.000	641.000	Summe Baumaßnahmen
4.043.000	641.000	Übertrag

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz	
		Ausgaben 2015 Euro	Verpflichtungs- ermächtigungen Euro
Übertrag:		2.302.000	1.100.000
140	~Grunderwerb	0	0
141	Sonstiges	0	0
142	Übernahme in Betriebs- vermögen	0	0
2	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinl. u. Umlagen zur Vermögensfinanzierg.)	30.000	0
3	Rückzahlung von Stamm- kapital	0	0
4	Zuführung zu Rücklagen	0	0
5	Jahresverlust	0	0
6	Zuführungen zu Sonder- posten m. Rücklagenant.	0	0
7	Auflösung Ertragszu- schüsse	0	0
8	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	0	0
9	Tilgung von Krediten (incl. Sondertilgungen)	320.000 500.000	0 0
10	Gewährung von Krediten a) an Gemeinde b) an Dritte	0 0	0 0
11	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0	0
12	Finanzierungsbedarf insgesamt	3.152.000	1.100.000

Investitionen hiervon Gesamtbedarf bisher bereit- Euro gestellt Euro		Erläuterungen
4.043.000	641.000	Übertrag
0	0	
0	0	
0	0	
30.000	0	Bausparverträge Sparraten bis 2019
0	0	-
0	0	-
0	0	Erfolgsplan 2015 weist Gewinn aus
0	0	-
0	0	-
0	0	-
320.000	0	langfristige Verbindlichkeiten (Anlage 2.1)
500.000	0	Zwischenfinanzierung Umlaufvermögen (Anlage 2.2)
0	0	-
0	0	-
0	0	-
4.893.000	641.000	

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Finanzplan

2014 bis 2018

Erfolgsplan

- Erträge

- Aufwendungen

2014 bis 2018

Erträge

Bezeichnung	2014 1.000 €	2015 1.000 €	2016 1.000 €	2017 1.000 €	2018 1.000 €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (incl. Umlagen und Zuschüsse)	1.214	1.279	1.296	1.335	1.348
Erlös aus Verkauf von bebauten Grundstücken	0	0	0	0	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	29	26	20	22	22
Vortrag Vorjahresgewinn	0	0	15	47	79
Sonstige Erträge	5	5	5	5	5
Zwischensumme	1.248	1.310	1.336	1.409	1.454
<p>ohne Pos. "Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen" (Umlaufvermögen)</p>					
Verlustvortrag i. Folgej. (Jahresergebnis)	0	0	0	0	0
Erträge insgesamt	1.248	1.310	1.336	1.409	1.454

Aufwendungen

Bezeichnung	2014 1.000 €	2015 1.000 €	2016 1.000 €	2017 1.000 €	2018 1.000 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	130	145	147	149	151
Instandhaltungskosten	200	250	270	290	300
Personalaufwand	170	180	184	188	192
Abschreibungen	323	324	330	337	341
Sachaufw./Sonst. betr. Aufwand/Miete Büro etc.	73	71	72	73	74
Zinsen	264	253	256	260	264
Steuern	29	29	30	33	33
Vortrag Vorjahresverlust	38	43	0	0	0
Zwischensumme	1.227	1.295	1.289	1.330	1.355

ohne Pos. "Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke"
(Umlaufvermögen)

Gewinnvortrag i. Folgej. (Jahresergebnis)	21	15	47	79	99
Aufwendungen insgesamt	1.248	1.310	1.336	1.409	1.454

Vermögensplan

- Finanzierungsmittel

- Finanzierungsbedarf

2014 bis 2018

Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Bezeichnung	2014 1.000 €	2015 1.000 €	2016 1.000 €	2017 1.000 €	2018 1.000 €
Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0
	21	15	47	79	99
Zuschüsse/Subventionen (Omsdorfer Hang)	630	1.533	683	689	361
Teilschulderlaß KfW	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme *	1.712	840	820	825	687
Abschreibungen	323	324	330	337	341
Erübrigte Mittel aus Vorj.	9	350	0	0	0
Erlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken	85	90	170	0	0

* incl. Zwischenfinanzierungen; enthalten sind die zwischenfinanzierten Zuschuß-/Komplementärmittel aus der Maßnahme SSP Omsdorfer Hang (zwischenfinanziert bis Eingang, insoweit als Forderung zu verbuchen).

Finanzierungsmittel insgesamt	2.780	3.152	2.050	1.930	1.488
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Bezeichnung	2014 1.000 €	2015 1.000 €	2016 1.000 €	2017 1.000 €	2018 1.000 €
Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
~Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	6	6	23	5
~Übernahme städt. Wohnungen	0	0	0	0	0
~Übernahme aus Umlaufvermögen	0	0	0	0	0
~Projekt. "Omsdorfer Hang"	969	1.846	1.002	1.014	548
~Grunderwerb	0	0	0	0	0
~Bauvorhaben					
Hochwaldstr. 15	851	450	0	0	0
Künftige Objekte	0	0	190	40	80
Finanzanlagen/Bausparrate	30	30	30	30	30
Zuführungen zu Rücklagen	0	0	0	0	0
Abdeckung Jahresverlust	0	0	0	0	0
Tilgung von Krediten *	925	820	822	823	825
Abdeckung Finanzierungsfehlbetrag	0	0	0	0	0

* incl. Zwischenfinanzierungen

Finanzierungsbedarf insgesamt	2.780	3.152	2.050	1.930	1.488
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan

2015

Beschlussantrag:

Aufgrund § 14 des Gesetzes über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz - EigBG) in der Fassung vom 4. Mai 2009 (Gesetzblatt Seite 185, 191) wird der vorliegende Wirtschaftsplan 2015 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

- | | | |
|----------------|--|----------------|
| • Erträge | | 1.310.000,-- € |
| • Aufwendungen | | 1.252.000,-- € |

2. Vermögensplan

- | | | |
|-----------------------------------|----|----------------|
| • Finanzierungsbedarf (Ausgaben) | | |
| • Finanzierungsbedarf (Einnahmen) | je | 3.152.000,-- € |

3. Kreditaufnahme

zur Finanzierung/Zwischenfinanzierung	840.000,-- €
---------------------------------------	--------------

Höchstbetrag der Kassenkredite (ohne Zwischenfinanzierungen)	250.000,-- €
---	--------------



Rottweil, den 11. November 2014

(Peter Hauser)

Stadtbau Rottweil
- Betriebsleitung -

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

4. Stellenübersicht

1.1 Angestellte

Entgeltgruppe TVöD	2015 Anzahl	v.H. *	Erläuterungen
E 15	1	100	Betriebsleitung **
E 9	1	100	Sachbearbeitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Stv. Betriebsleitung
E 8	1	60	Sachbearbeitung Buchhaltung Controlling
E 6	1	60	Sachbearbeitung Hausverwaltung Buchhaltung Sekretariat
Angestellte insgesamt	4	320	
Beamte	-	-	
Arbeiter	-	-	

* = Umfang der dienstlichen Inanspruchnahme

** = 66,66 v.H. für Auftragsangelegenheiten (Liegenschaften/Gebäudewirtschaft)
im Haushalt der Stadt

Nachweis

- über den Schuldendienst
- über den Stand der Schulden

2015

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2015 - in Euro -								
~ langfristige Verbindlichkeiten ~								
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2015			Kredithöhe p.31.12.2015	Ende der Zinsfestschr.
		ursprüngl.	p.31.12.14	Zinsen	Tilgung	Neuauf- nahme		

Stadt Rottweil

Übernahme Wohnungsbestand

9 10-06	2,0	3.000.969	2.924.275	58.500	0	0	2.924.275	ohne zeitl. Begrenzung
10808 22-01	1,2	525.000	525.000	6300	0	0	525.000	15.12.2016

L-Bank Baden-Württ. Karlsruhe

11501 11-01	0,5	504.134	341.071	1.698	5.864	0	335.207	31.01.2066
11505 11-02	3,17	176.907	46.557	1.413	7.944	0	38.613	31.01.2020
10808 21-01	0,5	450.000	450.000	2196	21405	0	428.595	31.12.2023
10808 22-01	2,37	525.000	Auszahlung: 16.12.2016				0	30.12.2030

Norddeutsche Landesbank

12101 11-03	3,97	1.081.894	866.831	34.214	13.498	0	853.333	30.09.2021
-------------	------	-----------	---------	--------	--------	---	---------	------------

Landesbausparkasse

9 16-02	3,8	750.000	409.849	14.185	80.315	0	329.534	31.08.2018
12102 16-02	4,15	800.000	800.000	30.433	0	0	800.000	28.02.2020

Kreditanstalt für Wiederaufbau

10807 20-01	2,65	35.705	20.220	520	1.563	0	18.657	15.02.2016
10807 20-02	2,65	89.262	50.529	1.300	3.908	0	46.621	15.02.2016
10807 20-03	1,00	210.731	113.030	1.094	9.541	0	103.489	15.05.2016
11303 20-01	2,61	150.000	112.845	3.041	4.640	0	108.205	15.08.2023
11506 20-01	1	232.000	232.000	2.292	8.347	0	223.653	31.03.2024
11307 20-01	1,6	49.000	29.534	457	2.539	0	26.995	15.08.2015

Zwischensumme		8.055.602	6.921.742	157.643	159.564	0	6.762.178	
---------------	--	-----------	-----------	---------	---------	---	-----------	--

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2015 - in Euro -								
~ langfristige Verbindlichkeiten ~								
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2015			Kredithöhe p.31.12.2015	Ende der Zinsfestschr.
		ursprüngl.	p.31.12.14	Zinsen	Tilgung	Neuauf- nahme		
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank								
9 10-07	4,45	1.022.584	234.114	10.092	19.708	0	214.406	31.03.2019
9 10-12	3,6	400.000	195.372	6.662	27.738	0	167.634	01.06.2021
9 10-13	4,44	200.000	179.484	7.920	2.960	0	176.524	30.06.2026
9 10-14	4,34	310.000	221.617	9.403	13.351	0	208.266	30.09.2027
Münchner Hypothekenbank								
9 10-09	5,45	1.300.000	786.342	41.742	55.108	0	731.234	31.07.2016
9 10-11	3,53	300.000	141.995	4.735	20.855	0	121.140	01.04.2021
11503 11-03	5,82	430.000	241.129	13.602	20.024	0	221.105	31.10.2015
Neuaufnahme 2015								
KfW	0,5	310.000	0	700	0	310.000	310.000	offen
Kreditmarkt	offen	0	0	500	600	30.000	29.400	offen
Rundung				1	92			
Gesamtsumme			8.921.795	253.000	320.000	340.000	8.941.887	

Nachweis

über den Stand der Rücklagen

zum 31.12.2015

Nachweis über den Stand der Rücklagen zum 31.12.2015

Rücklagenart	Stand 01.01.2015	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2015
	€	€	€	€
<u>Andere Gewinn- rücklagen</u>	0	0	0	0

Hinweis:

In 2015 ist keine Rücklagenzuführung möglich.