



Wirtschaftsplan 2016

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbericht	1
Erfolgsplan 2016	9
Ergebnisermittlung 2016	21
Vermögensplan 2016	25
Finanzplanung für die Jahre 2015 - 2019	33
Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2016	43
Anlage 1 - Stellenübersicht	45
Anlage 2 - Nachweis über den Stand der Schulden (Anlagen 2.1 und 2.2)	47
Anlage 3 - Nachweis über den Stand der Rücklagen	51

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2016

1. Geschäftsentwicklung

Bei den **Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung** wird 2015 voraussichtlich der Planansatz des Wirtschaftsplanes 2015 nicht ganz erreicht, da in 2015 das 6-Familienhaus „Birkenweg 4“ durch freiwillige Umsetzungsmaßnahmen mietfrei gemacht wurde, um den Abbruch des Gebäudes und eine Neubebauung in 2016 vorzubereiten. Die Mietwert-Tabelle 2015/2017 wurde zum 01.02.2015 neu aufgelegt. Allerdings blieben die Mietwerte für unsere Bestandswohnungen unverändert und gelten nun bis zum 01.02.2017. Insofern waren Mieterhöhungen in 2015 ausgeschlossen.

Der **Mietwohnungsmarkt** stellt sich etwas angespannter dar als im Vorjahr. Die Nachfrage nach Wohnraum hat auch aufgrund des Zustroms von Flüchtlingen bzw. Asylsuchenden zugenommen. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei 130 (=Familien; 2014: 125; 2013: 100; 2012: 90; 2011: 130;). Die Zahl der Wohnungswechsel ist 2015 (28) deutlich zurückgegangen (2014: 42; 2013:30; 2012: 40; 2011: 30). Unsere Fluktuationsrate lag in den letzten Jahren stets über dem Landesdurchschnitt. Der Rückgang ist u.a. ein Indiz für eine Veränderung des Marktes.

Der Anstieg der **Mietrückstände** konnte etwas eingedämmt werden. Die Rückstände liegen im Jahresdurchschnitt zwischen 7.000,-- € und 9.000,-- €. Es handelt sich dabei um einige wenige schwierige Einzelfälle. In 2 Fällen mussten Kündigungen ausgesprochen und Räumungsklagen eingereicht werden.

Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken (Gewinnanteil) waren 2015 nicht verplant.

Die **Unterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes** (270 Wohnungen) ist eine der Hauptaufgaben, da die Vermietbarkeit der Wohnungen erhalten werden muss. Nur so lassen sich Leerstände vermeiden. Die Ansprüche an die Qualität des Wohnraums steigen weiter. Wir müssen hier aufholen, damit wir mittelfristig marktfähig bleiben. Unsere Offensive in dieser Richtung im Bereich "Omsdorfer Hang" trägt Früchte. Mittlerweile sind die Gebäude "Omsdorfer Hang 3, 5, 7 und 10" mit 60 Wohnungen modernisiert und mit Balkonen versehen. Die Ausschreibung für das 18-Familien-Wohnhaus "Omsdorfer Hang 12" läuft derzeit. Baubeginn ist Anfang, Fertigstellung im Sommer 2016. Dann sind 5 Gebäude mit 78 Wohnungen und somit mehr als die Hälfte unserer Wohnungen am "Omsdorfer Hang" saniert und modernisiert.

Der demographische Wandel ist eine weitere große Herausforderung, der sich die Wohnungswirtschaft zu stellen hat. Die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum wird künftig ansteigen. In diesem Segment sind wir bislang nicht gut aufgestellt, da ein Großteil unserer Wohnungen in den 50er und 60er Jahren gebaut wurden. In diesen Nachkriegsjahren war der Standard der Wohnungsausstattung niedrig und die Kostenreduzierung hatte höchste Priorität. Die Wohnungen waren überwiegend mit jungen Familien mit Kindern belegt, so dass auf Barrierefreiheit kein Wert gelegt wurde (Erdgeschoßfußbodenhöhe über Geländeneiveau, enge Treppenhäuser, Laubengangerschließung, sparsame Wohnungszuschnitte etc.). Vor diesen Hintergrund wurde beschlossen im Gebiet „Hochwaldstraße/Birkenweg“ künftig keine Generalsanierungen im Bestand mehr durchzuführen, sondern die alte, abgängige Bausubstanz Zug um Zug abzurechen und neuen, an die heutigen Ansprüche angepassten, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Beginnen wollen wir mit dem Abbruch und mit der Neubebauung „Birkenweg 4“.

Die **Eigenkapitalquote des EB Stadtbau** beträgt zum 31.12.2014: 35,95 % (2013= 36,13 %;2012= 36,91 %; 2011 = 35,75 %; 2010 = 34,26%; 2009 = 31,61 %).

Die **Liquidität der Sonderkasse** Stadtbau war im Geschäftsjahr 2015 überwiegend zufriedenstellend. Kassenkredite mussten nur zur Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen "Omsdorfer Hang" in Höhe von max. 360.000,- € aufgenommen werden, um die verzögerten Zahlungseingänge bei den SSP-Fördermitteln Bund/Land und bei den Komplementärfinanzierungsmitteln der Stadt zu überbrücken. Der Mittelabfluss ist bedingt durch die in 2015 angelaufene Baumaßnahme zur Umgestaltung der Freianlage und Grünflächen sowie des Baus von neuen Wegverbindungen und der Neuanlage eines Spielplatzes sehr groß. Hierdurch ist der Zwischenfinanzierungsbedarf erwartungsgemäß stark angestiegen.

2. Erläuterung der wichtigsten Planansätze

2.1 Erfolgsplan

2.1.1 Erträge

a) Sollmieten

Die Kalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 11/2015, also auf der Basis der aktuellen Mietverträge.

Wie in vorstehend Ziffer 1 erläutert, wurde die Mietwert-Tabelle im Januar 2015 überarbeitet. Die Mietwert-Tabelle hat eine Laufzeit von 2 Jahren, sie endet somit am 31.01.2017. Eine turnusmäßige Mieterhöhung ist daher 2016 nicht vorgesehen. Bei Wohnungswechseln werden die Mietwerte ggf. den aktuellen Mietwerten angepasst. Der Planansatz 2016 liegt etwas über dem Niveau des Vorjahres, weil Modernisierungsmieterhöhungen im Wohngebiet „Omsdorfer Hang“ in 2016 greifen. Nach Abschluss der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahme „Hochwaldstraße 15“ fallen 2016 wieder Mieterträge ganzjährig an. Der Anstieg der Mieterträge wird allerdings durch den sanierungsbedingten Leerstand des Objekts „Birkenweg 4“ eingedämmt (siehe Ziff. 1).

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.

c) Sonstige betriebliche Erträge

2016 sind Erträge in Höhe von 57.000,-- € verplant. Hierbei handelt es sich um Tilgungszuschüsse bei zwei KfW-Darlehen zur Finanzierung der Bauvorgaben „Omsdorfer Hang 10“ und „Hochwaldstrasse 15“. Nach Fertigstellung der Objekte und Vorlage der Nachweise über die Einhaltung der Co2-Einsparungen wurden die Zuschüsse gewährt. Sie sind im Nachweis über den Schuldendienst (Anlage 2.1) als Tilgung berücksichtigt.

2.1.2 Aufwendungen

a) Instandhaltungskosten

In 2016 wird für den laufenden Bedarf ein Betrag in Höhe von 250.000,-- € eingestellt. Aufgrund der schon vor einigen Jahren eingeleiteten Konsolidierung des Stadtbau-Haushalts ist diese Steigerung um 50.000,-- € 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 2016.

b) Personalausgaben

Die Personalausgaben steigen gegenüber dem Vorjahr 2015 leicht an. Berücksichtigt ist eine Tarifierhöhung ab dem 01.03.2016 um 3 %. Gegenüber 2014 ist aber noch ein leichter Rückgang zu verzeichnen, da mittlerweile die Freistellungsphasen von zwei Altersteilzeitfällen ausgelaufen sind. Aufgrund der permanent ansteigenden Arbeitsbelastung durch die Betreuung der laufenden Mietverhältnisse und insbesondere des stark ansteigenden Volumens der Baumaßnahmen (siehe Erläuterungen zum Vermögensplan 2016), werden die dienstlichen Inanspruchnahmen der beiden Teilzeitkräfte in deren Einvernehmen ab 01.01.2016 von bisher 60% auf 70% aufgestockt.

c) Abschreibungen

Die Abschreibungen auf das Anlage- und Sachvermögen steigen 2016 stark an. Ursache ist der geplante Abbruch des Objekts „Birkenweg 4“ zur Freilegung des Grundstücks für ein Neubauvorhaben. Der auszubuchende Restwert beläuft sich auf 115.000,-- €. Der übrige Anstieg von rd. 20.000,-- € bei den ordentlichen Abschreibungen erklärt sich durch die vorzunehmenden Aktivierungen und somit durch die Erhöhung der Abschreibungsbasis bei den Sanierungsmaßnahmen „SSP Omsdorfer Hang“ und „Hochwaldstrasse 15“

d) Jahresfehlbetrag - Gewinnvortrag

Das Ziel des Abbaus der hohen Jahresverluste 2007 und 2010 (rd. 273.000,-- €/Bauträgergeschäft) wird aus heutiger Sicht in 2015 gelingen. Wir erwarten 2015 einen kleinen Bilanzgewinn in Höhe von rd. 39.000,--€. Aufgrund der Ausbuchung des Buchwertes beim Objekt „Birkenweg 4“ (115.000,--€), wegen Abbruch, ergibt sich 2016 voraussichtlich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 39.000,--€. Dieser kann durch den vorgenannten Gewinnvortrag 2015 in gleicher Höhe ausgeglichen werden. Wir erwarten insofern im Wirtschaftsjahr 2016 ein ausgeglichenes Ergebnis.

2.2 Vermögensplan

2.2.1 Finanzierungsmittel

In 2016 ist keine Entnahme aus der Gewinnrücklage eingeplant.

Zur Finanzierung der Bauvorhaben und des Investitionsvorhabens "Omsdorfer Hang" ist 2016 eine Kreditaufnahme in Höhe von insgesamt 4,141 Mio € 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 (320.000,-- €) aus dem KfW-Programm zur Finanzierung des Eigenanteils an der Baumaßnahme "Omsdorfer Hang 12". Ferner steht im Wirtschaftsjahr 2016 die Finanzierung von 2 Neubauvorhaben an (siehe Ziff. 2.2.2). Für den Neubau von 10 Wohnungen „Birkenweg 4“ ist die Aufnahme eines KfW-Förderdarlehens in Höhe von 1,0 Mio €, für den Neubau von 12 Wohnungen „Überlinger Str. 64“ ist ein weiteres KfW-Förderdarlehen in Höhe von 1,2 Mio € verplant. Als Ergänzungsdarlehen für den darüber hinausgehenden Finanzierungsbedarf ist zusätzlich ein weiteres Darlehen vom Kreditmarkt in Höhe von rd. 1,12 Mio € erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Darlehen aufgrund eines zu erwartenden Bauüberhangs nach 2017 in 2016 nicht im vollen Umfang valutiert werden müssen.

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.

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 ordentlichen Abschreibungen werden in voller Höhe (344.000,-- €) erwirtschaftet.

Die Sonderabschreibung aufgrund des Abbruchs des Objekts „Birkenweg 4“ in Höhe von 115.000,-- € kann aufgrund des zu erwartenden Jahresfehlbetrags 2016 in Höhe von 39.000,-- € nur zum Teil (76.000,--€) erwirtschaftet werden.

2.2.2 Finanzierungsbedarf

a) Allgemeines:

Aufgrund des aktuell sehr großen Zustroms von Flüchtlingen und Asylsuchenden wird sich der Rottweiler Wohnungsmarkt vermutlich schon kurzfristig verändern. Noch zu Beginn des Jahres 2015 konnte in Rottweil (und auch im Landkreis Rottweil) von einem weitgehend ausgeglichenem Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Die Menschen, die derzeit noch in Erst- bzw. Folgeunterbringungseinrichtungen wohnen, werden in absehbarer Zeit und vermutlich mit einem hohen Anteil (nach Anerkennung oder Duldung) auf den Wohnungsmarkt drängen. Der Bedarf insbesondere an preisgünstigem Wohnraum, der derzeit schon schwierig zu decken ist, wird weiter ansteigen. Es bedarf daher der gemeinsamen Anstrengung privater Bauträger und der „öffentlichen“ Wohnungsunternehmen in Rottweil (EB Stadtbau Rottweil, Kreisbaugenossenschaft, evtl. Siedlungswerk, SÜDEWO etc.), um diesen Bedarf zu decken. Zu den von uns geplanten Vorhaben siehe lit. c).

b) Für die Finanzierung von Modernisierungs-, Sanierungs- und Beschaffungsmaßnahmen mit einem vorläufigen Gesamtinvestitionsbedarf von rund 6,44 Mio. € sind Planansätze in Höhe von rund 5,282 Mio. € eingestellt. Außerdem Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 813.000,-- €.

c) Zu den einzelnen Ansätzen:

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

Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Ziff. 1 und Ziff. 2.1.2.

Dieses für die künftige Ertragslage und Existenz des EB Stadtbau Rottweil sehr wichtige Vorhaben ist hinsichtlich der Gebäudesanierungen mittlerweile zu etwas mehr als die Hälfte abgeschlossen (Gebäude Omsdorfer Hang 3,5,7 und 10 = 60 Wohnungen). 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 2.666.700,--€ aufgestockt. Diese Mittel reichen, um das Bauprogramm 2015 abzudecken. Da die Maßnahme über 2015 hinaus fortgeführt werden soll (voraussichtlich bis 2020), wurde im Herbst 2015 ein weiterer Aufstockungsantrag gestellt.

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, Zweierschließung 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 2016 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. Zunächst musste das Gebäude Omsdorfer Hang 11 abgebrochen werden. Eine Überprüfung der Entwässerungssituation durch die ENRW Ende 2014/Anfang 2015 hat leider ergeben, dass sowohl die öffentlichen Kanäle, als auch die Abwasserhausanschlussleitungen stark geschädigt sind und dringend saniert bzw. erneuert werden müssen. Aus diesem Grund musste Anfang 2015 kurzfristig entschieden werden, dass die für 2015 geplante Baumaßnahme in 2 Ausschreibungsteile aufgesplittet werden muss. Aufgrund der zu erwartenden Tiefbauarbeiten (Kanalhausanschlüsse) um die Gebäude Omsdorfer Hang 3, 5 und 7 macht es Sinn dort mit der Umgestaltung der Freianlage (Wege, Treppen, Kfz-Stellplätze, Müllbehälterstellplatz, etc.) noch zu warten. Nach den aktuellen Erkenntnissen verlegt die ENRW in der Straße vor den Gebäuden 3, 5 und 7 einen neuen Hauptkanal, in den die neuen Hausanschlüsse und auch neue Straßenentwässerungseinrichtungen angeschlossen werden. Da diese drei Dinge zusammenhängen, werden sie in einem Ausschreibungspaket Teil II zusammengefasst. Dieses wird derzeit vorbereitet. Auf diesem Weg wird es auch gelingen, die Straße im betreffenden Bereich zu erneuern.

Der von den Änderungen nicht berührte Teil des ursprünglich geplanten 1. Bauabschnitts wurde im Ausschreibungspaket Teil I im Frühjahr 2015 ausgeschrieben und befindet sich in der Bauausführung (Freifläche südlich der Gebäude OH 3, 5 und 7, Wegverbindungen, Spielplatz, Treppen, Streetballanlage, Zweiteranschließung zur Durchstraße etc.). Die Fertigstellung dieses Teils erfolgt im Frühjahr 2016.

Auch das Quartiersmanagement soll in 2016 weitergeführt werden. 2015 bestand die Hauptaufgabe darin, die weitere Beteiligung der Bürger am Planungsprozess zu organisieren und durchzuführen. Diese Bürgerbeteiligung ist wichtiger Bestandteil des integrierten Entwicklungskonzepts. Die Beteiligung erfolgte im Rahmen des 3. Straßenfestes und in weiteren Versammlungen bzw. "Treppenhausgesprächen". Die SSP-Förderung (60 %) für die anfallenden Kosten der Quartiersbetreuung endete 2015. Dem Fachbereich 2, Ordnungs- und Schulverwaltung, ist es jedoch gelungen, die Hildegard und Katharina Hermle Stiftung, Gosheim, für das Projekt zu interessieren. Ab 2015 übernimmt diese Stiftung 50 % der anfallenden Personalkosten (rd. 16.000,- €), so dass die Stadt 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.

Zurzeit wird die Planung für das nächste 18-Familienwohnhaus "Omsdorfer Hang 12" erstellt und die Baugenehmigung eingeholt. Da im Wirtschaftsplan 2015 eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung eingestellt war, wird derzeit die Ausschreibung der Bauarbeiten durchgeführt. Baubeginn ist dann Anfang 2016. Für das nächste Sanierungsobjekt "Omsdorfer Hang 8" wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 813.000,- € eingestellt, um Ende 2016 die Bauarbeiten ausschreiben zu können. Baubeginn und Fertigstellung ist dort dann 2017.

- **Bauvorhaben XVII "Birkenweg 4"**

Wie in Ziff. 1 und in vorstehend lit. a) dargestellt, können die Ziele „barrierefreier Wohnraum“ und „Schaffung von neuem Wohnraum“ nur durch Abbruch der in den 50er bzw. 60er Jahren entstandenen Bausubstanz erreicht werden. Das ehemalige 6-Familienwohnhaus „Birkenweg 4“ wurde 2014 bzw. 2015 durch Kündigungen seitens der Mieter und durch in gegenseitigem Einvernehmen vereinbarten Umsetzungen mietfrei. Es soll 2016 abgebrochen und durch einen Neubau mit 10 Wohnungen ersetzt werden. Das vorhandene Grundstück soll dabei etwas besser ausgenutzt (Nachverdichtung) werden. Wir sehen im Projekt „Birkenweg 4“ den 1. Bauabschnitt von insgesamt 3 Neubauten entlang des Birkenwegs, die in den nächsten ca. 10 Jahren entstehen sollen. Die 10 Wohnungen sollen moderne Grundrisse erhalten, zeitgemäß ausgestattet werden (Tiefgarage, Balkone) und barrierefrei erreichbar sein (Aufzugsanlage).

Mit dem Projekt verfolgen wir zusätzlich das Ziel einer „mittelbaren Belegung“ durch Flüchtlingsfamilien. Wir werden die neuen, modernen Wohnungen ausschließlich Mietern unserer Bestandswohnungen zur Anmietung anbieten. Die dann frei werdenden Bestandswohnungen sollen gezielt Flüchtlingsfamilien zur Verfügung gestellt werden. Wir versorgen mit diesem „Konzept“ 10 Mietparteien mit neuem, barrierefreiem Wohnraum und erhoffen uns gleichzeitig die Integration von 10 Flüchtlingsfamilien dezentral verteilt im vorhandenen Wohnungsbestand.

Die Gesamtkosten für die Neubaumaßnahme (KfW 70 Effizienzhaus) belaufen sich auf rd. 1,66 Mio. €. Im Wirtschaftsplan 2016 sind die Gesamtkosten eingestellt, um auf der Seite des Finanzmittelbedarfs, die erforderliche Gesamtkreditaufnahme abbilden zu können. Wir gehen davon aus, dass die Bauentwicklung sich bis in das Jahr 2017 erstreckt und die Darlehen daher in 2016 nur teilweise valutiert werden müssen.

- **Bauvorhaben XVIII "Überlinger Str. 64"**

Der zum Zeitpunkt der Erstellung der Beratungsvorlage unverminderte Zuzug von Flüchtlingen bzw. Asylsuchenden lässt vermutlich schon kurzfristig eine gesteigerte Nachfrage insbesondere nach preiswertem Wohnraum in Rottweil erwarten. Das Land Baden-Württemberg hat zur Abdeckung dieses Mehrbedarfs (=gemeindliche Anschlussunterbringung) das Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ aufgelegt. Die Förderung besteht aus einem Zuschuss von max. 25% bzw. max. 3.000,--€/m² der Baukosten (DIN 276 ohne Kostengruppe 600 Ausstattung und Kunstwerke). Die Zweck- bzw. Belegungsbindung erstreckt sich auf einen Zeitraum von 10 Jahren ab bezugsfertiger Erstellung. Antragsberechtigt ist ausschließlich die Stadt. Sie kann sich jedoch bei der Abwicklung des Projekts der Dienste des städt. Wohnungsunternehmens EB Stadtbau bedienen. Die Miethöhe ist während der Zweckbindung begrenzt (angemessene Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB = Grundsicherung für Arbeitssuchende). Derzeit kann noch nicht abschließend bestätigt werden, ob wir eine Chance haben, den erwarteten Zuschuss in Höhe von rd. 500.000,-- € zu bekommen. Sollte dies nicht der Fall sein, muss das Projekt nochmals auf den Prüfstand gestellt werden.

Die derzeit vorliegende Grobplanung sieht vor, insgesamt 12 Wohnungen in einem 3-Spänner mit 4 Stockwerken zu errichten. Die Wohnungsgrößen sollen abgestuft sein, um ein differenziertes Angebot unterbreiten zu können. Derzeit gehen wir von einer Gesamtwohnfläche von rd. 1.000 m² aus.

Die Gesamtkosten für die Neubaumaßnahme belaufen sich aus heutiger Sicht auf rd. 2,0 Mio. € (Förderzuschuss 500.000,-- €). Im Wirtschaftsplan 2016 sind die Gesamtkosten eingestellt, um auf der Seite der Finanzierungsmittelbedarfs die erforderliche Gesamtkreditaufnahme abbilden zu können. Wir gehen auch bei diesem Projekt davon aus, dass die zeitliche Abwicklung sich bis in das Folgejahr 2017 erstreckt und die Darlehen daher in 2016 nur teilweise valuiert werden.

d) 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 Fortführung der Stadtentwicklungsmaßnahme „Omsdorfer Hang“ ergeben.

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

**Erfolgsplan
2016**

Erfolgsplan

Erträge

Kontierung		Bezeichnung	2016	2015	2014
FPO	Position		Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
50110		Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung			
	6000	Sollmieten und Mietzuschüsse	1.109.000	1.098.000	1.094.905,92
	6010	Umlagen	188.000	181.000	118.227,06
		Summe 50110	1.297.000	1.279.000	1.213.132,98
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	12.000	18.000	20.470,30
	6211	Erlöse aus Stadtentwicklungsträgerschaft	8.000	8.000	5.233
		Summe 50130	20.000	26.000	25.703,05
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	
		Summe 50140	0	0	0,00
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.)	1.000	2.000	5.616,07
	6698	Erträge aus Subventionen/Tilgungszuschuss	57.000		30.412,87
		Summe 50400	58.000	2.000	36.028,94
51100		Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
	6899	Zinsen aus Guthaben	1.500	3.000	2.037,52
		Summe 51100	1.500	3.000	2.037,52

Kontierung	Bezeichnung	2016	2015	2014
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €

Zusammenstellung der
Erträge

Summe 50110	1.297.000	1.279.000	1.213.132,98
Summe 50120	0	0	0,00
Summe 50130	20.000	26.000	25.703,05
Summe 50140	0	0	0,00
Summe 50200	0	0	4.536,77
Summe 50400	58.000	2.000	36.028,94
Summe 51100	1.500	3.000	2.037,52

Gesamtsumme Erträge	1.376.500	1.310.000	1.281.439,26
----------------------------	------------------	------------------	---------------------

Erfolgsplan

Aufwendungen

Kontierung		2016	2015	2014
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
50510	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
	8000 Betriebskosten:			
	~ Wasser / Abwasser	15.000	16.100	
	~ Heizung	16.800	12.500	
	~ Strom / Beleuchtung	9.000	8.400	
	~ Gartenpflege	16.700	16.500	
	~ Breitbandkabel	34.700	29.000	
	~ Kehrgebühren /Abgaswegeüberpr	5.000	4.500	
	~ Sach- u. Haftpflichtversich.	17.500	16.000	
	~ Hauswartvergütungen u.ä.	30.000	26.300	
	~ Rauchwarnmelder Service	5.900	5.900	
	~ Sonstiges	500	500	
	Zwischensumme :	151.100	135.700	120.146,20
	Vertriebskosten	0	0	0,00
	8050 Instandhaltungskosten	250.000	250.000	207.196,10
	8091			
	8093 Sonstiges / Erbbauzinsen u.a.	7.200	9.600	5.655,76
	Summe 50510	408.300	395.300	332.998,06
50520	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke			
	8100 Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke	0	0	
	8150 lfd. Aufwendungen im Vorhaltezeitraum	0	0	
	Summe 50520	0	0	954,27
50530	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen			
	8210 Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	700	1.000	1.601,05
	Summe 50530	700	1.000	1.601,05
50600	Personalaufwand			
50610	Löhne und Gehälter			
	8300 ~ Angestellte	147.000	141.000	154.505,65
	~ Arbeiter	0	0	21.101,57
	Summe 50610	147.000	141.000	175.607,22

Kontierung		15	2016	2015	2014
FPO	Position		Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
50620	Sozialabgaben und Altersversorgung				
	8310 Soziale Abgaben				
	~ Angestellte		41.000	38.700	
	~ Arbeiter		0	0	
	Summe 50620		41.000	38.700	43.186,76
	davon für Altersversorgung :				
	2014=15.100 Euro				
	2015=13.300 Euro				
	2016=13.900 Euro				
	Summe 50610 + 50620		188.000	179.700	218.793,98
50630	Rückstellungen Altersteilzeit		0	0	
	Entnahme aus Rückst. Alterstz.		0	0	-4.488,98
	Summe 50610 + 50620 + 50630		188.000	179.700	214.305,00
50700	Abschreibungen auf Gebäude, Anlagen aus Sachvermögen, sowie immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- und Sachvermögens				
	8400 AfA auf Gebäude		340.000	320.000	
	SonderAfA Abbruch Birkenweg 4		115.000	0	
	8401 AfA Sonstige		4.000	4.000	
	Summe 50700		459.000	324.000	326.040,81
50800	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
	8508 und Porto, Telefongebühren				
	9201-9392 Nebenkosten Geschäftsstelle, sonst. Versicherungen, EDV-Kosten, Prüfungs-, Bilanzierungs- Steuerberatungskosten, Verbandsbeiträge, Miete Neues Rathaus etc.		49.500	51.000	
	9390 Verwaltungskostenbeitrag Stadt Rottweil incl. Serverpausch.		19.000	19.000	
	Summe 50800		68.500	70.000	74.985,93
51300	Zinsen u.ä.Aufwendungen				
	8721 Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.Stadt		262.000	253.000	
	8722 Zinsen f. lfd. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.Disagix		0	0	
	8723 Nicht aktivierbare Zinsen		0	0	
	Summe 51300		262.000	253.000	262.273,08

Kontierung		2016	2015	2014
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	29.074,76

Zusammenstellung Aufwendungen

Summe 50510	408.300	395.300	332.998,06
Summe 50520	0	0	954,27
Summe 50530	700	1.000	1.601,05
Summe 50600	188.000	179.700	214.305,00
Summe 50700	459.000	324.000	326.040,81
Summe 50800	68.500	70.000	74.985,93
Summe 51300	262.000	253.000	262.273,08
Summe 51900	0	0	0,00
Summe 52000	29.000	29.000	29.074,76

Gesamtsumme der Aufwendungen	1.415.500	1.252.000	1.242.232,96
---	------------------	------------------	---------------------

Ergebnisermittlung

2016

Kontierung		Bezeichnung	2016	2015	2014
FPO	Position		Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
<u>Ermittlung Ergebnis</u>					
Ermittlung Ergebnis **					
		Gesamtsumme Erträge	1.376.500	1.310.000	1.281.439
		Gesamtsumme Aufwendungen	1.415.500	1.252.000	1.242.233
		Jahresfehlbetrag	-39.000	0	0,00
		Jahresgewinn	0	58.000	34.173
		Verlustvortrag Vorjahr	0	-43.000	-80.695,61
		Gewinnvortrag Vorjahr *	39.000	0	0,00
		Zwischensumme	0	15.000	-46.522,17
		Entnahme aus Rücklagen	0	0	0
		Einstellung in Rücklagen	0	0	0
		Bilanzverlust	0	0	-46.522,17
		Bilanzgewinn	0	15.000	0,00

Behandlung des Jahresergebnisses :

Vortrag auf neue Rechnung

* Hinweis: vorläufiges Rechnungsergebnis 2015 (geschätzt): rd.39.000 € Bilanzgewinn
(Planansatz 2015: 15.000 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
2016**

Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Bezeichnung	Ansatz 2016	Euro	Erläuterungen
1 Zuführung zum Stammkapital		0	-
2 Entnahme aus Rücklagen		0	Gewinnrücklage (Anlage 3)
3 Jahresgewinn		0	-
4 Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil		0	-
5 Zuweisungen u. Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträge		680.000 454.000 500.000	SSP Omsdorfer Hang: ~ Zuschuß Bund/Land/Stiftung ~ Finanzierungsanteil Stadt Zuschuß Land B.-W.Flüchtlingsunterbringung BV Überlingerstraße 64
6 Beiträge und ähnliche Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge		0	-
7 Entnahme langfristiger Rückstellungen		0	-
8 Kredite		0	-
- von der Gemeinde			
- von Dritten:			
~ zweckgebundene Förderdarlehen		320.000 1.000.000 1.200.000	KfW-Förderdarlehen für: ~Baumaßnahme Omsdorfer Hang 12 ~Baumaßnahme Birkenweg 4 ~Baumaßnahme Überlingerstraße 64
~ Kapitalmarktdarlehen		500.000	~Zwischenfin. Umlaufvermögen Finanz.anteile Bund/Land/Stadt Maßnahme SSP Omsdorfer Hang ~langfristige Verbindlichkeiten bzw. Ergänzungsdarlehen für Baumaßn. (vgl. Anlagen 2.1 und 2.2)
Zwischensumme Ziff. 8		1.121.000 4.141.000	
9 Abschreibungen und Anlagenabgänge		344.000	ordentliche Abschreibungen (werden voll erwirtschaftet)
		76.000	Sonder-Abschreibung Birkenweg 4 (werden teilweise erwirtschaftet)
10 Rückflüsse aus gewährten Krediten		0	-
11 erübrigte Mittel aus Vorjahren		23.000	Abrufrest
12 Erlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken (ohne Gewinnanteile)		0	
13 Finanzierungsmittel insgesamt		6.218.000	

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz	
		Ausgaben 2016 Euro	Verpflichtungs- ermächtigungen Euro
1	Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte für		
110	~Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	5.500	0
120	~EDV-Software	0	0
130	~Bauprogramm 2016 :		
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		
		190.000	0
		53.500	0
	Eigenanteil EB Stadtbau Rottweil als	172.500	0
	Gebäudeeigent. davon 40 % : 91.000 €	227.500	0
	40 % : 70.000 €	175.000	0
131.2	Gebäudesanierung "Omsdorfer Hang 12" (18-Familien-Wohnhaus) Gebäudekosten: Eigenanteil des EB Stadtbau Rottweil als Gebäudeeigent. davon 40 %: 320.000 €	798.000	0
	nachrichtlich: Finanzierungsanteile Bund/Land/Stadt/ Stiftung : 1.134.000 €		
131.3	Gebäudesanierung "Omsdorfer Hang 8" (18-Familienwohnhaus)	0	813.000
132	Bauvorhaben XVII Neubaumaßnahme "Birkenweg 4" (10-Familienwohnhaus)	1.660.000	0
133	Bauvorhaben XVIII Neubaumaßnahme "Überlinger Str. 64" (voraussichtlich 12-Familienwohnhaus)	2.000.000	0
	nachrichtlich: erwarteter Landeszuschuß 25 % : 500.000 €		
	Zwischensumme Ziff 130	5.276.500	813.000
Übertrag:		5.282.000	813.000

Investitionen Gesamtbedarf Euro	hiervon bisher bereit- gestellt Euro	Erläuterungen
5.500 0	0 0	Unvorhergesehenes
		~2011: Antragstellung SSP und Grundsatzentscheidung GR
		~2012: Weitere Vorbereitende Untersuchungen
		~2013: Freiraumkonzept
		~2014 Freiraumplanung, Abbruch- maßnahmen
		~2015 1.BA Ausschreibung. Teil I Freianlage, Erschließungs-/ Abbruchmaßnahmen, Rest/ Mittelanfall 2016
535.000 53.500	345.000 0	~2016 Quartiersmanagement u.a. ~2016 1. BA Ausschreibung Teil II
172.500	0	~Straße und öff. Bereich
227.500	0	~Freianlage um OH 3,5,7
175.000	0	~ Erneuerung der Abwasser- hausanschlüsse OH 3,5,7
		~ Vollwärmeschutz Fassade
		~ Dämmung Keller-/Dachgeschoß
		~ Sanierung Laubengang/Verglasung
		~ Anbau von Balkonen, Balkontüren
798.000	0	~ dezentrale Abluftanlage
		~ neues Elektroverteilstromnetz
		~2015 Planung Ausschreibung
		~2016 Baubeginn u. Fertigstellung
		Zwischenfinanzierung d. EB Stadtbau bis zum Zahlungseingang
813.000	0	Planung, Ausschreibung 2016 Bau, Fertigstellung 2017
		~ Abbruch, Neubau 10 Wohnungen
1.660.000	0	~ barrierefrei, Flüchtlingsunterbringg. ~ KfW 70 -Effizienzhaus
		~ Sozialer Wohnungsbau
2.000.000	0	~ Sonderprogramm "Wohnraum für Flüchtlinge"
6.434.500	345.000	Summe Baumaßnahmen
6.440.000	345.000	Übertrag

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz	
		Ausgaben 2016 Euro	Verpflichtungs- ermächtigungen Euro
Übertrag:		5.282.000	813.000
140	~Gründerwerb	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)	406.000 500.000	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	6.218.000	813.000

Investitionen hiervon Gesamtbedarf bisher bereit- Euro gestellt Euro		Erläuterungen
6.440.000	345.000	Übertrag
0	0	
0	0	
0	0	
30.000	0	Bausparverträge Sparraten bis 2019
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
406.000	0	langfristige Verbindlichkeiten (Anlage 2.1)
500.000	0	Zwischenfinanzierung Umlaufvermögen (Anlage 2.2)
0	0	-
0	0	-
0	0	-
7.376.000	345.000	

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Finanzplan

2015 bis 2019

Erfolgsplan

- Erträge

- Aufwendungen

2015 bis 2019

Erträge

Bezeichnung	2015 1.000 €	2016 1.000 €	2017 1.000 €	2018 1.000 €	2019 1.000 €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (incl. Umlagen und Zuschüsse)	1.279	1.297	1.407	1.450	1.484
Erlös aus Verkauf von bebauten Grundstücken	0	0	0	0	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	26	20	20	21	21
Vortrag Vorjahresgewinn	0	39	0	41	42
Sonstige Erträge	5	59	25	25	25
Zwischensumme	1.310	1.415	1.452	1.537	1.572
<p>ohne Pos. "Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen" (Umlaufvermögen)</p>					
Verlustvortrag i. Folgej. (Jahresergebnis)	0	0	0	0	0
Erträge insgesamt	1.310	1.415	1.452	1.537	1.572

Aufwendungen

Bezeichnung	2015 1.000 €	2016 1.000 €	2017 1.000 €	2018 1.000 €	2019 1.000 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	145	158	170	172	174
Instandhaltungskosten	250	250	280	300	320
Personalaufwand	180	188	192	196	200
Abschreibungen	324	459	379	420	423
Sachaufw./Sonst. betr. Aufwand/Miete Büro etc.	71	69	70	71	72
Zinsen	253	262	290	300	303
Steuern	29	29	30	36	36
Vortrag Vorjahresverlust	0	0	0	0	0
Zwischensumme	1.252	1.415	1.411	1.495	1.528

ohne Pos. "Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke"
(Umlaufvermögen)

Gewinnvortrag i. Folgej. (Jahresergebnis)	58	0	41	42	44
Aufwendungen insgesamt	1.310	1.415	1.452	1.537	1.572

Vermögensplan

- Finanzierungsmittel

- Finanzierungsbedarf

2015 bis 2019

Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Bezeichnung	2015 1.000 €	2016 1.000 €	2017 1.000 €	2018 1.000 €	2019 1.000 €
Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0
Jahresgewinn	21	0	41	42	44
Zuschüsse/Subventionen					
SSPOmsdorfer Hang	630	1.134	839	361	150
Land B.-W. Überl.str. 64	0	500	0	0	0
Kreditaufnahme *	1.712	4.141	825	687	215
Abschreibungen	323	420	379	420	423
Erübrigte Mittel aus Vorj.	9	23	0	0	0
Erlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken	85	0	100	70	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	6.218	2.184	1.580	832
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Bezeichnung	2015 1.000 €	2016 1.000 €	2017 1.000 €	2018 1.000 €	2019 1.000 €
Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
~Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	6	6	27	5
~Übernahme städt. Wohnungen	0	0	0	0	0
~Übernahme aus Umlaufvermögen	0	0	0	0	0
~"SSP Omsdorfer Hang"	969	1.616	1.164	361	250
~Grunderwerb	0	0	0	0	0
~Bauvorhaben					
Birkenweg 4	851	1.660	0	0	0
Überlinger Straße 64	0	2.000	0	0	0
Künftige Objekte	0	0	0	110	0
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	906	984	1.052	547
Abdeckung Finanzierungsfehlbetrag	0	0	0	0	0

* incl. Zwischenfinanzierungen

Finanzierungsbedarf insgesamt	2.780	6.218	2.184	1.580	832
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan

2016

Beschlussantrag:

1. Aufgrund § 14 des Gesetzes über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz - EigBG) in der Fassung vom 16. April 2013 (Gesetzblatt Seite 55, 57) wird der vorliegende Wirtschaftsplan 2016 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

· Erträge	1.376.500,-- €
· Aufwendungen	1.415.500,-- €

2. Vermögensplan

· Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		
· Finanzierungsbedarf (Einnahmen)	je	6.218.000,-- €

3. Kreditaufnahme

zur Finanzierung/Zwischenfinanzierung	4.141.000,-- €
---------------------------------------	----------------

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

2. Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil wird ermächtigt, im Rahmen des im Wirtschaftsplan 2016 festgesetzten Gesamtbetrags der Kreditaufnahmen selbständig alle erforderlichen Darlehen aufzunehmen, sowie ggf. Umschuldungen/Anschlussfinanzierungen vorzunehmen und entsprechende Verträge abzuschließen.

Der Betriebsausschuss/KSV ist in einer der auf die jeweilige Entscheidung nachfolgenden Sitzungen entsprechend zu informieren.



Rottweil, den 08. Dezember 2015

(Peter Hauser)
Stadtbau Rottweil
- Betriebsleitung -

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

4. Stellenübersicht

1.1 Angestellte

Entgeltgruppe TVöD	2016 Anzahl	v.H. *	Erläuterungen
E 15	1	100	Betriebsleitung **
E 9	1	100	Sachbearbeitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Stv. Betriebsleitung
E 8	1	70	Sachbearbeitung Buchhaltung Controlling
E 6	1	70	Sachbearbeitung Hausverwaltung Buchhaltung Sekretariat
Angestellte insgesamt	4	340	
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

2016

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2016 - in Euro -								
~ langfristige Verbindlichkeiten ~								
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2016			Kredithöhe p.31.12.2016	Ende der Zinsfestschr.
		ursprüngl.	p.31.12.15	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 15.12.2016
10808 22-01	1,2	525.000	525.000	6562	0	0	0	

L-Bank Baden-Württ. Karlsruhe

11501 11-01	0,5	504.134	335.207	1.669	5.893	0	329.313	31.01.2066
11505 11-02	3,17	176.907	38.613	1.160	8.198	0	30.415	31.01.2020
10808 21-01	0,5	450.000	450.000	2.079	57.213	0	392.787	31.12.2023
10808 22-01	2,37	525.000	Auszahlung zur Umschuldung: 16.12.2016				525.000	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	246.758	7.867	86.633	0	160.125	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	18.657	478	1.605	0	17.052	15.02.2016
10807 20-02	2,65	89.262	46.420	1.196	4.013	0	42.407	15.02.2016
10807 20-03	1,00	210.731	103.489	999	9.637	0	93.852	15.05.2016
11303 20-01	2,61	150.000	108.831	2.793	4.888	0	103.943	15.08.2023
11506 20-01	1	232.000	223.653	2.185	11.227	0	212.426	31.03.2024
11508 20-01	1	310.000	310.000	2.771	38.400	0	271.600	30.12.2024

Zwischensumme		8.316.602	6.997.734	152.905	241.207	0	6.756.528	
---------------	--	-----------	-----------	---------	---------	---	-----------	--

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2016 - in Euro -								
~ langfristige Verbindlichkeiten ~								
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2016			Kredithöhe p.31.12.2016	Ende der Zinsfestschr.
		ursprüngl.	p.31.12.15	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	226.220	13.602	20.024	0	206.196	31.07.2016
Neuaufnahme 2016								
KfW OH 12	0,75	320.000	0	2.000	0	320.000	320.000	offen
KfW Birkenweg 4	0,75	1.000.000	0	5.000	0	1.000.000	1.000.000	offen
KfW Überl.str. 64	0,75	1.200.000	0	2.500	0	1.200.000	1.200.000	offen
Kreditmarkt	2,00	1.121.000	0	5.000	5.000	1.121.000	1.116.000	offen
Rundung				439	49			
Gesamtsumme			8.982.878	262.000	406.000	3.641.000	12.217.928	

Nachweis

über den Stand der Rücklagen

zum 31.12.2016

Nachweis über den Stand der Rücklagen zum 31.12.2016

Rücklagenart	Stand 01.01.2016	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2016
	€	€	€	€
<u>Andere Gewinn- rücklagen</u>	0	0	0	0

Hinweis:

In 2016 ist keine Rücklagenzuführung möglich.