

# VORBERICHT

## ZUM

### WIRTSCHAFTSPLAN 2012

#### 1. Geschäftsentwicklung

Bei den **Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung** wird 2011 voraussichtlich das Ergebnis des Vorjahres und der Planansatz 2011 erreicht. Zum 01.02.2011 kam eine neue Mietwerttabelle heraus, die Grundlage für eine Mieterhöhung ab 01.06.2011 in gesamten Bestand war.

Der **Mietwohnungsmarkt** hat sich mittlerweile stabilisiert. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei rund 130 (= Familien; 2010: 100; 2009: 130; 2008: 130; 2007: 200). Die Zahl der Wohnungswechsel ist 2011 (30) ähnlich wie in den Vorjahren (2010:20; 2009: 18; 2008: 23; 2007: 31).

Im Bereich "Omsdorfer Hang" bleibt es schwierig, ordentliche und solvente Mietpartner zu finden. Der EB Stadtbau Rottweil und die Stadt Rottweil müssen sich um dieses Gebiet kümmern, um drohende Leerstände zu vermeiden.

Die **Mietrückstände** steigen erfreulicherweise nicht an. Die Rückstände liegen im Jahresdurchschnitt zwischen 2.000,- € und 3.000,- €. Dieser Erfolg ist nach wie vor nur mit einem hohen Personaleinsatz möglich.

**Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken (Gewinnanteil)** waren 2011 nicht verplant. Verlustfrei, aber auch ohne Erzielung eines Gewinns konnten 3 Objekte in 2011 verkauft werden (2 Wohnungen im Gebäude Präsenzgasse 9; 1 Einfamilienhaus in Geigenrain 8/wertberichtigt im Vorjahr). Das Objekt Oberamteigasse 10 ging im Rahmen der Schlussrechnung „Nägelesgraben“ in das Anlagevermögen der Stadt über.

Die **Unterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes** (289 Wohnungen) ist nach wie vor ein wichtiges Thema, da die Vermietbarkeit der Wohnungen erhalten werden muss. Nur so lassen sich langfristig Leerstände vermeiden. Eine größere Einzelsanierung wurde 2011 nicht gestartet, da wir unsere Finanzmittel für eine große Maßnahme im Bereich "Omsdorfer Hang" einsetzen und entsprechend bündeln müssen. Dieses Projekt wurde 2011 weiter vorangetrieben und ist abgebildet im Vermögensplan 2012.

Die **Eigenkapitalquote des EB Stadtbau** beträgt zum 31.12.2010 34,26 % (2009 = 31,61 %; 2008 = 30,64 %; 2007 = 29,36 %; 2006 = 28,23 %; 2005 = 27,53 %).

Die **Liquidität der Sonderkasse** Stadtbau war im Geschäftsjahr 2011 stets zufrieden stellend. Kassenkredite mussten keine aufgenommen werden.

## 2. Erläuterung der wichtigsten Planansätze

### 2.1 Erfolgsplan

#### 2.1.1 Erträge

##### a) Sollmieten

Die Kalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 11/2011, also auf der Basis der aktuellen Mietverträge.

Wie in vorstehend Ziffer 1 erläutert, wurde die Mietwert-Tabelle im Februar 2011 angepasst und die Mieten wurden zum 01.06.2011 erhöht. Die Mietwert-Tabelle hat eine Laufzeit von 2 Jahren, sie endet somit am 31.01.2013. Eine turnusmäßige Mieterhöhung ist daher 2012 nicht vorgesehen. Bei Wohnungswechseln werden die Mietwerte ggf. den aktuellen Mietwerten angepasst.

Der Planansatz 2012 ist höher als im Vorjahr, weil die in 2011 durchgeführte Mieterhöhung nun in 2012 voll greift. Außerdem wirkt sich die Neuvermietung der Büroräume im Gebäude Hohlegrabengasse 5 nach dem Umzug unserer Geschäftsstelle in das Neue Rathaus entsprechend aus.

##### b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken (Gewinnanteil)

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

#### 2.1.2 Aufwendungen

##### a) Instandhaltungskosten

In 2012 wird für den laufenden Bedarf ein etwas höherer Betrag in Höhe von 200.000,-- € eingestellt, weil die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in 2012 besser geworden sind (Vorjahr: 170.000,00 €). 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 immer entscheidender wird. Am stärksten betroffen ist nach wie vor der Bereich "Omsdorfer Hang". Die Akzeptanz dieses städtischen Wohngebiets ist mittlerweile nur noch sehr gering und die Gefahr von Leerständen ist groß. Wir müssen 2012 in die Außensanierung/Modernisierung der Mehrfamilienhäuser "Omsdorfer Hang" einsteigen und dadurch das Signal setzen, dass wir und die Stadt Rottweil uns um dieses Wohngebiet kümmern. Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte den Erläuterungen zum Vermögensplan 2012.

b) Personalausgaben

Um die finanziellen Spielräume zu verbessern, wurde 2011 eine Halbtagsstelle gestrichen (Eintritt von 2 Mitarbeiterinnen in die Altersteilzeit-Freistellungsphase). Mit dem Umzug in das Neue Rathaus wurden Synergie-Effekte erzielt, die diese Personalreduzierung auffangen.

c) Jahresgewinn - Verlustvortrag

Das Ziel des Abbaus der hohen Jahresverluste 2007 und 2010 (rd. 273.000,- € / Bauträgergeschäft) wird 2011 bis auf einen Restbetrag in Höhe von rd. 39.000,- 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 2012 mit einem ausgeglichenen Ergebnis. Die Abschreibungen 2012 (312.000,- €) werden somit in voller Höhe erwirtschaftet und decken die ordentlichen Tilgungen der langfristigen Verbindlichkeiten.

Der Erfolgsplan kann nicht darstellen, welche Leistung wir im Bereich "Sozial-Management" 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 Teil unserer Arbeitskraft gebunden wird. Wir tragen mit dieser Leistung dazu bei, dass der soziale Friede 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 2012 ist keine Entnahme aus der Gewinnrücklage eingeplant.

Zur Finanzierung des Investitionsvorhabens "Omsdorfer Hang" ist 2012 eine Kreditaufnahme in Höhe von insgesamt 348.000,-- € erforderlich. Es handelt sich hierbei um die zeitweilige Zwischenfinanzierung des Sanierungs-Zuschusses und des Komplementärfinanzierungsanteils der Stadt. 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 Abschreibungen werden in voller Höhe (312.000,-- €) erwirtschaftet.

An erübrigten Mitteln aus Vorjahren werden 215.000,-- € eingestellt. Es handelt sich hierbei um eine Festgeldanlage, die voraussichtlich in dieser Höhe Ende 2011 noch vorhanden sein wird und die aus Verkaufserlösen 2008 und 2011 stammt.

## 2.2.2 Finanzierungsbedarf

### a) Allgemeines:

Für die Finanzierung von Modernisierungs-, Sanierungs- und Beschaffungsmaßnahmen mit einem vorläufigen Gesamtinvestitionsbedarf von rund 590.000,-- € sind Planansätze in Höhe von rund 560.000,-- € eingestellt.

### 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 ein Stadtentwicklungsförderprogramm, insbesondere 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. Das Regierungspräsidium Freiburg hat aber im Ablehnungsbescheid mitgeteilt, dass unser Förderantrag grundsätzlich die Programmaufnahmevoraussetzungen erfüllt und empfohlen, für das Programmjahr 2012 einen Wiederholungsantrag zu stellen. Der Antrag wurde rechtzeitig im Oktober gestellt (vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats im Rahmen der Klausurtagung 18./19.11.2011).

Die vorgenannte Grobanalyse der STEG enthält auch eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht. In Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg und mit der Stadt wurde versucht, die Gesamtkosten der Maßnahme (rd. 4,05 Mio €) auf die Jahre 2012 bis 2018 aufzuteilen und finanzierbare Bauabschnitte zu bilden. 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 kleinere Erschließungsmaßnahmen (z.B. Gehweg, evtl. Zweiterschließung, Wendemöglichkeiten etc.) und eine Bodenordnung. Voraussetzung für die Aufnahme in das SSP wäre außerdem ein "Integriertes Entwicklungskonzept" zur Verbesserung der Sozialstruktur. Insbesondere für diesen Punkt benötigen wir externe Beratung durch die STEG, die bereits mehrere ähnliche Projekte abgewickelt hat. Insofern ist beabsichtigt, die STEG als Berater einzusetzen. Die Planansätze im Entwurf des Wirtschaftsplans EB Stadtbau und im Haushaltsplan-Entwurf der Stadt Rottweil für 2012 decken die Finanzierungsanteile ab, die jeweils zu erbringen sind. Da die finanziellen Spielräume im Mittelfristigen Finanzplan (bis 2015) gering sind, soll in 2012 bis 2015 zunächst jeweils ein Mehrfamilien-Wohnhaus in Angriff genommen werden. Hinzu kommen die anfallenden Kosten für die Weiteren Vorbereitungen sowie für Vergütungen und Honorare etc. 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 der Stadt bis zum Zahlungseingang. Es wird davon ausgegangen, dass die Bezahlung jeweils im laufenden Wirtschaftsjahr erfolgt, so dass das Zwischenfinanzierungskonto (vgl. Anlage 2.2) am Jahresende 2012 auf Null steht. Sofern eine Aufnahme im Programm-Jahr 2012 nicht erfolgt, muss das Gesamtprojekt zurückgestellt werden (ggf. bis zur Programmaufnahme in 2013).

### c) Die Ansätze sind nach § 2 Abs. 4 EigBVO gegenseitig deckungsfähig und ggf. auch über-

tragbar. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Reihenfolge auszutauschen, d.h. Maßnahmen zurückzustellen und andere vorzuziehen oder die Prioritäten zu tauschen.

### **3. Finanzplan 2011 – 2015**

Der Finanzplan enthält Ausgabeansätze sowie die erhofften Zuweisungen, die sich aus der ab 2012 geplanten Aufnahme des Gebiets "Omsdorfer Hang" in ein Stidentwicklungsförderprogramm ergeben.

**Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil**

**Erfolgsplan**

**2 0 1 2**



## **Erfolgsplan**

**- Erträge -**



Kontierung		Bezeichnung	2012	2011	2010
FPO	Position		Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
<b>50110</b>		<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>			
	6000	Sollmieten und Mietzuschüsse	1.083.000	1.068.000	1.114.084,62
	6010	Umlagen	164.700	165.100	118.259,78
		<b>Summe 50110</b>	<b>1.247.700</b>	<b>1.233.100</b>	<b>1.232.344,40</b>
<b>50120</b>		<b>Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken</b>			
	6100	Erträge aus Verkauf von bebauten Grundstücken (Gewinnanteil)	0	0	0,00
		<b>Summe 50120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>50130</b>		<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>			
	6210	Erlöse aus Verwaltungsbetreuung	20.000	20.400	20.787,69
	6211	Erlöse aus Stadtentwicklungsträgerschaft	0	0	5.392,89
		<b>Summe 50130</b>	<b>20.000</b>	<b>20.400</b>	<b>26.180,58</b>
<b>50140</b>		<b>Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>			
	6310	Erlöse aus Geschäftsbesorgung	0	0	1.400,17
	6311	Erlöse aus Stromeinspeisung	1.500	1.900	1.755,44
	6311-01	Mineralölsteuererstattung	300	400	353,13
		<b>Summe 50140</b>	<b>1.800</b>	<b>2.300</b>	<b>3.508,74</b>
<b>50200</b>		<b>Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen</b>			
	6400-6490	<b>Summe 50200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-56.840,29</b>
<b>50400</b>		<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>			
	6697	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.klausel, LV-Geb.)	1.000	1.000	10.406,19
		<b>Summe 50400</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>10.406,19</b>
<b>51100</b>		<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>			
	6899	Zinsen aus Guthaben			
		<b>Summe 51100</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>	<b>3.367,16</b>

<b>Kontierung</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>FPO</b>	<b>Position</b>	<b>Ansatz €</b>	<b>Ansatz €</b>	<b>Ergebnis €</b>

**Zusammenstellung der Erträge**

<b>Summe 50110</b>	<b>1.247.700</b>	<b>1.233.100</b>	<b>1.232.344,40</b>
<b>Summe 50120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe 50130</b>	<b>20.000</b>	<b>20.400</b>	<b>26.180,58</b>
<b>Summe 50140</b>	<b>1.800</b>	<b>2.300</b>	<b>3.508,74</b>
<b>Summe 50200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-56.840,29</b>
<b>Summe 50400</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>10.406,19</b>
<b>Summe 51100</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>	<b>3.367,16</b>

<b>Gesamtsumme Erträge</b>	<b>1.273.500</b>	<b>1.258.800</b>	<b>1.218.966,78</b>
----------------------------	------------------	------------------	---------------------

## **Erfolgsplan**

**- Aufwendungen –**



K o n t i e r u n g		Bezeichnung	2012	2011	2010
FPO	Position		Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
<b>50510</b>		<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>			
	8000	Betriebskosten:			
		~ Wasser / Abwasser	2.600	1.700	
		~ Heizung	25.200	26.200	
		~ Strom / Beleuchtung	7.000	6.200	
		~ Gartenpflege	14.700	15.200	
		~ Breitbandkabel	30.600	28.800	
		~ Kehrgebühren / Abgaswegeprüf.	5.700	5.800	
		~ Sach- u. Haftpflichtversich.	15.900	16.300	
		~ Hauswartvergütungen u.ä.	18.500	18.000	
		~ Sonstiges incl. Wartung BHKW	1.000	1.100	
		Zwischensumme :	121.200	119.300	118.296,87
	8050	Instandhaltungskosten	200.000	170.000	148.357,28
	8091				
	8093	Sonstiges / Erbbauzinsen u.a.	7.700	7.700	5.655,76
	8094	Vertriebskosten			100,00
		<b>Summe 50510</b>	<b>328.900</b>	<b>297.000</b>	<b>272.409,91</b>
<b>50520</b>		<b>Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</b>			
	8100	Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke	0	0	0,00
	8150	lfd. Aufwendungen im Vorhaltezeitraum	0	0	1.173,52
		<b>Summe 50520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.173,52</b>
<b>50530</b>		<b>Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</b>			
	8210	Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	1.500	2.000	1.424,79
		<b>Summe 50530</b>	<b>1.500</b>	<b>2.000</b>	<b>1.424,79</b>
<b>50600</b>		<b>Personalaufwand</b>			
<b>50610</b>		<b>Löhne und Gehälter</b>			
	8300	~ Angestellte	157.600	139.200	
		~ Arbeiter	0	2.650	
		<b>Summe 50610</b>	<b>157.600</b>	<b>141.850</b>	<b>147.365,33</b>

Kontierung		Bezeichnung	2012	2011	2010
FPO	Position		Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
<b>50620</b>		<b>Sozialabgaben und Altersversorgung</b>			
	8310	Soziale Abgaben			
		~ Angestellte	48.300	42.900	
		~ Arbeiter	0	950	
		<b>Summe 50620</b>	<b>48.300</b>	<b>43.850</b>	<b>39.333,52</b>
		davon für Altersversorgung :			
		2010=13.425 Euro			
		2011=14.400 Euro			
		2012=16.100 Euro			
		<b>Summe 50610 + 50620</b>	<b>205.900</b>	<b>185.700</b>	<b>186.698,85</b>
<b>50630</b>		<b>Aufwand für Rückstellungen Alterstz.</b>	<b>0</b>	<b>5.300</b>	<b>19.854,53</b>
		<b>Entnahme aus Rückstellungen Alterstz.</b>	<b>-41.200</b>	<b>-11.600</b>	
		<b>Summe 50610 + 50620 + 50630</b>	<b>164.700</b>	<b>179.400</b>	<b>206.553,38</b>
<b>50700</b>		<b>Abschreibungen auf Gebäude, Anlagen aus Sachvermögen, sowie immaterielle Vermögensgegenstände Anlage- und Sachvermögens</b>			
	8400	AfA auf Gebäude	306.000	308.000	
	8401	AfA Sonstige	6.000	8.000	
		<b>Summe 50700</b>	<b>312.000</b>	<b>316.000</b>	<b>314.385,25</b>
<b>50800</b>		<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
	8508 und 9201-9392	Porto, Telefongebühren Nebenkosten Geschäftsstelle, sonst. Versicherungen, EDV-Kosten, Prüfungs-, Bilanzierungs- Steuer- beratungskosten, Verbandsbeiträge, Miete Neues Rathaus etc.	60.900	55.000	
		Umzug in Neues Rathaus 2011	0	5.000	
	9390	Verwaltungskostenbeitrag Stadt Rottweil (Neuberechnung 2012)	18.000	16.000	
		<b>Summe 50800</b>	<b>78.900</b>	<b>76.000</b>	<b>97.975,02</b>

K o n t i e r u n g		B e z e i c h n u n g	2012	2011	2010
FPO	Position		Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
<b>51300</b>		<b>Zinsen u.ä.Aufwendungen</b>			
	8721	Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.Stadt Rottweil	284.000	301.000	
	8722	Zinsen f. lfd. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u.Disagio	500	500	
	8723	Nicht aktivierbare Zinsen	0	0	
		<b>Summe 51300</b>	<b>284.500</b>	<b>301.500</b>	<b>323.825,23</b>
<b>51900</b>		<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			
	8900	Körperschaftssteuer	0	0	
	8902	Kapitalertragsteuer	0	0	
	8903	Gewerbeertragsteuer	0	0	
		<b>Summe 51900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>52000</b>		<b>Sonstige Steuern</b>			
	8910	Grundsteuer	30.000	31.000	
		<b>Summe 52000</b>	<b>30.000</b>	<b>31.000</b>	<b>29.770,68</b>
		<b>Zusammenstellung Aufwendungen</b>			
		<b>Summe 50510</b>	<b>328.900</b>	<b>297.000</b>	<b>272.409,91</b>
		<b>Summe 50520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.173,52</b>
		<b>Summe 50530</b>	<b>1.500</b>	<b>2.000</b>	<b>1.424,79</b>
		<b>Summe 50600</b>	<b>164.700</b>	<b>179.400</b>	<b>206.553,38</b>
		<b>Summe 50700</b>	<b>312.000</b>	<b>316.000</b>	<b>314.385,25</b>
		<b>Summe 50800</b>	<b>78.900</b>	<b>76.000</b>	<b>97.975,02</b>
		<b>Summe 51300</b>	<b>284.500</b>	<b>301.500</b>	<b>323.825,23</b>
		<b>Summe 51900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
		<b>Summe 52000</b>	<b>30.000</b>	<b>31.000</b>	<b>29.770,68</b>
<b>Gesamtsumme der Aufwendungen</b>			<b>1.200.500</b>	<b>1.202.900</b>	<b>1.247.517,78</b>



## **Ergebnisermittlung**



<b>K o n t i e r u n g</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>FPO Position</b>		<b>Ansatz €</b>	<b>Ansatz €</b>	<b>Ergebnis €</b>
	<b>Ermittlung Ergebnis **</b>			
	Gesamtsumme Erträge	1.273.500	1.258.800	1.218.966,78
	Gesamtsumme Aufwendungen	1.200.500	1.202.900	1.247.517,78
	<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-28.551,00</b>
	<b>Jahresgewinn</b>	<b>73.000</b>	<b>55.900</b>	<b>0,00</b>
	<b>Verlustvortrag Vorjahr*</b>	<b>-39.000</b>	<b>-55.900</b>	<b>-55.646,35</b>
	<b>Gewinnvortrag Vorjahr</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
	<b>Zwischensumme</b>	<b>34.000</b>	<b>0</b>	<b>-84.197,35</b>
	<b>Entnahme aus Rücklagen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Einstellung in Rücklagen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
	<b>Bilanzverlust</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-84.197,35</b>
	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>34.000</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
	<b>Behandlung des Jahresergebnisses:</b>			
	<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

\* **Hinweis:** vorläufiges Rechnungsergebnis 2011 (geschätzt): rd. 39.000,-- € Bilanzverlust (Planansatz 2011: 0,-- € /ausgeglichenes Ergebnis).

\*\* **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**

**2 0 1 2**



## Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Bezeichnung	Ansatz 2012 Euro	Erläuterungen
1 Zuführung zum Stammkapital	0	-
2 Entnahme aus Rücklagen	0	Gewinnrücklage (Anlage 3)
3 Jahresgewinn	34.000	Erfolgsplan 2012
4 Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	
5 Zuweisungen u. Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträge	209.000 139.000	SSP/LSP Omsdorfer Hang: ~ Zuschuß Bund/Land ~ Finanzierungsanteil Stadt
6 Beiträge und ähnliche Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge	0	
7 Entnahme langfristiger Rückstellungen	0	-
8 Kredite		
- von der Gemeinde	0	-
- von Dritten:		
~ zweckgebundene Förderdarlehen	0	
~ Kapitalmarktdarlehen	348.000	~Zwischenfin. Umlaufvermögen Finanz.anteile Bund/Land/Stadt Maßnahme Omsdorfer Hang
	0	~langfristige Verbindlichkeiten
Zwischensumme Ziff. 8	348.000	(vgl. Anlagen 2.1 und 2.2)
9 Abschreibungen und Anlagenabgänge	312.000	Abschreibungen werden voll erwirtschaftet.
10 Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	-
11 erübrigte Mittel aus Vorjahren	215.000	Guthaben bei Banken (250 T€ Festgeld aus Verkaufserlösen) Entnahme für Maßnahme OH 3
12 Erlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken (ohne Gewinnanteile)	0	Verkauf aus dem Anlagevermögen
<b>13 Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>1.257.000</b>	

## Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ausgaben	Planansatz
		2012 Euro	Verpflichtungs- ermächtigungen Euro
1	Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte für		
110	~Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	5.000	0
		0	0
120	~EDV-Software	2.000	0
130	~Bauprogramm 2011 :		
131	Bauvorhaben XV "Sanierungsmaßnahme Omsdorfer Hang"		
	Landessanierungsprogramm (LSP)/ Bund-Länder-Förderprogramm "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt (SSP)"	40.000	0
	Abwicklung der Maßnahme über den Wirtschaftsplan EB Stadtbau		
	Gebäudesanierung "Omsdorferhang 3" (18-Familien-Wohnhaus) Gebäudekosten:	513.000	0
	Eigenanteil des EB Stadtbau Rottweil als Gebäudeeigentümer beträgt 40 % bzw. 205.000 €		
	nachrichtlich: Finanzierungsanteile Bund/Land/Stadt 348.000 €		
	Zwischensumme Ziff 130	553.000	0
	Übertrag:	560.000	0

<b>Investitionen Gesamtbedarf Euro</b>	<b>hiervon bisher bereit- gestellt Euro</b>	<b>Erläuterungen</b>
5.000	0	Unvorhergesehenes
0	0	Beschaffungen
2.000	0	Pauschale/Unvorhergesehenes
49.000	9.000	~2010: Grobanalyse durch STEG ~2011: Antragstellung LSP/SSP Grundsatzentscheidung GR ~2012: Weitere Vorbereitende Untersuchungen
513.000	0	~ Vollwärmeschutz Fassade ~ Sanierung Laubengang ~ Anbau von Balkonen, Balkontü- ~ dezentrale Abluftanlage  Zwischenfinanzierung bis Eingang durch EB Stadtbau
553.000	0	Summe Baumaßnahmen
569.000	9.000	Übertrag

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz	
		Ausgaben 2011 Euro	Verpflichtungs- ermächtigungen Euro
Übertrag:		560.000	0
140	~Grunderwerb		
141	Sonstiges	0	0
142	Übernahme in Betriebs- vermögen	0	0
150	~Stadtentwicklungsmaßnahmen	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)	319.000 348.000	0 0
10	Gewährung von Krediten a) an Gemeinde b) an Dritte	0 0	0 0
11	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0	0
<b>12</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>1.257.000</b>	<b>0</b>

<b>Investitionen Gesamtbedarf Euro</b>	<b>hiervon bisher bereit- gestellt Euro</b>	<b>Erläuterungen</b>
569.000	9.000	Übertrag
0	0	Rundungsdifferenz
0	0	
0		Nägelesgraben abgerechnet in 2010
30.000	0	Bausparverträge Sparraten bis 2019
0	0	-
0	0	-
0	0	Erfolgsplan 2012
0	0	-
0	0	-
0	0	-
319.000	0	langfristige Verbindlichkeiten (Anlage 2.1)
348.000	0	Zwischenfinanzierung Umlaufvermögen (Anlage 2.2)
0	0	-
0	0	-
0	0	-
<b>1.266.000</b>	<b>9.000</b>	



**Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil**

# **Finanzplan**

**2011 bis 2015**



## **Erfolgsplan**

**- Erträge**

**- Aufwendungen**

**2011 bis 2015**

## Erträge

Bezeichnung	2011 1.000 €	2012 1.000 €	2013 1.000 €	2014 1.000 €	2015 1.000 €
<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (incl. Umlagen und Zuschüsse)</b>	1.233	1.248	1.273	1.296	1.324
<b>Erlös aus Verkauf von bebauten Grundstücken</b>	0	0	0	0	0
<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>	21	20	20	21	21
<b>Vortrag Vorjahresgewinn</b>	0	0	34	0	0
<b>Sonstige Erträge</b>	5	6	7	8	9
<b>Zwischensumme</b>	1.259	1.274	1.334	1.325	1.354
<p>Ohne Pos. „Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen“ (Umlaufvermögen)</p>					
<b>Verlustvortrag i. Folgej. (Jahresergebnis)</b>	0	0	0	0	0
<b>Erträge insgesamt</b>	<b>1.259</b>	<b>1.274</b>	<b>1.334</b>	<b>1.325</b>	<b>1.354</b>





## **Vermögensplan**

**- Finanzierungsmittel**

**- Finanzierungsbedarf**

**2011 bis 2015**

## Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Bezeichnung	2011 1.000 €	2012 1.000 €	2013 1.000 €	2014 1.000 €	2015 1.000 €
Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0
Jahresgewinn	0	34	70	43	44
Zuschüsse/Subventionen (Nägelesgr./Omsd.Hang)	348	348	322	330	438
Teilschulderlaß KfW/DENA	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme *	410	348	385	438	605
Abschreibungen	316	312	316	319	323
Erübrigte Mittel aus Vorj.	200	215	35	0	0
Erlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken	340	0	0	0	0

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

<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>1.614</b>	<b>1.257</b>	<b>1.128</b>	<b>1.130</b>	<b>1.410</b>
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

## Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Bezeichnung	2011 1.000 €	2012 1.000 €	2013 1.000 €	2014 1.000 €	2015 1.000 €
<b>Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte</b>					
~Betriebs- und Geschäftsausstattung	10	7	5	5	7
~Übernahme städt. Wohnungen	0	0	0	0	0
~Übernahme aus Umlaufvermögen	0	0	0	0	0
~Projekt. "Omsdorfer Hang"	553	553	491	497	677
~Grunderwerb	0	0	0	0	0
~Stadtentwicklungsmaßnahme Nägelesgraben	0	0	0	0	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 *	1.021	667	602	598	696
Abdeckung Finanzierungsfehlbetrag	0	0	0	0	0
<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>1.614</b>	<b>1.257</b>	<b>1.128</b>	<b>1.130</b>	<b>1.410</b>

\* incl. Zwischenfinanzierungen



## Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

### Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan

2012

#### 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 2012 wie folgt festgestellt:

#### 1. Erfolgsplan

- |                |                |
|----------------|----------------|
| • Erträge      | 1.273.500,-- € |
| • Aufwendungen | 1.200.500,-- € |

#### 2. Vermögensplan

- |                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| • Finanzierungsbedarf (Ausgaben)  |                   |
| • Finanzierungsbedarf (Einnahmen) | je 1.257.000,-- € |

#### 3. Kreditaufnahme

zur Finanzierung/Zwischenfinanzierung 348.000,-- €

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



Rottweil, den 03. November 2011

(Peter Hauser)  
Stadtbau Rottweil  
- Betriebsleitung -



## Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

- Anlage 1 -

### 4. Stellenübersicht

#### 4.1 Angestellte

Entgeltgruppe TVöD	2012		Erläuterungen
	Anzahl	v.H. *	
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	
<u>Beamte</u>	-	-	
<u>Arbeiter</u>	-	-	

\* = Umfang der dienstlichen Inanspruchnahme

\*\* = 50 v.H. für Auftragsangelegenheiten (Liegenschaften/Gebäudewirtschaft)  
im Haushalt der Stadt



## **Nachweis**

**- über den Schuldendienst**

**- über den Stand der Schulden**

**2 0 1 2**



Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2012 - in Euro -								
~ langfristige Verbindlichkeiten ~								
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2012			Kredithöhe p.31.12.2012	Ende der Zinsfestschr.
		ursprüngl.	p.31.12.11	Zinsen	Tilgung	Neuaufnahme		
<b>Übertrag</b>			5.644.564	152.503	134.966	0	5.509.598	
<b>Kreditanstalt für Wiederaufbau</b>								
10807 20-01	2,65	35.705	24.662	639	1.444	0	23.218	15.02.2016
10807 20-02	2,65	89.262	61.653	1.598	3.611	0	58.042	15.02.2016
10807 20-03	1,00	210.731	141.087	1.376	9.259	0	131.828	15.05.2016
10812 20-01	4,3	115.000	6.387	137	6.387	0	0	<b>15.05.2012</b>
10812 20-02	2,9	44.500	2.788	30	2.788	0	0	<b>15.05.2012</b>
10812 20-03	4,85	116.500	6.459	157	6.459	0	0	<b>15.02.2012</b>
11303 20-01	4,45	150.000	125.625	5.532	3.512	0	122.113	15.08.2013
11303 20-02	2,1	48.880	34.295	701	2.425	0	31.870	15.05.2014
11303 20-03	5,05	152.752	114.074	5.635	6.728	0	107.346	15.05.2014
11307 20-01	1,6	49.000	36.911	576	2.420	0	34.491	15.08.2015
<b>Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank</b>								
9 10-07	4,45	1.022.584	288.264	12.542	17.258	0	271.006	31.03.2019
9 10-12	3,6	400.000	272.864	9.489	24.911	0	247.953	01.06.2021
9 10-13	4,44	200.000	187.618	8.287	2.593	0	185.025	30.06.2026
9 10-14	4,34	310.000	258.380	11.025	11.729	0	246.651	30.09.2027
<b>Münchener Hypothekenbank</b>								
9 10-09	5,45	1.300.000	934.847	50.003	46.847	0	888.000	31.07.2016
9 10-11	3,53	300.000	200.247	6.822	18.768	0	181.479	01.04.2021
11503 11-03	5,82	430.000	294.705	16.789	16.837	0	277.868	31.10.2015
<b>Neuaufnahme 2012</b>								
keine geplant			0	0	0	0	0	
Rundung				159	58			
<b>Gesamtsumme</b>			<b>8.635.430</b>	<b>284.000</b>	<b>319.000</b>	<b>0</b>	<b>8.316.488</b>	

-Anlage 2.2-

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2012 - in Euro -					
~Zwischenfinanzierungen Bauvorhaben Umlaufvermögen~					
Bauvorhaben Gläubiger	Zins %	Kreditbe- trag zum 31.12.11 abgerufen	Schuldendienst Tilgung 2012	2012 geplante Neuaufnahme	Stand zum 31.12.2012

Maßnahme Pos. 131  
Abwicklung Maßnahme  
"LSP/SSP Omsdorfer Hang"

offen					
Volumen 348.000 €	offen	0	348.000	348.000	0

---

<b>Summe</b>		<b>0</b>	<b>348.000</b>	<b>348.000</b>	<b>0</b>
--------------	--	----------	----------------	----------------	----------

---

**Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil**

- Anlage 3 -

## **Nachweis**

**über den Stand der Rücklagen**

**zum 31.12.2012**

<b>Nachweis über den Stand der Rücklagen zum 31.12.2012</b>
---

<b>Rücklagenart</b>	<b>Stand 31.12.2011 €</b>	<b>Zugang €</b>	<b>Abgang €</b>	<b>Stand 31.12.2012 €</b>
<u>Andere Gewinn- rücklagen</u>	0	0	0	0

**Hinweis:**

In 2012 ist keine Rücklagenzuführung möglich.