



Wirtschaftsplan 2021

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbericht	2
Erfolgsplan 2021	7
Ergebnisermittlung 2021	15
Vermögensplan 2021	17
Finanzplanung für die Jahre 2020 - 2024	22
Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2021	30
Anlage 1 - Stellenübersicht	31
Anlage 2 - Nachweis über den Stand der Schulden (Anlagen 2.1 und 2.2)	32
Anlage 3 - Nachweis über den Stand der Rücklagen	36

Vorbericht

zum

Wirtschaftsplan 2021

1. Geschäftsentwicklung

Bei den **Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung** wird 2020 voraussichtlich der Planansatz leicht unterschritten. Ursache sind hauptsächlich Mietausfälle durch die verspätete Wiedervermietung der Geschäftsräume im Objekt „Hohlengrabengasse 5“ zum 01.08.2020.

Der **Mietwohnungsmarkt** hat sich kaum verändert. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei 106 =Familien (2019: 117; 2018: 143; 2017: 136; 2016: 115). Die Zahl der Wohnungswechsel ist 2020 (19) gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen (2019: 22; 2018: 28; 2017: 18; 2016: 31). Unsere Fluktuationsrate lag in den letzten Jahren stets über dem Landesdurchschnitt und nähert sich nun diesem.

Die **Mietrückstände** sind weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Rückstände liegen im Jahresdurchschnitt zwischen 7.000,-- € und 10.000,-- €. Es handelt sich dabei um einige wenige schwierige Einzelfälle. In 3 Fällen musste eine Kündigung ausgesprochen werden.

Die Anstrengungen zur **Unterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes** (278 Wohnungen) müssen auch in der Zukunft aufrechterhalten werden, da die gute Vermietbarkeit der Wohnungen erhalten werden muss. Nur so lassen sich Leerstände dauerhaft vermeiden. Die Ansprüche an die Qualität des Wohnraums steigen laufend weiter. Wir müssen hier weiter investieren, damit wir marktfähig sind. Unsere Offensive in dieser Richtung im Bereich „Omsdorfer Hang“ war wichtig und erfolgreich. Mittlerweile sind 117 Stadtbauwohnungen bzw. alle 9 Stadtbau-Mehrfamilienhäuser modernisiert, saniert und mit neuen Balkonen ausgestattet.

Die **Eigenkapitalquote des EB Stadtbau** beträgt zum 31.12.2019: 32,28 % (2018: 30,98 % 2017: 33,48 %; 2016: 35,16 %; 2015: 35,38 %; 2014: 35,95 %).

Die **Liquidität der Sonderkasse Stadtbau** musste im Geschäftsjahr 2020 nicht durch Aufnahme von Kassenkrediten aufge bessert werden. Ein Kassenkredit aus 2019 in Höhe von 250.000,-- € wurde 2020 im Rahmen der genehmigten Kreditermächtigung getilgt und in ein langfristiges Darlehen umgewandelt.

2. Erläuterung der wichtigsten Planansätze

2.1 Erfolgsplan

2.1.1 Erträge

Sollmieten

Die Kalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 11/2020, also auf der Basis der aktuellen Mietverträge.

Die Mietwert-Tabelle für Rottweil und Umgebung wird im Januar 2021 überprüft und ggf. angepasst. Aufgrund der Marktlage rechnen wir mit einer Anpassung der Mietwerte nach oben und werden die erhöhten Mietwerte im Rahmen einer turnusmäßigen Mieterhöhung zum 01.07.2021 an die Mieter weitergeben.

Für das Objekt „Überlinger Str. 64“ (Sozialer Wohnungsbau) erhielten wir einen Zuschuss in Höhe von rd. 507.000,-- €. Dieser ist innerhalb von 10 Jahren aufzulösen, so dass sich über diesen Zeitraum jeweils Jahresbeträge in Höhe von rd. 51.000,-- € bei den Mieterträgen auswirken.

a) 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 2021 werden wie im Vorjahr 350.000,-- € eingestellt. In den Vorjahren wurde im Quartier „Omsdorfer Hang“ eine Vielzahl von Wohnungsmodernisierungen durchgeführt, die sich über mehrere Gewerke erstreckt haben, um den Aufwand aktivieren zu können. Dies war erforderlich, um einen Zuschuss nach dem SSP-Förderprogramm zu erhalten. In 2021 sind wieder mehr Einzelbaumaßnahmen geplant, die nicht aktiviert werden sollen. Deshalb wurde der Planansatz „Instandhaltungskosten“ entsprechend hoch eingestellt.

b) Personalausgaben

Die Personalausgaben steigen gegenüber dem Vorjahr lediglich im Rahmen der tariflichen Steigerungen leicht an. Berücksichtigt ist eine Tarifierhöhung ab dem 01.04.2021 von 1,4 %.

Die zum 01.01.2019 vorgenommene Umstellung der Hausmeisterbetreuung von „Mini-Jobbern“ auf eine Hausmeistervollzeitstelle hat sich gut bewährt. Der Hausmeisterdienst wird nun reibungsloser und wesentlich effektiver abgewickelt. Für die Mieter ist diese Umstellung weitgehend kostenneutral.

c) Abschreibungen

Die ordentlichen Abschreibungen liegen mit rd. 451.000,-- € auf dem Niveau der Vorjahre.

Sonderabschreibung (z.B. wegen Abbruchmaßnahmen) fallen 2021 nicht an.

d) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den Vorjahren sind einmalige Kosten für die Umstellung des Wohnungsverwaltungs- EDV-Programms und für die entsprechenden Schulungen angefallen. Diese Maßnahme ist zwischenzeitlich abgeschlossen, so dass der Planansatz wieder reduziert werden kann. Es sind die üblichen Steigerungsraten berücksichtigt.

e) Zinsen

Trotz einer nicht unbeträchtlichen Neuverschuldung in den letzten Jahren zur Finanzierung des Eigenanteils von knapp 3 Mio.€ an der Sanierungsmaßnahme „SSP – Soziale Stadt Omsdorfer Hang“ und der verschiedenen Neubaumaßnahmen gelingt es, die Zinsbelastung von Jahr zu Jahr zu reduzieren. Zum einen konnten bei den neuen Darlehen stets sehr günstige Zinssätze langfristig vereinbart werden. Zum anderen ist beim Auslaufen der Konditionsbindungen bei laufenden Darlehen stets ein wesentlich günstigerer Zinssatz vereinbart worden. Bei den neueren Darlehensverträgen wurden durchweg höhere Tilgungsquoten vereinbart, wodurch sich die Zinsbelastung zusätzlich kontinuierlich verringert.

f) Jahresgewinn – Gewinnvortrag

Wir kalkulieren mit einem Jahresgewinn 2021 in Höhe von rd. 202.000,-- € und mit einem Jahresgewinn 2020 in Höhe von rd. 200.000,-- €. Auf dieser Basis rechnen wir mit einem Gesamtgewinn 2021 in Höhe von 402.000,-- €.

2.2 Vermögensplan

2.2.1 Finanzierungsmittel

Entnahmen aus der Gewinnrücklage sind 2021 nicht geplant.

Zur Finanzierung der Planungsleistungen und deren Ausschreibung, sowie der Ausschreibung der Bauleistung für das Bauvorhaben „Basler Straße- Sozialer Wohnungsbau“ wird ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 810.000,-- € benötigt.

Die ordentlichen Abschreibungen werden in voller Höhe (451.000,-- €) erwirtschaftet.

Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken sind 2021 nicht verplant.

2.2.2 Finanzierungsbedarf

Allgemeines:

- a) Für die Finanzierung von Neubau- und Beschaffungsmaßnahmen sind Planansätze in Höhe von rund 978.000,-- € eingestellt.
- b) Zu den einzelnen Ansätzen:

Für Beschaffungen werden 8.000,-- € eingestellt. Darin enthalten sind 5.000,-- € für die restliche Erstausrüstung des Vollzeit-Hausmeisters mit Geräten.

- ***Bauvorhaben XVIII „Basler Straße - Sozialer Wohnungsbau“***

In den letzten Jahren wurden aus der Mitte des Gemeinderats und von externen Interessenvertretern Forderungen aufgestellt, dass sich die Stadt Rottweil zeitnah um ein zusätzliches Angebot von preisgünstigem Wohnraum in Rottweil kümmern soll.

Diese Herausforderung wurde angenommen. Im neuen Baugebiet „Spitalhöhe – Quartier Mitte“ gibt es neu erschlossene, für Geschosswohnungsbau geeignete Grundstücke, die im Eigentum der Stadt stehen und für diesen Zweck zur Verfügung gestellt werden. In der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2018 wurden Allgemeine Richtlinien zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus beschlossen. Außerdem wurden im „Quartier Mitte“ 3 Baugrundstücke an Wohnungsunternehmen zugeteilt, die insgesamt mindestens 50 geförderte Sozialwohnungen schaffen wollen.

Auch der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil beteiligt sich an diesem Projekt und will 24 bis 30 Wohneinheiten erstellen. Derzeit liegt noch keine Planung vor, so dass sich die genaue Anzahl erst im Laufe des Planungsverfahrens ergibt.

Ursprünglich war geplant, das Landeswohnungsbauprogramm Baden-Württemberg in Anspruch zu nehmen. Dies scheitert daran, dass wir einen Eigenanteil von mindestens 20% nachweisen müssen (akzeptiert wird nur Eigenkapital/Guthaben auf Konten). Dies können wir nicht, da wir in den letzten Jahren insgesamt rd. 3,0 Mio. € im Bereich der Stadtentwicklungsmaßnahme „SSP Soziale Stadt Omsdorfer Hang“ investiert haben und Mittel in der erforderlichen Höhe nicht mehr vorhanden sind. Den Plan, das Eigenkapital durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen zu generieren, haben wir wieder verworfen (Beschluss des Gemeinderates vom 21.10.2020). Derzeit sind die Darlehenskonditionen auf dem freien Kreditmarkt so günstig, dass der Förderanreiz des Landeswohnungsbauprogramms nicht mehr sehr hoch ist. Wir haben uns daher entschlossen, die Mietpreis- und Belegungsbindung freiwillig einzugehen, um das erforderliche Baugrundstück zu vergünstigten Konditionen zu erhalten. Bei dieser Finanzierungsvariante werden wir ein Förderdarlehen der KfW, das ebenfalls sehr günstige Zinskonditionen hat und zudem einen Teilschulderlass bietet, im maximal möglichen Umfang in Anspruch nehmen. Den weiteren Finanzierungsbedarf werden wir durch Aufnahme eines Darlehns vom freien Kreditmarkt abdecken.

Der Gesamtinvestitionsbedarf beläuft sich vorläufig auf 6.300.000,- €. Hiervon entfallen rd. 300.000,-€ auf den Grunderwerb, der über den Wirtschaftsplan 2020 finanziert ist und derzeit abgewickelt wird. Bei den übrigen rd. 6.000.000,- € handelt es sich um Planungs- und Baukosten. Die Ausschreibung der Planungsleistungen, die Erstellung der Planung, die Einholung der Baugenehmigung und die Ausschreibung der Bauleistungen ist in 2021 vorgesehen. Wir rechnen hier mit einem Mittelbedarf von rd. 750.000,- €. Für die in 2021 vorgesehene Auftragsvergabe wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 5.250.000,- € eingeplant. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2022 vorgesehen, die Fertigstellung im Herbst 2023 (voraussichtlicher Mittelanfall 2022: 2.625.000,- €; 2023: 2.625.000,-€).

Durch die Ausschreibung der Bau- und Planungsleistungen können sich noch Veränderungen am Gesamtfinanzierungsbedarf ergeben.

- **Bauvorhaben XIX – N.N.**

Um flexibel reagieren zu können, wird für ein nächstes Bauprojekt (z.B. Birkenweg 6) eine erste Rate in Höhe von 50.000,- € eingestellt, um Planungen in die Wege leiten zu können.

- **Bauvorhaben XX – Burkardstraße 7**

Bei diesem 10-Familien-Wohnhaus sollen Balkone nachgerüstet werden. Die Ausschreibung wird zeitnah durchgeführt. Baubeginn ist im zeitigen Frühjahr 2021.

3. Finanzplan 2020 – 2024

Der Finanzplan enthält Ausgabenansätze für die Baumaßnahme „Basler Straße – Sozialer Wohnungsbau“. Außerdem die Planansätze für in der Folge geplante Bauvorhaben (z.B.: Birkenweg 6). Ebenso die entsprechenden Finanzierungsmittel durch Kreditaufnahmen.

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Erfolgsplan 2021

Erfolgsplan

Erträge

Kontierung		Bezeichnung	2021	2020	2019
FPO	Position		Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
50110		Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung			
	6000	Sollmieten und Mietzuschüsse	1.400.000	1.365.000	1.328.671,95
		Zuschuss Überlinger Str. 64 Auflösung 10 J.	51.000	51.000	47.045,10
	6010	Umlagen	223.000	217.000	140.396,32
		Summe 50110	1.674.000	1.633.000	1.516.113,37
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	8.000	8.000	8.200,00
	6211	Erlöse aus Stadtentwicklungsträgerschaft	0	4.000	8.950,83
		Summe 50130	8.000	12.000	17.150,83
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	0,00
		Summe 50140	0	0	0,00
50200		Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen			
	6400-6490	Summe 50200	0	0	16.300,39
50400		Sonstige betriebliche Erträge			
	6697	Sonstige betriebliche Erträge (LV-Gebühren etc.)	2.000	1.000	0,00
	6698	Erträge aus Subventionen/Tilgungszuschuss	0	0	0,00
		Erträge aus Verkauf von beb. Grundst. AV	0	0	0,00
		Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten			0,41
		Summe 50400	2.000	1.000	0,41
51100		Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
	6899	Zinsen aus Guthaben	0	0	540,73
		Summe 51100	0	0	540,73

Kontierung	Bezeichnung	2021	2020	2019
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €

Zusammenstellung der
Erträge

Summe 50110	1.674.000	1.633.000	1.516.113,37
Summe 50120	0	0	0,00
Summe 50130	8.000	12.000	17.150,83
Summe 50140	0	0	0,00
Summe 50200	0	0	16.300,39
Summe 50400	2.000	1.000	0,41
Summe 51100	0	0	540,73
Gesamtsumme Erträge	1.684.000	1.646.000	1.550.105,73

Erfolgsplan

Aufwendungen

Kontierung		2021	2020	2019
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
50510	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
	8000 Betriebskosten:			
	~ Wasser/Abwasser/Heizung	24.500	27.000	
	~ Strom / Beleuchtung	11.000	11.500	
	~ Gartenpflege	5.500	3.000	
	~ Breitbandkabel	37.000	37.000	
	~ Kehrgebühren /Abgaswegeüberpr	4.000	4.000	
	~ Sach- u. Haftpflichtversich.	32.000	30.000	
	~ Hauswartvergütungen u.ä.	4.000	4.000	
	~ Rauchwarnmelder Service	7.000	6.500	
	~ Sonstiges	1.000	1.000	
	Zwischensumme :	126.000	124.000	118.645,82
	Vertriebskosten	0	0	0,00
	8050 Instandhaltungskosten	350.000	350.000	292.229,04
	8091			
	8093 Sonstiges / Erbbauzinsen / neue Energieausweise u.a.	8.000	8.000	6.182,88
	Summe 50510	484.000	482.000	417.057,74
50520	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke			
	8100 Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke	0	0	
	8150 lfd. Aufwendungen im Vorhaltezeitraum	0	0	
	Summe 50520	0	0	0,00
50530	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen			
	8210 Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	0	0	60,99
	Summe 50530	0	0	60,99
50600	Personalaufwand			
50610	Löhne und Gehälter			
	8300 ~ Angestellte	162.000	161.000	165.780,76
	~ Arbeiter	36.000	33.000	45.213,35
	Summe 50610	198.000	194.000	210.994,11

Kontierung		2021	2020	2019
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
50620	Sozialabgaben und Altersversorgung			
	8310 Soziale Abgaben			
	~ Angestellte	50.500	47.000	
	~ Arbeiter	11.500	11.000	
	Summe 50620	62.000	58.000	47.407,87
	davon für Altersversorgung :			
	2019=19.100 Euro			
	2020=19.300 Euro			
	2021=21.000 Euro			
	Summe 50610 + 50620	260.000	252.000	258.401,98
50700	Abschreibungen auf Gebäude, Anlagen aus Sachvermögen, sowie immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- und Sachvermögens			
	8400 AfA auf Gebäude	446.100	427.000	
	8401 AfA Sonstige	4.900	3.000	
	Summe 50700	451.000	430.000	441.434,77
50800	Sonstige betriebliche Aufwendungen			
	8508 und Porto, Telefongebühren			
	9201-9392 Nebenkosten Geschäftsstelle, sonst. Versicherungen, EDV-Kosten, Prüfungs-, Bilanzierungs- Steuerberatungskosten, Verbandsbeiträge, Miete Neues Rathaus etc.	53.000	64.000	87.627,24
	9390 Verwaltungskostenbeitrag Stadt Rottweil incl. Serverpausch. (neu: incl. Zentrale Vergabestelle)	21.000	19.000	19.100,00
	Summe 50800	74.000	83.000	106.727,24
51300	Zinsen u.ä.Aufwendungen			
	8721 Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u. Stadt	175.000	190.000	195.824,95
	8722 Zinsen f. lfd. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u. Disagik	0	0	
	8723 Nicht aktivierbare Zinsen	0	0	
	Summe 51300	175.000	190.000	195.824,95

Kontierung		2021	2020	2019
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €
51900	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
	8900 Körperschaftssteuer	0	0	
	8902 Kapitalertragsteuer	0	0	
	8903 Gewerbeertragsteuer	0	0	
	Summe 51900	0	0	
52000	Sonstige Steuern			
	8910 Grundsteuer	38.000	36.000	33.172,18
	Summe 52000	38.000	36.000	33.172,18

Zusammenstellung Aufwendungen

Summe 50510	484.000	482.000	417.057,74
Summe 50520	0	0	0,00
Summe 50530	0	0	60,99
Summe 50600	260.000	252.000	258.402
Summe 50700	451.000	430.000	441.434,77
Summe 50800	74.000	83.000	106.727,24
Summe 51300	175.000	190.000	195.824,95
Summe 51900	0	0	0,00
Summe 52000	38.000	36.000	33.172,18

Gesamtsumme der Aufwendungen	1.482.000	1.473.000	1.452.679,85
---	------------------	------------------	---------------------

Ergebnisermittlung

2021

Kontierung Bezeichnung		2021	2020	2019
FPO	Position	Ansatz €	Ansatz €	Ergebnis €

Ermittlung Ergebnis

Ermittlung Ergebnis **

Gesamtsumme Erträge	1.684.000	1.646.000	1.550.106
Gesamtsumme Aufwendungen	1.482.000	1.473.000	1.452.680
Jahresfehlbetrag	0	0	0
Jahresgewinn	202.000	173.000	97.426
Verlustvortrag vom Vorjahr	0	0	0
Gewinnvortrag vom Vorjahr *	200.000	210.000	210.395
Zwischensumme	402.000	383.000	307.821
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0
Einstellung in Rücklagen	0	0	100.000
Verbleibender Jahresverlust	0	0	0
Verbleibender Jahresgewinn	402.000	383.000	207.821

Behandlung des Jahresergebnisses :

Vortrag auf neue Rechnung

* **Hinweis:** vorläufiges Rechnungsergebnis 2020 (geschätzt): rd. 200.000 € Jahresgewinn
(Planansatz 2020: 173.000 € Jahresgewinn).

** **Hinweis:** Die Darstellung ist angeglichen an die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen und weicht somit etwas ab vom Formblatt der EigBVO. Von der Übergangsregelung nach § 19 EigBG wird Gebrauch gemacht.

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

**Vermögensplan
2021**

Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Bezeichnung	Ansatz 2021	Euro	Erläuterungen
1 Zuführung zum Stammkapital		0	-
2 Entnahme aus Rücklagen		0	Gewinnrücklage (Anlage 3)
3 Jahresgewinn		202.000	Erfolgsplan 2021
4 Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil		0	-
5 Zuweisungen u. Zuschüsse abzügl. Auflösungsbeträge		0	-
6 Beiträge und ähnliche Entgelte abzügl. Auflösungsbeträge		0	-
7 Entnahme langfristiger Rückstellungen		0	-
8 Kredite		0	-
- von der Gemeinde		0	-
- von Dritten:			
~ zweckgebundene Förderdarlehen		0	KfW-Förderdarlehen "BV Baslerstraße"
~ Kapitalmarktdarlehen		0	~Zwischenfinanz. Umlaufvermögen
		810.000	~Kapitalmarktanteil "BV Baslerstraße"
		0	~langfristige Verbindlichkeiten Sonstiges
Zwischensumme Ziff. 8		810.000	(vgl. Anlagen 2.1 und 2.2)
9 Abschreibungen und Anlagenabgänge		451.000	ordentliche Abschreibungen (werden voll erwirtschaftet)
10 Rückflüsse aus gewährten Krediten		0	-
11 erübrigte Mittel aus Vorjahren		0	
12 Erlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken (ohne Gewinnanteile)		0	
13 Finanzierungsmittel insgesamt		1.463.000	

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz	
		Ausgaben 2021 Euro	Verpflichtungs- ermächtigungen Euro
1	Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte für		
110	~Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	5.000	0
120	~EDV-Software	3.000	0
130	~Bauprogramm 2021 :		
131	Bauvorhaben XVIII Neubaumaßnahme "Baslerstraße" Sozialer Wohnungsbau (ca. 24 bis 30 Wohnungen mit freiwilliger Mietpreis- und Belegungsbindung) Gesamtkosten geschätzt: 6,3 Mio. € Grunderwerb (siehe lfd. Nr. 140)	750.000	5.250.000
132	Bauvorhaben XIX Obj. wird noch bestimmt	50.000	0
133	Bauvorhaben XX Burkardstraße 7 - Anbau Balkone	170.000	0
140	~ Grunderwerb		
141	Grunderwerb "Baslerstraße"	0	0
142	Grunderwerb Sonstiges	0	0
143	Übernahme in Betriebs- vermögen	0	0
2	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinl. u. Umlagen zur Vermögensfinanzierg.)	0	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)	485.000	0
10	Gewährung von Krediten a) an Gemeinde b) an Dritte	0 0	0 0
11	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0	0
12	Finanzierungsbedarf insgesamt	1.463.000	5.250.000

Investitionen Gesamtbedarf Euro	hiervon bisher bereit- gestellt Euro	Erläuterungen
5.000	0	Unvorhergesehenes Ausstattung HM
3.000	0	Pauschale
6.000.000	0	"Spitalhöhe" Quartier Mitte ~Anzahl WE: noch offen ~15 Jahre Mietpreis- u. Belegungs- bindung freiwillig vereinbart ~Planung 2021 ~Ausschreibung 2021 ~Baubeginn: Frühjahr 2022 ~Fertigstellung: Herbst 2023
50.000	0	evtl. Birkenweg 6 (Planungsrate)
170.000	0	~ 10 Wohnungen
300.000	300.000	~in 2020 erledigt
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
0	0	-
485.000	0	langfristige Verbindlichkeiten (Anlage 2.1)
0	0	-
0	0	-
0	0	-
7.013.000	300.000	

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Finanzplan

2020 bis 2024

Erfolgsplan

- Erträge

- Aufwendungen

2020 bis 2024

Erträge

Bezeichnung	2020 1.000 €	2021 1.000 €	2022 1.000 €	2023 1.000 €	2024 1.000 €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (incl. Umlagen und Zuschüsse)	1.633	1.674	1.685	1.712	1.822
Erlös aus Verkauf von bebauten Grundstücken	0	0	0	0	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	12	8	8	8	8
Sonstige Erträge	1	2	1	1	1
Zwischensumme	1.646	1.684	1.694	1.721	1.831
Vortrag Jahresgewinn vom Vorjahr	0	200	402	545	555
Zwischensumme	1.646	1.884	2.096	2.266	2.386
<p>ohne Pos. "Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen" (Umlaufvermögen)</p>					
Verlustvortrag ins Folgejahr	0	0	0	0	0
Erträge insgesamt	1.646	1.884	2.096	2.266	2.386

Aufwendungen

Bezeichnung	2020 1.000 €	2021 1.000 €	2022 1.000 €	2023 1.000 €	2024 1.000 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	124	126	128	130	132
Instandhaltungskosten	350	350	400	400	400
Personalaufwand	252	260	266	271	277
Abschreibungen	430	451	444	560	652
Sachaufw./Sonst. betr. Aufwand/Miete Büro etc.	91	82	84	86	88
Zinsen	190	175	191	222	268
Steuern	36	38	38	42	42
Vortrag Verlust vom Vorjahr	0	0	0	0	0
Zwischensumme	1.473	1.482	1.551	1.711	1.859
ohne Pos. "Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke" (Umlaufvermögen)					
Gewinnvortrag ins Folgejahr	173	402	545	555	527
Aufwendungen insgesamt	1.646	1.884	2.096	2.266	2.386

Vermögensplan

- Finanzierungsmittel
 - Finanzierungsbedarf
- 2020 bis 2024**

Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Bezeichnung	2020 1.000 €	2021 1.000 €	2022 1.000 €	2023 1.000 €	2024 1.000 €
Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0
Jahresgewinn	173	202	402	545	555
Zuschüsse/Subventionen					
SSP Omsdorfer Hang	90	0	0	0	0
Land B.-W. Überl.str. 64	0	0	0	0	0
Tilgungszuschüsse KfW	0	0	0	0	0
Kreditaufnahme	950	810	2.625	2.625	1.000
Abschreibungen	430	451	444	560	652
Erübrigte Mittel aus Vorj.	0	0	0	0	0
Erlöse aus Verkauf von bebauten Grundstücken	1.260	0	0	0	0
Finanzierungsmittel insgesamt	2.903	1.463	3.471	3.730	2.207

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Bezeichnung	2020 1.000 €	2021 1.000 €	2022 1.000 €	2023 1.000 €	2024 1.000 €
Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
~Betriebs- und Geschäftsausstattung	10	8	5	5	5
~Übernahme städt. Wohnungen	0	0	0	0	0
~Übernahme aus Umlaufvermögen	0	0	0	0	0
~"SSP Omsdorfer Hang"	126	0	0	0	0
~Gründerwerb Spitalhöhe Baslerstraße	300	0	0	0	0
~Bauvorhaben/Baukosten :					
Birkenweg 4	249	0	0	0	0
Überlinger Straße 64	48	0	0	0	0
Spitalhöhe Baslerstraße	100	750	2.625	2.625	0
künftiges BV /Birkenweg 6	0	50	50	50	1.000
Burkardstraße 7 Balkone	0	170	0	0	0
künftige Modernisierungen	0	0	0	0	200
Finanzanlagen/Bausparrate	0	0	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	1.260	0	273	495	435
Abdeckung Jahresverlust	0	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	810	485	518	555	567
Abdeckung Finanzierungsfehlbetrag	0	0	0	0	0
Finanzierungsbedarf insgesamt	2.903	1.463	3.471	3.730	2.207

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan

2021

Beschlussantrag:

1. Aufgrund § 14 des Gesetzes über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz - EigBG) in der Fassung vom 17. Juni 2020 (Gesetzblatt Seite 403) wird der vorliegende Wirtschaftsplan 2021 wie folgt festgestellt:
 1. Erfolgsplan

· Erträge		1.684.000,--€
· Aufwendungen		1.482.000,--€
 2. Vermögensplan

· Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		
· Finanzierungsbedarf (Einnahmen)	je	1.463.000,-- €
· Verpflichtungsermächtigungen		5.250.000,-- €
 3. Kreditaufnahme

zur Finanzierung von Bauvorhaben	810.000,-- €
Höchstbetrag der Kassenkredite (ohne Zwischenfinanzierungen)	250.000,-- €
2. Von der Übergangsregelung nach § 19 Abs. 1 EigBG zur Aufstellung des Wirtschaftsplans nach dem EigBG in der alten Fassung vom 16. April 2013 wird Gebrauch gemacht.
3. Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil wird ermächtigt, im Rahmen des im Wirtschaftsplan 2021 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 25. November 2020

(Peter Hauser)
Stadtbau Rottweil
- Betriebsleitung -

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

4. Stellenübersicht

1.1 Angestellte

Entgeltgruppe TVöD	2021 Anzahl	v.H. *	Erläuterungen
E 15	1	100	Betriebsleitung **
E 9b	1	100	Sachbearbeitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Stv. Betriebsleitung
E 9a	1	70	Sachbearbeitung Buchhaltung Controlling
E 7	1	70	Sachbearbeitung Hausverwaltung Buchhaltung Sekretariat
E 3	1	100	Hausmeister
<hr/>			
Angestellte insgesamt	5	440	
<hr/>			
Beamte	-	-	
Arbeiter	-	-	

* = Umfang der dienstlichen Inanspruchnahme

** = 66,67 v.H. für Auftragsangelegenheiten (Liegenschaften/Gebäudewirtschaft)
im Haushalt der Stadt

Nachweis

- über den Schuldendienst
- über den Stand der Schulden

2021

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2021 - in Euro -								
~ langfristige Verbindlichkeiten ~								
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2020			Kredithöhe p.31.12.2021	Ende der Zinsfestschr.
		ursprüngl.	p.31.12.20	Zinsen	Tilgung	Neuauf- nahme		

Stadt Rottweil

Übernahme Wohnungsbestand

9 10-06	1,0	3.000.969	2.924.275	29.243	0	0	2.924.275	ohne zeitl. Begrenzung
---------	-----	-----------	-----------	--------	---	---	-----------	---------------------------

L-Bank Baden-Württ. Karlsruhe

0041188761 (alt 11501 11-01)	0,5	504.134	305.444	1.520	6.042	0	299.401	31.01.2066
2230029237 (alt 10808 21-01)	0,5	450.000	299.511	1.442	24.100	0	275.411	31.12.2023
613655931 (alt 10808 38-01)	2,37	525.000	388.068	8.814	35.467	0	352.601	30.12.2030

Norddeutsche Landesbank

2535800161 (alt 12101 11-03)	3,97	1.081.894	777.232	30.604	17.108	0	760.124	30.09.2021
------------------------------	------	-----------	---------	--------	--------	---	---------	------------

Landesbausparkasse

1822769067 (alt 12102 16-02)	0,54	800.000	377.410	1.898	56.754	0	320.657	31.05.2027
------------------------------	------	---------	---------	-------	--------	---	---------	------------

Kreditanstalt für Wiederaufbau

9480958 (alt 11303 20-01)	2,61	150.000	83.071	2.114	5.567	0	77.504	15.08.2023
6000211941 (alt 11506 20-01)	1	232.000	147.964	1.425	11.987	0	135.977	31.03.2024
6000237884 (alt 11508 20-01)	1	310.000	209.619	2.023	15.898	0	193.721	30.12.2024
6000279763 (alt 11509 20-01)	0,75	320.000	201.603	1.455	16.621	0	184.983	28.02.2026
6000316011 (alt 11507 20-01)	0,75	364.000	245.133	1.774	18.787	0	226.346	30.12.2026
6000323341 (alt 10201 20-01)	2,25	900.000	812.693	18.025	25.328	0	787.365	31.03.2037
6000315940 (alt 12103 20-01)	1,75	1.200.000	1.058.228	18.237	35.268	0	1.022.960	31.01.2037
6000362546 (alt 11501 20-01)	0,8	468.000	345.906	3.337	23.222	0	322.685	31.03.2028

DZ HYP (früher Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank + WL Bank)

3018858501 (alt 9 10-07)	0,57	1.022.584	125.371	676	14.750	0	110.621	31.03.2029
3018858502 (alt 9 10-12)	3,6	400.000	13.001	158	13.001	0	0	01.06.2021
3018858503 (alt 9 10-13)	4,44	200.000	159.596	7.022	3.858	0	155.739	30.06.2026
3018858504 (alt 9 10-14)	4,34	310.000	132.138	5.456	17.298	0	114.840	30.09.2027
3308442700 (alt 9 10-10)	1,28	1.100.000	950.134	11.956	35.123	0	915.010	30.04.2044
3308441900 (alt 9 10-15)	1,89	1.086.000	988.627	18.435	29.024	0	959.603	01.06.2047

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2021 - in Euro -								
~ langfristige Verbindlichkeiten ~								
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2021			Kredithöhe p.31.12.2021	Ende der Zinsfestschr.
		ursprüngl.	p.31.12.20	Zinsen	Tilgung	Neuauf- nahme		
Münchener Hypothekenbank								
1800076802 (alt 9 10-11)	3,53	300.000	11.336	145	11.336	0	0	01.04.2021
Deutsche Kreditbank AG								
6703057866	0,67	315.000	292.776	1.916	14.937	0	277.839	30.06.2039
6703895364	0,49	650.000	631.930	3.027	31.097	0	600.833	30.05.2040
6704347183	0,30	283.000	281.861	827	13.695	0	268.166	30.12.2040
Neuaufnahme 2021								
Kreditmarkt Rundung	offen	810.000	0	4.000 -527	8.000 733	810.000	802.000	offen
Gesamtsumme			11.762.928	175.000	485.000	810.000	12.088.661	

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2021 - in Euro - ~Zwischenfinanzierungen Bauvorhaben Umlaufvermögen~					
Bauvorhaben Gläubiger Kreditvolumen	Zins %	Kreditbetrag zum 31.12.2020 abgerufen	Schuldendienst Tilgung 2021	2021 geplante Neuaufnahme	Stand zum 31.12.2021
		0	0	0	0
<hr/>					
Summe		0	0	0	0

Nachweis

über den Stand der Rücklagen

zum 31.12.2021

Nachweis über den Stand der Rücklagen zum 31.12.2021

Rücklagenart	Stand 01.01.2021 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2021 €
<u>Gewinn- rücklage</u>	550.000	202.000	0	752.000

Hinweis:

Eine Entnahme aus der Gewinnrücklage ist in 2021 nicht geplant.

Der Gemeinderat hat am 30.09.2020 beschlossen vom Bilanzgewinn 2019 einen Betrag in Höhe von 100.000 € der Gewinnrücklage zuzuführen. Sie beträgt somit zum 31.12.2020: 550.000 €.

Vom angenommenen Jahresgewinn 2020 in Höhe von 402.000 € sollen auf Basis eines entsprechend zu fassenden GR-Beschlusses weitere 202.000 € der Gewinnrücklage zugeführt werden. 200.000 € sind im Erfolgsplan als Gewinnvortrag aus 2020 berücksichtigt.