

Eigenbetrieb Stadtbau  
Sachbearbeiter(in): Fiss, Erik (Betriebsleiter); Henne, Margarita  
13.12.2022

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat (öffentlich)	18.01.2023
Gemeinderat (öffentlich)	01.02.2023

### Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil 2023

#### Beschlussvorschlag:

(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 2023 wie folgt festgestellt:

<b>1. Erfolgsplan</b>	
1.1 Erträge	1.711.000 €
1.2 Aufwendungen	- 1.561.000 €
1.3 Jahresüberschuss (Saldo aus 1.1 und 1.2)	<b>150.000 €</b>
<b>2. Liquiditätsplan</b>	
2.1 Zahlungsmittelüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit	<b>782.000 €</b>
2.2 Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- €
2.2.1 Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	- €
2.2.2 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- 1.652.000 €
2.2.3 Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus 2.2.1 und 2.2.2)	<b>- 1.652.000 €</b>
2.3 Finanzierungsmittelbedarf (Saldo aus 2.1 und 2.2.3)	<b>- 870.000 €</b>
2.4 Ein- und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	- €
2.4.1 Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	1.555.000 €
2.4.2 Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	- 685.000 €
2.4.3 Veranschlagter Finanzierungsmittelbedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus 2.4.1 und 2.4.2)	<b>870.000 €</b>
2.5 Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.3 und 2.4.3)	- €
<b>3. Kreditaufnahmen</b>	1.555.000 €
<b>4. Verpflichtungsermächtigungen</b>	7.854.000 €
<b>5. Höchstbetrag der Kassenkredite (ohne Zwischenfinanzierungen)</b>	250.000 €

(2) Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil wird ermächtigt, im Rahmen des im Wirtschaftsplan 2023 festgesetzten Gesamtbetrags der Kreditaufnahmen selbständig alle erforderlichen Darlehen aufzunehmen, sowie ggf. Umschuldungen/Anschlussfinanzierungen vorzunehmen und entsprechende Verträge abzuschließen.

**Begründung:**

Siehe Anlage Wirtschaftsplan 2023 mit Vorbericht

**Finanzierung:**

Kosten:

Im Haushalt / Wirtschaftsplan veranschlagt: Ja

Folgekosten: gem. Beschlussvorschlag Ziff. 2: Belastung des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil in den auf die Kreditaufnahme folgenden Jahren (in der Regel 20 bis 30 Jahre) mit entsprechenden Zinszahlungen im Erfolgsplan sowie die entsprechenden Tilgungszahlungen im Vermögensplan.

Personelle Auswirkungen: geringfügige Verschiebung von 10% Stellenanteilen, s. Wi.-Plan

**Zuständigkeit:**

Der KSV (=Betriebsausschuss) ist nach § 7 Abs. 1 Betriebssatzung des EB Stadtbau Rottweil i. V. m. § 6 Abs. 1 Ziffer 1.10 Hauptsatzung für die Vorberatung des Wirtschaftsplanes zuständig. Da keine Sitzung des KSV ansteht, erfolgt die Vorberatung stattdessen im Gemeinderat. Die Zuständigkeit des Gemeinderats für die Feststellung des Wirtschaftsplanes ergibt sich aus § 8 Ziffer 15 der Betriebssatzung.

**Anlagen:**

Wirtschaftsplan 2023 mit Vorbericht

# **Wirtschaftsplan 2023**



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorbericht</b>	<b>1</b>
<b>Erfolgsplan mit Finanzplanung 2023-2026</b>	<b>12</b>
<b>Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm 2023-2026</b>	<b>16</b>
<b>Stellenübersicht</b>	<b>26</b>
<b>Anlage 1 - Nachweis über den Stand der Schulden</b>	<b>28</b>
<b>Anlage 2 -Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan</b>	<b>31</b>

# Vorbericht

## zum Wirtschaftsplan 2023

### 1. Finanzwesen des Eigenbetriebs

Wie bereits im letzten Jahr besteht der Wirtschaftsplan aus dem neu strukturierten Erfolgsplan und dem Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm. Die vorherige Gliederung (bis Wirtschaftsplan 2021) ist mit der 10. Änderungssatzung zur Betriebssatzung (Vorlage 108/2021, beschlossen vom Gemeinderat am 14.07.2021) obsolet geworden.

Dem Wirtschaftsplan ist eine fünfjährige Finanzplanung zu Grunde zu legen.

Der **Erfolgsplan** enthält alle vorhersehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres. Diese Erträge und Aufwendungen werden einander gegenübergestellt und so das voraussichtliche handelsrechtliche Jahresergebnis in Form eines Jahresgewinns oder eines Jahresverlusts ermittelt. Seine Gliederung muss dem Muster in der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO-HGB) entsprechen.

Der **Liquiditätsplan** bildet alle voraussichtlich anfallenden, ergebnis- und vermögenswirksamen Einzahlungen und Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit sowie die jeweiligen Salden des Wirtschaftsjahres ab. Die fünfjährige **Finanzplanung** umfasst das laufende Wirtschaftsjahr, das Wirtschaftsjahr, für das der Wirtschaftsplan aufgestellt wird, und die folgenden drei Wirtschaftsjahre. Sie ist in den Erfolgsplan und Liquiditätsplan integriert.

In der **Stellenübersicht** sind gemäß § 3 Absatz 1 EigBVO-HGB die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Beschäftigte aufzuführen. Dabei handelt es sich um Tarifbeschäftigte nach TVÖD.

### 2. Geschäftsentwicklung

Bei den **Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung** wird 2022 der Planansatz voraussichtlich leicht unterschritten. Die für Mitte 2021 geplante Mieterhöhung konnte wegen pandemiebedingt verspäteter Fertigstellung der Mietwerttabelle zum 1. Februar 2022 realisiert werden. Außerdem lag gegenüber den Vorjahren eine deutlich erhöhte Fluktuation vor, was zu vermehrten Leerständen durch Renovierung und Neuvermietung führte. Die bereits im letzten Vorbericht erwähnten verlängerten Renovierungszeiten aufgrund der Baumarkt- und Pandemiesituation sind ebenfalls weiterhin festzustellen.

Der **Mietwohnungsmarkt** hat sich in diesem Jahr anders als in den Vorjahren merklich verändert. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei **132** Familien (Stand 30.11.2022). (2021: 94; 2020: 106; 2019: 117; 2018: 143; 2017: 136). Darin enthalten sind 46 ukrainische Flüchtlingsfamilien, klammert man diese aus, so wäre gegenüber 2021 erneut ein Rückgang zu verzeichnen. Ca. 10 ukrainische Familien sind bereits im Wohnungsbestand der

Stadtbau untergekommen (einschl. Zuzug in bestehende Mietverhältnisse von Bekannten / Verwandten).

Die Zahl der Wohnungswechsel hat sich 2022 mit **31** (Stand 30.11.2022) gegenüber den Vorjahren mehr als verdoppelt (2021: 14; 2020: 19; 2019: 22; 2018: 28; 2017: 18). Die Fluktuationsrate liegt somit bei **11%**.

Die **Mietrückstände** sind weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Rückstände liegen im Jahresdurchschnitt zwischen 5.000 € und 7.000 €. Es handelt sich dabei um einige wenige schwierige Einzelfälle. Kündigungen wegen Mietrückständen mussten nicht ausgesprochen werden.

Die **Eigenkapitalquote des EB Stadtbau** beträgt zum 31.12.2021: **33,61 %** (2020: 32,20%; 2019: 32,28%; 2018: 30,98%; 2017: 33,48%; 2016: 35,16%).

Die **Liquidität der Sonderkasse** Stadtbau musste im Geschäftsjahr 2021 nicht durch Aufnahme von Kassenkrediten aufgebessert werden.

### 3. Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes

Die Anstrengungen zur Unterhaltung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes 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 bleiben.

Unsere Offensive in dieser Richtung im Bereich „Omsdorfer Hang“ war wichtig und erfolgreich. Dort wurden 117 Stadtbau-Wohnungen modernisiert, saniert und mit neuen Balkonen ausgestattet, die erheblichen positiven Auswirkungen auf die Situation im Quartier haben inzwischen ihre Nachhaltigkeit unter Beweis gestellt.

2021 wurden die zehn Wohnungen in der Burkardstraße 7 mit neuen Balkonen ausgestattet.

2022 wurde mit der Modernisierung der Häuser Marxstraße 25-29 begonnen, näheres hierzu siehe im Abschnitt „Bauvorhaben“.

Gesamthaft sind Stand heute 172 unserer 278 Wohneinheiten (62%) vollständig energetisch modernisiert bzw. als Neubauten auf einem entsprechenden Energiestandard. Weitere 30 WE wollen wir im Finanzplanungszeitraum energetisch modernisieren. Bei 62 WE (22%) liegt eine Teilmodernisierung vor.

198 WE (71% des Bestandes) sind an Fernwärme-/Nahwärmenetze angeschlossen.

Insbesondere angesichts der aktuellen Energiekrise und der weltweiten Klimaschutzbemühungen sehen wir uns in der Pflicht, sowohl in der laufenden Unterhaltung als auch bei größeren investiven Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Energieeffizienz voranzukommen. Wir haben daher die Modernisierungsmaßnahmen teilweise in der Reihenfolge angepasst und den Fokus auf zusätzliche Objekte erweitert (siehe hierzu den Abschnitt „Bauvorhaben“). Dies mit dem Ziel, insbesondere die relativ wenigen nicht oder geringfügig modernisierten Wohnungen zeitnah auf einen modernen Standard zu bringen,

und bezogen auf die eingesetzten Mittel „möglichst viel für möglichst viele“ zu erreichen.

Bei den geplanten energetischen Modernisierungen sind PV- bzw. Solaranlagen fest eingeplant, dies ist schon allein aus förderrechtlicher Sicht geboten. Auch für den übrigen Bestand sind wir bemüht, die entsprechenden Potenziale zu nutzen. Sämtliche Liegenschaften wurden durch einen Dienstleister bewertet und grundsätzlich besteht in vielen Fällen eine Eignung. Aufgrund der aktuellen Lage hinsichtlich Fördermöglichkeiten und Einspeisevergütung stellt sich die Wirtschaftlichkeit jedoch derzeit schwierig dar, auch wenn lediglich auf lange Sicht eine „schwarze Null“ angestrebt wird. Wir sind hier mit verschiedenen Anbietern in Gesprächen und werden auch die Förderlandschaft in nächster Zeit sorgfältig beobachten, da positive Entwicklungen in der kommenden Legislaturperiode gut möglich sind.

## 4. Erläuterung der wichtigsten Planansätze

### 4.1 Erfolgsplan

#### Erträge

##### Sollmieten

Die Kalkulation basiert auf den aktuellen Mietverträgen unter Berücksichtigung der durch die Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung 2021-23 ermöglichten Mietanpassungen.

Die Mietwerttabelle wurde 2021 überprüft und in überschaubarem Rahmen nach oben angepasst. Aufgrund pandemiebedingter Verzögerung konnte diese Anpassung jedoch erst im August 2021 erfolgen, sodass aufgrund der Verfahrensfristen die geplante turnusmäßige Mieterhöhung erst zum 01.02.2022 wirksam werden konnte. Eine erneute Anpassung der Mietwerttabelle ist im Frühjahr 2023 vorgesehen, die Stadtbau wird sich bei den Verantwortlichen für eine zügige Umsetzung einsetzen.

Für das Objekt „Überlinger Straße 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.

##### 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.

#### Aufwendungen

##### Instandhaltungskosten

In 2023 werden 350.000 € eingestellt, damit sind wir wieder auf dem Niveau des Jahres 2021. Trotz gestiegener Baupreise hat sich dies als praktikable



Größe erwiesen, zumal wegen der zeitlichen Beanspruchung durch die laufenden und geplanten investiven Baumaßnahmen die Instandhaltung im Bestand auf zwingend notwendige Maßnahmen beschränkt bleiben muss.

### Personalausgaben

Die Personalausgaben steigen gegenüber dem Vorjahr im Rahmen der tariflichen Steigerungen leicht an. Da die Ergebnisse der im Januar beginnenden Tarifverhandlungen noch nicht absehbar sind, wurde eine Tarifierhöhung von 4% für das gesamte Jahr 2023 angenommen. Aufgrund geänderter Tätigkeitsprofile erfolgt erneut eine geringfügige Verschiebung von 10% Stellenanteilen im Bereich der Teilzeitkräfte (90% und 50% statt 80% und 60%).

Die seit 2019 bestehende Hausmeisterbetreuung durch eine Vollzeitkraft statt vorher durch Mini-Jobber bewährt sich weiterhin sehr gut. Der Hausmeisterdienst wird nun reibungsloser und wesentlich effektiver abgewickelt. Für die Mieter ist diese Umstellung weitgehend kostenneutral. Für geringfügig Beschäftigte (Reinigungstätigkeiten) fallen zusätzlich 4.500 € an. Die Hausmeistertätigkeiten sind zu 90% und die Reinigungstätigkeiten zu 100% umlagefähig.

### Abschreibungen

Die ordentlichen Abschreibungen liegen mit rd. 477.000 € 3,6% über dem Vorjahresniveau. Das liegt im Wesentlichen an der Aktivierung von Teilleistungen der Sanierung Marxstraße 25-29, insbesondere der neuen Balkone. Sonderabschreibungen (z.B. wegen Abbruchmaßnahmen) fallen 2021 nicht an.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die in den Vorjahren erfolgte Umstellung des Wohnungsverwaltungs-EDV-Programms (ERP-System) müssen durch die Anschaffung eines entsprechenden Archiv-Moduls und die entsprechenden Schulungen komplettiert werden, um die Datenarchivierung datenschutzkonform und rechtssicher abbilden zu können. Hier fielen in 2022 Mehrkosten von ca. 10.000 € an, die 2023 nicht mehr anfallen. Es verbleibt jedoch möglicherweise ein gewisser Schulungsaufwand, den wir bei den Fortbildungskosten berücksichtigt haben.

### Zinsen

Trotz einer nicht unbeträchtlichen Neuverschuldung in den letzten Jahren zur Finanzierung des Eigenanteils an der Sanierungsmaßnahme 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.

Leider ist bekanntlich in letzter Zeit das Zinsniveau deutlich gestiegen und bewegt sich aktuell bei 3 bis 3,5%, die weitere Entwicklung ist schwer einzuschätzen.

## Jahresgewinn – Gewinnvortrag

Wir kalkulieren mit einem Jahresgewinn 2023 in Höhe von rund 150.000 € und mit einem vorgetragenen Jahresgewinn 2022 in Höhe von rund 187.000 €. Auf dieser Basis rechnen wir mit einem Gesamtgewinn 2023 in Höhe von 337.000 €.

## **4.2 Liquiditätsplan mit Finanzplanung**

Der Liquiditätsplan wurde entsprechend §2 EigBVO gegliedert und in ergebnis- und vermögenswirksame Einzahlungen sowie ergebnis- und vermögenswirksame Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterteilt.

Aus laufender Geschäftstätigkeit ergeben sich Mittelzuflüsse in Höhe von 782.000 €. Die ordentlichen Abschreibungen werden in voller Höhe (477.000 €) erwirtschaftet.

Aus Investitionstätigkeit ergibt sich ein Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von 1.652.000 €. Davon sind 2.000 € für Beschaffungen vorgesehen.

Für die Finanzierung der Planungs- und Bauleistungen für die Bauvorhaben „Marxstraße 25-29 – Energetische Sanierung“ und „Basler Straße – Sozialer Wohnungsbau“ werden in 2022 Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 1.555.000 € benötigt.

## **5. Bauvorhaben**

### **Allgemeines**

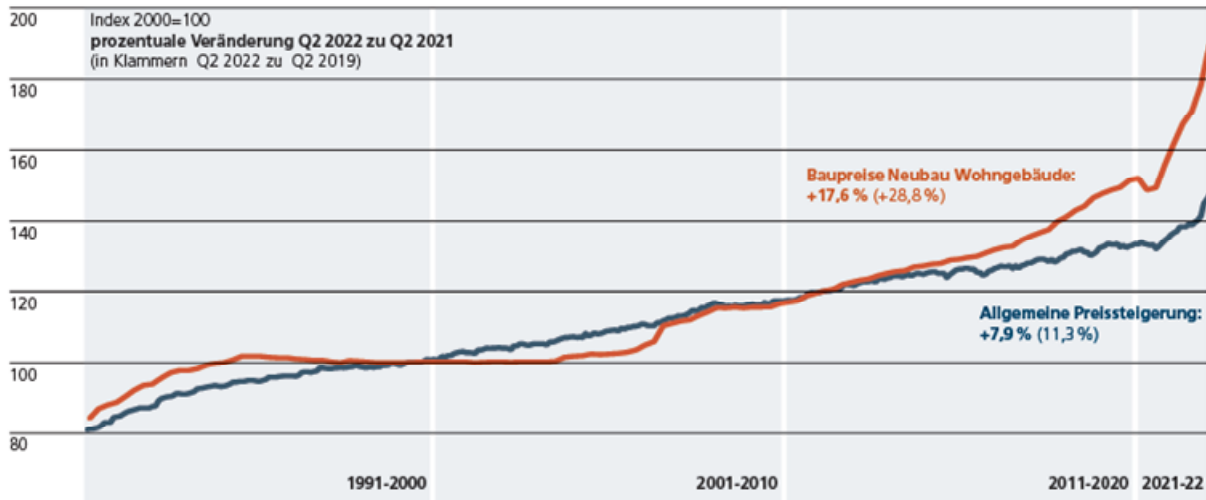
Die Baumarktsituation hat sich in den Jahren seit 2020 stark verschärft. Hatten wir bei der Aufstellung des letzten Wirtschaftsplans noch die Hoffnung, dass hier mit einem erhofften Abklingen der Corona-Pandemie eine Beruhigung und Rückkehr zum Vorzustand einsetzt, so haben spätestens die Entwicklungen seit Beginn des Krieges in der Ukraine uns klargemacht, dass wir vom Gegenteil ausgehen müssen. Nachfolgend wird anhand einiger Grafiken<sup>1</sup> die aktuelle Situation und die bisherige Entwicklung illustriert.

Zunächst ist die allgemeine Baupreisentwicklung zu beachten. Über die ohnehin schon drastisch gestiegene Inflation hinaus ist hier bereits seit dem Jahr 2020 eine weit überproportionale Steigerung zu beobachten, die sich – teilweise uneinheitlich und schwer vorauszusagen – in besonderem Maße auf einzelne Bauweisen und Bauweisen erstreckt. Nachdem zunächst die Bauholzpreise durch die Decke gingen hat sich dort aktuell die Situation wieder etwas beruhigt, dafür ist ein extremer Anstieg beim Betonstahl zu beobachten.

---

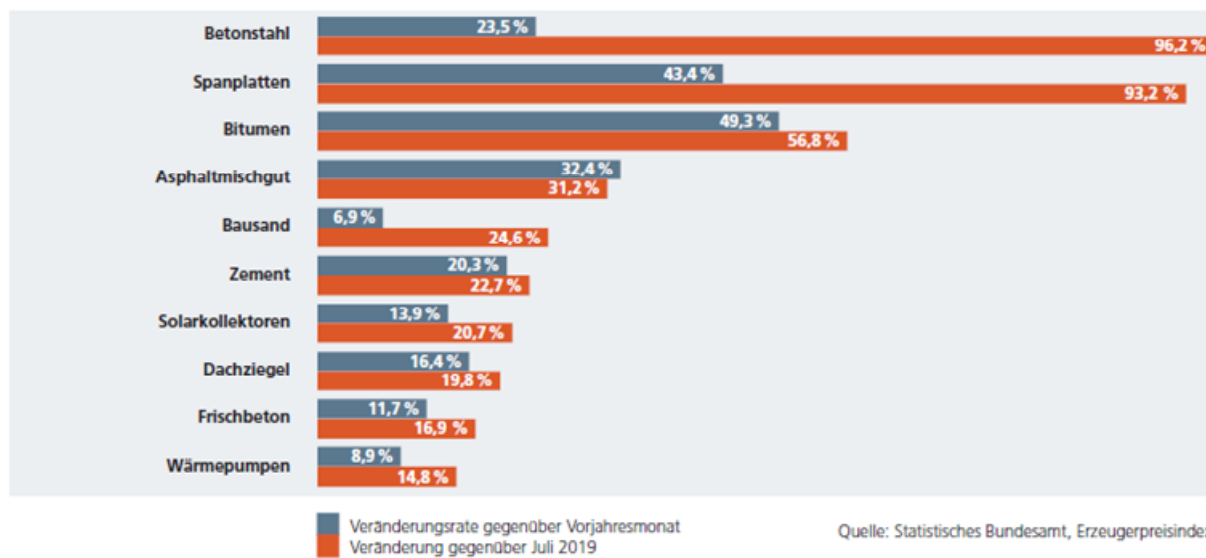
<sup>1</sup> Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023, Berlin 2022  
Abdruck mit freundlicher Genehmigung

## Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung Indexwerte (2015=100)



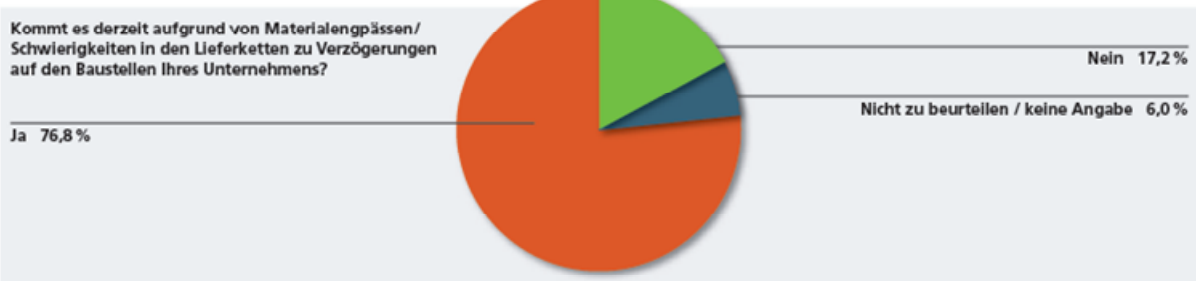
Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1.Quartal, 2000=100.

## Erzeugerpreisentwicklung ausgewählter Baustoffe im Juli 2022 Veränderung in %



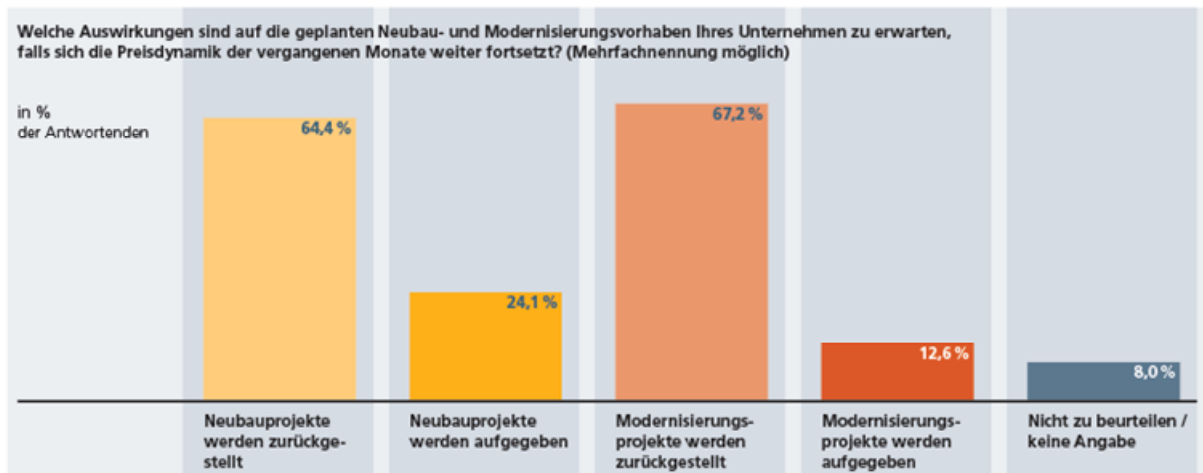
Ein weiterer Punkt ist die mangelnde und zeitlich oft kaum abschätzbare Verfügbarkeit von Baustoffen und Bauteilen.

## Verzögerungen auf den Baustellen durch Materialengpässe und Lieferkettenschwierigkeiten



Diese Faktoren zusammengenommen führen in erschreckendem Maße zu Aufgabe bzw. Zurückstellung von Bauvorhaben, hier eine Erhebung unter den GdW-Mitgliedsunternehmen.

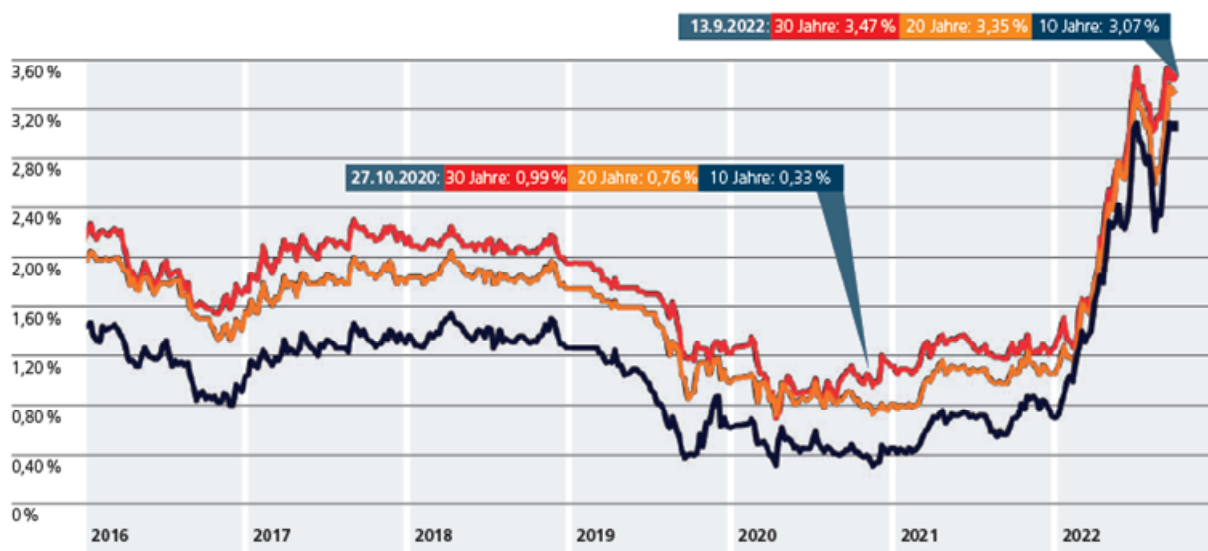
### Auswirkungen anhaltender Preissteigerung auf geplante Bauvorhaben



Quelle: Eigene Erhebung.

Ein letzter konjunkturgefährdender Punkt ist die Zinsentwicklung, bei der angesichts der hohen Inflation auch keine Umkehr zu erwarten ist.

### Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Quelle: Dr. Klein Wowi Finanz AG

### Basler Straße – Sozialer Wohnungsbau“ (XVIII)

Forderungen von Gemeinderat und externen Interessenvertretern, zeitnah ein zusätzliches Angebot von preisgünstigem Wohnraum zu schaffen, wurden seitens der Stadt Rottweil in Rottweil aufgenommen und im Baugebiet „Spitalhöhe – Quartier Mitte“ neu erschlossene, für Geschosswohnungsbau geeignete Grundstücke für diesen Zweck zur Verfügung gestellt. 2018 teilte der Gemeinderat drei Baugrundstücke an Wohnungsunternehmen zu, die insgesamt mindestens 50 geförderte Sozialwohnungen schaffen wollen. Auch der

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil beteiligt sich an diesem Projekt und beabsichtigt, auf einem Grundstück an der Basler Straße südlich des neuen Kindergartens 20-30 Wohneinheiten in Holz- oder Holzhybridbauweise zu erstellen.

Von dem ursprünglichen Plan, das Landeswohnungsbauprogramm Baden-Württemberg in Anspruch zu nehmen wurde dabei aufgrund der unvorteilhaften Fördervoraussetzungen (Eigenanteil in Geld >20%, hierfür wären Verkäufe aus dem Anlagevermögen erforderlich gewesen) mit Beschluss vom 02.10.2020 (Vorlage 172/2020) abgegangen. Stattdessen sollte ein Förderdarlehen der KfW im maximal möglichen Umfang in Anspruch genommen und der weitere Finanzierungsbedarf durch Aufnahme eines Kreditmarktdarlehens gedeckt werden.

Der Gesamtinvestitionsbedarf wurde vorläufig auf 6,0 Mio. € geschätzt, darin enthalten rd. 300.000 € für den bereits erfolgten Grunderwerb. Auf dieser Basis wurde im März 2022 mit fachlicher Begleitung durch das Büro *Kohler Grohe Architekten* ein Vergabeverfahren nach VgV für die Gewerke Objektplanung Gebäude (Architekt), Tragwerksplanung und Fachplanung HLS ausgeschrieben. Ende Juni konnte das Verfahren abgeschlossen werden, im Juli erfolgte die Auftragserteilung an die Büros *Kamm Architekten* (Stuttgart), *Baustatik Relling* (Singen) und *Ingenieurbüro Schwarz* (Furtwangen) jeweils für die Leistungsphasen bis zur Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung.

Die Büros nahmen unverzüglich die Planungsarbeiten auf, die Vorentwurfsplanung konnte im November 2022 soweit abgeschlossen werden, dass für alle Gewerke die Kostenschätzung vorgelegt werden konnte. Leider weist diese nunmehr ein Investitionsvolumen von über 9,8 Mio. € (ohne Grundstück) aus, was 3.350 € je m<sup>2</sup> BGF bzw. 5.450 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht. Ursächlich ist hier sicherlich vor allem die Steigerung der Baupreise (Steigerung Baukostenindex 31% innerhalb 2 Jahren, Stand II. Quartal 2022), aber auch andere Gesichtspunkte spielen eine Rolle (Baugrund, Anforderungen des Bebauungsplanes).

Erschwerend kommt hinzu, dass derzeit keine Förderkulisse für energieeffiziente Neubauten besteht und sich gleichzeitig die Kapitalmarktzinsen erheblich nach oben entwickelt haben. Unter diesen Umständen halten wir es nicht für verantwortbar, das Bauvorhaben unhinterfragt mit dem angedachten Zeitplan voranzutreiben. Vielmehr halten wir folgendes Vorgehen für angezeigt:

- Vorantreiben der Planung im Rahmen der Entwurfsplanung mit einer belastbaren Kostenberechnung nach Bauteilen, die in allen Punkten zu hinterfragen ist, um und alle denkbaren Potenziale zur Kostenreduzierung zu ermitteln.
- Beobachtung der Baumarktentwicklung. Wir sehen die Möglichkeit, dass sich im zeitlichen Ablauf die Baupreisentwicklung mindestens weiter abflacht, wenn nicht umkehrt.
- Beobachtung der Situation hinsichtlich Förderung. Neue Förderprogramme sind angesichts der der Baumarktsituation und des unstrittigen Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum ebenfalls nicht ausgeschlossen.

- Beobachtung der Situation am Kapitalmarkt. Auch hier sind Anzeichen einer Abflachung bzw. Umkehrung der Zinsentwicklung erkennbar.

Wir bedauern den Aufschub des Bauvorhabens sehr, können aber bei einer Investition in der Größenordnung von 10% des Wohnungsbestandes der Stadtbau und einem Volumen in Höhe mehrerer Jahresumsätze nicht anders handeln. Wie aus den Reihen der wohnungswirtschaftlichen Verbände verlautet, betreffen ähnliche Entwicklungen einen Großteil der in der Planung befindlichen Wohnbauvorhaben.

Wir haben daher für den Wirtschaftsplan 2023 die Planungskosten bis einschließlich Ausführungsplanung veranschlagt (um im Falle entsprechender Entwicklungen handlungsfähig zu bleiben und nicht nach der Entwurfsplanung aus fiskalischen Gründen blockiert zu sein) und in der mittelfristigen Planung die eigentlichen Baukosten ausgewiesen.

Dabei haben wir angenommen, dass sich die Baupreise rückläufig entwickeln, in der Planung signifikante Einsparungen erzielt werden können und / oder eine erhebliche Förderung möglich wird und sind daher von einer Gesamtbausumme (ohne Grundstück) von 8,0 Mio. € ausgegangen.

Gesamtbausumme aktuell geplant	Gesamtbausumme WiPlan 2022
8.000.000,-- €	5.700.000,-- €

### **Birkenweg 6 (XIX)**

Die Fortsetzung der mit dem Gebäude Birkenweg 4 begonnenen Ersatzneubauten und gleichzeitiger Nachverdichtung kann aus Finanzierungs- und Kapazitätsgründen nicht gleichzeitig mit Basler Straße und Marxstraße betrieben werden. Aufgrund der größeren Effizienz des Bauvorhabens Hochwaldstr. 1-3 (mehr und größere Wohnungen, keine teure Tiefgarage erforderlich) wurde diese nochmals priorisiert. Es wurden daher die Planung und die bauliche Umsetzung nochmals um ein Jahr verschoben beginnend in 2024 eingeplant.

Gesamtbausumme aktuell geplant	Gesamtbausumme WiPlan 2022
2.800.000,-- €	2.400.000,-- €

### **Burkardstraße 7 (XX)**

Das Bauvorhaben wurde 2021 durchgeführt und abgeschlossen.

### **Marxstraße 25-29 (XXI)**

Der aus drei Sechsfamilienhäusern bestehende Baukörper hat aufgrund seiner Größe und Kompaktheit ein hohes Potenzial für eine energetische Sanierung. Ferner können die Wohnungen durch den Anbau von Balkonen erheblich attraktiviert und aufgewertet werden, zumal die Gebäuderückseite durch die nach Süden ausgerichtete Lage zum Grünbereich des Schulcampus

eigentlich bereits eine hohe Qualität aufweist. Wir haben daher im Wirtschaftsplan 2022 die Sanierung auf den Standard KfW 70 als optimale Lösung eingeplant. Diese Maßnahme sollte im Jahr 2022 vollständig umgesetzt werden. Leider konnte aufgrund der im Frühjahr 2022 erfolgten überraschenden Aussetzung aller KfW-Förderprogramme die Maßnahme nicht wie vorgesehen angegangen werden. Der Förderantrag, den wir im Januar 2022 gestellt haben lief ins Leere, da am 24.01. ein Förderstopp ausgesprochen wurde. Ein neuer Antrag konnte zwar Ende Februar eingereicht werden, jedoch war die Terminette mit den erforderlichen Fristen für Antragstellung, Förderzusage, Modernisierungsankündigung gegenüber den Mietern und Kreditaufnahme da schon erheblich gestört.

Im Ergebnis wurde entschieden, im Jahr 2022 lediglich die Rohbauarbeiten inkl. der Abbrüche sowie Freilegung und Abdichtung der Kellerwände auszuführen und im Frühjahr/Sommer 2023 die restliche Baumaßnahme. So konnte nicht zuletzt eine teure und für die Mieter lästige Gerüststandzeit über den Winter vermieden werden. Die Rohbauarbeiten konnten planmäßig abgewickelt werden, die Ausschreibungen für die Folgegewerke laufen und die Vergaben werden im Januar erfolgen. Aufgrund der Baumarktsituation haben wir im Wirtschaftsplan eine moderate Erhöhung der Baukosten eingeplant (Gesamtkosten brutto 1,5 Mio. €, wir rechnen aber aufgrund des vorteilhaften Ausschreibungs-Zeitpunktes mit vergleichsweise günstigen Angeboten.

Gesamtbausumme aktuell geplant	Gesamtbausumme WiPlan 2022
1.500.000,-- €	1.3100.000,-- €

### **Hochwaldstraße 1-3 (XXII)**

Das Gebäude stammt aus der Mitte der 60er Jahre und weist bisher nur relativ geringe Modernisierungsmaßnahmen auf. Durch die sehr gute Lage und die für die damalige Zeit recht großzügigen und vielfältigen Wohnungszuschnitte weist es jedoch ein hohes Potenzial auf, außerdem ist auch hier der Baukörper kompakt und ökonomisch zugeschnitten. Wir haben die Planung für das Jahr 2023 und die Umsetzung in 2024, im Anschluss an die Marxstraße 25-29, eingeplant und streben einen vergleichbaren Sanierungsumfang wie bei dieser Maßnahme an. Details werden im Planungsprozess auch hinsichtlich der Förderung zu optimieren sein.

Gesamtbausumme aktuell geplant	Gesamtbausumme WiPlan 2022
1.200.000,-- €	1.000.000,-- €

### **Ruckgaberstraße 16-22 (XXIII)**

Die insgesamt 20 Wohnungen in den beiden zweigeschossigen Baukörpern mit teilausgebauten Dächern zählen zu den ältesten und am wenigsten modernisierten Objekten der Stadtbau. Auch wenn nach wie vor eine gute Nachfrage nach den Wohnungen besteht (vermutlich vor allem wegen der geringen Miete und der sehr guten Lage mit großem Freibereich) besteht hier

erheblicher Handlungsbedarf. Dies umso mehr, als durch die gestiegenen Energiekosten der finanzielle Vorteil der Wohnungen schwindet.

Die Stadtbau besitzt noch ein angrenzendes Grundstück, ein weiteres benachbartes Grundstück könnte bei Bedarf zumindest teilweise erworben werden (der Eigentümerin ist sehr am Erhalt der dort vorhandenen Garagen gelegen, am Restgrundstück besteht kein großes Interesse.)

Es bietet sich an, hier an eine städtebauliche Lösung zu denken, bei der schrittweise neu gebaut und die Bestandsgebäude ersetzt werden können. Wir sind in dieser Angelegenheit bereits in Gesprächen mit Architekten und der Stadtplanung, die hier an einer Nachverdichtung und einer gemeinsam erarbeiteten städtebaulichen Interesse bekundet hat – der vorhandene Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 ist nicht zukunftsfähig. Die bauliche Dichte sollte hier moderat gesteigert werden, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen.

Für 2023 haben wir zunächst 30.000 € für eine Machbarkeitsstudie und flankierende Untersuchungen eingeplant. Weitere Schritte werden folgen, wenn sich die Maßnahme nach Art, Umfang und zeitlichem Ablauf konkreter einschätzen lässt.



**Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil**

# **Erfolgsplan mit Finanzplanung 2023**

**§ 1 Absatz 1 Satz 1 EiqBVO - HGB**

***"Der Erfolgsplan muss alle voraussehbaren Erträge und  
Aufwendungen des Wirtschaftsjahres enthalten."***

## Erfolgsplan mit Finanzplanung

Konto	Bezeichnung	Folgejahre					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Ansatz	Ansatz	Ansatz
<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.613.927,40</b>	<b>1.696.000,00</b>	<b>1.710.000,00</b>	<b>1.736.000</b>	<b>1.752.000</b>	<b>1.808.000</b>
<b>1.1</b>	<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>	<b>1.606.477,40</b>	<b>1.688.000,00</b>	<b>1.701.600,00</b>	<b>1.727.600</b>	<b>1.743.600</b>	<b>1.799.600</b>
6000	Sollmieten und Mietzuschüsse	1.385.636,38	1.400.000	1.374.600	1.397.600	1.410.600	1.465.600
6030	Zuschuss Überlinger Str. 64 Auflösung 10 J.	51.462,00	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000
6011/12	Umlagen	169.379,02	237.000	276.000	279.000	282.000	283.000
<b>1.2</b>	<b>Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6100	Erträge aus Verkauf von bebauten Grundstücken (Gewinnanteil)	0,00	0	0	0	0	0
<b>1.3</b>	<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>	<b>7.450,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>8.400,00</b>	<b>8.400</b>	<b>8.400</b>	<b>8.400</b>
6210	Erlöse aus Verwaltungsbetreuung	7.450,00	8.000	8.400	8.400	8.400	8.400
6211	Erlöse aus Stadtentwicklungsträgerschaft	0,00	0	0	0	0	0
<b>1.4</b>	<b>Erlöse aus anderen L &amp; L</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.</b>	<b>Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen</b>	<b>3.289,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.</b>	<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.</b>	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>58.719,13</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
6697	Sonstige betriebliche Erträge (LV-Gebühren etc.)	0,00	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
6690	Erträge aus Subventionen/Tilgungszuschuss	0,00	0	0	0	0	0
6600	Erträge aus Verkauf von beb. Grundst. AV	56.743,27	0	0	0	0	0
6692	Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,00	0	0	0	0	0
6620	Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	1.975,86	0	0	0	0	0
<b>5.</b>	<b>Aufwendungen</b>	<b>498.720,96</b>	<b>521.000,00</b>	<b>533.000,00</b>	<b>535.000</b>	<b>537.000</b>	<b>489.000</b>
<b>5.1</b>	<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>498.720,96</b>	<b>521.000,00</b>	<b>533.000,00</b>	<b>535.000</b>	<b>537.000</b>	<b>489.000</b>
8000	Betriebskosten:						
	~ Wasser/Abwasser/Heizung		23.500	30.000			
	~ Strom / Beleuchtung		11.000	12.500			
	~ Gartenpflege		10.000	12.000			
	~ Breitbandkabel		36.600	39.500			
	~ Kehrgebühren /Abgaswegeüberpr.		4.000	4.000			
	~ Sach- u. Haftpflichtversich.		33.000	41.500			
	~ Hauswartvergütungen u.ä.		4.000	4.000			
	~ Rauchwarnmelder Service		6.900	6.900			
	~ Winterdienst,Abtaumittel		3.000	1.100			
	~ Wartungen		1.000	23.500			
	Zwischensumme :	138.427,54	133.000	175.000	177.000	179.000	181.000
	Vertriebskosten	0,00	0	0	0	0	0
8050	Instandhaltungskosten	353.805,41	380.000	350.000	350.000	350.000	300.000
8091	Sonstiges / Erbbauzinsen /	6.488,01	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
8093	neue Energieausweise u.a.						
<b>5.2</b>	<b>Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8100	Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke	0,00	0	0	0	0	0
8150	lfd. Aufwendungen im Vorhaltezeitraum	0,00	0	0	0	0	0
<b>5.3</b>	<b>Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8210	Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	0,00	0	0	0	0	0

Konto	Bezeichnung	Folgejahre					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Ansatz €	Ansatz €	Ansatz €
<b>6.</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>249.972,21</b>	<b>260.000,00</b>	<b>276.000,00</b>	<b>280.000</b>	<b>283.000</b>	<b>286.000</b>
<b>6.1</b>	<b>Löhne und Gehälter</b>	<b>209.766,72</b>	<b>209.700,00</b>	<b>213.000,00</b>	<b>215.000</b>	<b>217.000</b>	<b>219.000</b>
8300	~ Angestellte	160.332,17	173.000	174.800	176.000	177.000	178.000
8301	~ Arbeiter	49.434,55	36.700	38.200	39.000	40.000	41.000
<b>6.2</b>	<b>Sozialabgaben und Altersversorgung</b>	<b>51.205,49</b>	<b>63.700</b>	<b>63.000</b>	<b>65.000</b>	<b>66.000</b>	<b>67.000</b>
8310	Soziale Abgaben						
	~ Angestellte	51.205,49	52.000	50.800	52.000	53.000	54.000
	~ Arbeiter	im Lohn enth.	11.700	12.200	13.000	13.000	13.000
	davon für Altersversorgung :						
	2020=19.300 Euro						
	2021=21.000 Euro						
	2022=21.000 Euro						
<b>6.3</b>	<b>Aufwand für Rückstellungen Altersteilzeit Entnahme aus Rückstellungen Altersteilzeit</b>	<b>11.000,00</b>	<b>13.400</b>	<b>0</b>			
<b>7.</b>	<b>Abschreibungen auf Gebäude, Anlagen aus Sachvermögen, sowie immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- und Sachvermögens</b>	<b>455.215,17</b>	<b>460.000,00</b>	<b>477.000,00</b>	<b>499.000</b>	<b>523.000</b>	<b>653.000</b>
8400	AfA auf Gebäude	450.633,26	455.000	473.000	495.000	519.000	649.000
8401	AfA Sonstige	4.581,91	5.000	4.000	4.000	4.000	4.000
<b>8.</b>	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>69.638,43</b>	<b>84.000,00</b>	<b>84.000,00</b>	<b>86.000</b>	<b>88.000</b>	<b>90.000</b>
9201-9392	Porto, Telefongebühren Nebenkosten Geschäftsstelle, sonst. Versicherungen, EDV-Kosten, Prüfungs-, Bilanzierungs- Steuerberatungskosten, Verbandsbeiträge, Miete Neues Rathaus etc.	50.238,43	63.000	64.000	65.000	67.000	69.000
9390	Verwaltungskostenbeitrag Stadt Rottweil incl. Serverpausch. (neu: incl. Zentrale Vergabestelle)	19.400,00	21.000	20.000	21.000	21.000	21.000
<b>9.</b>	<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
<b>10.</b>	<b>Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
<b>11.</b>	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
<b>12.</b>	<b>Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13.</b>	<b>Zinsen u.ä.Aufwendungen</b>	<b>164.659,78</b>	<b>150.000</b>	<b>155.000</b>	<b>175.000</b>	<b>225.000</b>	<b>255.000</b>
	davon an verbundene Unternehmen	29.242,76	29.243	29.243	29.243	29.243	29.243
<b>14.</b>	<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>237.729,78</b>	<b>222.000,00</b>	<b>186.000,00</b>	<b>162.000</b>	<b>97.000</b>	<b>36.000</b>
<b>16.</b>	<b>Sonstige Steuern</b>	<b>34.632,87</b>	<b>35.000,00</b>	<b>36.000,00</b>	<b>36.000</b>	<b>36.000</b>	<b>36.000</b>
800074	Grundsteuer	34.632,87	35.000	36.000	36.000	36.000	36.000
<b>17.</b>	<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>203.096,91</b>	<b>187.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>126.000</b>	<b>61.000</b>	<b>0</b>
	<b>nachrichtlich</b>						
<b>18.</b>	Vorauszahlungen der Gemeinde auf die spätere Fehlbetragsabdeckung	0	0	0	0	0	0
<b>19.</b>	Vorauszahlungen an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung	0	0	0	0	0	0



**Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil**

# **Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm 2023**

**§ 2 Absatz 1 EigBVO - HGB**

***"Der Liquiditätsplan muss enthalten***

***1. alle voraussichtlich eingehenden ergebnis- und vermögenswirksamen Einzahlungen und zu leistenden ergebnis- und vermögenswirksamen Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit sowie die jeweiligen Salden des Wirtschaftsjahres***

***2. die notwendigen Verpflichtungsermächtigungen"***

## Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung

Nr.	Bezeichnung	Folgejahre						
		2021	2022	2023	2023	2024	2025	2026
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Verpflichtungs- ermächtigungen	Ansatz €	Ansatz €	Ansatz €
1	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit		1.697.000	1.711.000		1.737.000	1.753.000	1.809.000
2	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit		900.000	929.000		937.000	944.000	901.000
3	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>625.311,12</b>	<b>797.000</b>	<b>782.000</b>	<b>0</b>	<b>800.000</b>	<b>809.000</b>	<b>908.000</b>
4	Einzahlungen aus Abgänge von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	70.800,00						
5	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00						
6	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finazanlagevermögens	0,00						
7	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte	0,00						
8	Erhaltene Zinsen	0,00						
9	Erhalten Dividenden	0,00						
10	<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe 15-20)</b>	<b>70.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	-2.000,00	-2.000				
12	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-252.458,65	-1.900.000,00	-1.650.000				
13	Auszahlungen für Investitionen in das Finazanlagevermögen	0,00						
14	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	0,00						
15	<b>Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe 22-25)</b>	<b>-252.458,65</b>	<b>-1.902.000,00</b>	<b>-1.652.000</b>	<b>7.854.000</b>	<b>-2.750.000</b>	<b>-3.500.000</b>	<b>-3.009.000</b>
16	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo 21;26)</b>	<b>-181.658,65</b>	<b>-1.902.000,00</b>	<b>-1.652.000</b>	<b>7.854.000</b>	<b>-2.750.000</b>	<b>-3.500.000</b>	<b>-3.009.000</b>
17	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus 14 und 27)</b>	<b>443.652,47</b>	<b>-1.105.000,00</b>	<b>-870.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.950.000</b>	<b>-2.691.000</b>	<b>-2.101.000</b>

Nr.	Bezeichnung	Folgejahre						
		2021	2022	2023	2023	2024	2025	2026
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Verpflichtungs- ermächtigungen	Ansatz €	Ansatz €	Ansatz €
18	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00						
19	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben							
20	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	1.064.000,00	1.800.000,00	1.555.000		2.700.000	3.500.000	3.000.000
21	Einzahlungen aus Investitionbeiträgen	0,00						
22	Einzahlungen aus Investitionszuweisungender Gemeinde	0,00						
23	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	0,00						
24	<b>Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 29 bis 33)</b>	<b>1.064.000,00</b>	<b>1.800.000,00</b>	<b>1.555.000</b>	<b>0,00</b>	<b>2.700.000</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.000.000</b>
25	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0,00						
26	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	0,00						
27	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	-487.761,88	-545.000,00	-530.000		-575.000	-584.000	-644.000
28	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionbeiträgen	-764.464,65						
29	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde	0,00						
30	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter	0,00						
31	Gezahlte Zinsen	-164.659,78	-150.000,00	-155.000		-175.000	-225.000	-255.000
32	<b>Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe 35-41)</b>	<b>-1.416.886,31</b>	<b>-695.000,00</b>	<b>-685.000</b>	<b>0,00</b>	<b>-750.000</b>	<b>-809.000</b>	<b>-899.000</b>
33	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss-/bedarf auf Finanzierungstätigkeit (Saldo 34;42)</b>	<b>-352.886,31</b>	<b>1.105.000,00</b>	<b>870.000</b>	<b>0,00</b>	<b>1.950.000</b>	<b>2.691.000</b>	<b>2.101.000</b>
34	<b>Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo 28;43)</b>	<b>90.766,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>nachrichtlich:</b>								
35	voraussichtlichert Bestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresbeginn	247.360,77	338.126,93	338.127		338.127	338.127	338.127
36	voraussichtlicher Bestand an inneren Darlehn zum Jahresbeginn							

## Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität

Nr.	Einzahlung- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan		Finanzplanung		
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	338.126,93 €				
2a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn					
2b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere					
2c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde					
3a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn	0,00 €				
3b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde					
4	= liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn	338.126,93 €				
5	- mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf (§ 2 Abs. 4 EigBVO-HGB)					
6	+/- veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands (§ 2 i.V .m. Anlage 2 Nummer 40 EigBVO-HGB)	0,00 €	0 €	0 €	0 €	0 €
7	= voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende	338.126,93 €	338.127 €	338.127 €	338.127 €	338.127 €
8	- davon für bestimmte Zwecke gebunden					
9	= vorauss. Liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	338.126,93 €	338.127 €	338.127 €	338.127 €	338.127 €



## Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

<b>Marxstraße 25-29 (XXI)</b>		<b>Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- €</b>	<b>Bisher finanziert/ bereitgestellt €</b>	<b>Mittel- übertragungen aus 2021 €</b>	<b>Ergebnis 2021 €</b>	<b>Ansatz 2022 €</b>	<b>Ansatz 2023 €</b>	<b>Verpflichtungs- ermächtigungen 2023 €</b>	<b>Planung 2024 €</b>	<b>Planung 2025 €</b>	<b>Planung 2026 €</b>	<b>Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- €</b>
Maßnahme: <b>Modernisierung</b> (gemäß §2 Absatz 3 EigBVO-HGB)												
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	364.000		0	0	340.000	364.000	0	0	0	0	0
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	<b>Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummer 1-5)</b>	364.000	0	0	0	340.000	364.000	0	0	0	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden											
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	1.500.000	900.000	0	0	1.310.000	600.000	0	0	0	0	0
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Auszahlungen für Investitionförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	<b>Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummer 7-12)</b>	1.500.000	900.000	0	0	1.310.000	600.000	0	0	0	0	0
14	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 13)</b>	1.136.000	900.000	0	0	970.000	236.000	0	0	0	0	0
15	Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	<b>Gesamtkosten der Maßnahme (Summe aus Nummer 13 und 15)</b>	1.500.000	900.000	0	0	1.310.000	600.000	0	0	0	0	0
17	Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährliche Ergebnisbelastungen	30.000				26.200	30.000		30.000	30.000	30.000	0





## Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Hochwaldstraße 1/3 (XXII)		Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- €	Bisher finanziert €	Mittel- übertragungen aus 2021 €	Ergebnis 2021 €	Ansatz 2022 €	Ansatz 2023 €	Verpflichtungs- ermächtigungen 2023 €	Planung 2024 €	Planung 2025 €	Planung 2026 €	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- €
Nr. Maßnahme: <b>Modernisierung</b> (gemäß §2 Absatz 3 EigBVO-HGB)												
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	<b>Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummer 1-5)</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	1.200.000	0	0	0	0	200.000	1.000.000	1.000.000	0	0	0
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Auszahlungen für Investitionförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	<b>Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummer 7-12)</b>	1.200.000	0	0	0	0	200.000	1.000.000	1.000.000	0	0	0
14	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 13)</b>	1.200.000	0	0	0	0	200.000	1.000.000	1.000.000	0	0	0
15	Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	<b>Gesamtkosten der Maßnahme (Summe aus Nummer 13 und 15)</b>	1.200.000	0	0	0	0	200.000	1.000.000	1.000.000	0	0	0
17	Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährliche Ergebnisbelastungen								24.000	24.000	24.000	





**Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil**

## **Stellenübersicht**

**2023**

**§ 3 Absatz 1 EigBVO - HGB**

***" Die Stellenübersicht muss die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer enthalten"***

**§ 3 Absatz 2 Satz 2 EigBVO - HGB**

***" Zum Vergleich sind die Zahlen der im laufenden Wirtschaftsjahr vorgesehenen und der am 30. Juni des Vorjahres tatsächlich besetzten Stellen anzugeben."***

## Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

### 4. Stellenübersicht

#### 1.1 Angestellte

Entgeltgruppe TVÖD	Ist 30.06.2022		Plan 2023		Differenz		Erläuterungen
	Anzahl	v.H.*	Anzahl	v.H.*	Anzahl	v.H.*	
E 15	1	33,33	1	33,33	0	0	Betriebsleitung
E 9b	1	100	1	100	0		Sachbearbeitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Stv. Betriebsleitung
E 9a	1	80	1	90	0	10	Sachbearbeitung Buchhaltung Controlling
E 7	1	60	1	50	0	-10	Sachbearbeitung Hausverwaltung Buchhaltung Sekretariat
Angestellte insgesamt	4	273,33	4	273,33	0	0	
<b>1.2 Arbeiter</b>							
E 3	1	100	1	100	0	0	Hausmeister
Arbeiter insgesamt	1	100	1	100	0	0	

Beamte

- -

\* = Umfang der dienstlichen Inanspruchnahme

\*\* = 66,67 % im Haushalt der Stadt



**Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil**

## **Nachweis**

- über den Schuldendienst
- über den Stand der Schulden

**2023**

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2023 - in Euro -									
~ langfristige Verbindlichkeiten ~									
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2023			Kredithöhe p.31.12.2023	Ende der Zinsfestschr.	
		ursprüngl.	p.31.12.22	Zinsen	Tilgung	Neuauf- nahme			
<b>Stadt Rottweil</b>									
Übernahme Wohnungsbestand 9 10-06	1,0	3.000.969	2.924.275	29.243	0	0	2.924.275	ohne zeitl. Begrenzung	
<b>L-Bank Baden-Württ. Karlsruhe</b>									
0041188761	0,5	504.134	293.329	1.459	6.103	0	287.226	31.01.2066	
2230029237	0,5	450.000	251.191	1.200	24.342	0	226.849	31.12.2023	
613655931	2,37	525.000	316.285	7.094	37.187	0	279.098	30.12.2030	
<b>Landesbausparkasse</b>									
1822769067	0,54	800.000	263.065	1.279	57.491	0	205.574	31.05.2027	
<b>Kreditanstalt für Wiederaufbau</b>									
9480958	2,61	150.000	71.791	1.817	5.864	0	65.927	15.08.2023	
6000211941	1	232.000	123.869	1.183	12.230	0	111.639	31.03.2024	
6000237884	1	310.000	177.663	1.702	16.219	0	161.444	30.12.2024	
6000279763	0,75	320.000	168.237	1.204	16.872	0	151.365	28.02.2026	
6000316011	0,75	364.000	207.417	1.490	19.071	0	188.346	30.12.2026	
6000323341	2,25	900.000	761.462	16.861	26.492	0	734.970	31.03.2037	
6000315940	1,75	1.200.000	987.071	16.982	36.523	0	950.548	31.01.2037	
6000362546	0,8	468.000	299.276	2.963	23.596	0	275.680	31.03.2028	
6000668367	1,45	900.000	900.000	9.697	18.829		881.171	31.03.2032	
<b>DZ HYP (früher Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank + WL Bank)</b>									
3018858501	0,57	1.022.584	95.787	507	14.919	0	80.868	31.03.2029	
3018858503	4,44	200.000	151.707	6.666	4.214	0	147.493	30.06.2026	
3018858504	4,34	310.000	96.779	3.896	18.858	0	77.921	30.09.2027	
3308442700	1,28	1.100.000	879.434	11.046	36.034	0	843.400	30.04.2044	
3308441900	1,89	1.086.000	932.512	17.365	30.094	0	902.419	01.06.2047	

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2023 - in Euro -								
~ langfristige Verbindlichkeiten ~								
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2023			Kredithöhe p.31.12.2023	Ende der Zinsfestschr.
		ursprüngl.	p.31.12.22	Zinsen	Tilgung	Neuauf- nahme		
<b>Deutsche Kreditbank AG</b>								
6703057866	0,67	315.000	262.802	1.714	15.138	0	247.664	30.06.2039
6703895364	0,49	650.000	569.582	2.721	31.404	0	538.179	30.05.2040
6704347183	0,30	283.000	254.429	744	13.777	0	240.652	30.12.2040
6704898870	0,55	300.000	279.853	1.503	14.410	0	265.443	30.06.2041
6705127998	0,43	764.000	717.959	3.014	37.019	0	680.940	30.08.2041
<b>Neuaufnahme 2022</b>								
Kreditmarkt Rundung	offen	1.555.000		11.000 650	13.000 315			offen
<b>Gesamtsumme</b>			<b>11.985.775</b>	<b>155.000</b>	<b>530.000</b>	<b>0</b>	<b>11.469.089</b>	

# Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

## Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan

2023

### Beschlussantrag:

Aufgrund § 14 des Gesetzes über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz - EigBG) in der Fassung vom 17. Juni 2020 (Gesetzblatt Seite 403) wird der vorliegende Wirtschaftsplan 2023 wie folgt festgestellt:

#### 1. Erfolgsplan

1.1	Erträge	1.711.000 €
1.2	Aufwendungen	- 1.561.000 €
1.3	Jahresüberschuss (Saldo aus 1.1 und 1.2)	150.000 €

#### 2. Liquiditätsplan

Zahlungsmittelüberschuß aus laufender		
2.1	Geschäftstätigkeit	782.000 €
2.2.1	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	- €
2.2.2	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- 1.652.000 €
2.2.3	Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus 2.2.1 und 2.2.2)	- 1.652.000 €
2.3	Finanzierungsmittelbedarf (Saldo aus 2.1 und 2.2.3)	- 870.000 €
2.4.1	Einzahlungen Finanzierungstätigkeit	1.555.000 €
2.4.2	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	- 685.000 €
2.4.3	Veranschlagten Finanzierungsmittelbedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus 2.4.1 und 2.4.2)	870.000 €
2.5	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.3 und 2.4.3)	- €
3.	<b>Kreditaufnahmen</b>	1.555.000 €
4.	<b>Verpflichtungsermächtigungen</b>	7.854.000 €
5.	<b>Höchstbetrag der Kassenkredite</b> (ohne Zwischenfinanzierungen)	250.000 €

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil wird ermächtigt, im Rahmen des im Wirtschaftsplan 2023 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.

(Erik Fiss)

Rottweil, den 15. Dezember 2022

Stadtbau Rottweil  
- Betriebsleitung -