

Eigenbetrieb Stadtbau
 Sachbearbeiter(in): Erik Fiss, Betriebsleiter; Margarita Henne
 20.12.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Gemeinderat (öffentlich)	17.01.2024
Gemeinderat (öffentlich)	31.01.2024

Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil 2024

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 2024 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan	
1.1 Erträge	1.791.000 €
1.2 Aufwendungen	- 1.641.000 €
1.3 Jahresüberschuss (Saldo aus 1.1 und 1.2)	150.000 €
2. Liquiditätsplan	
2.1 Zahlungsmittelüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit	834.000 €
2.2 Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- €
2.2.1 Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	- €
2.2.2 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- 752.000 €
2.2.3 Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus 2.2.1 und 2.2.2)	- 752.000 €
2.3 Finanzierungsmittelüberschuss (Saldo aus 2.1 und 2.2.3)	82.000 €
2.4 Ein- und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	- €
2.4.1 Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	658.000 €
2.4.2 Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	- 740.000 €
2.4.3 Veranschlagter Finanzierungsmittelbedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus 2.4.1 und 2.4.2)	-82.000 €
2.5 Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.3 und 2.4.3)	- €

3.	Kreditaufnahmen	658.000 €
4.	Verpflichtungsermächtigungen	1.200.000 €
5.	Höchstbetrag der Kassenkredite (ohne Zwischenfinanzierungen)	250.000 €

(2) Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil wird ermächtigt, im Rahmen des im Wirtschaftsplan 2024 festgesetzten Gesamtbetrags der Kreditaufnahmen selbständig alle erforderlichen Darlehen aufzunehmen, sowie ggf. Umschuldungen/Anschlussfinanzierungen vorzunehmen und entsprechende Verträge abzuschließen.

Begründung:

Siehe Anlage: Wirtschaftsplan 2024 mit Vorbericht

Finanzierung:

Kosten:

Im Wirtschaftsplan veranschlagt: Ja Nein

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 als 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 2024 mit Vorbericht

Wirtschaftsplan 2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbericht	1
Erfolgsplan mit Finanzplanung 2024-2027	10
Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm 2024-2027	14
Stellenübersicht	22
Anlage 1 - Nachweis über den Stand der Schulden	24
Anlage 2 -Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan	27

Vorbericht

zum Wirtschaftsplan 2024

1. Finanzwesen

Zum dritten Mal ist der Wirtschaftsplan nach der neuen Struktur entsprechend der 10. Änderungssatzung zur Betriebssatzung (Vorlage 108/2021) aufgebaut und besteht aus dem Erfolgsplan und dem Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm.

Dem Wirtschaftsplan liegt eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde.

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 entspricht dem Muster in der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO-HGB).

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 2023 der Planansatz voraussichtlich leicht unterschritten. Die für Mitte 2023 geplante Mieterhöhung konnte wegen verspäteter Fertigstellung und Kenntnisnahme der Mietwerttabelle erst zum 1. Februar 2024 realisiert werden. Die bereits im letzten Vorbericht erwähnten verlängerten Renovierungszeiten sind aufgrund der Baumarktsituation weiterhin festzustellen, auch wenn die Pandemie als Ursache keine Rolle mehr spielt.

Die Zahl der vorgemerkten **Mietinteressenten** liegt bei **91** Familien (Stand 07.12.2023. 2022: 132; 2021: 94; 2020: 106; 2019: 117; 2018: 143; 2017: 136). Darin enthalten sind 16 ukrainische Flüchtlingsfamilien (2022: 46). Klammert man diese aus, so wäre mit 75 Interessenten gegenüber 2021 und der entsprechend korrigierten Zahl für 2022 (86) erneut ein Rückgang zu verzeichnen. 10 ukrainische Familien sind aktuell Mieter im Wohnungsbestand der Stadtbau.

Auch die Zahl der Wohnungswechsel hat sich 2023 mit **16** (Stand 07.12.2023) wieder auf den Stand der Vorjahre bis 2021 zurückentwickelt. Die 31 Wohnungswechsel in

2022 scheinen insofern ein – möglicherweise post-pandemischer – Ausreißer zu bleiben. (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 31.12.2023 **35,5%** (2022: 33,6% 2020: 32,2%; 2019: 32,3%; 2018: 31%; 2017: 33,5%; 2016: 35,2%).

Die **Liquidität der Sonderkasse** Stadtbau musste im Geschäftsjahr 2023 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.

Unsere Offensive in dieser Richtung im Bereich „Omsdorfer Hang“ mit 117 modernisierten Stadtbau-Wohnungen dient hier weiterhin als Leuchtturmprojekt, 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.

2023 konnte die Modernisierung der Häuser Marxstraße 25-29 weitgehend abgeschlossen werden, in den Bereichen Anlagentechnik und Freianlagen stehen hier 2024 aber noch Restarbeiten an. Näheres hierzu siehe im Abschnitt „Bauvorhaben“.

Gesamthaft sind inklusive der Marxstraße 25-29 196 unserer 278 Wohneinheiten (70%) vollständig energetisch modernisiert bzw. als Neubauten auf einem entsprechenden Energiestandard. Weitere mindestens 12 WE wollen wir im Finanzplanungszeitraum energetisch modernisieren. Bei 44 WE (16%) 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. Zielstellung ist, 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 selbstverständlich eingeplant. Auch für den übrigen Bestand sind wir bemüht, die entsprechenden Potenziale zu heben. 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.

4. Preis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die Stadtbau hat aktuell 26 Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindung:

- je sieben im Omsdorfer Hang 2 und 6, die Bindung läuft hier bis 2066 (85 Jahre ab 1981);
- zwölf in der Überlinger Straße 64, die Bindung läuft hier bis 2027 (zehn Jahre ab Bewilligung 2017, in Verbindung mit der Zweckbestimmung Flüchtlingsunterbringung).

5. Erläuterung der wichtigsten Planansätze

Erfolgsplan

Erträge

Sollmieten

Die Kalkulation basiert auf den aktuellen Mietverträgen unter Berücksichtigung der durch die Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung 2023-25 ermöglichten Mietanpassungen.

Die Mietwerttabelle wurde 2023 überprüft und in überschaubarem Rahmen nach oben angepasst. Die Fortschreibung der Mietwerttabelle konnte jedoch erst im September 2023 im KSV behandelt werden, sodass aufgrund der Verfahrensfristen die geplante turnusmäßige Mieterhöhung erst zum 01.02.2024 wirksam werden konnte. Eine erneute Anpassung der Mietwerttabelle steht für das Frühjahr 2025 an, wobei alternativ die Möglichkeit geprüft wird, einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen – ggf. auch in Kooperation mit einer oder mehreren Gemeinden im Umland.

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 2024 werden wie in 2023 350.000 € in den Wirtschaftsplan eingestellt. Trotz gestiegener Baupreise hat sich dies als praktikable Größe erwiesen, während der reduzierte Betrag in 2022 (300.000 €) etwas zu knapp war.

Personalausgaben

Die Personalausgaben steigen gegenüber dem Vorjahr im Rahmen der tariflichen Änderungen leicht an. Die Ergebnisse der Tarifverhandlungen 2023 wurden eingearbeitet. Aufgrund geänderter Tätigkeitsprofile erfolgt erneut eine geringfügige Verschiebung von Stellenanteilen (10%) zwischen zwei Beschäftigten.

Der Hausmeisterdienst wird weiterhin reibungslos und effektiv abgewickelt, die Vollzeit-Lösung bewährt sich weiterhin gut. 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. 490.000 € 3,6% über dem Vorjahresniveau. Das liegt im Wesentlichen an der Aktivierung von weiteren Teilleistungen der Sanierung Marxstraße 25-29. Sonderabschreibungen (z.B. wegen Abbruchmaßnahmen) fallen nicht an.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Umstellung des Wohnungsverwaltungs-EDV-Programms (ERP-System) ist mittlerweile einschließlich Schulungen abgeschlossen, hier fallen außer den Nutzungsgebühren und Hostingkosten keine besonderen Ausgaben mehr an.

Die Verwaltungskostenbeiträge wurden von der Stadt Rottweil neu gerechnet und werden in den kommenden Jahren erheblich höher als bisher ausfallen, hier wurden 30.000 € eingestellt (+53%).

Zinsen

Trotz einer nicht unbeträchtlichen Neuverschuldung in den letzten Jahren zur Finanzierung des Eigenanteils an der Sanierungsmaßnahme Omsdorfer Hang und der verschiedenen Neubaumaßnahmen ist es in den letzten Jahren gelungen, die Zinsbelastung von Jahr zu Jahr zu reduzieren. Bei neuen Darlehen konnten stets sehr günstige Zinssätze langfristig vereinbart werden und auslaufende Kredite konnten zu besseren Konditionen als vorher refinanziert werden.

Leider ist bekanntlich in letzter Zeit das Zinsniveau deutlich gestiegen und bewegt sich aktuell (für Kommunalkredite) bei 3,5 bis 4 %, die Kreditaufnahmen für die investiven Projekte bringen somit eine deutliche Erhöhung der Zinsbelastung mit sich. Die weitere Zinsentwicklung ist schwer abzuschätzen, im Moment gehen Analysten davon aus, dass die Situation sich 2024 wenig ändert.

Jahresgewinn – Gewinnvortrag

Wir kalkulieren mit einem Jahresgewinn 2024 in Höhe von rund 150.000 € und mit einem vorgetragenen Jahresgewinn 2023 in Höhe von rund 187.000 €. Auf dieser Basis rechnen wir mit einem Gesamtgewinn 2023 in Höhe von 337.000 €.

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 834.000 €. Die ordentlichen Abschreibungen werden in voller Höhe (494.000 €) erwirtschaftet.

Aus Investitionstätigkeit ergibt sich ein Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von 752.000 €. Davon sind 2.000 € für Beschaffungen vorgesehen.

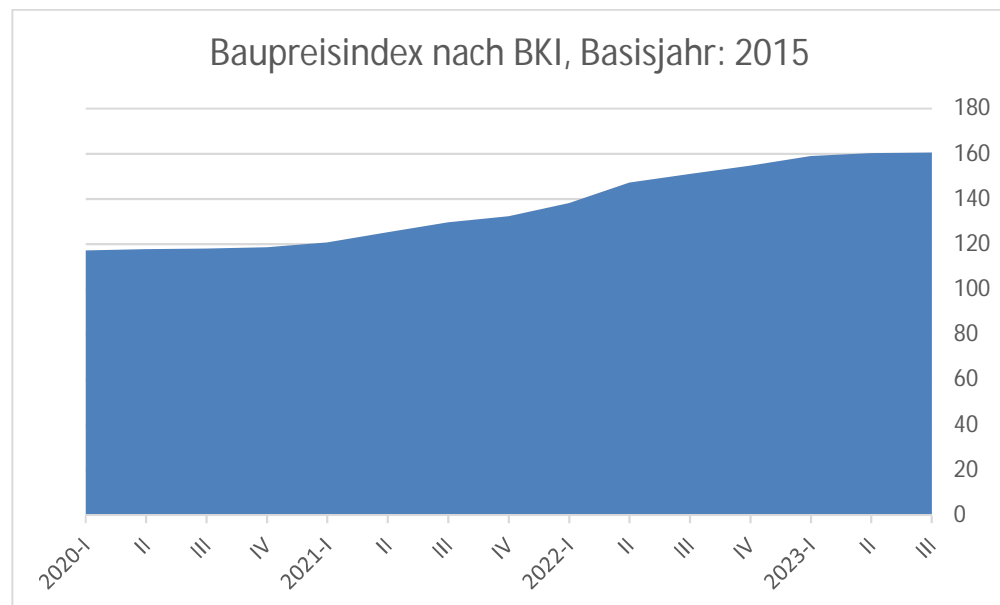
Für die Finanzierung der Planungs- und Bauleistungen für die Bauvorhaben Marxstraße 25-29 (Restabwicklung) und Hochwaldstraße 1-3 (Planungskosten) sind in 2024 Kreditaufnahmen in Höhe von 658.000 € eingeplant.

6. Bauvorhaben

Allgemeines

Über die Baumarktsituation wurde im Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2023 ausführlich anhand von Grafiken des GdW berichtet.

Die Situation hat sich stabilisiert, jedoch auf hohem Niveau. Es ist weiterhin ein Anstieg zu verzeichnen, wenn auch in deutlich abgeflachter Form:



Ob es hier kurz- oder mittelfristig zu einem Absinken kommt, bleibt abzuwarten.

Die Lieferschwierigkeiten bei der Beschaffung von Baustoffen und Bauteilen haben sich deutlich reduziert, auch hier ist jedoch eine vollständige Normalisierung werde zu verzeichnen noch aufgrund der Weltlage zu erwarten.

Ein weiterer konjunkturgefährdender Punkt ist die Zinsentwicklung, bei der angesichts der hohen Inflation auch keine Umkehr zu erwarten ist. Jedoch scheint sich

momentan eine Abflachung bei einem Niveau von ca. 4% (für Kommunalkredite) abzuzeichnen.

Besonders unübersichtlich ist die Fördersituation, auch angesichts der Haushaltssituation im Bund. Es bleibt wenig anderes, als hier eine Beobachterrolle einzunehmen

Basler Straße – Sozialer Wohnungsbau“ (XVIII)

Die 2023 durchgeführte Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erbrachte zwar gegenüber der Kostenschätzung eine leicht reduzierte Bausumme, eine Wirtschaftlichkeit war aber auch hier nicht darstellbar. Daher wurde das Projekt mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.11.2023 bis auf Weiteres gestoppt. Die Begründung ist in der Beschlussvorlage 181/2023 ausführlich dargestellt und wird daher hier nicht nochmals ausbreitet.

Die aus der Mitte des Gremiums angeregte Ausweisung des Projektes im Wirtschaftsplan als *Verpflichtungsermächtigung* oder eines *Sperrvermerks* wurde fachlich und rechtlich geprüft, musste aber dann aus folgenden Gründen unterbleiben:

- Eine in der Literatur so genannte „ungewisse Verpflichtungsermächtigung (VE)“ führt zu erhöhter Unsicherheit. Das Unternehmen muss sich darauf einstellen, dass die Ausgabe tatsächlich getätigt wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit dafür nicht sehr hoch ist. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der Planung und der strategischen Ausrichtung des Unternehmens führen.
- Die Höhe der VE muss im Folgejahr als Auszahlung im Liquiditätsplan veranschlagt werden. Die Finanzierung muss geplant werden (Darlehensaufnahmen), denn es gilt der Grundsatz, dass Verpflichtungsermächtigungen nur dann im Wirtschaftsplan angesetzt werden dürfen, wenn sichergestellt ist, dass in den Wirtschaftsjahren, in denen die Verpflichtungen tatsächlich zu Ausgaben bzw. Auszahlungen führen, auch entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.
- Die Verpflichtungsermächtigung muss im Erfolgsplan der Folgejahre berücksichtigt werden. Die Höhe der VE wird daher in den Folgejahren im Erfolgsplan als Aufwand (Abschreibung, Zinsen) veranschlagt, was die Jahresergebnisse der Folgejahre verfälscht.

Sollte sich unterjährig die Finanzierungssituation in einer Weise verbessern, die unmittelbares Handeln erfordert, würde dem Gemeinderat ein Nachtragswirtschaftsplan zur Beschlussfassung vorgelegt. Ansonsten ist eine Wiederaufnahme des Bauvorhabens auch in einem der nächsten regulären Wirtschaftspläne denkbar.

Marxstraße 25-29 (XXI)

Der aus drei Sechsfamilienhäusern bestehende Baukörper hatte aufgrund seiner Größe und Kompaktheit ein hohes Potenzial für eine energetische Sanierung. Ferner konnten die Wohnungen durch den Anbau von Balkonen mit Ausrichtung zur südlich angrenzenden Grünfläche erheblich attraktiviert und aufgewertet werden.

Die Maßnahme war ursprünglich vollständig im Jahr 2022 vorgesehen, aufgrund eines temporären Förderstopps konnte diese Terminkette aber nicht gehalten und letztlich nur die Rohbauarbeiten 2022 ausgeführt werden.

Ab Frühjahr 2023 erfolgten dann die eigentlichen Sanierungsarbeiten an Fassade und Dach (einschl. PV-Anlage), der Aufbau der Balkone sowie die (relativ geringfügigen) Arbeiten im Gebäudeinnern (Wohnungen und Dachboden). Im Spätjahr 2023 konnte noch die Erneuerung des Elektro-Hausanschlusses erfolgen, die aufgrund der Solaranlage und der gesetzlich vorgeschriebenen Vorrüstung für Ladetechnik erforderlich geworden war.

Die Fertigstellung der Außenanlagen wird wetterbedingt erst im Frühjahr 2024 erfolgen können. Auch die Arbeiten an der Anlagentechnik für Heizung und Warmwasser konnten aufgrund von Kapazitätsproblemen bei Planungsbüros und Firmen nicht mehr vor der Heizperiode erfolgen und sind daher für das 2. Quartal 24 vorgesehen.

Künftig wird die Heizung durch eine Wärmepumpe erfolgen, die bei Bedarf durch elektrische Heizpatronen ergänzt wird. Der vorhandene Kessel, der noch der ENRW gehört, wird voraussichtlich durch das Gebäudemanagement der Stadt Rottweil übernommen und in einem Sanierungsvorhaben eingesetzt.

Die bereits geschilderte Baumarktentwicklung ist leider auch nicht ohne Folgen für dieses Bauvorhaben geblieben. Des Weiteren gab es Unvorhergesehenes wie den bereits erwähnten Elektro-Hausanschluss samt eines zusätzlichen Wandlerrnesschranks sowie statischen und brandschutztechnischen Nachbesserungsbedarf im Dachgeschoss. Der im Wirtschaftsplan 2023 eingesetzte Ansatz von 1,5 Mio. € wird daher leider nicht reichen und es müssen im Wirtschaftsplan 2024 ca. 500.000 € nachfinanziert werden.

Gesamtbausumme aktuell geplant	Gesamtbausumme WiPlan 2022
2.000.000,-- €	1.5000.000,-- €

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 hinsichtlich Wohnqualität auf, außerdem ist auch hier der Baukörper kompakt und ökonomisch zugeschnitten. Wir hatten die Planung für das Jahr 2023 und die Umsetzung in 2024, im Anschluss an die Marxstraße 25-29, eingeplant.

Trotz der angespannten Marktlage konnte Mitte des Jahres ein kompetentes Architekturbüro unter Vertrag genommen werden. Die Vorentwurfsplanung wurde mittlerweile abgeschlossen und erbrachte die zu klärende Fragestellung, ob das bestehende Satteldach erhalten bleiben soll oder stattdessen ein Flachdach ausgeführt werden soll. Statische und konstruktive Überlegungen erbrachten das Ergebnis, das wir zum Flachdach neigen. Städtebaulich ergibt sich mit den benachbarten bzw. nahegelegenen Gebäuden Birkenweg 4, Hochwaldstraße 13 und 15 sowie in der Zukunft Birkenweg 6 und 8 ein sinnvoller Zusammenhang und statischer und

brandschutztechnischer Nachbesserungsbedarf wie bei der Marxstraße 25-29 erwähnt kann so vermieden werden. Die Kosten werden aktuell noch gegenübergestellt voraussichtlich weist die Flachdachvariante auch hier Vorteile auf.

Zeitlich sehen wir – auch infolge der Verschiebungen in der Marxstraße und daraus resultierender Kapazitätserwägungen – die Umsetzung im Zeitraum Frühjahr bis Herbst 2025. Im Jahr 2024 soll die Planung mit der erforderlichen Sorgfalt auf den Punkt gebracht und die Förderfragen geklärt werden, die Ausschreibungen werden vorbereitet. Je nach Marktlage können die Bauleistungen dann frühzeitig schon Ende 2024 oder „just in time“ Anfang 2025 vergeben werden – die zweite Variante war in letzter Zeit aufgrund der Unsicherheiten am Baustoffmarkt oft die sinnvollere.

Gesamtbausumme aktuell geplant	Gesamtbausumme WiPlan 2023
1.400.000,-- €	1.200.000,-- €

Birkenweg 6 (XIX)

Die Fortsetzung der mit dem Gebäude Birkenweg 4 begonnenen Ersatzneubauten und gleichzeitiger Nachverdichtung kann aus Finanzierungs- und Kapazitätsgründen nicht gleichzeitig mit andern Investitionsmaßnahmen betrieben werden.

Aufgrund der größeren Effizienz des Bauvorhabens Hochwaldstr. 1-3 (mehr und größere Wohnungen, keine teure Tiefgarage erforderlich) wurde diese nochmals priorisiert und daher die Planung und bauliche Umsetzung Birkenweg 6 für 2026/2027 eingeplant. Sollte die ungünstige Baumarktentwicklung Bestand haben, muss ggf. über eine andere Etappierung oder auch über eine andere Parkierungslösung für die Häuser Birkenweg 6 und 8 nachgedacht werden.

Gesamtbausumme aktuell geplant	Gesamtbausumme WiPlan 2023
2.800.000,-- €	2.800.000,-- €

Ruckgaberstraße 16-22 (XXIII)

Die insgesamt 20 Wohnungen in den beiden zweigeschossigen Baukörpern mit teil- ausgebauten 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 50.000 € 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 2024

§ 1 Absatz 1 Satz 1 EigBVO - HGB

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

Erfolgsplan mit Finanzplanung

Konto	Bezeichnung	Folgejahre					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Planung €	Planung €	Planung €
1.	Umsatzerlöse	1.656.176,65	1.710.000	1.790.000	1.801.000	1.812.000	1.823.000
1.1	Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	1.648.726,65	1.701.600	1.780.700	1.791.000	1.802.000	1.813.000
6000	Sollmieten und Mietzuschüsse	1.416.748,31	1.374.600	1.512.700	1.520.000	1.530.000	1.540.000
6030	Zuschuss Überlinger Str. 64 Auflösung 10 J.	51.462,00	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000
6011/12	Umlagen	180.516,34	276.000	217.000	220.000	221.000	222.000
1.2	Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0	0	0	0	0
6100	Erträge aus Verkauf von bebauten Grundstücken (Gewinnanteil)	0,00	0	0	0	0	0
1.3	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	7.450,00	8.400	9.300	10.000	10.000	10.000
6210	Erlöse aus Verwaltungsbetreuung	7.450,00	8.400	9.300	10.000	10.000	10.000
6211	Erlöse aus Stadtentwicklungsträgerschaft	0,00	0	0	0	0	0
1.4	Erlöse aus anderen L & L	0,00	0	0	0	0	0
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	13.684,97	0	0	0	0	0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0	0	0	0	0
4.	Sonstige betriebliche Erträge	11.819,22	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
6697	Sonstige betriebliche Erträge (LV-Gebühren etc.)	10.393,31	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	0,00	0	0	0	0	0
6692	Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,00	0	0	0	0	0
6620	Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	1.425,91	0	0	0	0	0
5.	Aufwendungen	475.393,23	533.000	533.300	535.000	536.000	537.000
a)	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	475.393,23	533.000	533.300	535.000	536.000	537.000
8000	Betriebskosten:						
	~ Wasser/Abwasser/Heizung		30.000	30.000			
	~ Strom / Beleuchtung		12.500	12.500			
	~ Gartenpflege		12.000	13.000			
	~ Breitbandkabel		39.500	40.500			
	~ Kehrgebühren /Abgaswegeüberpr.		4.000	4.000			
	~ Sach- u. Haftpflichtversich.		41.500	42.000			
	~ Hauswartvergütungen u.ä.		4.000	4.000			
	~ Rauchwarnmelder Service		6.900	6.700			
	~ Winterdienst,Abtaumittel		1.100	600			
	~ Wartungen		23.500	21.000			
	Zwischensumme :	152.208,12	175.000	174.300	176.000	177.000	178.000
	Vertriebskosten	0,00	0	0	0	0	0
8050	Instandhaltungskosten	316.052,65	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
8091	Sonstiges / Erbbauzinsen /	7.132,46	8.000	9.000	9.000	9.000	9.000
8093	neue Energieausweise u.a.						
b)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0	0	0	0	0
8100	Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke	0,00	0	0	0	0	0
8150	lfd. Aufwendungen im Vorhalbezeitraum	0,00	0	0	0	0	0
c)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	0	0	0	0	0
8210	Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	0,00	0	0	0	0	0

Konto	Bezeichnung	Folgejahre					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Planung €	Planung €	Planung €
6.	Personalaufwand	263.325,62	276.000	291.700	297.000	300.000	304.000
a)	Löhne und Gehälter	211.537,54	213.000	224.900	229.000	231.000	234.000
8300	~ Angestellte	161.168,21	174.800	184.700	188.000	189.500	192.000
8301	~ Arbeiter	50.369,33	38.200	40.200	41.000	41.500	42.000
b)	Sozialabgaben und Altersversorgung	51.788,08	63.000	66.800	68.000	69.000	70.000
8310	Soziale Abgaben						
	~ Angestellte	51.788,08	50.800	54.400	55.000	56.000	57.000
	~ Arbeiter	im Lohn enth.	12.200	12.400	13.000	13.000	13.000
	davon für Altersversorgung :						
	2020=19.300 Euro						
	2021=21.000 Euro						
	2022=21.000 Euro						
c)	Aufwand für Rückstellungen Altersteilzeit Entnahme aus Rückstellungen Altersteilzeit	0,00	0	0			
7.	Abschreibungen auf Gebäude, Anlagen aus Sachvermögen, sowie immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- und Sachvermögens	453.648,07	477.000	494.000	522.000	515.000	541.000
a)	8400 AfA auf Gebäude	450.381,55	473.000	490.000	518.000	511.000	537.000
b)	8401 AfA Sonstige	3.266,52	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	77.516,76	84.000	95.000	98.000	101.000	104.000
9201-	Porto, Telefongebühren						
9392	Nebenkosten Geschäftsstelle, sonst. Versicherungen, EDV-Kosten, Prüfungs-, Bilanzierungs- Steuerberatungskosten, Verbandsbeiträge, Miete Neues Rathaus etc.	57.916,76	64.000	65.000	67.000	69.000	71.000
9390	Verwaltungskostenbeitrag Stadt Rottweil incl. Serverpausch. (neu: incl. Zentrale Vergabestelle)	19.600,00	20.000	30.000	31.000	32.000	33.000
9.	Eträge aus Beteiligungen	0,00	0	0	0	0	0
	davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens	0,00	0	0	0	0	0
	davon aus verbunden Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0	0	0	0	0
	davon aus verbunden Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0	0	0	0	0
13.	Zinsen u.ä.Aufwendungen	138.820,07	155.000	190.000	242.000	246.000	250.000
	davon an verbundene Unternehmen	29.242,76	29.243	29.243	29.243	29.243	29.243
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0	0	0	0	0
15.	Ergebnis nach Steuern	272.977,09	186.000	187.000	108.000	115.000	88.000
16.	Sonstige Steuern	34.598,93	36.000	37.000	40.000	40.000	40.000
800074	Grundsteuer	34.598,93	36.000	37.000	40.000	40.000	40.000
17.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	238.378,16	150.000	150.000	68.000	75.000	48.000
	nachrichtlich						
18.	Vorauszahlungen der Gemeinde auf die spätere Fehlbetragsabdeckung	0,00	0	0	0	0	0
19.	Vorauszahlungen an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung	0,00	0	0	0	0	0

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm 2024

§ 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							
		2022	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2027
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Verpflichtungs- ermächtigungen	Planung €	Verpflichtungs- ermächtigungen	Planung €	Planung €
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen		1.711.000	1.791.000		1.802.000		1.813.000	1.824.000
2	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind								
3	Ertragsteuerrückzahlungen								
4	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 1-3)		1.711.000	1.791.000		1.802.000		1.813.000	1.824.000
5	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte		929.000	957.000		970.000		970.000	985.000
6	Sonstige Auszahlungen die nicht er Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind								
7	Ertragsteuerzahlungen								
8	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 5-7)		929.000	957.000		970.000		977.000	985.000
9	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nr. 4 und 8)	777.993,02	782.000	834.000	0	832.000		836.000	839.000
10	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00							
11	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00							
12	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00							
13	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte	0,00							
14	Erhaltene Zinsen	0,00							
15	Erhalten Dividenden	0,00							
16	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nr. 10-15)	0,00	0	0	0	0		0	0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	-2.000	-2.000					
18	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-288.568,40	-1.650.000	-750.000		-1.250.000		-100.000	-1.300.000
19	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00							
20	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	0,00							
21	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nr. 17-20)	-288.568,40	-1.652.000	-752.000	1.200.000	-1.250.000		-100.000	-1.300.000
22	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nr. 16 und 20)	-288.568,40	-1.652.000	-752.000	1.200.000	-1.250.000		-100.000	-1.300.000
23	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nr. 9 und 22)	489.424,62	-870.000	82.000	0	-418.000		736.000	-461.000

Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität

Nr.	Einzahlung- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan		Finanzplanung		
		2023	2024	2025	2026	2027
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	196.195,02 €				
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	196.195,02 €				
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	196.195,02 €	196.195 €	196.195 €	196.195 €	196.195 €
8	- davon für bestimmte Zwecke gebunden					
9	= vorauss. Liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	196.195,02 €	196.195 €	196.195 €	196.195 €	196.195 €

Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Marxstraße 25-29 (XXI)		Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- €	Bisher finanziert/ bereitgestellt €	Mittel- übertragungen aus 2022 €	Ergebnis 2022 €	Ansatz 2023 €	Ansatz 2024 €	Verpflichtungs- ermächtigungen 2024 €	Planung 2025 €	Planung 2026 €	Planung 2027 €	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- €
Maßnahme: Modernisierung (gemäß §2 Absatz 3 EigBVO-HGB)												
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	364.000		0	0	364.000	0	0	0	364.000	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	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummer 1-5)	364.000	0	0	0	364.000	0	0	0	364.000	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden											
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	2.000.000	1.500.000	0	240.000	600.000	500.000	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	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummer 7-12)	2.000.000	1.500.000	0	240.000	600.000	500.000	0	0	0	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 13)	1.636.000	1.500.000	0	240.000	236.000	500.000	0	0	-364.000	0	0
15	Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Gesamtkosten der Maßnahme (Summe aus Nummer 13 und 15)	2.000.000	1.500.000	0	240.000	600.000	500.000	0	0	0	0	0
17	Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährliche Ergebnisbelastungen	40.000			4.800	40.000	40.000		40.000	33.000	33.000	0

Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Hochwaldstraße 1/3 (XXII)	Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- €	Bisher finanziert €	Mittel- übertragungen aus 2022 €	Ergebnis 2022 €	Ansatz 2023 €	Ansatz 2024 €	Verpflichtungs- ermächtigungen 2024 €	Planung 2025 €	Planung 2026 €	Planung 2027 €	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- €
---------------------------	---	---------------------------	--	-----------------------	---------------------	---------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------	---

Nr. Maßnahme: **Modernisierung** (gemäß §2 Absatz 3 EigBVO-HGB)

1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	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
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	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
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummer 1-5)	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
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	1.400.000	0	0	0	200.000	1.200.000	1.200.000	0	0	0
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	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
11	Auszahlungen für Investitionförderungsmaßnahmen	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
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummer 7-12)	1.400.000	0	0	0	200.000	1.200.000	1.200.000	0	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 13)	1.400.000	0	0	0	200.000	1.200.000	1.200.000	0	0	0
15	Aktiviere Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Gesamtkosten der Maßnahme (Summe aus Nummer 13 und 15)	1.400.000	0	0	0	200.000	1.200.000	1.200.000	0	0	0
17	Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährliche Ergebnisbelastungen							28.000	28.000	28.000	

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Stellenübersicht

2024

§ 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 30.06.2023		Plan 2024		Differenz		Erläuterungen
	Anzahl	v.H.*	Anzahl	v.H.*	Anzahl	v.H.*	
E 15	1	33	1	33	0	0	Betriebsleitung
E 9b	1	100	1	90	0	-10	Sachbearbeitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Stv. Betriebsleitung
E 9a	1	90	1	100	0	10	Sachbearbeitung Hausverwaltung Buchhaltung Controlling
E 7	1	50	1	50	0	0	Sachbearbeitung Hausverwaltung Buchhaltung Sekretariat
Angestellte insgesamt	4	273	4	273	0	0	
1.2 Arbeiter							
E 3	1	100	1	100	0	0	Hausmeister
Arbeiter insgesamt	1	100	1	100	0	0	

Beamte

- -

* = Umfang der dienstlichen Inanspruchnahme

** = 67 % im Haushalt der Stadt

Nachweis

- über den Schuldendienst
- über den Stand der Schulden

2024

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2024 - in Euro -									
~ langfristige Verbindlichkeiten ~									
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2024			Kredithöhe p.31.12.2024	Ende der Zinsfestschr.	
		ursprüngl.	p.31.12.23	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	0,5	504.134	287.226	1.428	6.134	0	281.092	31.01.2066	
613655931	2,37	525.000	279.098	6.203	38.078	0	241.021	30.12.2030	
Landesbausparkasse									
1822769067	0,54	800.000	205.574	878	57.774	0	147.800	31.05.2027	
Kreditanstalt für Wiederaufbau									
9480958	4,36	150.000	66.054	2.790	5.563	0	60.491	15.08.2033	
6000211941	1	232.000	111.639	1.060	12.352	0	99.287	31.03.2024	
6000237884	1	310.000	161.444	1.539	16.382	0	145.062	30.12.2024	
6000279763	0,75	320.000	151.365	1.077	16.999	0	134.366	28.02.2026	
6000316011	0,75	364.000	188.346	1.347	19.215	0	169.131	30.12.2026	
6000323341	2,25	900.000	734.970	16.259	27.095	0	707.875	31.03.2037	
6000315940	1,75	1.200.000	950.548	16.337	37.167	0	913.381	31.01.2037	
6000362546	0,8	468.000	273.299	2.097	24.462	0	248.837	31.03.2028	
6000668367	1,45	900.000	881.171	12.608	25.425		855.746	31.03.2032	
DZ HYP (früher Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank + WL Bank)									
3018858501	0,57	1.022.584	80.868	422	15.004	0	65.863	31.03.2029	
3018858503	4,44	200.000	147.493	6.476	4.404	0	143.089	30.06.2026	
3018858504	4,34	310.000	77.921	3.064	19.690	0	58.231	30.09.2027	
3308442700	1,28	1.100.000	843.400	10.582	36.498	0	806.902	30.04.2044	
3308441900	1,89	1.086.000	899.933	16.792	30.666	0	869.267	01.06.2047	

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2024 - in Euro -								
~ langfristige Verbindlichkeiten ~								
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2024			Kredithöhe p.31.12.2024	Ende der Zinsfestschr.
		ursprüngl.	p.31.12.23	Zinsen	Tilgung	Neuauf- nahme		
Deutsche Kreditbank AG								
6703057866	0,67	315.000	247.664	1.613	15.240	0	232.424	30.06.2039
6703895364	0,49	650.000	538.161	2.566	31.558	0	506.603	30.05.2040
6704347183	0,30	283.000	240.650	703	13.819	0	226.831	30.12.2040
6704898870	0,55	300.000	265.443	1.423	14.490	0	250.953	30.06.2041
6705127998	0,43	764.000	680.940	2.855	37.178	0	643.762	30.08.2041
6721356498	3,77	1.250.000	1.242.562	46.076	44.822	0	1.197.739	30.09.2033
Neuaufnahme 2024								
Kreditmarkt Rundung	offen	658.000		4.500 63				offen
Gesamtsumme			12.480.041	190.000	550.000	0	11.930.026	

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan

2024

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 2024 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

1.1	Erträge	1.791.000 €
1.2	Aufwendungen	- 1.641.000 €
1.3	Jahresüberschuss (Saldo aus 1.1 und 1.2)	150.000 €

2. Liquiditätsplan

	Zahlungsmittelüberschuß aus laufender	
2.1	Geschäftstätigkeit	834.000 €
2.2.1	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	- €
2.2.2	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- 752.000 €
2.2.3	Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus 2.2.1 und 2.2.2)	- 752.000 €
2.3	Finanzierungsmittelüberschuss (Saldo aus 2.1 und 2.2.3)	82.000 €
2.4.1	Einzahlungen Finanzierungstätigkeit	658.000 €
2.4.2	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	- 740.000 €
	Veranschlagten Finanzierungsmittelbedarf aus Finanzierungstätigkeit	
2.4.3	(Saldo aus 2.4.1 und 2.4.2)	- 82.000 €
2.5	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.3 und 2.4.3)	- €
3.	Kreditaufnahmen	658.000 €
4.	Verpflichtungsermächtigungen	1.200.000 €
5.	Höchstbetrag der Kassenkredite (ohne Zwischenfinanzierungen)	250.000 €

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil wird ermächtigt, im Rahmen des im Wirtschaftsplan 2024 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 20. Dezember 2023

Stadtbau Rottweil
- Betriebsleitung -

