

# **Wirtschaftsplan 2026**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorbericht</b>	<b>1</b>
<b>Erfolgsplan mit Finanzplanung 2026-2029</b>	<b>9</b>
<b>Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm 2026-2029</b>	<b>12</b>
<b>Stellenübersicht</b>	<b>21</b>
<b>Anlage 1 - Nachweis über den Stand der Schulden</b>	<b>23</b>
<b>Anlage 2 -Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan</b>	<b>26</b>

# Vorbericht

## zum Wirtschaftsplan 2026

### 1. Vorbemerkung – Finanzwesen

Seit dem Wirtschaftsjahr 2022 ist der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtbau nach der neuen Struktur entsprechend der 10. Änderungssatzung zur Betriebssatzung 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 2025 der Planansatz voraussichtlich knapp erreicht. Die Mietwerttabelle 2025-2027 konnte ohne die in den Vorjahren eingetretenen Verzögerungen bereits im April 2025 vom KSV zur Kenntnis genommen werden und nachfolgend in Kraft treten. Dadurch war es entgegen den im Vorbericht 2025 formulierten Erwartungen möglich, die turnusmäßige Mieterhöhung bereits zum August 2025 zu vollziehen.

Die bereits in den letzten Vorberichten erwähnten verlängerten Renovierungszeiten sind aufgrund der Baumarktsituation weiterhin festzustellen.

Die Zahl der vorgemerkten **Mietinteressenten** liegt bei **90** Haushalten (Stand 04.12.2025). Darin enthalten sind 21 ukrainische Flüchtlingshaushalte (Vorjahr: 20). 24 ukrainische Haushalte sind aktuell Mieter im Wohnungsbestand der Stadtbau (Vorjahr: 15).

Auch die Zahl der **Wohnungswechsel** bewegt sich mit **23** (Stand 04.12.2025) nur geringfügig höher als in den Vorjahren und umfasst zudem auch einige „Rochaden“ innerhalb des Bestandes, die 31 Wechsel im Jahr 2022 sind somit als Ausreißer anzusehen. Aktuell ist lediglich eine Wohnung renovierungsbedingt unbelegt, diese wird zum 01.02.2026 wieder bezogen.

Die **Mietrückstände** lagen 2025 mit ca. 11.000 € höher als in den Vorjahren, in denen sie sich zwischen 5.000 € und 7.000 € bewegten. Es handelt sich dabei um einige wenige schwierige Einzelfälle, in einem davon (der allein fast die Hälfte des genannten Betrags ausmachte) musste eine Zwangsräumung erfolgen.

Die **Eigenkapitalquote des Eigenbetriebs Stadtbau** lag zum 31.12.2024 bei 35,5 %.

Die **Liquidität** der Sonderkasse Stadtbau musste im Geschäftsjahr 2025 nicht durch Aufnahme von Kassenkrediten aufgebessert werden.

## Statistik

	aktuell	2024	2023	2022	2021
Mietinteressenten	90	98	91	118	108
Mieterwechsel	23	19	16	31	14
Eigenkapitalquote	NN	35,5 %	33,6 %	35,5 %	33,6 %

### 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. Die Sanierungsmaßnahme im Programm „Soziale Stadt“ am *Omsdorfer Hang* mit 117 modernisierten Stadtbau-Wohnungen dient hier weiterhin als Leuchtturmprojekt.

2021 wurden die zehn Wohnungen in der *Burkardstraße 7* mit neuen Balkonen ausgestattet, 2022-2024 wurden die Häuser *Marxstraße 25-29* vollständig energetisch modernisiert und mit PV und einer dekarbonisierten Heizungsanlage ausgestattet.

Bei weiteren 12 WE in der *Hochwaldstraße 1-3* wurde 2025 die energetische Modernisierung durchgeführt, Restarbeiten im Bereich Balkone und Außenanlagen erfolgen im Frühjahr 2026. Mit dieser Maßnahme liegt die Sanierungsquote bei 208 WE bzw. 75% des Bestandes, die somit vollständig energetisch modernisiert bzw. als Neubauten auf einem entsprechenden Energiestandard sind.

Bei 44 WE (16%) liegt eine Teilmodernisierung vor.

198 WE (71% des Bestandes) sind an Fernwärme-/Nahwärmenetze angeschlossen, das ist auch im Vergleich unter ähnlichen Wohnungsbauunternehmen ein sehr guter Wert, der uns eine gute Position beim Dekarbonisierungspfad verschafft.

Als „worst performing buildings“ im Sinne der europäischen Gebäuderichtlinie und somit sanierungsbedürftig anzusehen sind insbesondere noch folgende Objekte (insgesamt 38 WE):

- *Birkenweg 6* (6 WE) – hier liegt ein Gesamtkonzept im Zusammenhang mit dem Nachbarhaus *Nr. 8* und dem bereits 2017-18 realisierten Objekt *Birkenweg 4* vor, welches Ersatzneubauten mit je neun statt sechs Wohnungen und Tiefgarage vorsieht. Der Bauabschnitt *Birkenweg 6* wäre aber auch für sich allein realisierbar. Allerdings ist bei

diesem Projekt die Notwendigkeit einer Tiefgarage hinsichtlich der Baukosten eine Herausforderung.

- *Ruckgaberstraße 16-22 (4x 5 WE) – hier entwickeln wir gemeinsam mit externen Planern mögliche Szenarien mit etappenweisem Abbruch und Ersatzneubau und möglicher Erweiterung auf einem oder mehreren angrenzenden Grundstücken. Abstimmungen mit der Stadtplanung und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind im Gange.*
- *Marxstraße 26/28/32 (3x 4 WE) – aufgrund der geringen Wohnfläche und Wohnungszahl leider die Objekte, bei denen eine vollständige energetische Sanierung wirtschaftlich am schwierigsten darzustellen ist (moderne Fenster sind vorhanden). Wir sehen hier im vorliegenden Wirtschaftsplan Mittel für entsprechende Sanierungsstudien vor.*

Insbesondere angesichts 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 energetischen Modernisierungen sind PV- bzw. Solaranlagen selbstverständlich eingeplant bzw. bereits umgesetzt. Auch für den übrigen Bestand sind wir bemüht, die entsprechenden Potenziale zu heben. Aufgrund der aktuellen Lage hinsichtlich Mieterstrom, Fördermöglichkeiten und Einspeisevergütung stellt sich die Wirtschaftlichkeit derzeit immer noch schwierig dar, wir beobachten die Entwicklung aber aufmerksam.

#### **4. Preis- und belegungsgebundener Wohnraum**

Der Eigenbetrieb Stadtbau hat aktuell 26 Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindung:

- je sieben im *Omsdorfer Hang 2* und *Omsdorfer Hang 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 Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung 2025-27.

Eine Anpassung der Mietwerttabelle steht erst 2027 wieder an, im Wirtschaftsplan 2026 wird daher keine Mieterhöhung vorgesehen.

Die Alternative eines qualifizierten Mietspiegels – ggf. auch in Kooperation mit einer oder mehreren Gemeinden im Umland – wird weiterhin geprüft, bislang konnten hier mangels personeller Kapazitäten aber keine neuen Erkenntnisse gewonnen werden.

Für das Objekt „Überlinger Straße 64“ (Sozialer Wohnungsbau) läuft weiterhin die über zehn Jahre angelegte Auflösung des Zuschusses in Höhe von rd. 507.000 €, 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.

### **Erfolgsplan – Aufwendungen**

#### Instandhaltungskosten

2026 wird eine Erhöhung um 50.000 € auf 400.000 € in den Wirtschaftsplan eingestellt. Bereits 2024 wurde der Planansatz aufgrund zahlreicher und umfangreicher Mieterwechsel-Renovierungen überschritten, und 2025 zeichnet sich eine vergleichbare Entwicklung ab. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch vor dem Hintergrund auf hohem Niveau stabiler bzw. immer noch leicht steigender Baupreise der jahrelang praxisbewährte Betrag von 350.000 € p. a. nun nicht mehr ausreicht.

#### Personalausgaben

Zur Ermittlung der Personalausgaben wurden die Ergebnisse der Tarifverhandlungen 2023 eingearbeitet und für das Jahr 2026 eine Entgeltsteigerung von 2,8 % angenommen. Verschiebungen von Stellenanteilen sind 2026 nicht vorgesehen.

Der Hausmeisterdienst in Vollzeit bewährt sich weiterhin gut. Für geringfügig Beschäftigte (Reinigungstätigkeiten) fallen zusätzlich 4.500 € an. Die Tätigkeiten sind umlagefähig (Hausmeister zu 90%, Reinigung zu 100%).

#### Abschreibungen

Die ordentlichen Abschreibungen liegen mit rd. 506.000 € unverändert gegenüber dem Vorjahr. Sonderabschreibungen (z.B. wegen Abbruchmaßnahmen) fallen nicht an.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Verwaltungskostenbeiträge wurden von der Stadt Rottweil 2024 neu gerechnet und fallen seither erheblich höher aus als zuvor. Der Ansatz im Wirtschaftsplan 2025 bleibt unverändert bei 36.000 €.

#### Zinsen

Trotz einer nicht unbeträchtlichen Neuverschuldung in der Vergangenheit zur Finanzierung der verschiedenen Baumaßnahmen war es lange Zeit 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 bis 4 %, Kreditaufnahmen bringen somit eine deutliche Erhöhung der Zinsbelastung mit sich. So auch – trotz anteiliger Förderdarlehen – für die Modernisierungsmaßnahmen *Marxstraße* und *Hochwaldstraße*. Die weitere Zinsentwicklung ist schwer abzuschätzen, zu Ende 2025 zeigt sich die Zinssituation jedoch geringfügig entspannt.

### Jahresgewinn – Gewinnvortrag

Wir kalkulieren mit einem Jahresgewinn 2026 in Höhe von rund 160.000 € und mit einem vorgetragenen Jahresgewinn 2025 in Höhe von rund 116.000 €. Auf dieser Basis rechnen wir mit einem Gesamtgewinn in Höhe von 276.000 €.

### **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.

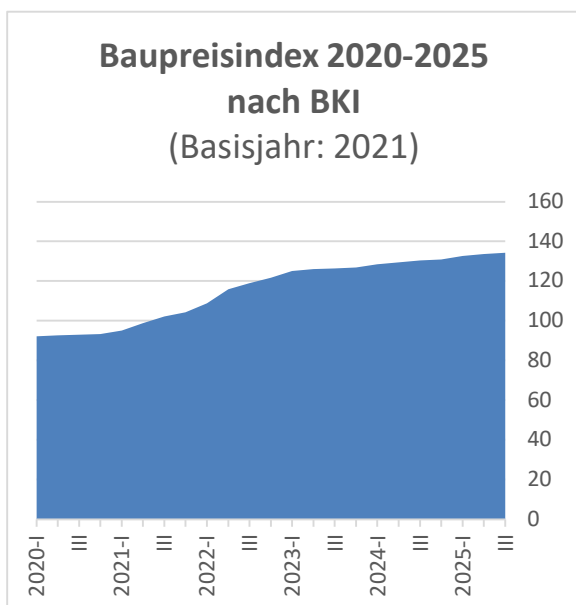
Aus laufender Geschäftstätigkeit ergeben sich Mittelzuflüsse in Höhe von 903.000 €. Die ordentlichen Abschreibungen werden in voller Höhe (506.000 €) erwirtschaftet.

Aus Investitionstätigkeit ergibt sich ein Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von 582.000 €. Davon sind 2.000 € für Beschaffungen vorgesehen.

Für die Finanzierung des Bauvorhabens *Hochwaldstraße 1-3* sind im Jahr 2026 noch Kreditaufnahmen in Höhe von 500.000 € eingeplant (davon voraussichtlich ca. 2/3 als zinsvergünstigtes Förderdarlehen).

## **6. Bauvorhaben**

### **Allgemeines**



Die Baupreise zeigen sich weiterhin auf hohem Niveau stabil bzw. leicht steigend (Indexstand Q3 2024 130,3, Q3 2025 134,3).

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

Unübersichtlich – und daher ständig zu beobachten – bleibt die Fördersituation. Im Dezember 2025 wurde von der KfW ein Förderprogramm für Neubauten mit dem Energiestandard EH 55 aufgelegt (800 Mio. €) – allerdings nur für bereits baureife Projekte (Baugenehmigung erteilt), die bei der überraschenden Einstellung dieser Förderung 2022 „auf Eis gelegt“ werden mussten.

## **Marxstraße 25-29 - abgeschlossen**

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. Statt des vorherigen erdgasbefeuerten BHKW erfolgt die Heizung und Warmwasserbereitung nunmehr über zwei Wärmepumpen, wobei der benötigte Strom bei entsprechender Sonneneinstrahlung direkt aus der am Haus installierten PV-Anlage bezogen wird.

Die Maßnahme ist mittlerweile vollständig abgeschlossen. Die abgerechneten Baukosten liegen bei 1.894.854,71 €, die Fördergelder in Form von Tilgungszuschüssen in Höhe von 364.000 € werden im Jahr 2026 eingenommen, der Betrag ist bei den Kreditaufwendungen entsprechend berücksichtigt.

## **Hochwaldstraße 1-3 - im Bau**

Das Gebäude stammt aus der Mitte der 60er Jahre und wies bislang nur relativ geringe Modernisierungsmaßnahmen auf. Es war allerdings bereits an die Nahwärme im Quartier angeschlossen. 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.

Bereits umgesetzte Maßnahmen:

- Rückbau des bestehenden Satteldachs und die Aufbringung von Gefälle-Wärmedämmung, Flachdachabdichtung und einer PV-Anlage auf die oberste Decke;
- Wärmedämmverbundsystem auf der gesamten Fassadenfläche;
- Erneuerung der Fenster und Außentüren;
- Ersatz von Wohnungseingangstüren und Elektro-Unterverteilungen, soweit noch nicht im Rahmen von Mieterwechsel-Renovierungen erfolgt;
- Ersatz der Hauseingangstüren samt Briefkasten-Klingelanlagen.

Im Frühjahr 2026 folgen noch:

- Renovation der Treppenhäuser einschl. Erneuerung der Geländer;
- Anbau von Fertigteil-Balkonen auf der Westseite;
- Sockeldämmung und -beschichtung;
- Außenanlagen;
- Zentraler Müll- und Fahrradstellplatz in den Außenanlagen;
- Vorrichtungen für Elektromobilität.

Obwohl in einem der Hauptgewerke durch Konkurs der ausführenden Firma eine erhebliche Störung im Bauablauf eintrat, konnten somit die wesentlichen energierelevanten Maßnahmen vor dem Wintereinbruch abgeschlossen werden, sodass die Mieter bereits jetzt von den deutlichen Energieeinsparungen profitieren.

Was die Baukosten betrifft, gehen wir weiterhin davon aus, dass wir mit den veranschlagten Kosten „auf der sicheren Seite“ liegen. Gut 2/3 der Bausumme können über zinsvergünstigte

KfW-Darlehen finanziert werden können. Ein Tilgungszuschuss von voraussichtlich ca. 260.000 € wird ebenfalls gewährt, er kann 2026 abgerufen werden.

### **Basler Straße 12-14 – in Planung**

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. In der Klausurtagung 2024 wurde festgelegt, dass Stadtverwaltung und Eigenbetrieb die Lage im ersten Halbjahr 2025 noch einmal abschließend analysieren und dem Gemeinderat einen entsprechenden Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreiten, der auch eine Weitergabe des Grundstücks beinhalten kann.

Nachdem sich auch durch Konsultation entsprechender Beratungsbüros Hoffnungen auf sehr vorteilhafte Fördermöglichkeiten ergeben hatten, lautete der gemeinderätliche Auftrag am 16.07.2025 wie folgt:

*Der Eigenbetrieb Stadtbau wird beauftragt, die Realisierung der Baumaßnahme gemäß der in der Vorlage beschriebenen Vorgehensweise in die Wege zu leiten. Vorgängig sind die finanzierungs- und vergaberechtlichen Randbedingungen abzusichern.*

Die genannten Absicherungen bzw. Abklärungen erwiesen sich leider als komplizierter als erwartet und konnten bis zum jetzigen Stand noch nicht abgeschlossen werden. Ein wichtiger Punkt dabei ist, dass wir uns mit dem Bauvorhaben an bzw. über der Schwelle zur Pflicht zur europaweiten Ausschreibung bewegen, was das ganze Verfahren erheblich verkompliziert. Dass die diesbezüglichen Schwellenwerte trotz weiter steigender Baukosten im Herbst nicht etwa wie erwartet erhöht wurden sondern im Gegenteil leicht gesenkt, ist dabei nicht hilfreich.

Aktuell werden mit dem Beratungsbüro weiter mögliche Handlungsoptionen geprüft. Aufgrund des noch nicht geklärten weiteren Vorgehens werden aktuell aber weder Planungs-/ Baukosten einerseits noch Verkaufserlöse oder eine Sonderabschreibung von Planungskosten andererseits im Wirtschaftsplan dargestellt. Wenn die weiteren Schritte es erfordern, müsste ggf. ein Nachtrags-Wirtschaftsplan beschlossen werden – ein Gemeinderatsbeschluss zum Vorgehen wäre ja ohnehin erforderlich.

### **Ruckgaberstraße 16-22 – in Planung**

Die insgesamt 20 Wohnungen in den beiden zweigeschossigen Baukörpern mit vier Hauseingängen und teilausgebauten Dächern zählen zu den ältesten und am wenigsten modernisierten Objekten der Stadtbau. Hinsichtlich bauphysikalischer Werte und auch hinsichtlich der Haustechnik befinden sich die Gebäude noch weitgehend in bauzeitlichem Zustand und genügen immer weniger den aktuellen Anforderungen. 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.

Der Eigenbetrieb Stadtbau besitzt noch ein angrenzendes Grundstück, ein weiteres könnte bei Bedarf evtl. erworben werden.

Auf Basis der in drei Varianten vorliegenden städtebaulichen Konzepte wurden 2025 Gespräche mit den östlich/talseitig angrenzenden Nachbarn sowie hausintern mit der Abteilung Stadtplanung geführt.

Wir suchen hier eine städtebauliche Lösung, bei der schrittweise neu gebaut und die Bestandsgebäude ersetzt werden können. Mit der Abteilung Stadtplanung ist abgestimmt, dass hier voraussichtlich ein vereinfachtes B-Plan-Verfahren das geeignete Instrument ist. Die bauliche Dichte sollte moderat gesteigert werden, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen.

Derzeit erfolgt auf Basis der ersten Ideenskizzen und der nachbarlichen Konsultationen die Formulierung eines konsensfähigen städtebaulichen Vorschlages, mit der Vorlage des Ergebnisses rechnen wir Ende Januar/Anfang Februar 2026.

Die bereits 2025 eingeplanten Planungsmittel von 60.000 € werden für 2026 erneut veranschlagt.

### **Birkenweg 6**

Die Fortsetzung der mit dem Gebäude *Birkenweg 4* begonnenen Ersatzneubauten und gleichzeitiger Nachverdichtung stellt nach wie vor eine sinnvolle Maßnahme dar. Aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Planung – die Planung für den Birkenweg 4 könnte mit geringen Fortschreibungen / Anpassungen übernommen werden – sind hier auch gute Voraussetzungen gegeben, wenn auch unter Effizienzgesichtspunkten (Verhältnis Mitteleinsatz/Wohnfläche/Wohnungsanzahl) leichte Abstriche gemacht werden müssen. Deswegen wird der Ansatz mit insgesamt 2,8 Mio. € Projektkosten bis auf Weiteres unverändert belassen. Da wir allerdings davon ausgehen müssen, dass die personellen Ressourcen eine Vertiefung in diese Projekt 2026 nicht zulassen werden, haben wir den Finanzierungsplan bei diesem Projekt um ein Jahr geschoben.

### **Marxstraße 26, 28, 32**

Wie oben im Kapitel „Instandhaltung und Modernisierung“ bereits geschrieben, wollen wir uns mittels eines Modernisierungsgutachten einen Entwicklungspfad für diese drei Liegenschaften aufzeigen lassen.

Fragestellungen dabei sind

- Machbarkeit, Grobkosten, Wirtschaftlichkeit und Effizienz möglicher energetischer Sanierungsmaßnahmen;
- erzielbare Wohnstandards auch über die Energieeffizienz hinaus (insbesondere Schallschutz);
- Alternativbetrachtung einer Abriss- und Neubaulösung, wenn sich herausstellt, dass die mit einer Sanierung erzielbare Verbesserung zu gering oder der Aufwand unverhältnismäßig sind.

Rottweil, im Dezember 2025

---

# **Erfolgsplan mit Finanzplanung 2026**

§ 1 Absatz 1 Satz 1 EigBVO - HGB

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

## Erfolgsplan mit Finanzplanung

Konto	Bezeichnung	Folgejahre					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Planung €	Planung €	Planung €
<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.781.731,57</b>	<b>1.806.000</b>	<b>1.906.000</b>	<b>1.911.000</b>	<b>1.903.000</b>	<b>1.867.000</b>
1.1	<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>	<b>1.772.081,57</b>	<b>1.797.200</b>	<b>1.897.000</b>	<b>1.902.000</b>	<b>1.894.000</b>	<b>1.858.000</b>
6000	Sollmieten und Mietzuschüsse	1.520.901,70	1.528.700	1.612.000	1.616.000	1.620.000	1.621.000
6030	Zuschuss Überlinger Str. 64 Auflösung 10 J.	51.462,00	51.000	51.000	51.000	38.000	0
6011/12	Umlagen	199.717,87	217.500	234.000	235.000	236.000	237.000
1.2	<b>Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</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
1.3	<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>	<b>9.650,00</b>	<b>8.800</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>
6210	Erlöse aus Verwaltungsbetreuung	9.650,00	8.800	9.000	9.000	9.000	9.000
6211	Erlöse aus Stadtentwicklungsträgerschaft	0,00	0	0	0	0	0
1.4	<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>
2.	<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen</b>	<b>32.139,24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.	<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4.	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.471,78</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</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	0,00	0	0	0	0	0
6692	Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	852,97	0	0	0	0	0
6620	Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	1.618,81	0	0	0	0	0
5.	<b>Aufwendungen</b>	<b>652.382,45</b>	<b>536.400</b>	<b>593.800</b>	<b>595.000</b>	<b>596.000</b>	<b>597.000</b>
a)	<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>652.382,45</b>	<b>536.400</b>	<b>593.800</b>	<b>595.000</b>	<b>596.000</b>	<b>597.000</b>
8000	Betriebskosten:						
	~ Oberflächenwassergeb./Trinkwasserunters.		0	10.200			
	~ Wasser/Abwasser/Heizung		29.500	30.700			
	~ Strom / Beleuchtung		12.000	13.000			
	~ Gartenpflege		15.600	15.000			
	~ Breitbandkabel		40.500	32.000			
	~ Kehrgebühren /Abgaswegeüberpr.		3.500	3.500			
	~ Sach- u. Haftpflichtversich.		41.500	46.000			
	~ Hauswartvergütungen u.ä.		4.000	4.000			
	~ Rauchwarnmelder Service		6.400	6.400			
	~ Winterdienst, Abtaumittel		900	1.000			
	~ Wartungen		23.500	23.000			
	Zwischensumme :	184.250,34	177.400	184.800	186.000	187.000	188.000
	Vertriebskosten	0,00	0	0	0	0	0
8050	Instandhaltungskosten	461.338,97	350.000	400.000	400.000	400.000	400.000
8091	Sonstiges / Erbbauzinsen /	6.793,14	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
8093	neue Energieausweise u.a.						
b)	<b>Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</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
c)	<b>Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8210	Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	0,00	0	0	0	0	0

Konto	Bezeichnung	Folgejahre					
		2024	2025	2026	2027	2028	2029
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Planung €	Planung €	Planung €
<b>6.</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>300.058,12</b>	<b>305.600</b>	<b>313.200</b>	<b>319.000</b>	<b>322.000</b>	<b>325.000</b>
a)	<b>Löhne und Gehälter</b>	<b>245.209,79</b>	<b>236.000</b>	<b>238.700</b>	<b>246.000</b>	<b>248.000</b>	<b>250.000</b>
8300	~ Angestellte	185.027,81	193.500	194.000	200.000	201.000	202.000
8301	~ Arbeiter	60.181,98	42.500	44.700	46.000	47.000	48.000
b)	<b>Sozialabgaben und Altersversorgung</b>	<b>54.848,33</b>	<b>69.600</b>	<b>74.500</b>	<b>73.000</b>	<b>74.000</b>	<b>75.000</b>
8310	Soziale Abgaben ~ Angestellte ~ Arbeiter	54.848,33 im Lohn enth.	56.500 13.100	59.000 15.500	60.000 13.000	61.000 13.000	62.000 13.000
	davon für Altersversorgung :						
	2022=17.700 Euro 2023=16.100 Euro 2024=17.500 Euro						
c)	<b>Aufwand für Rückstellungen Altersteilzeit Entnahme aus Rückstellungen Altersteilzeit</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>7.</b>	<b>Abschreibungen auf Gebäude, Anlagen aus Sachvermögen, sowie immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- und Sachvermögens</b>	<b>479.459,01</b>	<b>510.000</b>	<b>506.000</b>	<b>506.000</b>	<b>506.000</b>	<b>506.000</b>
a)	8400 AfA auf Gebäude	477.550,87	506.000	502.000	502.000	502.000	502.000
b)	8401 AfA Sonstige	1.908,14	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
<b>8.</b>	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>79.887,96</b>	<b>99.000</b>	<b>97.000</b>	<b>98.000</b>	<b>99.000</b>	<b>100.000</b>
9201- 9392	Porto, Telefongebühren Nebenkosten Geschäftsstelle, sonst. Versicherungen, EDV-Kosten, Prüfungs-, Bilanzierungs- Steuer- beratungskosten, Verbandsbeiträge, Miete Neues Rathaus etc.	43.977,96	63.000	61.000	62.000	63.000	64.000
9390	Verwaltungskostenbeitrag Stadt Rottweil incl. Serverpausch. (neu: incl. Zentrale Vergabestelle)	35.910,00	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000
<b>9.</b>	<b>Eträge 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 anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	davon aus verbunden Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
<b>11.</b>	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>9.531,65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	davon aus verbunden 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>184.638,82</b>	<b>215.000</b>	<b>212.000</b>	<b>218.000</b>	<b>210.000</b>	<b>224.000</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>129.447,88</b>	<b>141.000</b>	<b>185.000</b>	<b>176.000</b>	<b>171.000</b>	<b>116.000</b>
<b>16.</b>	<b>Sonstige Steuern</b>	<b>35.422,73</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>26.000</b>	<b>26.000</b>	<b>26.000</b>
800074	Grundsteuer	35.422,73	25.000	25.000	26.000	26.000	26.000
<b>17.</b>	<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>94.025,15</b>	<b>116.000</b>	<b>160.000</b>	<b>150.000</b>	<b>145.000</b>	<b>90.000</b>
	<b>nachrichtlich</b>						
<b>18.</b>	Vorauszahlungen der Gemeinde auf die spätere Fehlbetragsabdeckung	0,00	0	0	0	0	0
<b>19.</b>	Vorauszahlungen an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung	0,00	0	0	0	0	0

# Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm 2026

**§ 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, sowie eine Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen entsprechend dem Muster in der Anlage 3a***

## Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung

Nr.	Bezeichnung	Folgejahre							
		2024	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2029
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Verpflichtungs- ermächtigungen	Planung €	Verpflichtungs- ermächtigungen	Planung €	Planung €
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen		1.807.000	1.907.000		1.912.000		1.904.000	1.868.000
2	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind								
3	Ertragsteuerrückzahlungen								
4	<b>Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 1-3)</b>		1.807.000	1.907.000		1.912.000		1.904.000	1.868.000
5	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte		966.000	1.004.000		1.012.000		1.017.000	1.022.000
6	Sonstige Auszahlungen die nicht er Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind								
7	Ertragsteuerzahlungen								
8	<b>Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nr. 5-7)</b>		966.000	1.004.000		1.012.000		1.017.000	1.022.000
9	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nr. 4 und 8)</b>	<b>607.794,51</b>	<b>841.000</b>	<b>903.000</b>		<b>900.000</b>		<b>887.000</b>	<b>846.000</b>
10	Einzahlungen aus Abgänge 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 Investitionsbeiträgen	0,00							
14	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde	0,00							
15	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	0,00							
16	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte	0,00							
17	Erhaltene Zinsen	9.531,65							
18	Erhalten Dividenden	0,00							
19	<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nr. 10-18)</b>	<b>9.531,65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
20	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	-2.000	-2.000					
21	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-562.568,64	-1.960.000	-580.000		-150.000		-100.000	-1.300.000
22	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00							
23	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	0,00							
24	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen	0,00							
25	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde	0,00							
26	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter	0,00							
27	<b>Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nr. 20-26)</b>	<b>-562.568,64</b>	<b>-1.962.000</b>	<b>-582.000</b>	<b>0</b>	<b>-150.000</b>		<b>-100.000</b>	<b>-1.300.000</b>
28	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nr. 19 und 27)</b>	<b>-553.036,99</b>	<b>-1.962.000</b>	<b>-582.000</b>	<b>0</b>	<b>-150.000</b>		<b>-100.000</b>	<b>-1.300.000</b>
29	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nr. 9 und 28)</b>	<b>54.757,52</b>	<b>-1.121.000</b>	<b>321.000</b>	<b>0</b>	<b>750.000</b>		<b>787.000</b>	<b>-454.000</b>

Nr.	Bezeichnung	Folgejahre							
		2024	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2029
		Ergebnis €	Ansatz €	Ansatz €	Verpflichtungs-ermächtigungen	Planung €	Verpflichtungs-ermächtigungen	Planung €	Planung €
30	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00							
31	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben								
32	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	0,00	1.879.000	500.000		80.000		40.000	1.300.000
33	<b>Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nr. 30 bis 32)</b>	<b>0,00</b>	<b>1.879.000</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>80.000</b>		<b>40.000</b>	<b>1.300.000</b>
34	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0,00							
35	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	0,00							
36	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	-796.448,40	-543.000	-609.000		-612.000		-617.000	-622.000
37	Gezahlte Zinsen	-184.638,82	-215.000	-212.000		-218.000		-210.000	-224.000
38	<b>Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nr. 34-37)</b>	<b>-981.087,22</b>	<b>-758.000</b>	<b>-821.000</b>	<b>0</b>	<b>-830.000</b>		<b>-827.000</b>	<b>-846.000</b>
39	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss-/bedarf auf Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nr. 33 und 38)</b>	<b>-981.087,22</b>	<b>1.121.000</b>	<b>-321.000</b>	<b>0</b>	<b>-750.000</b>		<b>-787.000</b>	<b>454.000</b>
40	<b>Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nr. 29 und 39)</b>	<b>-926.329,70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>nachrichtlich:</b>									
41	voraussichtlicher Bestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresbeginn	164.630,79	164.630,79	164.631		164.631		164.631	164.631
42	voraussichtlicher Bestand an inneren Darlehn zum Jahresbeginn								

## Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität

Nr.	Einzahlung- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan		Finanzplanung		
		2025	2026	2027	2028	2029
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	164.630,79 €				
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	= <b>liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn</b>	164.630,79 €				
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	164.630,79 €	164.631 €	164.631 €	164.631 €	164.631 €
8	- davon für bestimmte Zwecke gebunden	0,00 €				
9	= <b>vorauss. Liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>	164.630,79 €	164.631 €	164.631 €	164.631 €	164.631 €

**Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen**

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan		davon voraussichtlich fällige Auszahlungen <sup>2</sup>			
		2026	2027	2028	2029
Jahr	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	1 <sup>1</sup>	2	3	4	5
2025	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2024	1.200.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2023	7.854.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2022	6.080.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Summe:</b>		0 €	0 €	0 €	0 €
Nachrichtlich <b>im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahmen:</b>		500.000 €	80.000 €	40.000 €	1.300.000 €

<sup>1</sup> In Spalte 1 ist der jeweilige Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen für das Wirtschaftsjahr und alle früheren Jahre aufzuführen, in denen Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt waren und aus deren Inanspruchnahme noch Auszahlungen in den kommenden Jahren fällig werden.

<sup>2</sup> In Spalte 2 sind das dem Wirtschaftsjahr folgende Jahr, in die Spalten 3 bis 5 die sich anschließenden Jahre einzusetzen.

## Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

<b>Birkenweg 6 (XIX)</b>		Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- €	Bisher finanziert €	Mittel- übertragungen aus 2024 €	Ergebnis 2024 €	Ansatz 2025 €	Ansatz 2026 €	Verpflichtungs- ermächtigungen 2026 €	Planung 2027 €	Planung 2028 €	Planung 2029 €	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- €
Nr. Maßnahme: <b>Neubau</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 (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	2.800.000	0	0	0	0	0	50.000	100.000	1.300.000	1.350.000	
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>	2.800.000	0	0	0	0	0	50.000	100.000	1.300.000	1.350.000	
14	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 13)</b>	2.800.000	0	0	0	0	0	50.000	100.000	1.300.000	1.350.000	
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>	2.800.000	0	0	0	0	0	50.000	100.000	1.300.000	1.350.000	
17	Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährliche Ergebnisbelastungen											

## Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Hochwaldstraße 1/3 (XXII)		Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- €	Bisher finanziert €	Mittel- übertragungen aus 2024 €	Ergebnis 2024 €	Ansatz 2025 €	Ansatz 2026 €	Verpflichtungs- ermächtigungen 2026 €	Planung 2027 €	Planung 2028 €	Planung 2029 €	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- €
Nr. Maßnahme: <b>Modernisierung</b> (gemäß §2 Absatz 3 EigBVO-HGB)												
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	260.000	0	0	0	0	260.000	0	0	0	0	0
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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 (Summe aus Nummer 1-5)</b>	260.000	0	0	0	0	260.000	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	1.900.000	1.400.000	0	0	0	500.000	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>	1.900.000	1.400.000	0	0	0	500.000	0	0	0	0	0
14	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 13)</b>	1.640.000	1.400.000	0	0	0	240.000	0	0	0	0	0
15	Aktiverte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	<b>Gesamtkosten der Maßnahme (Summe aus Nummer 13 und 15)</b>	1.900.000	1.400.000	0	0	0	500.000	0	0	0	0	0
17	Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährliche Ergebnisbelastungen						33.200		33.200	33.200	33.200	

## Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Ruckgaberstraße 16-22 (XXIII)		Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- €	Bisher finanziert €	Mittel- übertragungen aus 2024 €	Ergebnis 2024 €	Ansatz 2025 €	Ansatz 2026 €	Verpflichtungs- ermächtigungen 2026 €	Planung 2027 €	Planung 2028 €	Planung 2029 €	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- €
Maßnahme: Machbarkeitsstudie												
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 (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	0	0	0	0	0	60.000	0	100.000	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>	0	0	0	0	0	60.000	0	100.000	0	0	0
14	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 13)</b>	0	0	0	0	0	60.000	0	100.000	0	0	0
15	Aktiviere Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	<b>Gesamtkosten der Maßnahme (Summe aus Nummer 13 und 15)</b>	0	0	0	0	0	60.000	0	100.000	0	0	0
17	Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährliche Ergebnisbelastungen											

## Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Nr

	<b>Marxstraße 26, 28, 32</b>	Gesamtangaben zur Maßnahme -nachrichtlich- €	Bisher finanziert €	Mittel- übertragungen aus 2024 €	Ergebnis 2024 €	Ansatz 2025 €	Ansatz 2026 €	Verpflichtungs- ermächtigungen 2026 €	Planung 2027 €	Planung 2028 €	Planung 2029 €	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- €
Maßnahme: Machbarkeitsstudie												
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 (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	0	0	0	0	0	20.000	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>	0	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0
14	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 13)</b>	0	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0
15	Aktiviere Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	<b>Gesamtkosten der Maßnahme (Summe aus Nummer 13 und 15)</b>	0	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0
17	Schätzung der nach Fertigstellung der Maßnahme entstehenden jährliche Ergebnisbelastungen											

# Stellenübersicht

## 2026

*§ 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 30.06.2025		Plan 2026		Differenz		Erläuterungen
	Anzahl	v.H.*	Anzahl	v.H. *	Anzahl	v.H.*	
E 15	1	33	1	33	0	0	Betriebsleitung
E 9b	1	90	1	90	0	0	Sachbearbeitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Stv. Betriebsleitung
E 9a	1	100	1	100	0	0	Sachbearbeitung Hausverwaltung Buchhaltung Controlling
E 7	1	50	1	0	0	-50	Sachbearbeitung Hausverwaltung Buchhaltung Sekretariat
E 6	1	25	1	50		25	Sachbearbeitung Hausverwaltung Buchhaltung Sekretariat
<b>Angestellte insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>298</b>	<b>4</b>	<b>273</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>	
<b>1.2 Arbeiter</b>							
E 4	1	100	1	100	0	0	Hausmeister
<b>Arbeiter insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Beamte - -

\* = Umfang der dienstlichen Inanspruchnahme

\*\* = 67 % im Haushalt der Stadt

## **Nachweis**

- über den Schuldendienst
- über den Stand der Schulden

2026

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2026 - in Euro -									
~ langfristige Verbindlichkeiten ~									
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2026			Kredithöhe p.31.12.2026	Ende der Zinsfestschr.	
		ursprüngl.	p.31.12.25	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	274.928	1.367	6.195	0	268.733	31.01.2066
613655931	2,37	525.000	202.031	4.356	39.924	0	162.107	30.12.2030

#### Landesbausparkasse

1822769067	0,54	800.000	89.802	341	58.310	0	31.492	31.05.2027
------------	------	---------	--------	-----	--------	---	--------	------------

#### Kreditanstalt für Wiederaufbau

9480958	4,36	150.000	54.682	2.286	6.067	0	48.615	15.08.2033
6000948393	3,24	310.000	134.925	4.169	13.753	0	121.172	31.08.2034
6000279763	0,75	320.000	117.239	820	17.256	0	99.983	28.02.2026
6000316011	0,75	364.000	149.772	1.056	19.505	0	130.267	30.12.2026
6000323341	2,25	900.000	680.165	15.013	28.340	0	651.824	31.03.2037
6000315940	1,75	1.200.000	875.558	15.015	38.490	0	837.068	31.01.2037
6000362546	0,8	468.000	224.178	1.702	24.857	0	199.322	31.03.2028
6000668367	1,45	900.000	829.949	7.868	394.166	0	435.784	31.03.2032
6000946986	2,53	924.000	700.000	17.500	21.600	0	678.400	28.02.2035
6000947002	2,53	924.000	700.000	17.500	21.600	0	678.400	28.02.2035

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

3018858501	0,57	1.022.584	50.773	250	15.176	0	35.597	31.03.2029
3018858503	4,44	200.000	138.487	6.069	4.811	0	133.676	30.06.2026
3018858504	4,34	310.000	37.673	1.289	21.465	0	16.208	30.09.2027
3308442700	1,28	1.100.000	769.934	9.636	37.444	0	732.490	30.04.2044
3308441900	1,89	1.086.000	832.705	15.462	31.996	0	800.709	01.06.2047

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2026 - in Euro -									
~ langfristige Verbindlichkeiten ~									
Gläubiger / Kredit-Nr.	Zins %	Höhe Kredit		Schuldendienst 2026			Kredithöhe p.31.12.2026	Ende der Zinsfestschr.	
		ursprüngl.	p.31.12.25	Zinsen	Tilgung	Neuauf- nahme			
<b>Deutsche Kreditbank AG</b>									
6703057866	0,67	315.000	217.105	1.430	15.423	0	201.682	30.06.2039	
6703895364	0,49	650.000	474.890	2.255	31.869	0	443.021	30.05.2040	
6704347183	0,30	283.000	212.970	620	13.902	0	199.068	30.12.2040	
6704898870	0,55	300.000	236.383	1.263	14.650	0	221.733	30.06.2041	
6705127998	0,43	764.000	606.423	2.534	37.499	0	568.924	30.08.2041	
6721356498	3,77	1.250.000	1.151.195	42.571	48.328	0	1.102.867	30.09.2033	
<b>Neuaufnahme 2026</b>									
Tilgungszuschuß					-364.000				
Kreditmarkt	offen	500.000		10.000	10.000			offen	
Rundung									
<b>Gesamtsumme</b>			<b>12.686.040</b>	<b>211.614</b>	<b>608.627</b>	<b>0</b>	<b>11.723.413</b>		

# Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

## Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan

2026

### 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 2026 wie folgt festgestellt:

#### 1. Erfolgsplan

1.1	Erträge	1.907.000 €
1.2	Aufwendungen	- 1.747.000 €
1.3	Jahresüberschuss (Saldo aus 1.1 und 1.2)	160.000 €

#### 2. Liquiditätsplan

	Zahlungsmittelüberschuß aus laufender	
2.1	Geschäftstätigkeit	903.000 €
2.2.1	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	- €
2.2.2	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- 582.000 €
2.2.3	Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus 2.2.1 und 2.2.2)	- 582.000 €
2.3	Finanzierungsmittelüberschuss (Saldo aus 2.1 und 2.2.3)	321.000 €
2.4.1	Einzahlungen Finanzierungstätigkeit	500.000 €
2.4.2	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	- 821.000 €
	Veranschlagten Finanzierungsmittelbedarf aus Finanzierungstätigkeit	
2.4.3	(Saldo aus 2.4.1 und 2.4.2)	- 321.000 €
2.5	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.3 und 2.4.3)	- €
3.	<b>Kreditaufnahmen</b>	500.000 €
4.	<b>Verpflichtungsermächtigungen</b>	- €
5.	<b>Höchstbetrag der Kassenkredite</b> (ohne Zwischenfinanzierungen)	250.000 €

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil wird ermächtigt, im Rahmen des im Wirtschaftsplan 2026 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 12. Dezember 2025

Stadtbau Rottweil  
- Betriebsleitung -

