



JAHRESABSCHLUSS 2013

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|--------------|
| 1. Allgemeine Hinweise | 3 |
| 2. Lagebericht | 4 |
| 3. Bilanz zum 31. Dezember 2013 | 9 |
| 4. Gewinn- und Verlustrechnung 2013 | 12 |
| 5. Anhang | 14 |
| 6. Inventar zum 31. Dezember 2013 | 24 |
| 7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung | 41 |

1. Allgemeine Hinweise

1.1 Wirtschaftsjahr – Jahresabschluss

Das Wirtschaftsjahr für den EB Stadtbau entspricht dem Haushaltsjahr für die Stadt. Von der Möglichkeit, ein abweichendes Wirtschaftsjahr zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Für jedes Wirtschaftsjahr ist vor dessen Beginn ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Der vom Gemeinderat festgestellte Wirtschaftsplan ist dem Regierungspräsidium Freiburg als Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Er soll spätestens einen Monat vor Beginn des Wirtschaftsjahres vorliegen.

Nach Vorberatung im Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (Betriebsausschuss) am 28.11.2012 wurde der Wirtschaftsplan 2013 am 12.12.2012 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen erfolgten mit Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 18.03.2013.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen (§ 16 Abs. 2 Eigenbetriebsgesetz-EigBG).

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und Teile des Anhangs wurden von der WTS-Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH im Auftrag des EB Stadtbau fristgerecht erarbeitet.

1.2 Abwicklung der Kassengeschäfte

Die Kassengeschäfte des EB Stadtbau werden durch eine selbstständige Sonderkasse abgewickelt.

1.3 Erfolgsübersicht

Da der EB Stadtbau im Jahr 2013 nicht mehrere selbstständige Betriebszweige hatte, ist die Aufstellung einer Erfolgsübersicht nach § 9 Abs. 3 Eigenbetriebsverordnung EigBVO (Formblatt 5) nicht erforderlich.

1.4 Betriebssatzung

Die Betriebssatzung vom 09.06.1993, geändert durch Satzungen vom 15.12.1993, 28.09.1994, 19.07.1995, 26.06.1996, 22.10.1997, 15.11.2000, 15.09.2004, 28.06.2006 und 15.02.2012 wurde in 2013 nicht geändert.

1.5 Zielsetzung / Aufgaben

Der EB Stadtbau ist ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Stadt Rottweil, das die Zielsetzung verfolgt,

- vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
- die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen, und
- städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen (§ 2 Nr. 1 Betriebssatzung).

Dem EB Stadtbau wurden außerdem ab 01.08.2006 Aufgaben nach dem damals geltenden Geschäftsverteilungsplan der Stadt im Bereich „Liegenschaften“ und „Bauverwaltung“ übertragen. Zum 01.10.2010 ist der Aufgabenbereich „Bauverwaltung“ weggefallen. Gleichzeitig hinzugekommen ist der Bereich „Gebäudewirtschaft“. Diese Aufgaben werden als Auftragsangelegenheit für die Stadt erledigt. Die finanzielle Abwicklung erfolgt über den städtischen Haushalt.

2. Lagebericht

2.1 Hausverwaltung

Die Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung wurde zum 01.02.2013 fortgeschrieben. Die Mietwerte für unsere Bestandswohnungen blieben allerdings unverändert und gelten nun bis zum 31.01.2015 weiter. Wir sind bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2013 von einem leichten Mietwertanstieg ausgegangen. Wir konnten somit keine Mieterhöhung im Gesamtbestand durchführen. Bei einigen Wohnungen wurden z.B. bei Mieterwechseln die Mietwerte der aktuellen Mietwerttabelle angepasst.

2013 wurde das 6-Familienwohnhaus „Hochwaldstr.15“ durch eine freiwillige Umsetzung der Mieter für die geplante Generalsanierung vorbereitet. Hierdurch sind entsprechende Mietausfälle entstanden.

Aufgrund dieser Mietertragsausfälle und mangels einer Mieterhöhungsmöglichkeit auf Basis der Mietwerttabelle 2013/2015 sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um ca. 43.000,-- € zurückgegangen.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung sind dementsprechend gegenüber dem Vorjahr angestiegen (37.000,-- €; 2012: 21.000,-- €; 2011: 15.000,--€; 2010: 22.000,-- €). Hinzu kommt eine im Landesdurchschnitt vergleichsweise hohe Fluktuationsrate von 14,8 % (2013: 40 Wohnungswechsel; 2012:35; 2011: 38; 2010: 33; 2009: 20). Dauerhafte Leerstände aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht zu verzeichnen, allerdings auf Dauer auch nicht ausgeschlossen. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei 111 (=Familien) und ist wieder leicht angestiegen (2012:90; 2011: 88; 2010: 116).

Die Mietrückstände sind etwas angestiegen (rd.11.000,-- €; 2012: rd. 8.000,-- €; 2011: rd. 7.500,-- €; 2010: rd. 5.500,-- €). Dies entspricht einer Rückstandsquote von 0,87 % (Betriebsvergleich 2012, Mittelwert: 1,24 %).

2.2 Bauunterhaltung/Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

In 2013 waren für diesen Zweck 200.000,-- € im Erfolgsplan eingestellt, außerdem weitere 1,43 Mio. € im Vermögensplan.

Für Instandhaltungen wurden rd. 217.000,-- € ausgegeben.

Zur Vorbereitung der Stadtentwicklungsmaßnahme "Omsdorfer Hang" wurde von der STEG Stadtentwicklung Südwest eine Grobanalyse erstellt. Diese Grobanalyse ist Bestandteil von "Vorbereitenden Untersuchungen", die wiederum Voraussetzung für einen Aufnahmeantrag in das Bund-/Land-Förderprogramm "SSP-Soziale Stadt" sind. Die Grobanalyse war Basis zur Stellung eines Antrags auf Aufnahme in das "SSP-Programm 2012" im Oktober 2011. Seit März 2012 liegt der Bewilligungsbescheid für die Aufnahme in das Bund-/Land-Förderprogramm „SSP-Soziale Stadt“ vor (Bewilligungszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2020; Fördervolumen 1,5 Mio. €; Zuwendungsbetrag 900 T€, davon 100 T€ Bund, 800 T€ Land).

Daher wurde 2012 ein Planungsauftrag zur Sanierung / Modernisierung des 18-Familienwohnhauses „Omsdorfer Hang 3“ erteilt. Im Rahmen einer Beteiligung der Bewohner im Wohngebiet „Omsdorfer Hang“ am Planungsprozess wurde der Wunsch geäußert, die derzeit offenen Laubengänge zu verschließen. Dies hatte Auswirkungen auf die Brandschutzanforderungen. Aus diesem Grund hat sich die Planung verzögert, so dass die erforderliche Baugenehmigung erst Mitte Oktober 2012 vorlag. Der Baubeginn musste daher auf das Frühjahr 2013 verschoben werden. Die Fertigstellung erfolgte dann Mitte 2013.

Parallel dazu wurde die Sanierung der beiden bauidentischen 12-Familien Wohnhäuser „Omsdorfer Hang 5“ und „Omsdorfer Hang 7“ fertig geplant und entsprechende Baugenehmigungen eingeholt. Der Baubeginn für das Gebäude 5 erfolgte planmäßig nach den Sommerferien 2013, die Fertigstellung dann im Frühjahr 2014. Da die Baumaßnahme am Gebäude 7 ebenfalls gleich mit ausgeschrieben wurde, konnte dort anschließend mit dem Bau begonnen werden.

Vor einiger Zeit wurde die Sanierungsmaßnahme „Hochwaldstr. 13“ erfolgreich abgeschlossen. Diese diente als Konzept-Studie für weitere Sanierungen in diesem attraktiven und von der Lage her interessanten Gebiet. Das entwickelte Baukonzept kann für das 6-Familien-Wohnhaus „Hochwaldstr. 15“ direkt angewandt werden. Hinzu kommt, daß damals bereits Anschlüsse an der BHKW in das Gebäude 15 mit verlegt wurden, so dass nun keine eigene Heizungsanlage gebaut werden muss. Die Wohnungen wurden 2013 durch freiwillige Umsetzungen mietfrei gemacht. Die Maßnahme ist sehr umfangreich und verursacht Kosten in Höhe von rd. 881.000,-- €. Von einer ursprünglich geplanten Ausschreibung in der 2. Jahreshälfte 2013 wurde abgesehen, da die Kapazitäten der Handwerkerschaft ausgeschöpft waren und nicht mit günstigen Preisen gerechnet werden konnte. Allgemein sind die Preise in den letzten Monaten empfindlich angestiegen. Die Ausschreibung erfolgte nun in den Wintermonaten. Mit dem Bau wurde kürzlich begonnen.

Durch die Verschiebung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme „Hochwaldstr. 15“ nach 2014 wurde der Planansatz 2013 nicht voll ausgeschöpft. Es wurden insgesamt 1,1 Mio. € für Sanierungen/Modernisierungen bzw. für entsprechende Planungen/Bauvorbereitungskosten ausgegeben.

Der Arbeitskreis „Soziale Stadt – Omsdorfer Hang“, der von Herrn Bernd Pfaff, Fachbereich 2 Ordnungs- und Schulverwaltung, geleitet wird, wurde 2013 weitergeführt. In diesem Arbeitskreis sind neben den betroffenen Mitarbeitern der Stadtverwaltung zahlreiche Personen vom Polizeirevier Rottweil, vom Landratsamt, von kirchlichen und sozialen Einrichtungen, von der Eichendorff-Schule, vom Kindergarten „Bonaventura“ und von der STEG vertreten. Hauptaufgabe in 2013 war die Vorbereitung der intensiven Maßnahme incl. der Beteiligung der Bewohner des Quartiers am Planungsprozess. Hierzu wurde Frau Daniela Thiel als Quartiersbetreuerin und Leiterin des Quartiersbüros eingesetzt, die auch im Sommer 2013 das erste Straßenfest am Omsdorfer Hang organisiert und durchgeführt hat.

Der Förderrahmen des SSP-Programms wurde zwischenzeitlich mit Bescheid vom 08.04.2014 um 700.000,-- € auf nunmehr 1,6 Mio. € aufgestockt. Insofern ist die Weiterführung der Maßnahme für die nächsten 1 ½ bis 2 Jahre gesichert.

2.3 Baurärgeschäft/Umlaufvermögen

Bereits 2006 wurde in den Gremien beschlossen, aus dem Baurärgeschäft auszusteigen und die vorhandenen Ressourcen anderweitig einzusetzen. Insofern waren 2012 keine Ausgabenansätze eingestellt.

Der Kassenbestand lag am 31.12.2013 bei rd. 438.000,-- €.

Auf einen Bausparvertrag für ein Bauspardarlehen, das zwischenfinanziert ist, werden jährlich 30.000,-- € einbezahlt. Das Guthaben beträgt Ende 2013 rd. 165.000,-- €.

2.4 Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Das Jahresergebnis 2013 ergibt einen Verlust in Höhe von rd. 21.000,-- € und weicht somit von der Prognose des Wirtschaftsplanes 2013 ab (Jahresgewinn: rd. 59.000,-- €). Die Ursache für die Abweichung in Höhe von rd. 80.000,-- € liegt überwiegend an den derzeit sehr umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowie an der Stadtentwicklungsmaßnahme „SSP Soziale Stadt Omsdorfer Hang“, die über den Wirtschaftsplan des Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil abgewickelt wird.

Im Einzelnen:

| | |
|--|-----------------------|
| 1. Abschreibung einer uneinbringlichen Mietforderung (Problemfall mit Räumungsklage): | ca. 5.000,-- € |
| 2. Gewährung von Umzugshilfen zur Freimachung/Vorbereitung der Generalsanierung Hochwaldstr. 15: | ca. 10.000,-- € |
| 3. Mehrausgaben bei Personalkosten insbesondere für die Vergütung von Überstunden: | ca. 20.000,-- € |
| 4. Mehrausgaben bei den laufenden Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen: | ca. 17.000,-- € |
| 5. Stadtentwicklungsmaßnahme „SSP Soziale Stadt Omsdorfer Hang“ | |
| 5.1 Auszahlung Zuschuss Bund/Land nach erfolgter Bewilligung aus Liquiditätsgründen erst in 2014, dadurch erhöhter Abschreibungsaufwand in 2013: | ca. 16.000,-- € |
| 5.2 deshalb auch höhere Zwischenfinanzierungskosten: | ca. 5.000,-- € |
| 5.3 Verschiebung der Leistungsabrechnung „EB Stadtbau ./ Stadt Rottweil“ nach § 13 Eigenbetriebsverordnung nach 2014 bis zur Klärung der Förderfähigkeit | ca. 5.000,-- € |
| 6. Kleinere Abweichungen | <u>ca. 2.000,-- €</u> |
| insgesamt: | ca. 80.000,-- € |

Durch die vorgetragenen Vorjahresverluste in Höhe von rd. 60.000,-- € ergibt sich ein Bilanzverlust 2013 von rd. 81.000,-- €. Der Wirtschaftsplan 2014 geht von einem Verlustvortrag von rd. 38.000,-- € aus. Da 2014 mit einem leichten Jahresgewinn (rd. 21.000,--€) gerechnet wird, kann hiermit zumindest ein Teil des Bilanzverlustes abgetragen werden. Wir hoffen für 2015 auf eine Fortschreibung der Mietwerttabelle, um mit einer moderaten Mieterhöhung die steigenden Kosten auffangen zu können.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2013 rd. 5,02 Mio. € (2012: rd. 5,04 Mio. €; 2011: rd. 4,99 Mio. €; 2010: rd. 5,02 Mio. €; 2009: rd. 5,04 Mio. €) Die Eigenkapitalquote sinkt leicht auf **36,13 %** (2012: 36,91%; 2011: 35,75 %; 2010: 34,26 %; 2009: 31,61 %). Die Quote liegt im Landesdurchschnitt (kommunale Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg bis 1000 Wohneinheiten 2011: Ø 32,6 %; Kommunale Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg bis 1500 Wohneinheiten 2012: Ø 39,03 %). Die Kennzahl erfüllt die "Goldene Bilanzregel" (1/3 Eigenkapital, 2/3 Fremdkapital).

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen und auf Sachanlagen 2013 (rd. 322.000,-- €) wurden größtenteils erwirtschaftet (2012: rd. 307 T€; 2011: rd. 310 T€; 2010: rd. 314 T€; 2009: rd. 313 T€).

Mit dem Cash Flow (Gesamtsumme der AfA ./ Jahresfehlbetrag = rd. 305.000,-- €) konnten die ordentlichen Kredittilgungen (rd. 278.000,-- €) vollständig gedeckt werden.

Rücklagenmittel aus Gewinn sind keine vorhanden. Die zweckgebundenen Rückstellungen belaufen sich auf rd. 16.000,-- €. Hiervon entfällt ein Anteil in Höhe von rd. 4.500,-- € auf den Bereich "Altersteilzeit". Die beiden ausgeschiedenen Mitarbeiterinnen gingen Anfang 2014

endgültig in den Ruhestand, so dass diese Rücklage in der Bilanz 2014 aufgelöst werden kann.

2.5 Entwicklung der Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr netto um rd. 300 T€ auf rd. 8,84 Mio. € gestiegen. Der Anteil am Bilanzvolumen liegt bei 63,64 % (2012: 62,54 %; 2011: 63,43%; 2010: 64,96 %; 2009: 67,78 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben insgesamt um rd. 278.000,-- € abgenommen (ordentliche Tilgungen). Zur Zwischenfinanzierung der SSP-Fördermittel Bund/Land und der städtischen Komplementärfinanzierungsmittel für die Stadtentwicklungsmaßnahme „Omsdorfer Hang“ war Ende 2013 außerdem noch ein Kassenkredit bei einem örtlichen Kreditinstitut in Höhe von 300.000,-- € abgerufen. Bei der Stadt Rottweil wurde für denselben Zweck ein Kassenkredit mit 250.000,-- € aufgenommen

Die übrigen Verbindlichkeiten sind durchweg kurzfristig, zwischenzeitlich getilgt bzw. dienen der Rechnungsabgrenzung.

3. Bilanz zum 31.Dez. 2013

AKTIVSEITE

| | 2013 € | 2013 € | 2012 € |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Anlagevermögen | | | |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 12.903.411,55 | | 12.554.016,71 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 13.801,55 | | 17.114,55 |
| Bauvorbereitungskosten | 23.418,92 | 12.940.632,02 | 42.241,11 |
| Anlagevermögen insgesamt (Übertrag) | | 12.940.632,02 | 12.613.372,37 |

| | 2013 € | 2013 € | 2012 € |
|--|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Übertrag: | | 12.940.632,02 | 12.613.372,37 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 119.938,83 | | 119.938,83 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | 38.347,89 | | 38.347,89 |
| 3. Unfertige Leistungen | <u>117.024,95</u> | 275.311,67 | 112.488,18 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 10.740,26 | | 8.013,88 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 0,00 | | 1.554,79 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 861,29 | | 39,44 |
| 4. Forderungen gegenüber Gesellschaftern | 24.738,27 | | 0,00 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>36.497,84</u> | 72.837,66 | 34.819,61 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 437.834,12 | | 593.568,53 |
| 2. Bausparguthaben | <u>164.616,73</u> | 602.450,85 | <u>133.878,35</u> |
| Bilanzsumme | | <u>13.891.232,20</u> | <u>13.656.021,87</u> |

PASSIVSEITE

| | 2013 € | 2013 € | 2012 € |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 5.100.000,00 | 5.100.000,00 |
| II. Bilanzverlust | | | |
| 1. Verlustvortrag | 59.558,78 | | 111.959,52 |
| 2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss | -21.136,83 | 80.695,61 | 52.400,74 |
| Eigenkapital insgesamt | | 5.019.304,39 | 5.040.441,22 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | 15.996,90 | 64.601,73 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.468.184,11 | | 5.452.153,38 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.174.275,41 | | 2.924.275,41 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 122.309,83 | | 136.152,63 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.037,84 | | 1.332,28 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 72.322,53 | | 25.639,13 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.989,68 | 8.840.119,40 | 1.216,33 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 15.811,51 | 10.209,76 |
| Bilanzsumme | | 13.891.232,20 | 13.656.021,87 |

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

| | Rechnungsergebnis | | Planansatz | Rechnungsergebnis |
|--|-------------------|--------------|--------------|-------------------|
| | 2013 € | 2013 € | 2013 € | 2012 € |
| Umsatzerlöse | | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 1202.560,66 | | 1.205.700,00 | 1.246.179,32 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 0,00 | |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 19.353,40 | | 24.200,00 | 19.938,55 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 188,48 | 1.222.102,54 | 1.300,00 | 2.889,70 |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 4536,77 | 0,00 | 8.326,12 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 1.637,72 | 1.000,00 | 12.583,10 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 355.618,98 | | 325.300,00 | 324.366,41 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 880,48 | | 0,00 | 3536,10 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 1.580,80 | 358.080,26 | 2.000,00 | 1.365,81 |
| Rohergebnis/Übertrag: | | 870.196,77 | 904.900,00 | 943.996,23 |

| | Rechnungsergebnis | | Planansatz | Rechnungsergebnis |
|---|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 2013 € | 2013 € | 2013 € | 2012 € |
| Übertrag: | | 870.196,77 | 904.900,00 | 943.996,23 |
| Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 146.193,20 | | | 132.780,97 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 50.990,96 | 197.184,16 | 166.600,00 | 47.747,30 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 321.602,93 | 307.200,00 | 306.070,60 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 75.189,26 | 73.500,00 | 88.124,44 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 3.142,39 | 3.000,00 | 3233,78 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 271.424,92 | 272.000,00 | 290.213,72 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 7.937,89 | 88.600,00 | 82.292,98 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | --,-- | --,-- | --,-- |
| Sonstige Steuern | | 29.074,72 | 29.600,00 | 29.892,24 |
| Jahresgewinn/Jahresfehlbetrag | | -21.136,83 | 59.000,00 | 52.400,74 |
| Verlustvortrag / Gewinnvortrag aus Vorjahr | | -59.558,78 | -39.000,00 | 111.959,52 |
| Einstellung in andere Gewinnrücklagen | | --,-- | --,-- | --,-- |
| Entnahme aus Gewinnrücklagen | | --,-- | --,-- | --,-- |
| Bilanzgewinn / Bilanzverlust * | | -80.695,61 | 20.000,00 | -59.558,78 |

Nachrichtlich:

Behandlung des Bilanzverlustes = Vortrag auf neue Rechnung

5. Anhang des Jahresabschlusses 2013

5.1 Vorschriften

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg (EigBG) i. d. F. vom 19.07.1999 und der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) vom 07.12.1992 in Verbindung mit den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt worden.

5.2 Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den vorgeschriebenen Formblättern der EigBVO. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen in der Betriebssatzung hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

5.3 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um lineare Abschreibungen.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

| | | |
|------------------------------------|--------|--------------|
| Wohn- und Geschäftsbauten | linear | 2,0% |
| Erbbaugrundstücke | linear | 2,0% |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | linear | 7,7% - 20,0% |

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahresbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bilanzierung der Zugänge von Grundstücken erfolgt grundsätzlich im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs.

Der Bewertung des Umlaufvermögens bzw. der zum Verkauf bestimmten Grundstücke liegen die Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Skonti zu Grunde.

Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus der Vermietung

Einzelwertberichtigung

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinssungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

5.4 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.4.1 Bilanz

5.4.1.1

In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 117.024,95 (Vorjahr € 112.488,18) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

5.4.1.2 Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten € | Zugänge des Geschäftsjahres | | Abgänge | | Umbuchungen (+/-) | | Zuschreibungen € | Abschreibungen (kumulierte) € | Buchwert zum 31.12.2013 € | Abschreibungen des Geschäftsjahres € |
|---|---|--------------------------------|---|------------|---|----------------------|---|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|
| | | € | € | € | € | € | € | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 14.149,52 | | | | | | | | 14.149,52 | 0,00 | |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 17.171.771,91 | 1.044.545,79 | | 401.474,85 | | 24.061,84 | | | 4.935.493,14 | 12.903.411,55 | 317.737,94 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung | 95.696,76 | 551,99 | | | | | | | 82.447,20 | 13.801,55 | 3.864,99 |
| Bauvorbereitungskosten | 42.241,11 | 5.239,65 | | | | -24.061,84 | | | | 23.418,92 | |
| Summe Sachanlagen | 17.309.709,78 | 1.050.337,43 | | 401.474,85 | | 0,00 | | 0,00 | 5.017.940,34 | 12.940.632,02 | 321.602,93 |
| Anlagevermögen insgesamt | 17.323.859,30 | 1.050.337,43 | | 401.474,85 | | 0,00 | | 0,00 | 5.032.089,86 | 12.940.632,02 | 321.602,93 |

5.4.1.3

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

| | | |
|--|---|----------|
| Rückstellung für Bilanzierungskosten | € | 6.000,00 |
| Rückstellung für nicht genommenen Urlaub | € | 4.907,92 |
| Rückstellung für Altersteilzeit | € | 4.488,98 |

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1

4. Jahr:

| Forderungen | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|--|--------------------|--------------|
| Sonst. Vermögensgegenst. (Instandhaltungsrücklage) | 24.605,84 | 20.341,83 |
| | | |

5.4.1.4 Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten | Insgesamt | Davon | | | | |
|---|--|--|--|--|--------------------------------|------------------------------|
| | | Restlaufzeit | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | Art der Siche- rung |
| Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen | € | € | € | € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.468.184,11 (5.452.153,38) | 296.471,22 (294.406,93) | 1.272.143,48 (1.236.068,14) | 3.899.569,41 (3.921.678,31) | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 3.174.275,41 (2.924.275,41) | | | 3.174.275,41 (2.924.275,41) | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 122.309,83 (136.152,63) | 122.309,83 * (136.152,63) * | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 1.037,84 (1.332,28) | 1.037,84 (1.332,28) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 72.322,53 (25.639,13) | 72.322,53 (25.639,13) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.989,68 (1.216,33) | 918,00 (194,09) | 1.071,68 (1.022,24) | | | |
| Gesamtbetrag | 8.840.119,40 (8.540.769,16) | 493.059,42 (457.725,06) | 1.273.215,16 (1.237.090,38) | 7.073.844,82 (6.845.953,72) | 0,00 (0,00) | |

* steht zur Verrechnung an

5.4.2 Gewinn- und Verlustrechnung

| | | | |
|----|--|---------------|------------|
| 1. | Aus der Abzinsung ergaben sich folgende | Geschäftsjahr | Vorjahr |
| | Zinsaufwendungen | 1.398,59 € | 6.673,92 € |
| 2. | In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten: | | |
| | <u>Sonstige betriebliche Erträge</u> | | |
| | Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | € | 1.038,18 |
| | <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u> | | |
| | Abschreibung auf Mietforderungen | € | 4.525,39 |

5.5 Leistungen des EB Stadtbau Rottweil

5.5.1 für die Betriebsleitung (§ 285 Nr. 9 Handelsgesetzbuch - HGB)

- Angabe unterbleibt auf Grund § 286 Abs. 4 HGB -

5.5.2 für den Betriebsausschuss/Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (KSV)

Der EB Stadtbau erstattet der Stadt im Rahmen des Verwaltungskostenbeitrags (§ 13 EigBVO) einen Betrag für den Betriebsausschuss/KSV.

Im Jahr 2013 wurde eine Zahlung in Höhe von € 17.827,52 geleistet.

5.5.3 Pensionsrückstellungen waren nicht zu bilden. Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt.

5.6 Sonstige Angaben

a) Die Zahl der im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Voll- beschäftigte | Teilzeit-beschäftigte |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 2*) | 2 |

*) Bei Stelle Betriebsleitung werden von der Stadt Rottweil für die Aufgabe "Auftragsangelegenheiten" (Liegenschaften/Gebäudewirtschaft) 50% erstattet.

Hinweis:

Auszubildende wurden keine beschäftigt. Mit 13 Personen wurden Vereinbarungen über eine stundenweise Beauftragung mit Hauswarttätigkeiten/Reinigungstätigkeiten/Gartenarbeiten abgeschlossen.

b) Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

| | | |
|---|---|----------|
| Miet- und Leasingverpflichtungen (Büro, Garage, Kopiergerät) | € | 9.120,36 |
|---|---|----------|

- c) Gegenüber Gesellschaftern bestehen Ausweis unter Bilanzposition
nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene
- | | | | |
|-------------------|----|---------------|-----------------------------|
| Verbindlichkeiten | € | 3.174.275,41 | Verbindlichkeiten gegenüber |
| Vorjahr | (€ | 2.924.275,41) | anderen Kreditgebern |
- d) Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:
- | | | | |
|-------------|----|-----------|----------------------|
| Forderungen | € | 24.738,27 | Sonstige |
| Vorjahr | (€ | 0,00) | Vermögensgegenstände |
- e) Für ein verwaltetes Treuhandkonto (Kauttionen) ist ein Bankguthaben in Höhe von € 141.613,95 vorhanden.

5.6.1 Organe

5.6.1.1 Betriebsleitung:

Peter Hauser, Betriebsleiter

Von der Möglichkeit, per Satzung mehrere Betriebsleiter zu bestellen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Stellvertretung der Betriebsleitung ist im Bereich des Sondervermögens "Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil" wie folgt geregelt:

Herr Udo Hecke, Verwaltungsangestellter beim EB Stadtbau Rottweil, ist Stellvertreter des Betriebsleiters in allen Angelegenheiten der laufenden Betriebsführung nach § 5 der Betriebssatzung. Bei Abwesenheit des Betriebsleiters ist Herr Hecke berechtigt, die Anordnungs- und Bewirtschaftungsbefugnis bis zu € 125.000,00 auszuüben.

Soweit Herr Hecke nicht zur Stellvertretung berechtigt oder selbst verhindert ist, nimmt der nächsthöhere Vorgesetzte (Herr Oberbürgermeister Broß) die Vertretung sowie die Anordnungs- und Bewirtschaftungsbefugnis wahr.

Die Stellvertretung beschränkt sich auf den Fall der Verhinderung.

5.6.1.1 Betriebsausschuss:

Herr Oberbürgermeister Ralf Broß
Herr Bürgermeister Werner Guhl

Vorsitzender
Stellvertr. Vorsitzender

- Stellvertretung beschränkt sich auf den Fall der Verhinderung; ohne Ausübung des Stimmrechts-

Durch Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb "Stadtbau Rottweil" vom 15.09.2004 wurden die Aufgaben des Betriebsausschusses mit Wirkung vom 19.09.2004 dem Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss des Gemeinderats (KSV) übertragen und der spezielle Betriebsausschuss abgeschafft.

Mitglieder des Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (KSV):

MITGLIEDER

STELLVERTRETER

CDU-Fraktion

Ralf Banholzer
Christoph Bechtold
Sibylle Schumacher

Günter Posselt
Herbert Sauter
Gabriele Ulbrich

SPD-Fraktion

Ralf-Thomas Armleder
Andreas Göggel
Winfried Wössner(bis 17.07.2013)
Michael Hezel (ab 17.07.2013)

Jens Jäger
Arved Sassnick

FWV-Fraktion

Dieter E. Albrecht
Jörg Stauss
Walter Stegmann

Hermann Breucha
Dr. Peter Schellenberg
Karl-Heinz Weiss

FFR + Grüne / PRoFI

Heide Friedrichs
Anne Probst

Max Burger-Heidger
Marianne Wucher

FDP

Dr. Gerhard Aden (bis 25.09.2013)
Hermann Klein (ab 25.09.2013)
Dr. Michael Gerlich (ab 27.02.2013)
Dieter Kleinmann (bis 27.02.2013)

Dr. Claudia Wankmüller

6. Inventar zum 31. Dezember 2013

A K T I V S E I T E

6.1.1 Anlagevermögen

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche

31.12.2013 € 12.903.411,55

Rechte mit Wohnbauten

31.12.2012 € 12.554.016,71

| | Grundstücks- kosten € | Gebäude- kosten € | Insgesamt € |
|---|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| Stand 1.1.2013 | 2.383.255,55 | 10.170.761,16 | 12.554.016,71 |
| <u>Zugang</u> | | | |
| Umb. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 24.061,84 | 24.061,84 |
| Fremdkosten | 5.919,90 | 1.038.625,89 | 1.044.545,79 |
| Summe Zugang | 5.919,90 | 1.062.687,73 | 1.068.607,63 |
| <u>Abgang</u> | | | |
| Übernahme Kostenanteil Stadt Rottweil und Land Baden-Württemberg | 0,00 | 401.474,85 | 401.474,85 |
| <u>Abschreibungen</u> | | | |
| Planmäßige | 849,78 | 316.888,16 | 317.737,94 |
| <u>Bilanzausweis</u> | <u>2.388.325,67</u> | <u>10.515.085,88</u> | <u>12.903.411,55</u> |

Erläuterungen:

1. Der Zugang betrifft Modernisierungskosten für die Objekte Omsdorfer Hang 3, 4 und 5 (VE 11502, 11503, 11504), das Objekt Birkenweg 8 (VE 10501) sowie das Objekt Hochwaldstr. 1 (VE 20805).
Zudem sind Vermessungsgebühren beim Objekt Hochwaldstr. 15 (VE 10808) zugegangen.
2. Zugegangen durch Umbuchung sind Bauvorbereitungskosten für das Objekt Omsdorfer Hang 5 (VE 11504).
3. Der Abgang resultiert aus der Übernahme von Kostenanteilen durch die Stadt Rottweil und das Land Baden-Württemberg im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" bei den Objekten "Omsdorfer Hang".
4. Die Abschreibung der Wohnbauten, des Wohn- und Geschäftsgebäudes Hohlengrabengasse 5 sowie der im Erbbaurecht errichteten Wohngebäude Marxstr. 25, 27 und 29 erfolgt mit linear 2%.
5. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

| | | | |
|---|------------|---|------------------|
| <u>Andere Anlagen, Betriebs- und</u> | 31.12.2013 | € | 13.801,55 |
| <u>Geschäftsausstattung</u> | 31.12.2012 | € | 17.114,55 |
| Stand 1.1.2013 | | € | 17.114,55 |
| <u>Zugang</u> | | | |
| GWG-Sammelposten 2013 | | € | 551,99 |
| <u>Abschreibungen</u> | | | |
| Planmäßige | | € | 3.864,99 |
| <u>Bilanzausweis</u> | | € | <u>13.801,55</u> |

Erläuterungen:

1. Zugegangen bei der Geschäftsausstattung sind geringwertige Wirtschaftsgüter die in einem Sammelposten erfasst werden. Im GWG-Sammelposten 2013 sind ein PC-Monitor und ein Rasenmäher zugegangen.

2. Die Abschreibung erfolgt linear zwischen 5 und 13 Jahren.
Für Geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen € 150,00 und € 1.000,00) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20% linear abgeschrieben.

3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

| | | | |
|--|------------|---|------------------|
| <u>Bauvorbereitungskosten</u> | 31.12.2013 | € | 23.418,92 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 42.241,11 |
| Stand 1.1.2013 | | € | 42.241,11 |
| <u>Zugang</u> | | | |
| Fremdkosten | | € | 5.239,65 |
| <u>Abgang</u> | | | |
| Umbuchung auf Grundstücke mit Wohnbauten | | € | 24.061,84 |
| <u>Bilanzausweis</u> | | € | <u>23.418,92</u> |

Erläuterungen:

1. Der Zugang betrifft weitere Planungskosten für die Sanierung im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt" bei den Objekten "Omsdorfer Hang" und der Sanierung des Objekts Hochwaldstr. 15 (VE 10808).
2. Durch Umbuchung abgegangen sind die Planungskosten für die Sanierung des Objekts Omsdorfer Hang 3 (VE 11502).
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

6.1.2 Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

| | | | |
|--|------------|---|------------|
| <u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u> | 31.12.2013 | € | 119.938,83 |
| | 31.12.2012 | € | 119.938,83 |
| <u>Rechte ohne Bauten</u> | | | |

Erläuterungen:

1. Der Bilanzausweis umfasst das Grundstück für das Bauvorhaben Durschstraße (VE 70007) mit einer Grundstücksfläche von 901 m².
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

| | | | |
|--------------------------------------|------------|---|-----------|
| <u>Bauvorbereitungskosten</u> | 31.12.2013 | € | 38.347,89 |
| | 31.12.2012 | € | 38.347,89 |

Erläuterungen:

1. Am Bilanzstichtag unverändert ausgewiesen werden Bauvorbereitungskosten für die Bauvorhaben Überlinger Str. 64 (VE 70005) und Durschstraße (VE 70007).
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

Unfertige Leistungen

31.12.2013 € 117.024,95

31.12.2012 € 112.488,18**Betriebskosten**

Stand 1.1.2013 € 93.103,85

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2013 € 117.708,34

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2012 € 104.319,00

Stand 31.12.2013 € 106.493,19

Heizkosten

Stand 1.1.2013 € 19.384,33

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2013 € 16.635,96

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2012 € 25.488,53

Nicht verteilte Kosten €

Summe Abgang € 25.488,53

Stand 31.12.2013 € 10.531,76**Zusammenstellung:**

Betriebskosten € 106.493,19

Heizkosten € 10.531,76

Bilanzausweis € 117.024,95**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden die abrechenbaren Kosten für das Jahr 2013.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

| | | | |
|--|------------|---|-----------|
| <u>Forderungen aus Vermietung</u> | 31.12.2013 | € | 10.740,26 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 8.013,88 |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

| | | | |
|---|------------|---|----------|
| <u>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</u> | 31.12.2013 | € | 0,00 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 1.554,79 |

Erläuterungen:

Abgegangen sind Forderungen aus der Verwaltungsbetreuung.

| | | | |
|---|------------|---|--------|
| <u>Forderungen aus anderen Lieferungen</u> | 31.12.2013 | € | 861,29 |
| <u>und Leistungen</u> | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 39,44 |

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden Forderungen aus überzahlten Betriebskosten.

| | | | |
|---|------------|---|-----------|
| <u>Forderungen gegenüber Gesellschaftern</u> | 31.12.2013 | € | 24.738,27 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 0,00 |

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden Forderungen aus verauslagten Kosten des Projekts "Omsdorfer Hang".

| | | | |
|---|------------|---|-----------|
| <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u> | 31.12.2013 | € | 36.497,84 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 34.819,61 |

| | | |
|--|---|------------------|
| Instandhaltungsrücklagen | € | 24.605,84 |
| Forderungen aus WEG-Hausgeldabrechnungen/Hausgeldzahlungen | € | <u>11.892,00</u> |

| | | |
|-----------------------------|---|------------------|
| <u>Bilanzausweis</u> | € | <u>36.497,84</u> |
|-----------------------------|---|------------------|

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, 31.12.2013 € 437.834,12

Guthaben bei Kreditinstituten 31.12.2012 € 593.568,53

Guthaben bei Kreditinstituten

Volksbank Rottweil eG

Konto-Nr. 27220001 € 9.158,54

Konto-Nr. 27220010 -
Festgeld € 3.078,74

Aareal Bank AG Stuttgart € 416.835,72

Kreissparkasse Rottweil € 8.761,12

Bilanzausweis € 437.834,12

Bausparguthaben 31.12.2013 € 164.616,73

31.12.2012 € 133.878,35

Stand 1.1.2013 € 133.878,35

Zugang

Einzahlungen € 30.000,00

Zinsen € 738,38

Summe Zugang € 30.738,38

Bilanzausweis € 164.616,73

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Guthaben der LBS Bausparverträge mit folgenden Bausparsummen:

Bausparvertrag Nr.
1.1822.769.047 € 800.000,00

2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus
Anlage 7.

6.2 P A S S I V S E I T E

6.2.1 Eigenkapital

| | | | |
|-----------------------------|------------|---|--------------|
| <u>Gezeichnetes Kapital</u> | 31.12.2013 | € | 5.100.000,00 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 5.100.000,00 |

| | | | |
|----------------------|------------|---|-----------|
| <u>Bilanzverlust</u> | 31.12.2013 | € | 80.695,61 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 59.558,78 |

| | | | |
|-----------------------|------------|---|------------|
| <u>Verlustvortrag</u> | 31.12.2013 | € | 59.558,78 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 111.959,52 |

Erläuterungen:

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 12.06.2013 wird der Bilanzverlust 2012 in Höhe von € 59.558,78 auf neue Rechnung vorgetragen.

| | | | |
|--|------------|---|------------|
| <u>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</u> | 31.12.2013 | € | -21.136,83 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 52.400,74 |

6.2.2 Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

31.12.2013 € 15.996,90

31.12.2012 € 64.601,73

| | Stand 01.01.2013 | Verwendung | Auflösung | Zuweisung | Stand 31.12.2013 |
|----------------------|---------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Bilanzierungskosten | 6.000,00 | 4.996,57 | 1.003,43 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| Prüfungsgebühren vbw | 600,00 | 565,25 | 34,75 | 600,00 | 600,00 |
| Urlaubsrückstellung | 4.856,29 | 4.856,29 | | 4.907,92 | 4.907,92 |
| Altersteilzeit | 53.145,44 | 48.656,46 | | | 4.488,98 |
| Gesamt | 64.601,73 | 59.074,57 | 1.038,18 | 11.507,92 | 15.996,90 |

Erläuterungen:

1. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 12.

6.2.3 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber 31.12.2013 € 5.468.184,11

Kreditinstituten 31.12.2012 € 5.452.153,38

Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens

Stand 1.1.2013 € 5.426.156,90

Zugang

Volksbank Rottweil (Kontokorrentkredit) € 300.000,00

Abgang

Tilgung Münchner Hypothekenbank € 85.640,70

KfW Kreditanstalt € 30.432,02

L-Bank € 5.805,69

Landesbausparkasse Württemberg € 77.331,05

Norddeutsche Landesbank € 12.472,67

Deutsche Genossenschaftsbank € 66.076,19

Summe Abgang € 277.758,32

Stand 31.12.2013 € 5.448.398,58

Zinsabgrenzung

Stand 1.1.2013 € 25.996,48

Zugang

Bildung per 31.12.2013 € 19.785,53

Abgang

Abrechnung aus Vorjahr € 25.996,48

Stand 31.12.2013 € 19.785,53

Zusammenstellung

| | |
|--|------------------------------|
| Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens | € 5.448.398,58 |
| Zinsabgrenzung | € 19.785,53 |
| <u>Bilanzausweis</u> | <u>€ 5.468.184,11</u> |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

| | | |
|---|------------|----------------|
| <u>Verbindlichkeiten gegenüber anderen</u> | 31.12.2013 | € 3.174.275,41 |
| <u>Kreditgebern</u> | 31.12.2012 | € 2.924.275,41 |

Darlehen der Stadt Rottweil

Stand 1.1.2013 € 2.924.275,41

Zugang

Darlehen Stadt Rottweil (Kassenkredit) € 250.000,00

Bilanzausweis **€ 3.174.275,41**

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden von der Stadt Rottweil gewährte Darlehen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

| | | | |
|-------------------------------------|------------|-------|-------------------|
| <u>Erhaltene Anzahlungen</u> | 31.12.2013 | € | 122.309,83 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 136.152,63 |
| Vorauszahlungen Betriebskosten | | € | 106.860,83 |
| Vorauszahlungen Heizkosten | | € | 15.449,00 |
| | | <hr/> | |
| <u>Bilanzausweis</u> | | € | <u>122.309,83</u> |

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Umlagenvorauszahlungen der Mieter für die Abrechnungsperiode 2013.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

| | | | |
|--|------------|-------|-----------------|
| <u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u> | 31.12.2013 | € | 1.037,84 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 1.332,28 |
| Überzahlungen Mieter | | € | 16.849,35 |
| abzügl. vorausbezahlte Mieten für Januar 2014 | | € | 15.811,51 |
| | | <hr/> | |
| <u>Bilanzausweis</u> | | € | <u>1.037,84</u> |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

| | | | |
|---|------------|---|------------------|
| <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen</u> | 31.12.2013 | € | 72.322,53 |
| | <hr/> | | |
| <u>und Leistungen</u> | 31.12.2012 | € | 25.639,13 |
| | <hr/> | | |
| Verbindlichkeiten aus Instandhaltungskosten | | € | 7.657,77 |
| Verbindlichkeiten aus Bautätigkeit | | € | 47.455,13 |
| Verbindlichkeiten Betriebskosten | | € | 17.209,63 |
| | | | <hr/> |
| <u>Bilanzausweis</u> | | € | <u>72.322,53</u> |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

| | | | |
|--|------------|---|-----------------|
| <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u> | 31.12.2013 | € | 1.989,68 |
| | <hr/> | | |
| | 31.12.2012 | € | 1.216,33 |
| | <hr/> | | |
| Hauswartkosten | | € | 160,00 |
| Verbindlichkeiten an WEG | | € | 758,00 |
| Mieterpfand | | € | 1.071,68 |
| | | | <hr/> |
| <u>Bilanzausweis</u> | | € | <u>1.989,68</u> |

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2013 € 15.811,51

31.12.2012 € 10.209,76

Stand 1.1.2013

€ 10.209,76

Zugang

€ 15.811,51

Abgang

€ 10.209,76**Bilanzausweis**

€ 15.811,51**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Januar 2014.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013

7.1 Umsatzerlöse

| <u>a) aus der Hausbewirtschaftung</u> | 2013 | € | 1.202.560,66 |
|---|--------------|---|--------------|
| | 2012 | € | 1.246.179,32 |
| | 2013 | | 2012 |
| | € | | € |
| Sollmieten | 1.109.774,69 | | 1.133.584,67 |
| Erlösschmälerungen durch Leerstand | 34.985,80 | | 19.811,26 |
| Erlösschmälerungen durch Mietminderung | 229,81 | | 735,95 |
| | 1.074.559,08 | | 1.113.037,46 |
| Abgerechnete Betriebskosten | 104.322,86 | | 109.131,70 |
| Abgerechnete Heizkosten | 25.944,64 | | 25.451,45 |
| | 130.267,50 | | 134.583,15 |
| Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten | 2.265,92 | | 1.441,29 |
| | 128.001,58 | | 133.141,86 |
| | 1.202.560,66 | | 1.246.179,32 |

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 10.

b) aus Verkauf von Grundstücken

| | | |
|-------|---|------|
| 2013 | € | 0,00 |
| <hr/> | | |
| 2012 | € | 0,00 |

c) aus Betreuungstätigkeit

| | | |
|-------|---|-----------|
| 2013 | € | 19.353,40 |
| <hr/> | | |
| 2012 | € | 19.938,55 |

| | 2013 | 2012 |
|--|-----------|-----------|
| | € | € |
| <hr/> | | |
| Verwaltungsbetreuung ENRW | 0,00 | 1.930,00 |
| Verwaltungsbetreuung Stadt Rottweil | 10.690,90 | 13.115,30 |
| WEG-Verwaltung/Verwaltung Versammlungsraum | 8.662,50 | 4.893,25 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 19.353,40 | 19.938,55 |
| | <hr/> | <hr/> |

d) aus anderen Lieferungen und Leistungen

| | | |
|-------|---|----------|
| 2013 | € | 188,48 |
| <hr/> | | |
| 2012 | € | 2.889,70 |

Erläuterungen:

Ausgewiesen wird eine letztmalige Erstattung von Wärmekosten nach § 53 Energiesteuergesetz.

7.2 Erhöhung/Verminderung des Bestandes**an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen**

2013 € 4.536,77

und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

2012 € 8.326,12

| 2013 | 2012 |
|------|------|
| € | € |

Bestandserhöhung

Betriebskosten

117.708,34 99.414,64

Heizkosten

16.635,96 26.498,64

| | |
|------------|------------|
| 134.344,30 | 125.913,28 |
|------------|------------|

Bestandsverminderung

Betriebskosten

104.319,00 109.104,73

Heizkosten

25.488,53 23.989,42

Nicht verteilte Kosten

0,00 1.145,25

| | |
|------------|------------|
| 129.807,53 | 134.239,40 |
|------------|------------|

| | |
|----------|--------------|
| Erhöhung | Verminderung |
|----------|--------------|

| | |
|----------|----------|
| 4.536,77 | 8.326,12 |
|----------|----------|

Erläuterungen:Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 12.

7.3 Sonstige betriebliche Erträge

| | 2013 | € | 1.637,72 |
|--|-----------------|------------------|-----------|
| | 2012 | € | 12.583,10 |
| | 2013 | 2012 | |
| | € | € | |
| Auflösung von Rückstellungen | 1.038,18 | 742,07 | |
| Erträge aus Bearbeitungsgebühren | 470,00 | 61,54 | |
| Erträge aus früheren Jahren | 79,57 | 417,94 | |
| Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 49,97 | 115,11 | |
| Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken AV | 0,00 | 11.246,44 | |
| | <u>1.637,72</u> | <u>12.583,10</u> | |

7.4 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2013 | € 355.618,98 |
| | 2012 | € 324.366,41 |
| | 2013 | 2012 |
| | € | € |
| Betriebskosten | 71.622,74 | 53.744,27 |
| Heizkosten | 16.635,96 | 26.498,64 |
| Betriebskosten nicht umlagefähig | 35.030,55 | 39.282,90 |
| | <u>123.289,25</u> | <u>119.525,81</u> |
| Erbbauzinsen | 5.655,76 | 5.655,76 |
| Instandhaltungskosten | 216.610,81 | 199.023,37 |
| Miet- und Räumungsklagen | 10.063,16 | 161,47 |
| | <u>232.329,73</u> | <u>204.840,60</u> |
| | <u>355.618,98</u> | <u>324.366,41</u> |

Erläuterungen:

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 88.258,70 (Vorjahr € 80.242,91) weiterverrechnet.

b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

| | | | |
|------------------------------------|--------|---|----------|
| | 2013 | € | 880,48 |
| | <hr/> | | |
| | 2012 | € | 3.536,10 |
| | <hr/> | | |
| | 2013 | | 2012 |
| | € | | € |
| | <hr/> | | |
| Vertriebskosten | 275,60 | | 504,02 |
| Verkaufsgrundstücke früherer Jahre | 604,88 | | 3.032,08 |
| | <hr/> | | |
| | 880,48 | | 3.536,10 |
| | <hr/> | | |

c) Aufwendungen für andere Lieferungen

| | | | |
|------------------------------|-------|---|----------|
| | 2013 | € | 1.580,80 |
| | <hr/> | | |
| <u>und Leistungen</u> | 2012 | € | 1.365,81 |

Erläuterungen:

Es werden EDV-Gebühren und Wartungskosten für die Verwaltungsbetreuung ausgewiesen.

7.5 Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

| | 2013 | € | 146.193,20 |
|---|-------------------|-------------------|------------|
| | 2012 | € | 132.780,97 |
| | 2013 | 2012 | |
| | € | € | |
| Löhne und Gehälter | 177.365,27 | 160.999,04 | |
| Veränderung Urlaubsrückstellung | 51,63 | 66,26 | |
| Hauswartkosten | 18.831,35 | 17.773,48 | |
| Veränderung Rückstellung für Altersteilzeit | -50.055,05 | -46.057,81 | |
| | <u>146.193,20</u> | <u>132.780,97</u> | |

Erläuterungen:

Vom Personalaufwand werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 17.010,88 (Vorjahr € 16.185,53) weiterverrechnet.

b) soziale Abgaben und Aufwendungen für

| | 2013 | € | 50.990,96 |
|--|------------------|------------------|-----------|
| | 2012 | € | 47.747,30 |
| | 2013 | 2012 | |
| | € | € | |
| <u>Altersversorgung und Unterstützung</u> | | | |
| (davon für Altersversorgung: € 17.316,60) | | | |
| Soziale Abgaben | 33.674,36 | 32.117,98 | |
| Altersversorgung | 17.316,60 | 15.629,32 | |
| | <u>50.990,96</u> | <u>47.747,30</u> | |

7.6 Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensgegenstände

2013 € 321.602,93

des Anlagevermögens und Sachanlagen

2012 € 306.070,60

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 317.737,94 | 300.874,26 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.864,99 | 5.196,34 |
| | <u>321.602,93</u> | <u>306.070,60</u> |

7.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | | |
|------|---|-----------|
| 2013 | € | 75.189,26 |
| 2012 | € | 88.124,44 |

| | |
|------|------|
| 2013 | 2012 |
| € | € |

Sächliche Verwaltungskosten:

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Post-, Telefon- und Internetkosten | 2.323,22 | 1.961,30 |
| Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher | 534,86 | 1.107,98 |
| Büroaufwendungen | 161,22 | 478,79 |
| Raumkosten | 7.155,00 | 7.118,40 |
| Sachversicherungen | 2.692,22 | 3.173,77 |
| Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten | 1.154,79 | 1.054,79 |
| Reparaturen und Wartung Büroeinrichtung | 207,18 | 260,55 |
| Miete und Wartung Telefonanlage | 0,00 | 1.879,68 |
| Miete Kopierer Toshiba | 1.278,72 | 1.504,58 |
| Kosten des Zahlungsverkehrs | 592,06 | 624,33 |
| EDV-Kosten | 10.929,24 | 11.961,31 |
| EDV-Wartungskosten | 2.929,74 | 2.929,74 |
| Veröffentlichungen | 134,59 | 1.253,50 |
| Kosten Bilanzerstellung | 6.000,00 | 6.000,00 |
| Prüfungsgebühren | 600,00 | 600,00 |
| Buchhaltungskosten | 0,00 | 670,00 |
| Beiträge | 2.298,35 | 2.401,48 |
| Aufwendungen für Unternehmenswerbung | 2.427,60 | 172,80 |
| Rechts- und Beratungskosten | 378,02 | 2.213,75 |
| Freiwillige soziale Aufwendungen | 109,30 | 0,00 |
| Bewirtungskosten | 299,35 | 0,00 |
| Schulungen | 1.260,20 | 721,00 |
| Verwaltungskostenbeitrag | 17.827,52 | 17.760,94 |
| Gerichts- und Anwaltskosten | 7.500,73 | 4.765,65 |
| Aufwendungen früherer Jahre | 441,96 | 152,15 |
| Vertriebs- und sonstige Kosten Verkauf AV | 0,00 | 2.280,36 |
| Aufwendungen für SEPA-Umstellung | 1.428,00 | 0,00 |

Verluste aus dem Abgang von:

| | | |
|----------------------------|------|-----------|
| Verkauf Blockheizkraftwerk | 0,00 | 14.047,03 |
|----------------------------|------|-----------|

Abschreibungen auf Forderungen:

| | | |
|-----------------|----------|----------|
| Mietforderungen | 4.525,39 | 1.030,56 |
|-----------------|----------|----------|

| | |
|-----------|-----------|
| 75.189,26 | 88.124,44 |
|-----------|-----------|

| <u>7.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> | 2013 | € | 3142,39 |
|--|-----------------|---|-----------------|
| | 2012 | € | 3233,78 |
| | 2013 | | 2012 |
| | € | | € |
| Zinsen aus Girokonten | 2.392,22 | | 1.938,76 |
| Zinsen aus Bausparguthaben | 738,38 | | 585,40 |
| Zinsen aus Festgeldern | 11,79 | | 709,62 |
| | <u>3.142,39</u> | | <u>3.233,78</u> |

| <u>7.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> | 2013 | € | 271.424,92 |
|---|-------------------|---|-------------------|
| | 2012 | € | 290.213,72 |
| | 2013 | | 2012 |
| | € | | € |
| Planmäßige Abschreibung Geldbeschaffungskosten | 0,00 | | 172,53 |
| Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 211.540,83 | | 224.881,77 |
| Zinsen gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil) | 58.485,50 | | 58.485,50 |
| Zinsen aus Rückstellungen Bil-MoG | 1.398,59 | | 6.673,92 |
| | <u>271.424,92</u> | | <u>290.213,72</u> |

7.10 Sonstige Steuern

| | | |
|------|---|-----------|
| 2013 | € | 29.074,72 |
| 2012 | € | 29.892,24 |

Erläuterungen:

Von der ausgewiesenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 29.074,72 (Vorjahr € 29.484,84) weiterverrechnet.

Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss

| | | |
|------|---|------------|
| 2013 | € | -21.136,83 |
| 2012 | € | 52.400,74 |

Verlustvortrag

| | | |
|------|---|------------|
| 2013 | € | 59.558,78 |
| 2012 | € | 111.959,52 |

Bilanzverlust

| | | |
|------|---|-----------|
| 2013 | € | 80.695,61 |
| 2012 | € | 59.558,78 |

Die vorgenannten Anlagen 1 bis 12 sind nicht beigefügt. Sie sind zum einen sehr umfangreich und zum anderen enthalten sie datenschutzrechtlich relevante Angaben. Die Unterlagen können in der Geschäftsstelle des EB Stadtbau eingesehen werden.

Aufgestellt mit der Versicherung, dass sämtliche Vermögens- und Schuldposten ordnungsgemäß erfasst sind.

Rottweil, den 06.06.2014

STADTBAU ROTTWEIL

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Hauser', written in a cursive style.

Peter Hauser
(Betriebsleiter)