



JAHRESABSCHLUSS 2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Hinweise	3
2. Lagebericht	4
3. Bilanz zum 31. Dezember 2015	8
4. Gewinn- und Verlustrechnung 2015	10
5. Anhang	12
6. Inventar zum 31. Dezember 2015	22
7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	40

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 26.11.2014 wurde der Wirtschaftsplan 2015 am 10.12.2014 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Bestätigung der Gesetzesmäßigkeit und die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen erfolgten mit Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 20.01.2015.

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 2015 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 2015 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 am 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 01.02.2015 fortgeschrieben. Die Mietwerte für unsere Bestandswohnungen blieben allerdings wie bereits 2013 unverändert und gelten nun bis zum 31.01.2017 weiter. Wir sind bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2015 von einem leichten Mietwertanstieg ausgegangen. Wir konnten somit in einem Zeitraum von insgesamt 6 Jahren keine Mieterhöhung im Gesamtbestand durchführen. Die Entwicklung des Mietwohnungsmarktes spricht jedoch eine andere Sprache, so dass zu hoffen ist, dass die Mietwerte bei der Neuauflage für den Zeitraum 2017/2019 nach oben angepasst werden.

2015 wurde das 6 Familienwohnhaus „Birkenweg 4“ durch eine freiwillige Umsetzung der Mieter für den geplanten Abbruch und eine Neubebauung des Grundstücks vorbereitet. Hierdurch sind entsprechende Mietausfälle entstanden.

Aufgrund dieser Mietertragsausfälle und mangels einer Mieterhöhungsmöglichkeit auf Basis der Mietwerttabelle 2015/2017 sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr geringer als erwartet gestiegen und liegen ca. 21.000,-- € hinter der Prognose des Wirtschaftsplanes 2015 zurück.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung liegt auf dem Niveau der Vorjahre 18.000,-- € (2013: 37.000,-- €; 2012: 21.000,--€; 2011: 15.000,--€). Hinzu kommt eine im Landesdurchschnitt vergleichsweise hohe Fluktuationsrate von 11,2 % (2015: 27 Wohnungswechsel; 2014: 37; 2013: 40; 2012: 35; 2011: 38). Dauerhafte Leerstände aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht zu verzeichnen. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei 93 (=Familien) und ist konstant (2014: 115; 2013: 111; 2012: 90)

Erfreulicherweise sind die Mietrückstände (Forderungen aus Vermietung) gegenüber dem Vorjahr etwas zurückgegangen (rd. 7.500,-- €; 2014: rd. 9.000,--€; 2013: rd. 11.000,-- €). Dies entspricht einer Rückstandsquote von 0,59 % (Betriebsvergleich 2014 Mittelwert: 1,69 %).

Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern (Stadt Rottweil) sind auf rd. 419.000,-- € gestiegen. Es handelt sich dabei um vom Eigenbetrieb zwischenfinanzierte Komplementärfinanzierungsmittel der Stadt sowie Anteile Bund/Land (bis zum Eingang des SSP-Zuschusses) für Bauleistungen und für das Quartiersmanagement bei der Stadtentwicklungsmaßnahme „SSP Soziale Stadt – Omsdorfer Hang“. Ursache für den verspäteten Zahlungseingang sind Engpässe bei den Fördermitteln, die regelmäßig gegen Jahresende entstehen. Mit der Freigabe der Jahreskontingente am Ende des ersten Quartals werden die Rückstände dann abgebaut.

2.2 Bauunterhaltung/Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

In 2015 waren für diesen Zweck 250.000,-- € im Erfolgsplan eingestellt, außerdem weitere 1,23 Mio.€ im Vermögensplan.

Für Instandhaltungen wurden rd. 143.000,-- € aufgewendet. Weitere rd. 107.000,-- € sind angefallen, mussten jedoch aktiviert werden, weil bei den jeweiligen Maßnahmen ein bestimmter Umfang überschritten wurde bzw. weil mehrere Gewerke parallel abgewickelt wurden. Insofern wurde das Volumen des Planansatzes von 250.000,-- € umgesetzt.

Die Sanierung/Modernisierung des 18-Familienwohnhauses „Omsdorfer Hang 3“ im Rahmen der Stadtentwicklungsmaßnahme „SSP Soziale Stadt – Omsdorfer Hang“ wurde Mitte 2013 fertiggestellt. Die Fertigstellung der beiden bauidentischen 12-Familienwohnhäuser „Omsdorfer Hang 5“ und „Omsdorfer Hang 7“ erfolgte Mitte bzw. Ende 2014. In 2015 erfolgte die Sanierung/Modernisierung des 18-Familienwohnhauses „Omsdorfer Hang 10“ (Fertigstellung Herbst 2015) sowie die Vorberei-

tung der Maßnahme „Omsdorfer Hang 12“ (bauliche Abwicklung 2016). Für die Projekte im Wohngebiet „Omsdorfer Hang“ wurden 2015 insgesamt rd. 943.000,--€ ausgegeben.

Der Arbeitskreis „Soziale Stadt – Omsdorfer Hang“, der von Herrn Bernd Pfaff, Fachbereich 2 Ordnungs- und Schulverwaltung, geleitet wird, wurde auch 2015 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 2015 war die weitere Vorbereitung der Maßnahme „Freianlage“ incl. der Beteiligung der Bewohner des Quartiers am Planungsprozess. Hierzu wurde Frau Christiane Bondzio als Quartiersbetreuerin und Leiterin des Quartiersbüros eingesetzt, die auch im Sommer 2015 das dritte Straßenfest am Omsdorfer Hang organisiert und durchgeführt hat.

Der Förderrahmen (Zuschuss) des SSP-Programms wurde zwischenzeitlich mit Bescheid vom 09.02.2015 um weitere 750.000,-- € auf nunmehr 2.350.000,--€ aufgestockt. Insofern ist die Weiterführung der Maßnahme bis Ende 2016 gesichert. Dann muss ein weiterer Aufstockungsantrag gestellt werden.

Vor einiger Zeit wurde die Sanierungsmaßnahme „Hochwaldstr. 13“ abgeschlossen. Diese diente als Konzept-Studie für weitere Sanierungen in diesem attraktiven und von der Lage her interessanten Gebiet. Das entwickelte Baukonzept konnte für das 6-Familienwohnhaus „Hochwaldstr. 15“ direkt angewandt werden. Hinzu kommt, dass damals bereits Anschlüsse an das BHKW für Gebäude 15 mitverlegt wurden, so dass keine eigene Heizungsanlage gebaut werden musste. Die Wohnungen wurden 2013 durch freiwillige Umsetzungen mietfrei gemacht. Die Ausschreibung erfolgte in den Wintermonaten 2013/2014. Die Baumaßnahme lief über das ganze Jahr 2014 und wurde im Frühjahr 2015 fertiggestellt. Für diese Maßnahme sind 2015 weitere rd. 473.000,-- € angefallen.

Es wurden insgesamt 1,67 Mio. € für Sanierungen/Modernisierungen bzw. für entsprechende Planungen/Bauvorbereitungskosten ausgegeben.

2.3 Baurärgeschäft/Umlaufvermögen

Bereits 2006 wurde in den Gremien beschlossen, aus dem Baurärgeschäft auszusteigen und die vorhandenen Ressourcen anderweitig einzusetzen. Insofern waren 2015 keine Ausgabenansätze eingestellt.

Der Kassenbestand lag am 31.12.2015 bei rd. 134.000,-- €.

Auf einen Bausparvertrag für ein Bauspardarlehen, das zwischenfinanziert ist, werden jährlich 30.000,-- € einbezahlt. Das Guthaben beträgt Ende 2015 rd. 227.000,-- €.

2.4 Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Das Jahr 2015 schließt erfreulicherweise mit einem Überschuss in Höhe von rund 190.000,-- € ab. Das Ergebnis ist somit besser als die Prognose im Wirtschaftsplan 2015 (Jahresgewinn: rund 58.000,-- €). Die Abweichung in Höhe von rund 132.000,-- € hat verschiedene Ursachen. Beim Verkauf von 2 Eigentumswohnungen in den Objekten „Hoferstr. 18“ und „Präsenzgasse 9“ wurde ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von rund 25.000,-- € erzielt. Weitere außerordentliche Erträge wurden erzielt durch den von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gewährten Teilschuldenerlass in Höhe von rund 17.000,-- € für das Objekt „Omsdorfer Hang 7“ (nach Fertigstellung der Sanierung-/Modernisierung und nach Nachweis der geforderten Energiebilanz). Außerdem erhielten wir im Rahmen einer nachträglichen Anerkennung durch das Regierungspräsidium Freiburg einen bislang zurückgehaltenen Zuschuss aus dem Bund-Länder-Förderprogramm „SSP-Soziale Stadt Omsdorfer Hang“ für diverse Wohnungssanierungen im Wohngebiet Omsdorfer Hang in Höhe von rund 30.000,-- €. Die übrigen Verbesserungen im Ergebnishauhalt ergaben sich durch Aktivierungen von Wohnungsmodernisie-

rungskosten in einem größeren Umfang als geplant (Aktivierungspflicht, wenn ein bestimmter Umfang überschritten wird bzw. wenn mehrere Gewerke abgewickelt werden; siehe Ziff. 2.2).

Der aus den Vorjahren vorgetragene Bilanzverlust beläuft sich auf rund 46.000,-- €. Dieser kann nun, wie im Wirtschaftsplan 2015 prognostiziert, vollständig abgetragen werden. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von rund 143.000,-- € wird auf neue Rechnung vorgetragen. Dieser Puffer tut uns gut, da wir in der nächsten Zeit große Baumaßnahmen abwickeln werden und auch vorübergehende Ertragsausfälle und Sonderabschreibungen (Abbruch Birkenweg 4) verkraften müssen. Der Bilanzgewinn in Höhe von 143.703,74 € soll daher auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2015 rd. 5,244 Mio. € (2014 rd. 5,05 Mio.€; 2013: rd. 5,02 Mio. €; 2012: rd. 5,04 Mio.€; 2011: rd. 4,99 Mio. €). Die Eigenkapitalquote sinkt leicht auf **35,38 %** (2014: 35,95%; 2013: 36,13%; 2012: 36,91%; 2011:35,75 %; 2010: 34,26 %). Die Quote liegt etwas unter dem Landesdurchschnitt (Kommunale Wohnungsunternehmen in Baden Württemberg bis 1500 Wohneinheiten 2014: Ø 40,42 %). Die Kennzahl erfüllt die „Goldene Bilanzregel“ (1/3 Eigenkapital, 2/3 Fremdkapital).

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen und auf Sachanlagen 2015 (rd. 341.500,--€) wurden voll erwirtschaftet (2014: rd. 326 T€; 2013: rd. 322 T€; 2012: rd. 307 T€; 2011: rd.310 T€).

Mit dem Cash Flow (Gesamtsumme der Afa + Jahresüberschuss ./ Abgang Instandhaltungsrücklagenanteile ./ Teilschuldenerlass KfW = rd. 523.000,--€) konnten die ordentlichen Kredittilgungen (rd. 316.000,-- €) vollständig gedeckt werden.

Rücklagenmittel aus Gewinn sind keine vorhanden. Die zweckgebundenen Rückstellungen belaufen sich auf rd. 9.600,-- €. Die Rückstellung „Altersteilzeit“ wurde 2014 aufgelöst.

2.5 Entwicklung der Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr netto um rd. 578 T€ auf rd. 9,56 Mio.€ gestiegen. Der Anteil am Bilanzvolumen liegt mit 64,48 % etwas über dem Niveau der Vorjahre (2014: 63,88%; 2013: 63,64%; 2012: 62,54%; 2011: 63,43%).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben unter Berücksichtigung der ordentlichen und außerordentlichen Tilgungen insgesamt um rd. 260.000,-- € zugenommen. Zur Zwischenfinanzierung der SSP-Fördermittel Bund/Land und der städtischen Komplementärfinanzierungsmittel für die Stadtentwicklungsmaßnahme „Omsdorfer Hang“ war Ende 2015 noch ein Kassenkredit bei einem örtlichen Kreditinstitut in Höhe von rd. 406.000,--€ abgerufen. Dieses Zwischenfinanzierungsdarlehen wird auch 2016 weiter benötigt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil) sind um 227.00,-- € angewachsen. Es handelt sich dabei um einen Kassenkredit der 2016 vollständig getilgt wird.

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

3. Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE	2015 €	2015 €	2014 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		166,00	0,00
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.687.298,22		13.212.372,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.800,55		11.038,55
3. Bauvorbereitungskosten	9.284,75	13.704.383,52	12.342,70
Anlagevermögen insgesamt		<u>13.704.549,52</u>	<u>13.235.753,62</u>
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	136.306,18	294.592,90	121.017,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.457,50		9.218,92
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.714,27		16.059,32
3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	418.953,72		47.477,16
4. Sonstige Vermögensgegenstände	33.805,75	461.931,24	80.606,10
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	133.803,02		192.435,74
2. Bausparguthaben	226.555,14	360.358,16	195.508,72
Bilanzsumme		<u><u>14.821.431,82</u></u>	<u><u>14.056.364,14</u></u>

PASSIVSEITE

	2015 €	2015 €	2014 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.100.000,00	5.100.000,00
II. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Verlustvortrag	46.517,58		80.695,61
2. Jahresüberschuss	190.221,32	143.703,74	34.178,03
Eigenkapital insgesamt		5.243.703,74	5.053.482,42
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		9.560,37	10.935,99
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.566.898,36		5.306.948,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.675.495,22		3.449.275,41
3. Erhaltene Anzahlungen	140.568,43		127.845,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.247,47		1.897,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143.092,83		60.227,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten	27.960,09	9.557.262,40	33.022,51
D. Rechnungsabgrenzungsposten		10.905,31	12.728,74
Bilanzsumme		14.821.431,82	14.056.364,14

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2015 €	2015 €	2015 €	2014 €
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.257.760,73		1.279.000,00	1.213.132,98
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	20.738,26		26.000,00	25.703,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	1.278.498,99	0,00	0,00
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		15.288,34	0,00	3.992,89
Sonstige betriebliche Erträge		79.936,02	2.000,00	36.028,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	276.292,18		395.300,00	332.998,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.298,87		0,00	954,27
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	724,23	278.315,28	1.000,00	1.601,05
Rohergebnis/Übertrag:		1.095.408,07	910.700,00	943.304,48

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2015 €	2015 €	2015 €	2014 €
Übertrag:		1.095.408,07	910.700,00	943.304,48
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	167.540,72			175.607,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	38.910,63	206.451,35	179.700,00	43.186,76
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		341.523,35	324.000,00	326.040,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		77.407,64	70.000,00	74.985,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.334,25	3.000,00	2.042,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		252.063,90	253.000,00	262.273,08
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		219.296,08	87.000,00	63.252,79
Steuern vom Einkommen und Ertrag		--,--	--,--	--,--
Sonstige Steuern		29.074,76	29.000,00	29.074,76
Jahresgewinn/Jahresfehlbetrag		190.221,32	58.000,00	34.178,03
Verlustvortrag / Gewinnvortrag aus Vorjahr		-46.517,58	-43.000,00	-80.695,61
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		--,--	--,--	--,--
Entnahme aus Gewinnrücklagen		--,--	--,--	--,--
Bilanzgewinn / Bilanzverlust *		143.703,74	15.000,00	-46.517,58

Nachrichtlich:

Behandlung des Bilanzgewinnes = Vortrag auf neue Rechnung

5. Anhang des Jahresabschlusses 2015

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.

Die in der Bilanz angegebenen Vorjahresbeträge wurden bei nachstehenden Posten dem Ausweis für das Geschäftsjahr aus folgenden Gründen angepasst:

Die aufgelaufenen Zinsen bei der Bilanzposition Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurde im Geschäftsjahr unter Position sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der Vorjahreswert wurde bei den Bilanzpositionen zur besseren Vergleichbarkeit angepasst.

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%
Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,3%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten 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.

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 Abzinsungssätzen 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 € 136.306,18 (Vorjahr € 121.017,84) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

5.4.1.2 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	14.149,52	237,88					14.221,40	166,00	71,88
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.469.982,44	979.755,85	241.702,30	3.890,95		5.524.628,72	13.687.298,22	338.233,23	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.579,67	1.102,98	7.209,74			82.672,36	7.800,55	3.218,24	
Bauvorbereitungskosten	12.342,70	833,00		-3.890,95			9.284,75		
Summe Sachanlagen	18.578.904,81	981.691,83	248.912,04	0,00	0,00	5.607.301,08	13.704.383,52	341.451,47	
Anlagevermögen insgesamt	18.593.054,33	981.929,71	248.912,04	0,00	0,00	5.621.522,48	13.704.549,52	341.523,35	

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	€	2.960,37

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonst. Vermögensgegenst. (Instandhaltungsrücklage)	17.988,40	23.780,47

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

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.566.898,36 (5.306.948,80)	438.418,81 (289.633,10)	1.202.334,93 (1.227.936,77)	3.926.144,62 (3.789.378,93)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.675.495,22 (3.449.275,41)	751.219,81		2.924.275,41 (3.449.275,41)		
Erhaltene Anzahlungen	140.568,43 (127.845,25)	140.568,43 * (127.845,25) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.247,47 (1.897,08)	3.247,47 (1.897,08)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143.092,83 (60.227,94)	143.092,83 (60.227,94)				
Sonstige Verbindlichkeiten	27.960,09 (33.022,51)	26.883,41 (31.950,83)	1.076,68 (1.071,68)			
Gesamtbetrag	9.557.262,40 (8.979.216,99)	1.503.430,76 (511.554,20)	1.203.411,61 (1.229.008,45)	6.850.420,03 (7.238.654,34)	0,00 (0,00)	

* steht zur Verrechnung an

5.4.2 Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken AV	€	32.412,28
Abgang Instandhaltungsrücklage Verkauf AV	€	-6.705,64
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	872,11
Sonstige Erträge aus früheren Jahren	€	5.201,52

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Verluste aus Anlagenabgängen (bewegliches AV)	€	1.122,74
Abschreibung auf Mietforderungen	€	1.354,03

5.4.3 Sonstige Angaben

1. Forward-Darlehensvereinbarung

Zur vorbeugenden Vermeidung von Zinsrisiken und zur Planungssicherheit wurde im Geschäftsjahr eine Forwardvereinbarung für ein Darlehen mit einem Nominalbetrag von 525 T€ abgeschlossen, dessen Zinsbindungsfrist im Jahr 2016 ausläuft.

5.5 Leistungen des EB Stadtbau Rottweil

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

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

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 2015 wurde eine Zahlung in Höhe von € 18.900 geleistet.

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

5.6 Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2015 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) 66,67 % erstattet.

Hinweis: Auszubildende wurden keine beschäftigt. Mit 14 Personen wurden Vereinbarungen über eine stundenweise Beauftragung mit Hauswarttätigkeiten/Reinigungstätigkeiten/Gartenarbeiten abgeschlossen.

2. 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)	€	8.919,96
---	---	----------

3. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten	€	3.675.495,22	Verbindlichkeiten gegenüber
Vorjahr	(€	3.449.275,41)	anderen Kreditgebern

4. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

Forderungen	€	418.953,72	Sonstige Vermögensgegenstände
Vorjahr	(€	47.477,16)	

5. Für ein verwaltetes Treuhandkonto (Kautionen) ist ein Bankguthaben in Höhe von € 170.856,63 vorhanden.

5.6.1 Organe

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 Heckeke, 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 Heckeke berechtigt, die Anordnungs- und Bewirtschaftungsbefugnis bis zu € 125.000,00 auszuüben.

Soweit Herr Heckeke 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.

2. Betriebsausschuss:

Herr Oberbürgermeister Ralf Broß
Herr Bürgermeister Dr. Christian Ruf

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

CDU-Fraktion

Alf, Hans-Peter
Hugger, Monika
Banholzer, Ralf
Ulbrich, Gabriele

SPD-Fraktion

Armleder, Ralf-Thomas
Sassnick, Arved

FWV-Fraktion

Dreher, Wolfgang
Dr. Hielscher, Martin
Stauss, Jörg
Häring, Karl-Theo

Grüne

Gekle-Maier, Ingeborg

FFR

Friederichs, Heide

FDP

Dr. Gerlich, Michael

STELLVERTRETER

Grimm, Ewald
Ernst, Hubert
Posselt, Günter
Sauter, Herbert

Dr. Mehl, Jürgen

Breucha, Hermann
Dr. Schellenberg, Peter
Weiss, Karl-Heinz

Nowack, Hubert

Hils, Reiner

Klein Hermann

Inventar zum 31. Dezember 2015

6.1 A K T I V S E I T E

6.1.1 Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2015	€	166,00
	31.12.2014	€	0,00
Stand 1.1.2015		€	0,00
<u>Zugang</u>			
Lexware Hausverwalter plus		€	237,88
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	71,88
<u>Bilanzausweis</u>		€	166,00

Erläuterungen:

1. Zugegangen ist die Hausverwaltersoftware zur Abrechnung von WEG-Einheiten.
2. Die Abschreibung der Software erfolgt linear mit 33,33%.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

Sachanlagen

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2015	€	13.687.298,22
<u>Rechte mit Wohnbauten</u>	31.12.2014	€	13.212.372,37

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2015	2.398.128,84	10.814.243,53	13.212.372,37
<u>Zugang</u>			
Umbuchung Bauvorbereitungskosten	0,00	3.890,95	3.890,95
Fremdkosten	9.308,15	1.510.971,45	1.520.279,60
Summe Zugang	9.308,15	1.514.862,40	1.524.170,55
<u>Abgang</u>			
Verkauf	11.603,12	158.884,60	170.487,72
Übernahme Kostenanteil Stadt Rottweil und Land Baden-Württemberg	0,00	540.523,75	540.523,75
Summe Abgang	11.603,12	699.408,35	711.011,47
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige	849,78	337.383,45	338.233,23
<u>Bilanzausweis</u>	2.394.984,09	11.292.314,13	13.687.298,22

Erläuterungen:**1. Der Zugang an Modernisierungskosten betrifft folgende Objekte:**

VE 10501	Birkenweg 8	36.211,37 €
VE 10808	Hochwaldstr. 15	473.390,03 €
VE 11308	Marxstr. 32	39.854,47 €
VE 11504	Omsdorfer Hang 5	25.597,01 €
VE 11505	Omsdorfer Hang 6	50.650,85 €
VE 11506	Omsdorfer Hang 7	79.364,31 €
VE 11508	Omsdorfer Hang 10	768.392,94 €
VE 11510	Omsdorfer Hang 5 a	19.242,29 €
VE 20806	Hochwaldstr. 3	31.467,28 €
		<u>1.524.170,55 €</u>

2. Abgang durch Verkauf:

			Verkaufspreise
VE 10809 ETW Nr. 4 Hoferstr. 18	64.228,11		88.000,00
VE 11602 ETW Nr. 8 Präsenzgasse 9	106.259,61		114.900,00
	<u>170.487,72</u>		<u>202.900,00</u>

- Zugegangen durch Umbuchung sind Bauvorbereitungskosten für das Objekt Omsdorfer Hang 10 (VE 11508).
- 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".
- Die Abschreibung der Wohnbauten, des Wohn- und Geschäftsgebäudes Hohlegrabengasse 5 sowie der im Erbbaurecht errichteten Wohngebäude Marxstr. 25, 27 und 29 erfolgt mit linear 2%.
- Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

<u>Andere Anlagen, Betriebs- und</u>	31.12.2015	€	7.800,55
<u>Geschäftsausstattung</u>	31.12.2014	€	11.038,55
Stand 1.1.2015		€	11.038,55
<u>Zugang</u>			
GWG-Sammelposten 2015		€	1.102,98
<u>Abgang</u>			
Einbauküche Whg 8, Präsenzgasse		€	1.122,74
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	3.218,24
<u>Bilanzausweis</u>		€	7.800,55

Erläuterungen:

1. Die Zugänge betreffen einen Wasserfilter, eine Frankiermaschine und eine Schreibmaschine, die in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten 2015 über 5 Jahre abgeschrieben werden.
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>	31.12.2015	€	9.284,75
	31.12.2014	€	12.342,70
Stand 1.1.2015		€	12.342,70
<u>Zugang</u>			
Fremdkosten		€	833,00
<u>Abgang</u>			
Umbuchung auf Grundstücke mit Wohnbauten		€	3.890,95
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>9.284,75</u>

Erläuterungen:

1. Der Zugang betrifft Planungskosten für die Sanierung des Objektes Birkenweg 4 (VE 10201).
2. Durch Umbuchung abgegangen sind die Planungskosten für die Sanierung des Objekts Omsdorfer Hang 10 (VE 11508).
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

6.1.2 Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2015	€	119.938,83
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2014	€	119.938,83

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>	31.12.2015	€	38.347,89
	31.12.2014	€	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.

<u>Unfertige Leistungen</u>	31.12.2015	€	136.306,18
	31.12.2014	€	121.017,84
<u>Betriebskosten</u>			
Stand 1.1.2015		€	108.901,85
<u>Zugang</u>			
Abzurechnende Fremdkosten 2015		€	123.829,91
<u>Abgang</u>			
Abgerechnete Umlagen 2014		€	111.991,85
<u>Stand 31.12.2015</u>		€	120.739,91

<u>Heizkosten</u>			
Stand 1.1.2015		€	12.115,99
<u>Zugang</u>			
Abzurechnende Fremdkosten 2015		€	16.613,90
<u>Abgang</u>			
Abgerechnete Umlagen 2014		€	13.163,62
<u>Stand 31.12.2015</u>		€	15.566,27

<u>Zusammenstellung:</u>			
Betriebskosten		€	120.739,91
Heizkosten		€	15.566,27

<u>Bilanzausweis</u>		€	136.306,18
			=====

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die abrechenbaren Kosten für das Jahr 2015.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2015	€	7.457,50
	31.12.2014	€	9.218,92
an ehemalige Mieter		€	1.802,13
aus rückständigen Mieten und Umlagen		€	5.655,37
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>7.457,50</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2015	€	1.714,27
	31.12.2014	€	16.059,32

Erläuterungen:

Weiter werden Forderungen aus überzahlten Betriebskosten ausgewiesen.

<u>Forderungen gegenüber Gesellschaftern</u>	31.12.2015	€	418.953,72
	31.12.2014	€	47.477,16

Kosten Quartiermanagement "Omsdorfer Hang"	€	7.613,50
Kosten für Bauleistungen "Omsdorfer Hang"	€	411.002,64
Sonstige	€	337,58
<u>Bilanzausweis</u>	€	418.953,72

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden Forderungen aus verauslagten Kosten des Projekts "Omsdorfer Hang", Kosten des Quartiersmanagements sowie Forderungen gegenüber der Stadt Rottweil für erbrachte Mäharbeiten.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2015	€	33.805,75
	31.12.2014	€	80.606,10

Instandhaltungsrücklagen	€	17.988,40
Forderungen aus Versicherungserstattungen Brand TG Überlinger Str. 62	€	5.248,65
Forderungen aus WEG-Hausgeldabrechnungen/Hausgeldzahlungen	€	10.568,70
<u>Bilanzausweis</u>	€	33.805,75

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2015	€	133.803,02
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2014	€	192.435,74

Guthaben bei Kreditinstituten

Volksbank Rottweil eG			
Konto-Nr. 27220001		€	4.814,02
Konto-Nr. 27220010 - Festgeld		€	3.080,69
Aareal Bank AG Stuttgart		€	123.709,70
Kreissparkasse Rottweil		€	2.198,61
<u>Bilanzausweis</u>		€	133.803,02

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2015	€	226.555,14
	31.12.2014	€	195.508,72

Stand 1.1.2015		€	195.508,72
----------------	--	---	------------

Zugang

Einzahlungen		€	30.000,00
Zinsen		€	1.046,42
Summe Zugang		€	31.046,42

<u>Bilanzausweis</u>		€	226.555,14
-----------------------------	--	---	------------

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen wird das Guthaben auf dem LBS Bausparverträge mit einer Bausparsumme über T€ 800.
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>	31.12.2015	€	5.100.000,00
	31.12.2014	€	5.100.000,00

<u>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</u>	31.12.2015	€	143.703,74
	31.12.2014	€	-46.517,58

<u>Verlustvortrag</u>	31.12.2015	€	46.517,58
	31.12.2014	€	80.695,61

Erläuterungen:

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 15.07.2015 wird der Bilanzverlust 2014 in Höhe von € 46.517,58 auf neue Rechnung vorgetragen.

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2015	€	190.221,32
	31.12.2014	€	34.178,03

6.2.2 Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

31.12.2015	€	9.560,37
31.12.2014	€	10.935,99

	Stand 01.01.2015	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2015
Bilanzierungskosten	6.000,00	5.132,89	867,11	6.000,00	6.000,00
Prüfungsgebühren vbw	600,00	595,00	5,00	600,00	600,00
Urlaubsrückstellung	4.335,99	1.375,62			2.960,37
Gesamt	10.935,99	7.103,51	872,11	6.600,00	9.560,37

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

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2015	€	5.566.898,36
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2014	€	5.306.948,80

Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens

Stand 1.1.2015 € 5.306.948,80

Zugang

KfW Kreditanstalt	€	310.000,00
L-Bank	€	113.927,00
Kreissparkasse Kontokorrentkredit	€	405.810,96
Summe Zugang	€	829.737,96

Abgang

Tilgung	Münchner Hypothekenbank	€	320.996,23
	KfW Kreditanstalt	€	57.772,53
	L-Bank	€	5.863,96
	Landesbausparkasse Württemberg	€	82.772,98
	Norddeutsche Landesbank	€	13.498,10
	Deutsche Genossenschaftsbank	€	71.484,60
	Tilgungszuschuss Kfw	€	17.400,00
Summe Abgang		€	569.788,40

Stand 31.12.2015 € 5.566.898,36

Zinsabgrenzung

Stand 1.1.2015	€	21.810,16
----------------	---	-----------

Zugang

Bildung per 31.12.2015	€	16.775,50
------------------------	---	-----------

Abgang

Abrechnung aus Vorjahr	€	21.810,16
------------------------	---	-----------

Umgliederung auf Pos. Sonstige Verbindlichkeiten	€	16.775,50
--	---	-----------

Summe Abgang	€	38.585,66
--------------	---	-----------

<u>Stand 31.12.2015</u>	€	0,00
-------------------------	---	------

Zusammenstellung

Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens	€	5.161.087,40
--	---	--------------

Kontokorrentverpflichtungen	€	405.810,96
-----------------------------	---	------------

<u>Bilanzausweis</u>	€	5.566.898,36
-----------------------------	---	--------------

Erläuterungen:

1. Die aufgelaufenen Darlehenszinsen wurden im Vergleich zum Vorjahr unter der Position Sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen, entsprechend den Vorgaben der Stadt Rottweil.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Verbindlichkeiten gegenüber anderen</u>	31.12.2015	€	3.675.495,22
<u>Kreditgebern</u>	31.12.2014	€	3.449.275,41

Darlehen der Stadt Rottweil

Stand 1.1.2015 € 3.449.275,41

Zugang

Darlehen Stadt Rottweil € 226.219,81

aufgelaufene Zinsen € 383,32

Summe Zugang € 226.603,13

Abgang

Umgliederung aufgelaufene Zinsen auf Pos. Sonstige Verbindlichkeiten € 383,32

Stand 31.12.2015 € 3.675.495,22

Erläuterungen:

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

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2015	€	140.568,43
	31.12.2014	€	127.845,25
Vorauszahlungen Betriebskosten		€	119.102,43
Vorauszahlungen Heizkosten		€	21.466,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	140.568,43

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Umlagenvorauszahlungen der Mieter für die Abrechnungsperiode 2015.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2015	€	3.247,47
	31.12.2014	€	1.897,08
Überzahlungen Mieter		€	14.152,78
abzügl. vorausbezahlte Mieten für Januar 2015		€	10.905,31
<u>Bilanzausweis</u>		€	3.247,47

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2015	€	143.092,83
	31.12.2014	€	60.227,94
Verbindlichkeiten aus Instandhaltungskosten		€	10.476,30
Verbindlichkeiten aus Bautätigkeit		€	123.811,62
Verbindlichkeiten Betriebskosten		€	8.804,91
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>143.092,83</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2015	€	27.960,09
	31.12.2014	€	33.022,51
aufgelaufene Zinsen		€	17.158,82
Mieterpfand		€	1.076,68
sonstige Verbindlichkeiten		€	9.724,59
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>27.960,09</u>

Erläuterungen:

1. Bei den sonstigen Verbindlichkeiten werden Spenden für das Gebiet "Omsdorfer Hang" (Errichtung Streetball-Anlage) in Höhe von 9.724,59 € ausgewiesen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2015	€	10.905,31
	31.12.2014	€	12.728,74
Stand 1.1.2015		€	12.728,74
<u>Zugang</u>		€	10.905,31
<u>Abgang</u>		€	12.728,74
<u>Bilanzausweis</u>		€	10.905,31

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Januar 2016.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015

7.1 Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

	2015	€	1.257.760,73
	2014	€	1.213.132,98
	2015		2014
	€		€
<hr/>			
Sollmieten	1.149.809,59		1.132.646,12
sonstige Erlöse	0,00		43,67
	1.149.809,59		1.132.689,79
Erlösschmälerungen durch Leerstand	14.022,61		37.783,87
	1.135.786,98		1.094.905,92
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Abgerechnete Betriebskosten	111.991,85		109.805,26
Abgerechnete Heizkosten	13.431,32		11.831,45
	125.423,17		121.636,71
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten	3.449,42		3.409,65
	121.973,75		118.227,06
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
	1.257.760,73		1.213.132,98
<hr style="border-top: 3px double black;"/>			

Erläuterungen:

1. Die Mieten erhöhten sich nach Abschluss der Sanierung Hochwaldstr. 15 und Omsdorfer Hang 7, sowie nach Mieterwechsel, entsprechend gingen die Erlösschmälerungen zurück.

2. Die Erlösschmälerungen betreffen überwiegend das Objekt Hochwaldstr. 15 mit T€ 7 (2014 T€ 21), dass in 2015 fertiggestellt und ab Mai 2015 neu belegt wurde.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 10.

b) aus Betreuungstätigkeit

	2015	€	20.738,26
	2014	€	25.703,05
	2015		2014
	€		€
Verwaltungsbetreuung Stadt Rottweil	9.900,00		10.112,30
WEG-Verwaltung	2.652,00		10.358,00
Sanierungsträgerschaft Omsdorfer Hang	8.186,26		5.232,75
	<u>20.738,26</u>		<u>25.703,05</u>

Erläuterungen:

Durch den Abgang der Verwaltungsbetreuung des Objektes Au 64 und 66 reduzierten sich die WEG-Verwalterhonorare entsprechend.

7.2 Erhöhung des Bestandes**an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen
und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen**

2015	€	15.288,34
2014	€	3.992,89

	2015	2014
	€	€
<u>Bestandserhöhung</u>		
Betriebskosten	123.829,91	112.213,92
Heizkosten	16.613,90	14.410,34
	<hr/>	<hr/>
	140.443,81	126.624,26
	<hr/>	<hr/>
<u>Bestandsverminderung</u>		
Betriebskosten	111.991,85	109.805,26
Heizkosten	13.163,62	11.761,62
Nicht verteilte Kosten	0,00	1.064,49
	<hr/>	<hr/>
	125.155,47	122.631,37
	<hr/>	<hr/>
	Erhöhung	Erhöhung
	<hr/>	<hr/>
	15.288,34	3.992,89
	<hr/>	<hr/>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 12.

7.3 Sonstige betriebliche Erträge

	2015	€	79.936,02
	2014	€	36.028,94
	2015		2014
	€		€
Auflösung von Rückstellungen	872,11		1.008,43
Erträge aus Teilschulderlass Kfw-Darlehen	17.400,00		0,00
Erträge aus Bearbeitungsgebühren	840,00		997,45
Erträge aus früheren Jahren	5.201,52		3.606,80
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,04		3,39
Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken AV	32.412,28		0,00
Abgang Instandhaltungsrücklage (Verkauf AV)	-6.705,64		0,00
Erträge aus Subventionen	29.750,30		30.412,87
andere ordentliche Erträge	165,41		0,00
	<u>79.936,02</u>		<u>36.028,94</u>

7.4 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2015	€	276.292,18
	2014	€	332.998,06
	2015		2014
	€		€
Betriebskosten	69.359,37		64.154,59
Heizkosten	16.613,90		14.410,34
Betriebskosten nicht umlagefähig	41.071,92		41.581,27
	127.045,19		120.146,20
Erbbauszinsen	6.710,00		5.655,76
Instandhaltungskosten	142.536,99		207.196,10
	149.246,99		212.851,86
	276.292,18		332.998,06

Erläuterungen:

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 85.973,27 (Vorjahr € 78.564,93) weiterverrechnet.

b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

2015	€	1.298,87
2014	€	954,27

	2015 €	2014 €
Vertriebskosten	157,52	360,52
Verkaufsgrundstücke früherer Jahre	1.141,35	593,75
	<u>1.298,87</u>	<u>954,27</u>

**c) Aufwendungen für andere Lieferungen
und Leistungen**

2015	€	724,23
2014	€	1.601,05

	2015 €	2014 €
Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	724,23	1.601,05

Erläuterungen:

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

7.5 Personalaufwand**a) Löhne und Gehälter**

2015	€	167.540,72
2014	€	175.607,22

	2015 €	2014 €
Löhne und Gehälter	140.792,91	159.566,56
Veränderung Urlaubsrückstellung	-1.375,62	-571,93
Hauswartkosten	28.123,43	21.101,57
Veränderung Rückstellung für Altersteilzeit	0,00	-4.488,98
	<u>167.540,72</u>	<u>175.607,22</u>

Erläuterungen:

1. Vom Personalaufwand werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 25.395,78 (Vorjahr € 18.984,57) weiterverrechnet.
2. Die Löhne und Gehälter reduzierten sich infolge des Rückgangs des Beschäftigungsanteils des Betriebsleiters.

b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

2015	€	38.910,63
2014	€	43.186,76

(davon für Altersversorgung: € 13.214,66)

	2015 €	2014 €
Soziale Abgaben	25.695,97	28.097,21
Altersversorgung	13.214,66	15.089,55
	<u>38.910,63</u>	<u>43.186,76</u>

7.6 Abschreibungen**auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2015	€	341.523,35
	2014	€	326.040,81
	2015		2014
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	71,88		0,00
Grundstücke mit Wohnbauten	338.233,23		322.116,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.218,24		3.923,88
	341.523,35		326.040,81

7.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2015	€	77.407,64
	2014	€	74.985,93
	2015		2014
	€		€
<u>Sächliche Verwaltungskosten:</u>			
Post-, Telefon- und Internetkosten	1.938,58		2.159,80
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	902,91		887,31
Büroaufwendungen	489,72		276,48
Raumkosten	7.548,00		8.109,00
Sachversicherungen	3.099,57		2.661,36
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	2.002,79		1.166,39
Reparaturen und Wartung Büroeinrichtung	0,00		317,43
Miete Kopierer Toshiba	685,32		1.172,70
Kosten des Zahlungsverkehrs	648,93		632,40
EDV-Kosten	11.345,21		10.929,25
EDV-Wartungskosten	2.251,44		3.911,42
Veröffentlichungen	163,63		139,62
Kosten Bilanzerstellung	6.000,00		6.000,00
Prüfungsgebühren	600,00		600,00
Prüfungsgebühren GPA (Gemeindeprüfungsanstalt)	0,00		4.450,72
Beiträge	2.127,04		2.047,78
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	142,80		142,80
Rechts- und Beratungskosten	2.530,03		898,45
Bewirtungskosten	87,18		93,93
Schulungen	1.829,90		1.332,50
Verwaltungskostenbeitrag	18.900,00		18.800,00
Gerichts- und Anwaltskosten	11.349,82		3.753,26
Vertriebs- und sonstige Kosten Verkauf AV	0,00		131,09
<u>Verluste aus dem Abgang von:</u>			
Bewegliches Anlagevermögen	1.122,74		0,00
<u>Abschreibungen auf Forderungen:</u>			
Mietforderungen	1.354,03		4.362,11
Sonstige Forderungen	288,00		10,13
	77.407,64		74.985,93

Erläuterungen:

Der Verlust aus dem Abgang von beweglichem Anlagevermögen betrifft die mitverkaufte Küche bei Whg. Nr. 8 in der Präsenzgasse.

7.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2015	€	1.334,25
	2014	€	2.042,11
	2015		2014
	€		€
Zinsen aus Girokonten /WEG-Guthaben	287,83		1.148,17
Zinsen aus Bausparguthaben	1.046,42		891,99
Zinsen aus Festgeldern	0,00		1,95
	1.334,25		2.042,11

7.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2015	€	252.063,90
	2014	€	262.273,08
	2015		2014
	€		€
Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.888,78		199.629,25
Zinsen gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil)	65.168,82		60.498,00
Zinsen auf Kassenkredit Stadt Rottweil	0,00		2.145,83
Zinsen Girokonten	6,30		0,00
	252.063,90		262.273,08

7.10 Sonstige Steuern

2015	€	29.074,76
2014	€	29.074,76

Grundsteuer
- Mietwohngebäude

2015	2014
€	€
29.074,76	29.074,76

Erläuterungen:

Von der ausgewiesenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 29.074,76 (Vorjahr € 29.074,76) weiterverrechnet.

Jahresüberschuss

2015	€	190.221,32
2014	€	34.178,03

Verlustvortrag

2015	€	46.517,58
2014	€	80.695,61

Bilanzgewinn/Bilanzverlust

2015	€	143.703,74
2014	€	-46.517,58

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 26.07.2016

STADTBAU ROTTWEIL

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

Peter Hauser
(Betriebsleiter)