



JAHRESABSCHLUSS 2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Hinweise	3
2. Lagebericht	4
3. Bilanz zum 31. Dezember 2017	7
4. Gewinn- und Verlustrechnung 2017	10
5. Anhang	12
6. Inventar zum 31. Dezember 2017	23
7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	42

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 30.11.2016 wurde der Wirtschaftsplan 2017 am 14.12.2016 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen erfolgten mit Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 31.01.2017.

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 2017 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 2017 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 Aufgaben nach dem geltenden Geschäftsverteilungsplan der Stadt im Bereich „Liegenschaften“ und „Gebäudewirtschaft“ übertragen. 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 01.02.2017 fortgeschrieben. Es erfolgte lediglich bei der Baujahrgruppen „1949-1970“ eine leichte Anhebung um 0,10 €. Die restlichen Werte blieben unverändert und gelten bis zum 31.01.2019 weiter. Dort wo möglich, haben wir zum 01.08.2017 eine Mieterhöhung durchgeführt. Bei den übrigen Baujahrgruppen konnten wir in einem Zeitraum von nun insgesamt 8 Jahren keine Mieterhöhung im Gesamtbestand mehr durchführen. Die Entwicklung des Rottweiler Mietwohnungsmarktes spricht eine andere Sprache, so dass zu hoffen ist, dass auch diese Mietwerte bei einer Neuauflage für den Zeitraum 2019/2021 nach oben angepasst werden.

Bereits 2015 wurde das 6 Familienwohnhaus „Birkenweg 4“ durch eine freiwillige Umsetzung der Mieter für den geplanten Abbruch und eine Neubebauung des Grundstücks vorbereitet. In 2017 erfolgte leider noch keine Fertigstellung des Neubaus. Hierdurch sind entsprechende Mietausfälle entstanden. Ferner wurden in 2017 die letzten 3 Wohnungen im ehemaligen Bauträger-Objekt „Präsenzgasse 9“ verkauft, weshalb auch hier die entsprechenden Mieterträge weggefallen sind.

Nach Fertigstellung der Sanierung und Modernisierung des 18-Familienwohnhauses „Omsdorfer Hang 12“ wurden die Mieten zur Abgeltung der Wertverbesserungen zum 01.05.2017 erhöht.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand /Mietminderung liegen deutlich unter dem Niveau der Vorjahre rd. 8.500,-- € (2016: 9.000,-- €; 2015: 18.000,-- €; 2014: 41.000,-- €; 2013: 37.000,--€) Die Fluktuationsrate liegt mittlerweile im Landesdurchschnitt: 6,6 %. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr fast halbiert (2017: 17 Wohnungswechsel; 2016: 32; 2015: 27; 2014: 37; 2013: 40). Dauerhafte Leerstände aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht zu verzeichnen. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei 148 (= Familien) und steigt an (2016: 113; 2015: 93; 2014: 115; 2013: 111).

Erfreulicherweise sind die Mietrückstände (Forderungen aus Vermietung) gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht zurückgegangen: rd. 5.700,--€ (2016: rd. 7.000,-- €; 2015: rd. 7.500,--€; 2014: rd. 9.000,--€). Dies entspricht einer Rückstandsquote von 0,4 % (Betriebsvergleich 2016 Mittelwert: 0,85 %).

2.2 Bauunterhaltung/Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

In 2017 waren für diesen Zweck 300.000,-- € im Erfolgsplan eingestellt, außerdem weitere 1,18 Mio. € im Vermögensplan.

Für Instandhaltungen wurden rd. 150.000,-- € aufgewendet. Weitere rd. 209.000,-- € sind angefallen, mussten jedoch aktiviert werden, weil bei den jeweiligen Maßnahmen ein bestimmter Umfang überschritten wurde bzw. weil mehrere Gewerke parallel abgewickelt wurden. Insofern wurden somit rd. 359.000,--€ umgesetzt.

Die Stadtentwicklungsmaßnahme „Soziale Stadt SSP-Omsdorfer Hang“ macht große Fortschritte. Die Sanierung/Modernisierung des 18-Familienwohnhauses „Omsdorfer Hang 3“ 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) und 2016 des 18-Familienwohnhauses „Omsdorfer Hang 12“. Die 2017 begonnene Maßnahme „Omsdorfer Hang 8“ bereitete bei der Abwicklung Probleme, weshalb eine Fertigstellung erst 2018 erfolgt.

Parallel lief 2017 die Fertigstellung der Neugestaltung des Umfelds im Bereich der Gebäude Omsdorfer Hang 3, 5 und 7 inkl. der Erneuerung der Kanalanschlüsse. Die Straße vor diesen Gebäuden erhielt von der ENRW einen neuen Hauptkanal und seitens der Stadt wurden neue Straßenentwässerungseinrichtungen geschaffen. Im Zuge dessen wurde der Straßenkörper erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Unmittelbar anschließend wurden die Erschließungsarbeiten im Bereich der unteren Straße und die Neugestaltung der Freianlage im Bereich der Gebäude Omsdorfer Hang 2, 4, 6, 8, 10 und 12 gestartet.

Auch bei den Gebäuden 8, 10 und 12 werden die Kanalhausanschlüsse erneuert. Die Fertigstellung dieses letzten Teils der Erschließungsarbeiten und der Neugestaltung der Freianlage erfolgt gegen Ende 2018.

Für die vorgenannten Projekte im Stadtentwicklungsgebiet „SSP Soziale Stadt Omsdorfer Hang“ wurden 2017 insgesamt 748.000,-- € ausgegeben.

Der Arbeitskreis „Soziale Stadt – Omsdorfer Hang“ wurde 2017 im gewohnten Umfang 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 und vom Kindergarten „Bonaventura“ vertreten. Unter der Leitung von Frau Christiane Bondzio, Quartiersbetreuerin und Leiterin des Quartiersbüros, fand am 23.09.2017 das 4. Straßenfest statt.

Der Förderrahmen (Zuschuss) des SSP-Programms wurde von ursprünglich 900.000,-- € mehrfach wie folgt aufgestockt:

- Bewilligung von November 2013: 700.000,-- €
- Bewilligung von November 2015: 750.000,-- €
- Bewilligung von April 2017: 1.000.000,-- €
- Bewilligung von Mai 2018: 300.000,-- €

Insgesamt sind mittlerweile 3.650.000,-- € bewilligt und wir gehen davon aus, dass das Projekt damit durchfinanziert ist.

In der Summe wurde 2017 insgesamt 1,11 Mio. € für Sanierungen/Modernisierungen bzw. für entsprechende Planungen/Bauvorbereitungskosten ausgegeben.

2.3 Bauträgergeschäft/Umlaufvermögen

Bereits 2006 wurde in den Gremien beschlossen, aus dem Bauträgergeschäft auszusteigen und die vorhandenen Ressourcen anderweitig einzusetzen. Insofern waren 2017 keine Ausgabenansätze eingestellt.

Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern (Stadt Rottweil) haben sich mit rd. 60.000,-- € gegenüber den Vorjahren deutlich reduziert. 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 Quartiermanagement 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 des Folgejahres werden die Rückstände dann abgebaut.

Der Kassenbestand lag am 31.12.2017 bei rd. 985.000,-- €. Ursache für den vergleichsweise hohen Kassenbestand ist der vollständige Abruf eines Darlehens zur Finanzierung der Neubauvorhaben „Überlinger Str. 64“ und „Birkenweg 4“, um den Anfall von Bereitstellungszinsen zu vermeiden. Auf einen Bausparvertrag für ein Bauspardarlehen, das zwischenfinanziert ist, werden jährlich 30.000,--€ einbezahlt. Das Guthaben beträgt Ende 2017 rd. 289.000,-- €.

2.4 Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Das Jahr 2017 schließt erfreulicherweise mit einem Überschuss in Höhe von rd. 283.000,-- € ab. Das Ergebnis ist etwas besser als die Prognose im Wirtschaftsplan 2017 (Jahresgewinn: rd. 122.000,-- €). Die Abweichung in Höhe von rd. 161.000,--€ hat verschiedene Ursachen. Verbesserungen im Ergebnishaushalt ergaben sich durch Aktivierungen bei Wohnungsmodernisierungskosten, die bereits im Vorjahr begonnen wurden (Aktivierungspflicht, wenn ein bestimmter Umfang überschritten wird, bzw. wenn mehrere Gewerke abgewickelt werden; dies erfolgt beispielsweise im Bereich Omsdorfer Hang, um SSP-fördermittel zu erhalten). Außerdem wurden 2017 die letzten 3 Wohnungen im Gebäude Präsenzgasse 9, Rottweil, verkauft und dabei ein Buchgewinn erzielt. Im Übrigen ergaben sich Einsparungen im Bereich der Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, da es wieder gelungen ist, bei einigen Darlehen mit auslaufenden Zinsbindungen und bei der Neuaufnahme von Darlehen sehr günstige Zinskonditionen zu vereinbaren. Der vergleichsweise hohe Jahresgewinn ist auf einmalige Einflüsse zurückzuführen und somit nicht dauerhaft zu erwarten.

Einschließlich des auf neue Rechnung vorgetragenen Bilanzgewinns 2016 in Höhe von 193.752,70 € beläuft sich der Bilanzgewinn 2017 auf 476.556,73 €. Hiervon soll ein Teilbetrag in Höhe von 250.000,-- € in die Gewinnrücklage eingestellt werden. Der Restbetrag in Höhe von 226.556,73 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Dieser Puffer ist wichtig, da wir derzeit große Baumaßnahmen abwickeln und leider auch vorübergehende Ertragsausfälle verkraften müssen. Außerdem fallen bei der geplanten Fortsetzung der Bauvorhaben im Bereich „Birkenweg“ in künftigen Jahren wieder Sonderbelastungen durch außerordentliche Abschreibungen und durch Abbruchkosten an, die dann mit diesem Gewinnvortrag aufgefangen werden können.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2017 rd. 5,577 Mio. € (2016: 5,294 €; 2015: rd. 5,244 Mio.€; 2014: rd. 5,05 Mio.€; 2013: rd. 5,02 Mio.€). Die Eigenkapitalquote beträgt 33,48 % (2016: 35,16; 2015: 35,38%; 2014: 35,95%; 2013: 36,13 %). Die Quote liegt etwas unter dem Landesdurchschnitt (Kommunale Wohnungsunternehmen in Baden Württemberg bis 500 Wohneinheiten 2016: ø 37,78 %).

Zu beachten ist, dass der Eigenbetreib Stadtbau Rottweil derzeit im Bereich „Omsdorfer Hang“ umfangreiche Baumaßnahmen abwickelt, die nicht das Unternehmen betreffen (Erneuerung öffentlicher Straßen inkl. Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung, Neubau öffentlicher Stellplätze, etc.). Die verauslagten Kosten, die von der Stadt im Zuge der Komplementärfinanzierung und vom Bund/Land über den SSP-Zuschuss erstattet werden, blähen die Bilanzsumme auf. Insofern sind die Bilanzkennzahlen entsprechend beeinflusst und in Wirklichkeit günstiger.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen und auf Sachanlagen 2017 (rd. 351.000,-- €) wurden voll erwirtschaftet (2016: rd. 349.000,-- €; 2015: 341.500,-- €; 2014: rd. 326 T€; 2013: rd. 322 T€).

Mit dem Cash Flow (Gesamtsumme der AfA + Jahresüberschuss = rd. 640.000,-- €) konnten die ordentlichen Kredittilgungen (rd. 357.000,--€) sowie die Soll-Zinsen (rd. 184.000,-- €) vollständig gedeckt werden.

Rücklagenmittel aus Gewinn sind keine vorhanden. Die zweckgebundenen Rückstellungen belaufen sich auf 11.100,--€.

2.5 Entwicklung der Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr netto um rd. 1,17 Mio. € auf rd. 10,91 Mio. € gestiegen. Der Anteil am Bilanzvolumen liegt mit 65,50 % etwas über dem Niveau der Vorjahre (2016: 64,67 %; 2015: 64,48 %; 2014: 63,88 %; 2013: 63,64%).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben unter Berücksichtigung der ordentlichen und außerordentlichen Tilgungen insgesamt um rd. 1,41 Mio: € zugenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil) sind um rd. 250.000,--€ gesunken. Getilgt wurde ein von der Stadt gewährter Kassenkredit über diesen Betrag.

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

3. Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE	2017 €	2017 €	2016 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6,00	86,00
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.663.497,46		13.849.595,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	119.938,83		0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.533,55		7.975,55
4. Anlagen im Bau	1.359.578,30		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	3.796,67	15.155.344,81	53.288,75
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		15.155.350,81	13.910.945,76

	2017 €	2017 €	2016 €
Übertrag:		15.155.350,81	13.910.945,76
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		119.938,83
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		3.833,48
3. Unfertige Leistungen	141.976,19	141.976,19	137.432,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.691,25		6.922,44
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.287,77		958,27
3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	59.794,19		413.549,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	17.024,80	83.798,01	27.383,72
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	985.071,37		178.030,63
2. Bausparguthaben	289.114,52	1.274.185,89	257.756,79
Bilanzsumme		16.655.310,90	15.056.751,42

PASSIVSEITE

	2017 €	2017 €	2016 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.100.000,00	5.100.000,00
II. Gewinnvortrag	193.752,79		143.703,74
III. Jahresüberschuss	282.803,94	476.556,73	50.049,05
Eigenkapital insgesamt		5.576.556,73	5.293.752,79
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		11.100,00	8.896,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.753.720,11		6.343.688,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,41		3.174.275,41
3. Erhaltene Anzahlungen	158.668,26		153.052,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.141,82		2.854,31
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.789,77		55.851,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten	8.156,14	10.908.751,51	7.407,90
D. Rechnungsabgrenzungsposten		158.902,66	16.972,86
Bilanzsumme		16.655.310,90	15.056.751,42

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2017 €	2017 €	2017 €	2016 €
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.320.217,35		1.334.000,00	1.299.684,55
b) aus Betreuungstätigkeit	22.478,21	1.342.695,56	21.000,00	22.020,72
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		710,34	0,00	33.388,22
Sonstige betriebliche Erträge		79.713,18	58.000,00	67.890,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	291.695,44		428.800,00	286.468,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	173,49		0,00	615,64
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	717,60	292.586,53	700,00	717,60
Rohergebnis/Übertrag:		1.130.532,55	983.500,00	1.068.406,00

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2017 €	2017 €	2017 €	2016 €
Übertrag:		1.130.532,55	983.500,00	1.068.406,00
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	177.190,32		177.500,00	173.725,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	41.249,06	218.439,38	41.200,00	39.739,94
davon für Altersversorgung:				
€ 14.194,70				
Vorjahr € 13.504,98				
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		350.902,65	356.000,00	349.156,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		66.020,00	70.000,00	233.101,13
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.357,73	1.000,00	1.250,07
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		183.829,67	186.500,00	195.108,46
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		312.698,58	153.300,00	78.824,58
Sonstige Steuern		29.894,64	31.500,00	28.775,53
Jahresüberschuss		282.803,94	121.800,00	50.049,05
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		193.752,79	25.200,00	143.703,74
Bilanzgewinn		476.556,73	147.000,00	193.752,79

5. Anhang des Jahresabschlusses 2017

des Eigenbetriebs der Stadt Rottweil
Stadtbau Rottweil
mit Sitz in Rottweil
eingetragen beim Handelsregister AG Stuttgart
unter der Nummer HRA 471201

5.1 Allgemeine Angaben

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.

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.

Im Vergleich zum Vorjahr werden Tilgungszuschüsse von den Baukosten abgesetzt (€ 56.000,00) und nicht mehr unter der Position Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen. Insofern sind die Vorjahresbeträge (€ 57.000,00) bei der Position Sonstige betriebliche Erträge nicht vergleichbar.

5.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. Die Abschreibung erfolgt unverändert mit 2% auf die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

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 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 und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Umlaufvermögen

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
--------------------------------	------------------------

Mangels Realisierung wurden € 3.833,48 (Vorjahr: € 34.514,41) Bauvorbereitungskosten abgeschrieben.

Rückstellungen

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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden erhaltene Mietzuschüsse (€ 147.713,00), die über die Laufzeit der Mietverbilligung von 10 Jahren ab Mietbeginn aufgelöst werden, bzw. im voraus erhaltene Mieten für Januar 2018.

5.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.3.1 Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 141.976,19 (Vorjahr € 137.432,37) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2017	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert zum 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	14.387,40					14.387,40	14.301,40	80,00				14.381,40	86,00	6,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.638.075,62	918.052,97	803.835,57	-68.244,40		19.684.048,62	5.788.480,16	348.984,71	116.913,71			6.020.551,16	13.849.595,46	13.663.497,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00				119.938,83 *	119.938,83	0,00							119.938,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.192,46	2.395,94	1.049,97			89.538,43	80.216,91	1.837,94	1.049,97			81.004,88	7.975,55	8.533,55
Anlagen im Bau	0,00	1.240.562,07			119.016,23	1.359.578,30	0,00							1.359.578,30
Bauvorbereitungskosten	53.288,75	1.279,75			-50.771,83	3.796,67	0,00						53.288,75	3.796,67
Summe Sachanlagen	19.779.556,83	2.162.290,73	804.885,54	119.938,83		21.256.900,85	5.868.697,07	350.822,65	117.963,68			6.101.556,04	13.910.859,76	15.155.344,81
Anlagevermögen insgesamt	19.793.944,23	2.162.290,73	804.885,54	119.938,83		21.271.288,25	5.882.998,47	350.902,65	117.963,68			6.115.937,44	13.910.945,76	15.155.350,81

* betrifft eine Umbuchung aus dem Umlaufvermögen

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

Verbindlichkeiten	€	2.924.275,41	Verbindlichkeiten gegenüber
Vorjahr	(€)	3.174.275,41)	anderen Kreditgebern

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

Forderungen	€	50.044,19	Sonstige
Vorjahr	(€)	403.949,13)	Vermögensgegenstände

Forderungen von	€	9.750,00	Forderungen aus
Vorjahr	(€)	9.600,00)	Betreuungstätigkeit

5. Für ein verwaltetes Treuhandkonto (Kautionen) ist ein Bankguthaben in Höhe von € 183.173,62 vorhanden.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonst. Vermögensgegenst. (Instandhaltungsrücklage)	9.228,80	18.221,90
Gesamtbetrag	9.228,80	18.221,90

7. Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

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

Rückstellung für Bilanzierungskosten	€	5.000,00
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	€	5.000,00

9. 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	7.753.720,11 (6.343.688,02)	382.001,23 (335.837,33)	1.116.328,63 (1.115.322,04)	6.255.390,25 (4.892.528,65)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,41 (3.174.275,41)	0,00 (250.000,00)		2.924.275,41 (2.924.275,41)		
Erhaltene Anzahlungen	158.668,26 (153.052,52)	158.668,26 * (153.052,52) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.141,82 (2.854,31)	1.141,82 (2.854,31)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.789,77 (55.851,61)	62.789,77 (55.851,61)				
Sonstige Verbindlichkeiten	8.156,14 (7.407,90)	7.009,46 (6.261,22)	1.146,68 (1.146,68)			
Gesamtbetrag	10.908.751,51 (9.737.129,77)	611.610,54 (803.856,99)	1.117.475,31 (1.116.468,72)	9.179.665,66 (7.816.804,06)	0,00 (0,00)	

* steht zur Verrechnung an

5.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	1.741,03
Sonstige Erträge aus früheren Jahren	€	533,44
Erträge aus Verkauf Anlagevermögen	€	67.193,73

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibung auf Mietforderungen	€	2.418,64
----------------------------------	---	----------

5.4 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 2017 wurde eine Zahlung in Höhe von € 19.000,00 geleistet.

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

5.5 Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 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 13 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)	€	8.951,38
noch zu erwartende Kosten aus laufenden Bauvorhaben	€	2.800.000

5.5.1 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 Bürgermeister Dr. Christian Ruf) die Vertretung sowie die Anordnungs- und Bewirtschaftungsbefugnis wahr.

Die Stellvertretung beschränkt sich auf den Fall der Verhinderung.

2. Betriebsausschuss:

Herr Oberbürgermeister Ralf Broß	Vorsitzender
Herr Bürgermeister Dr. Christian Ruf	stv. Vorsitzender

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**STELLVERTRETER****CDU-Fraktion**

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

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

SPD-Fraktion

Armleder, Ralf-Thomas
Sassnick, Arved

Dr. Mehl, Jürgen

FWV-Fraktion

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

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

Grüne

Gekle-Maier, Ingeborg

Nowack, Hubert

FFR

Friederichs, Heide (bis 15.05.2018)
Reichenbach, Elke (ab 16.05.2018)

Hils, Reiner

FDP

Dr. med. Gerlich, Michael

Klein Hermann

Inventar zum 31. Dezember 2017

6.1 A K T I V S E I T E

6.1.1 Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2017	€	6,00
	31.12.2016	€	86,00
Stand 1.1.2017		€	86,00
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	80,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	6,00

Erläuterungen:

1. Der ausgewiesene Buchwert betrifft die Lexware Hausverwaltersoftware für die Abrechnung der 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>	31.12.2017	€	13.663.497,46
<u>Rechte mit Wohnbauten</u>	31.12.2016	€	13.849.595,46

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2017	2.413.724,75	11.435.870,71	13.849.595,46
<u>Zugang</u>			
Umbuchung Bauvorbereitungskosten	0,00	4.552,06	4.552,06
Fremdkosten	2.491,12	915.561,85	918.052,97
Summe Zugang	2.491,12	920.113,91	922.605,03
<u>Abgang</u>			
Verkauf	13.292,41	233.486,29	246.778,70
Umbuchung auf Position Anlagen im Bau	72.796,46	0,00	72.796,46
Übernahme Kostenanteil Stadt Rottweil und Land Baden-Württemberg	0,00	440.143,16	440.143,16
Summe Abgang	86.088,87	673.629,45	759.718,32
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige	849,78	348.134,93	348.984,71
<u>Bilanzausweis</u>	2.329.277,22	11.334.220,24	13.663.497,46

Erläuterungen:

1. Der Zugang an Modernisierungskosten betrifft folgende Objekte:

			Zuschüsse	Tilgungszuschus
VE 11308	Marxstr. 32	49.521,87 €		
VE 11501	Omsdorfer Hang 2	0,00 €	-31.732,84 €	
VE 11502	Omsdorfer Hang 3	68.078,45 €	-1.537,74 €	
VE 11504	Omsdorfer Hang 5	36.519,60 €	-829,66 €	
VE 11507	Omsdorfer Hang 8	595.464,66 €	-265.413,34 €	
VE 11506	Omsdorfer Hang 7	54.650,04 €	-1.166,86 €	
VE 11508	Omsdorfer Hang 10	211,67 €		
VE 11509	Omsdorfer Hang 12	102.807,24 €	-83.462,72 €	-56.000,00
VE 20807	Hochwaldstr. 1a	15.351,50 €		
		<u>922.605,03 €</u>	<u>-384.143,16 €</u>	<u>-56.000,00</u>

Bei den angefallenen Modernisierungskosten für die Objekte Omsdorfer Hang 3 - 12, handelt es sich um Restkosten für im Vorjahr begonnene Maßnahmen. Die Kosten bei der Hochwaldstr. 1a betreffen Herstellungskosten für eine gemeinsame Heizzentrale im Wohngebiet.

2. Abgang durch Verkauf:

		Verkaufspreis
VE 11602 Präsenzgasse 9/Wg. 1	85.679,59 €	109.900,00 €
VE 11602 Präsenzgasse 9/Wg 2	69.894,71 €	92.900,00 €
VE 11602 Präsenzgasse 9/Wg 5	91.204,40 €	119.900,00 €
	<u>246.778,70 €</u>	<u>322.700,00 €</u>

3. Die Grundstückskosten von VE 10201 Birkenweg 4 wurden nach Baubeginn auf Pos. Anlagen im Bau umgebucht.
4. Weiter sind als Abgang die Kostenanteile durch die Stadt Rottweil und das Land Baden-Württemberg im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" bei den Objekten "Omsdorfer Hang" dargestellt.
5. 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%.
6. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2017	€	119.938,83
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2016	€	0,00

Erläuterungen:

1. Der Bilanzausweis umfasst das Grundstück für das Bauvorhaben Durschstraße (VE 70007) mit einer Grundstücksfläche von 901 m².
2. Aufgrund geänderter Investitionsabsicht wurde das Grundstück vom Umlauf- in das Anlagevermögen umgegliedert.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

<u>Andere Anlagen, Betriebs- und</u>	31.12.2017	€	8.533,55
<u>Geschäftsausstattung</u>	31.12.2016	€	7.975,55
Stand 1.1.2017		€	7.975,55
<u>Zugang</u>			
GWG-Sammelposten 2017		€	2.395,94
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	1.837,94
<u>Bilanzausweis</u>		€	8.533,55

Erläuterungen:

1. Die Zugänge betreffen EDV-Hardware.
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>Anlagen im Bau</u>	31.12.2017	€	1.359.578,30
	31.12.2016	€	0,00

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2017	0,00	0,00	0,00
<u>Zugang</u>			
Umbuchung aus Bauvorbereitungskosten umgebucht von der Postion Grundstücke mit Wohnbauten	4.056,95	42.162,82	46.219,77
Grundstücke mit Wohnbauten	72.796,46	0,00	72.796,46
Fremdkosten	25.860,90	1.214.701,17	1.240.562,07
Summe Zugang	102.714,31	1.256.863,99	1.359.578,30
<u>Bilanzausweis</u>	102.714,31	1.256.863,99	1.359.578,30

Erläuterungen:

- Ausgewiesen werden die beiden Maßnahmen:

VE 12103 Überlinger Str. 64 (12 WE)	788.349,13 €
VE 10201 Birkenweg 4 (9 WE)	571.229,17 €
	<u>1.359.578,30 €</u>
- Die Gesamtgestehungskosten für den Birkenweg 4 sind mit 1,898 Mio. €, bzw. die Überlinger Str. 64 mit 2,189 Mio. € kalkuliert. Für die Überlinger Str. 64 wurde ein Zuschuss von € 506.404,50 zugesagt, der als Mietzuschuss über 10 Jahre aufgelöst wird.
- Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

<u>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2017	€	3.796,67
	31.12.2016	€	53.288,75
Stand 1.1.2017		€	53.288,75
<u>Zugang</u>			
Fremdkosten		€	1.279,75
<u>Abgang</u>			
Umbuchung auf Anlagen im Bau		€	46.219,77
Umbuchung auf Grundstücke mit Wohnbauten		€	4.552,06
Summe Abgang		€	50.771,83
<u>Bilanzausweis</u>		€	3.796,67

Erläuterungen:

1. Der Zugang betrifft Planungskosten für den Neubau bzw. Sanierung:

VE 11501 Omsdorfer Hang 2	672,87 €
VE 11507 Omsdorfer Hang 8	606,88 €
	<u>1.279,75 €</u>

2. Der Ausweis setzt sich wie folgt zusammen:

VE 11501 Omsdorfer Hang 2	672,87 €
VE 11509 Omsdorfer Hang allgemein	3.123,80 €
	<u>3.796,67 €</u>

3. Durch Umbuchung abgegangen sind die Planungskosten für die Sanierung des Objekts Omsdorfer Hang 8 (VE 11507), bzw. Pos. Anlagen im Bau die angefallenen Planungskosten für die Neubaumaßnahmen Überlinger Str. 64 (12 WE) und Birkenweg 4 (9 WE).

4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

6.1.2 Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2017	€	0,00
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2016	€	119.938,83

Erläuterungen:

1. Das Grundstück für das Bauvorhaben Durschstraße (VE 70007) mit einer Grundstücksfläche von 901 m² wurde ins Anlagevermögen umgegliedert.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

<u>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2017	€	0,00
	31.12.2016	€	3.833,48

Erläuterungen:

Die Vermessungskosten u. a. für die Durschstraße (VE 70007) wurden abgeschrieben, da künftig eine Bebauung für das Anlagevermögen beabsichtigt ist.

<u>Unfertige Leistungen</u>	31.12.2017	€	141.976,19
	31.12.2016	€	137.432,37
<u>Betriebskosten</u>			
Stand 1.1.2017		€	122.388,30
<u>Zugang</u>			
Abzurechnende Fremdkosten 2017		€	130.387,77
<u>Abgang</u>			
Abgerechnete Umlagen 2016		€	124.562,01
<u>Stand 31.12.2017</u>		€	128.214,06
<u>Heizkosten</u>			
Stand 1.1.2017		€	15.044,07
<u>Zugang</u>			
Abzurechnende Fremdkosten 2017		€	15.911,05
<u>Abgang</u>			
Abgerechnete Umlagen 2016		€	17.192,99
<u>Stand 31.12.2017</u>		€	13.762,13
<u>Zusammenstellung:</u>			
Betriebskosten		€	128.214,06
Heizkosten		€	13.762,13
<u>Bilanzausweis</u>		€	141.976,19

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die abrechenbaren Kosten für das Jahr 2017.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2017	€	5.691,25
	31.12.2016	€	6.922,44
an ehemalige Mieter		€	3.054,55
aus rückständigen Mieten und Umlagen		€	2.636,70
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>5.691,25</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2017	€	1.287,77
	31.12.2016	€	958,27
Forderungen aus überz. Betriebskosten		€	1.282,65
Forderungen aus überz. Instandhaltungskosten		€	5,12
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>1.287,77</u>

<u>Forderungen gegenüber Gesellschaftern</u>	31.12.2017	€	59.794,19
	31.12.2016	€	413.549,13
Verwaltungsgebühren		€	9.750,00
Kosten Quartiermanagement "Omsdorfer Hang"		€	17.031,12
Kosten für Bauleistungen "Omsdorfer Hang"		€	33.013,07
<u>Bilanzausweis</u>		€	59.794,19

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Forderungen aus verauslagten Kosten des Projekts "Omsdorfer Hang", sowie Kosten des Quartiersmanagements.
2. Von den Sanierungskostenerstattungen waren zum Erstellungszeitpunkt noch €23.397,28 ausstehend.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2017	€	17.024,80
	31.12.2016	€	27.383,72
Instandhaltungsrücklagen		€	9.228,80
Hausgeldzahlungen 2017		€	7.796,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	17.024,80

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2017	€	985.071,37
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2016	€	178.030,63

Guthaben bei Kreditinstituten

Volksbank Rottweil eG			
Konto-Nr. 27220001		€	4.214,72
Konto-Nr. 27220010 - Festgeld		€	3.080,69
Aareal Bank AG Stuttgart		€	166.697,37
Kreissparkasse Rottweil		€	811.078,59
<u>Bilanzausweis</u>		€	985.071,37

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2017	€	289.114,52
	31.12.2016	€	257.756,79

Stand 1.1.2017		€	257.756,79
----------------	--	---	------------

Zugang

Einzahlungen		€	30.000,00
Zinsen		€	1.357,73
Summe Zugang		€	31.357,73

<u>Bilanzausweis</u>		€	289.114,52
-----------------------------	--	---	------------

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen wird das Guthaben auf dem LBS Bausparvertrag 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>	31.12.2017	€	5.100.000,00
	31.12.2016	€	5.100.000,00

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2017	€	476.556,73
	31.12.2016	€	193.752,79

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2017	€	193.752,79
	31.12.2016	€	143.703,74

Erläuterungen:

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2017 wird der Bilanzgewinn 2016 auf neue Rechnung vorgetragen.

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2017	€	282.803,94
	31.12.2016	€	50.049,05

6.2.2 Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

31.12.2017	€	11.100,00
31.12.2016	€	8.896,00

	Stand 01.01.2017	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2017
Bilanzierungskosten	5.000,00	3.258,97	1.741,03	5.000,00	5.000,00
Prüfungsgebühren vbw	1.100,00	1.100,00		1.100,00	1.100,00
Urlaubsrückstellung	2.796,00			2.204,00	5.000,00
Gesamt	8.896,00	4.358,97	1.741,03	8.304,00	11.100,00

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>	31.12.2017	€	7.753.720,11
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2016	€	6.343.688,02

Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens

Stand 1.1.2017		€	6.343.688,02
----------------	--	---	--------------

Zugang

WL-Bank (Umschuldung)		€	1.086.000,00
KfW Kreditanstalt		€	1.217.000,00
Summe Zugang		€	2.303.000,00

Abgang

Tilgung	Kreissparkasse	€	479.987,14
	KfW Kreditanstalt	€	45.084,36
	L-Bank	€	29.545,33
	Münchner Huypothekenbank	€	22.177,72
	WL-Bank	€	46.891,19
	Landesbausparkasse Südwest	€	89.069,91
	LBBW	€	32.261,97
	Norddeutsche Landesbank	€	14.607,81
	Deutsche Genossenschaftsbank	€	77.342,48
	Tilgungszuschuss KfW	€	56.000,00
Summe Abgang		€	892.967,91

<u>Stand 31.12.2017</u>		€	<u>7.753.720,11</u>
-------------------------	--	---	---------------------

Erläuterungen:

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

<u>Verbindlichkeiten gegenüber anderen</u>	31.12.2017	€	2.924.275,41
<u>Kreditgebern</u>	31.12.2016	€	3.174.275,41

Darlehen der Stadt Rottweil

Stand 1.1.2017 € 3.174.275,41

Abgang

Darlehen Stadt Rottweil (Kassenkredit) € 250.000,00

Stand 31.12.2017 € 2.924.275,41

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2017	€	158.668,26
	31.12.2016	€	153.052,52
Vorauszahlungen Betriebskosten		€	135.564,26
Vorauszahlungen Heizkosten		€	23.104,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	158.668,26

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Umlagenvorauszahlungen der Mieter für die Abrechnungsperiode 2017.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2017	€	1.141,82
	31.12.2016	€	2.854,31
Überzahlungen Mieter		€	12.331,48
abzügl. vorausbezahlte Mieten für Januar 2018		€	11.189,66
<u>Bilanzausweis</u>		€	1.141,82

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2017	€	62.789,77
	31.12.2016	€	55.851,61
Verbindlichkeiten aus Instandhaltungskosten		€	23.744,85
Verbindlichkeiten aus Bautätigkeit		€	31.416,97
Verbindlichkeiten Betriebskosten		€	7.627,95
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>62.789,77</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2017	€	8.156,14
	31.12.2016	€	7.407,90
aufgelaufene Zinsen		€	4.951,09
Mieterpfand		€	1.146,68
sonstige Verbindlichkeiten		€	2.058,37
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>8.156,14</u>

Erläuterungen:

1. Unter den sonstige Verbindlichkeiten sind Personalkosten für Hausmeister ausgewiesen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2017	€	158.902,66
	31.12.2016	€	16.972,86
Stand 1.1.2017		€	16.972,86
<u>Zugang</u>			
Vorausbezahlte Miete 2018		€	11.189,66
Mietzuschüsse L-Bank		€	147.713,00
Summe Zugang		€	158.902,66
<u>Abgang</u>		€	16.972,86
<u>Bilanzausweis</u>		€	158.902,66

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Januar 2018 und erhaltene Mietzuschüsse für den Neubau Überlinger Str. 64. Die Mietzuschüsse werden ab Mietbeginn über eine Dauer von 10 Jahren ratierlich aufgelöst.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

7.1 Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

	2017	€	1.320.217,35
	2016	€	1.299.684,55
	2017		2016
	€		€
Sollmieten	1.186.556,63		1.168.895,85
Erlösschmälerungen durch Leerstand	7.353,42		6.773,01
	1.179.203,21		1.162.122,84
Abgerechnete Betriebskosten	124.065,78		122.892,34
Abgerechnete Heizkosten	18.050,51		16.630,23
	142.116,29		139.522,57
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten	1.102,15		1.960,86
	141.014,14		137.561,71
	1.320.217,35		1.299.684,55

Erläuterungen:

1. Infolge von Mietanpassungen nach Abschluss von Sanierungsmaßnahmen im Omsdorfer Hang 12, Mieterwechsel und gestiegenen Vergleichsmieten nach der Mietwerttabelle konnte der Rückgang der Sollmieten durch den Verkauf der 3 Wohnungen in der Präsenzgasse kompensiert werden.
2. Erlösschmälerungen betreffen im Wesentlichen Leerstände bei Wohnungsmodernisierungen und Verkäufen.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 10.

b) aus Betreuungstätigkeit

	2017	€	22.478,21
	2016	€	22.020,72
	2017		2016
	€		€
Verwaltungsbetreuung Stadt Rottweil	9.750,00		10.900,00
WEG-Verwaltung	2.850,00		2.742,00
Sanierungsträgerschaft Omsdorfer Hang	9.878,21		8.378,72
	22.478,21		22.020,72

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

2017	€	710,34
2016	€	33.388,22

	2017	2016
	€	€
<u>Bestandserhöhung</u>		
Betriebskosten	130.387,77	122.388,30
Heizkosten	15.911,05	15.044,07
	<u>146.298,82</u>	<u>137.432,37</u>
	-----	-----
<u>Bestandsverminderung</u>		
Wertminderung Bauvorbereitungskosten	3.833,48	34.514,41
Betriebskosten	124.562,01	120.739,91
Heizkosten	17.192,99	15.566,27
	<u>145.588,48</u>	<u>170.820,59</u>
	-----	-----
	<u>Erhöhung</u>	<u>Verminderung</u>
	<u>710,34</u>	<u>33.388,22</u>

7.3 Sonstige betriebliche Erträge

	2017	€	79.713,18
	2016	€	67.890,30
	2017		2016
	€		€
Auflösung von Rückstellungen	1.741,03		2.557,93
Erträge aus Teilschulderlass Kfw-Darlehen	0,00		57.000,00
Erträge aus Bearbeitungsgebühren	850,00		620,00
Erträge aus früheren Jahren	533,44		7.709,29
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,00		3,08
Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken AV	75.921,30		0,00
Abgang Instandhaltungsrücklage (Verkauf AV)	-8.727,57		0,00
Erträge aus Subventionen	9.394,98		0,00
	<u>79.713,18</u>		<u>67.890,30</u>

Erläuterungen:

1. Die Zuschüsse betreffen Wohnungsanierungen, deren Kosten als Instandhaltung behandelt wurden.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 11.

7.4 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2017	€	291.695,44
	2016	€	286.468,11
	2017		2016
	€		€
Betriebskosten	74.555,54		67.337,27
Heizkosten	15.911,05		16.784,45
Betriebskosten nicht umlagefähig	44.846,94		46.217,04
	135.313,53		130.338,76

Erbbauzinsen	6.182,88		6.226,80
Instandhaltungskosten	150.199,03		146.356,35
Vertriebskosten	0,00		3.546,20
	156.381,91		156.129,35

	291.695,44		286.468,11
	=====		

Erläuterungen:

1. Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 86.143,96 (Vorjahr € 84.121,72) weiterverrechnet.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 11.

b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

2017	€	173,49
2016	€	615,64

	2017 €	2016 €
Vertriebskosten	173,49	167,04
Verkaufsgrundstücke früherer Jahre	0,00	448,60
	<u>173,49</u>	<u>615,64</u>

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

2017	€	717,60
2016	€	717,60

	2017 €	2016 €
Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	717,60	717,60

Erläuterungen:

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

7.5 Personalaufwand**a) Löhne und Gehälter**

2017	€	177.190,32
2016	€	173.725,89

	2017 €	2016 €
Löhne und Gehälter	146.199,19	142.308,50
Veränderung Urlaubsrückstellung	2.204,00	-164,37
Hauswartkosten	28.787,13	31.581,76
	<u>177.190,32</u>	<u>173.725,89</u>

Erläuterungen:

Vom Personalaufwand werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 26.043,56 (Vorjahr € 28.427,93) weiterverrechnet.

b) soziale Abgaben und Aufwendungen für

2017	€	41.249,06
2016	€	39.739,94

Altersversorgung und Unterstützung

(davon für Altersversorgung: € 14.194,70)

	2017 €	2016 €
Soziale Abgaben	27.054,36	26.234,96
Altersversorgung	14.194,70	13.504,98
	<u>41.249,06</u>	<u>39.739,94</u>

7.6 Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2017	€	350.902,65
	2016	€	349.156,07
	2017		2016
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	80,00		80,00
Grundstücke mit Wohnbauten	348.984,71		347.628,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.837,94		1.447,52
	350.902,65		349.156,07

7.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

2017	€	66.020,00
2016	€	233.101,13

Sächliche Verwaltungskosten:

	2017 €	2016 €
Post-, Telefon- und Internetkosten	1.826,49	1.582,61
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	264,98	684,44
Büroaufwendungen	241,70	409,89
Raumkosten	7.548,00	7.548,00
Sachversicherungen	2.702,33	2.905,12
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	2.170,99	1.176,74
Miete Kopierer Toshiba	716,74	730,57
Kosten des Zahlungsverkehrs	844,90	638,03
EDV-Kosten	11.373,36	11.373,76
EDV-Wartungskosten	2.251,44	2.251,44
Veröffentlichungen	176,36	178,60
Kosten Bilanzerstellung	5.000,00	5.000,00
Prüfungsgebühren	1.100,00	1.100,00
Beiträge	1.975,11	2.055,60
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	142,80	242,80
Bewirtungskosten	182,43	0,00
Schulungen	1.827,18	1.175,00
Verwaltungskostenbeitrag	19.000,00	19.000,00
Gerichts- und Anwaltskosten	4.256,55	7.901,59

Verluste aus dem Abgang von:

Anlagevermögen	0,00	109.575,52
Abbruchkosten	0,00	50.271,96

Abschreibungen auf Forderungen:

Mietforderungen	2.418,64	2.050,81
Sonstige Forderungen	0,00	5.248,65

66.020,00	233.101,13
-----------	------------

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 11.

7.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2017	€	1.357,73
	2016	€	1.250,07
	2017		2016
	€		€
Zinsen aus Girokonten /WEG-Guthaben	0,00		48,42
Zinsen aus Bausparguthaben	1.357,73		1.201,65
	1.357,73		1.250,07

7.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2017	€	183.829,67
	2016	€	195.108,46
	2017		2016
	€		€
Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.888,99		157.579,53
Zinsen gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil)	29.242,76		37.528,93
Zinsen Kassenkredit Stadt Rottweil	697,92		0,00
	183.829,67		195.108,46

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Ergebnis nach Steuern</u>	2017	€	312.698,58
	2016	€	78.824,58

<u>7.10 Sonstige Steuern</u>	2017	€	29.894,64
	2016	€	28.775,53

Erläuterungen:

Von der ausgewiesenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung €29.788,67 (Vorjahr €28.775,53) weiterverrechnet.

<u>Jahresüberschuss</u>	2017	€	282.803,94
	2016	€	50.049,05

<u>Gewinnvortrag</u>	2017	€	193.752,79
	2016	€	143.703,74

<u>Bilanzgewinn</u>	2017	€	476.556,73
	2016	€	193.752,79

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 27.07.2018

STADTBAU ROTTWEIL

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

Peter Hauser
(Betriebsleiter)