



JAHRESABSCHLUSS 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Hinweise	1
2. Lagebericht	2
3. Bilanz zum 31. Dezember 2018	6
4. Gewinn- und Verlustrechnung 2018	8
5. Anhang	10
6. Inventar zum 31. Dezember 2018	22
7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	41

1. Allgemeine Hinweise

1.1 Wirtschaftsjahr – Jahresabschluss

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

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

Nach Vorberatung im Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (Betriebsausschuss) am 07.02.2018 wurde der Wirtschaftsplan 2018 am 28.02.2018 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen erfolgten mit Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 21.03.2018.

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 2018 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 2018 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

In 2018 ist keine generelle Anpassung der Mietwerte erfolgt, da die Laufzeit der Mietwerttabelle 2017/2019 erst Anfang 2019 endete. Bei einigen Wohnungen wurden z. B. bei Mieterwechseln die Mietwerte der aktuellen Mietwerttabelle angepasst.

Die Wohnungen im 12-Familienwohnhaus „Überlinger Str. 64“ konnten mit Verspätung (verzögerter Bauablauf) zum 01.10.2018 vermietet werden, so dass Mietausfälle entstanden sind.

Bereits 2015 wurde das 6 Familienwohnhaus „Birkenweg 4“ durch eine freiwillige Umsetzung der Mieter für den geplanten Abbruch und eine Neubebauung des Grundstücks vorbereitet. Die Fertigstellung erfolgt wegen Verzögerungen im Bauablauf erst im Frühjahr 2019. In 2019 konnten leider noch keine Vermietungen erfolgen. Hierdurch sind ebenfalls entsprechende Mietausfälle entstanden.

In 2018 wurden die letzten beiden Wohnungen im Gebäude „Hoferstr. 18“ verkauft, wodurch Mieterträge weggefallen sind.

In 2018 geplante Mieterhöhungen im Bereich „Omsdorfer Hang“ zur Abgeltung der Wertverbesserungen nach Sanierungen/Modernisierungen greifen wegen Verzögerungen im Bauablauf erst in 2019.

Aufgrund der vorgenannten Umstände wurde die Zielvorgabe im Wirtschaftsplan 2018 bei den Sollmieten nicht erreicht und um rd. 48.000,-- € unterschritten.

Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr 2017 beläuft sich auf rd. 22.000,-- €

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung liegen mit rd. 15.400,-- € im Niveau der Vorjahre (2017: 8.500,--€; 2016: 9.000,-- €; 2015: 18.000,-- €; 2014: 41.000,-- €). Die Fluktuationsrate liegt etwas über dem Landesdurchschnitt: 10,37 %. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr etwas gesteigert (2018: 28 Wohnungswechsel; 2017: 17; 2016: 32; 2015: 27; 2014: 37). Dauerhafte Leerstände aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht zu verzeichnen. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt bei 140 (= Familien) und ist konstant (2017: 148; 2016: 113; 2015: 93; 2014: 115).

Die Mietrückstände (Forderungen aus Vermietung) liegen im Niveau der Vorjahre: rd. 10.900,--€ (2017: rd. 5.700,-- €; 2016: rd. 7.000,-- €; 2015: rd. 7.500,--€; 2014: rd. 9.000,--€). Dies entspricht einer Rückstandsquote von 0,8 % (Betriebsvergleich 2017 Mittelwert: 0,9 %).

2.2 Bauunterhaltung/Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

In 2018 waren für diesen Zweck 213.000,-- € im Erfolgsplan eingestellt, außerdem weitere 1,41 Mio. € im Vermögensplan.

Für Instandhaltungen wurden rd. 177.000,-- € aufgewendet. Weitere rd. 201.000,-- € 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. 378.000,--€ für Instandhaltung/Modernisierung/Sanierung aufgewendet.

Die Stadtentwicklungsmaßnahme „Soziale Stadt SSP-Omsdorfer Hang“ ist weitgehend abgeschlossen.

Gebäudesanierungen/Modernisierungen:

Objekt:	Wohneinheiten:	Fertigstellung:
OH 3	18	2013
OH 5	12	2014
OH 7	12	2014
OH 10	18	2015
OH 12	18	2016
OH 8	18	2018
OH 2	7	2018
OH 4	7	2018
<u>OH 6</u>	<u>7</u>	2018
Summe 9	117	

Im Zuge der Sanierungsarbeiten musste festgestellt werden, dass bei den Gebäuden OH 2 und 6 jeweils die Dachdeckung sanierungsbedürftig ist und erneuert werden muss. Dementsprechend sind in diesem Bereich Mehraufwendungen angefallen.

Parallel liefen 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. Außerdem wurden bei den Gebäuden 8, 10 und 12 die Kanalhausanschlüsse erneuert. Diese Arbeiten waren Ende 2018 weitgehend abgeschlossen.

Für die vorgenannten Projekte im Stadtentwicklungsgebiet „SSP Soziale Stadt Omsdorfer Hang“ wurden 2018 insgesamt rd. 1.505.000,-- € ausgegeben.

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.

In der Summe wurde 2018 insgesamt 1,88 Mio. € für Sanierungen/Modernisierungen bzw. für entsprechende Planungen/Bauvorbereitungskosten ausgegeben.

Der Arbeitskreis „Soziale Stadt – Omsdorfer Hang“ wurde 2018 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 Isabel Mayer, Quartiersbetreuerin und Leiterin des Quartiersbüros, fand am 30.09.2018 das 5. Straßenfest statt.

2.3 Neubaumaßnahmen

Das 12-Familienwohnhaus „Überlinger Str. 64 wurde im Herbst 2018 fertiggestellt, so dass die Wohnungen ab dem 01.10.2018 vermietet werden konnten.

Das 9-Familien-Wohnhaus „Birkenweg 4“ konnte entgegen der Planung in 2018 nicht fertiggestellt werden. Die Vermietung erfolgt erst in 2019.

Beide Bauvorhaben verliefen von Anfang an sehr schleppend. Dadurch mussten die Bauzeitenpläne immer wieder überarbeitet werden. Dies hat zu Termenschwierigkeiten bei den Folgegewerken geführt, weil die dortigen Terminplanungen diese Verschiebungen nicht zuließen. Es muss festgestellt werden, dass die Baubranche in nahezu allen Gewerken mehr als ausgelastet ist und über keinerlei Kapazitäten mehr verfügt, die eigentlich für eine geordnete Abwicklung der Baumaßnahmen erforderlich wären.

Für die genannten Neubaumaßnahmen wurden 2018 insgesamt rd. 1,87 Mio. € aufgewendet.

2.4 Bauträrgeschäft/Umlaufvermögen

Bereits 2006 wurde in den Gremien beschlossen, aus dem Bauträrgeschäft auszusteigen und die vorhandenen Ressourcen anderweitig einzusetzen. Insofern waren 2018 keine Ausgabenansätze eingestellt.

Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern (Stadt Rottweil) belaufen sich zum 31.12.2018 auf rd. 304.000,-- €. Es handelt sich dabei um vom Eigenbetrieb zwischenfinanzierte Komplementärfinanzierungsmittel der Stadt (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 des Folgejahres werden die Rückstände dann abgebaut.

Der Kassenbestand lag am 31.12.2018 bei rd. 433.000,-- €. Darin enthalten ist das Guthaben auf einem Bausparvertrag in Höhe von rd. 321.000,-- €, der Anfang 2019 zuteilungsfähig wurde.

2.5 Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Das Jahr 2018 schließt erfreulicherweise mit einem Überschuss in Höhe von rd. 184.000,-- € ab. Das Ergebnis ist etwas besser als die Prognose im Wirtschaftsplan 2018 (Jahresgewinn: rd. 110.000,-- €). Die Abweichung in Höhe von rd. 74.000,--€ 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 2018 die letzten 2 Wohnungen im Gebäude Hoferstr. 18, 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 Jahresgewinn ist somit überwiegend auf einmalige Einflüsse zurückzuführen und nicht dauerhaft zu erwarten.

Einschließlich des auf neue Rechnung vorgetragenen Bilanzgewinns 2017 in Höhe von 226.556,73 € beläuft sich der Bilanzgewinn 2018 auf 410.394,95 €. Hiervon soll ein Teilbetrag in Höhe von 200.000,-- € der „Gewinnrücklage“ zugeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 210.394,95 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Dieser Puffer ist wichtig, da wir auch künftig große Baumaßnahmen abwickeln werden 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 31.12.2018 rd. 5,76 Mio. € (2017: 5,577; 2016: 5,294 €; 2015: rd. 5,244 Mio.€; 2014: rd. 5,05 Mio.€). Die Eigenkapitalquote beträgt 30,98 % (2017: 33,48%; 2016: 35,16%; 2015: 35,38%; 2014: 35,95%). Die Quote liegt unter dem Landesdurchschnitt (Kommunale Wohnungsunternehmen in Baden Württemberg bis 1.500 Wohneinheiten 2017: ø 38,7 %).

Zu beachten ist, dass der Eigenbetrieb 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 2018 (rd. 374.000,-- €) wurden voll erwirtschaftet (2017: 351.000,-- €; 2016: rd. 349.000,-- €; 2015: 341.500,-- €; 2014: rd. 326 T€).

Mit dem Cash Flow (Gesamtsumme der AfA + Jahresüberschuss = rd. 560.000,-- €) konnten die ordentlichen Kredittilgungen (rd. 395.000,--€) vollständig gedeckt werden.

Die Gewinnrücklage beläuft sich zum 31.12.2018 auf 250.000,-- €.

Die zweckgebundenen Rückstellungen belaufen sich auf 8.800,--€.

2.6 Entwicklung der Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr netto um rd. 1,48 Mio. € auf rd. 12,39 Mio. € gestiegen. Der Anteil am Bilanzvolumen liegt mit 66,65 % etwas über dem Niveau der Vorjahre (2017: 65,5 %; 2016: 64,67 %; 2015: 64,48 %; 2014: 63,88 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben unter Berücksichtigung der ordentlichen und außerordentlichen Tilgungen insgesamt um rd. 1,355 Mio: € zugenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil) sind mit rd. 2.924.275,41,--€ konstant geblieben.

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

3. Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE	2018 €	2018 €	2017 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	6,00
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.968.595,33		13.663.497,46
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	119.938,83		119.938,83
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.761,55		8.533,55
4. Anlagen im Bau	1.207.850,46		1.359.578,30
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	17.303.146,17	3.796,67
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		17.303.146,17	15.155.350,81
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		140.010,25	141.976,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.878,89		5.691,25
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	708,18		1.287,77
3. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	303.846,63		59.794,19
4. Sonstige Vermögensgegenstände	79.837,28	395.270,98	17.024,80
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	433.296,07		985.071,37
2. Bausparguthaben	320.629,11	753.925,18	289.114,52
Bilanzsumme		18.592.352,58	16.655.310,90

PASSIVSEITE

	2018 €	2018 €	2017 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.100.000,00	5.100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		250.000,00	0,00
III. Gewinnvortrag	226.556,73		193.752,79
IV Jahresüberschuss	183.838,22	410.394,95	282.803,94
Eigenkapital insgesamt		5.760.394,95	5.576.556,73
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		8.823,00	11.100,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.108.575,43		7.753.720,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,41		2.924.275,41
3. Erhaltene Anzahlungen	156.899,87		158.668,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.437,48		1.141,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.609,61		62.789,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten	10.086,52	12.390.884,32	8.156,14
D. Rechnungsabgrenzungsposten		432.250,31	158.902,66
Bilanzsumme		18.592.352,58	16.655.310,90

4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2018 €	2018 €	2018 €	2017 €
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.339.268,41		1.458.000,00	1.320.217,35
b) aus Betreuungstätigkeit	22.552,58	1.361.820,99	21.000,00	22.478,21
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.965,94	0,00	710,34
Sonstige betriebliche Erträge		90.348,42	1.000,00	79.713,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	312.899,75		351.300,00	291.695,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00	173,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	728,31	313.628,06	700,00	717,60
Rohergebnis/Übertrag:		1.136.575,41	1.128.000,00	1.130.532,55

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2018 €	2018 €	2018 €	2017 €
Übertrag:		1.136.575,41	1.128.000,00	1.130.532,55
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	199.769,91		195.800,00	177.190,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	49.038,82	248.808,73	41.800,00	41.249,06
davon für Altersversorgung:				
€ 17.004,45				
Vorjahr € 14.194,70				
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		374.076,74	396.000,00	350.902,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		75.585,17	129.400,00	66.020,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.514,59	1.500,00	1.357,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		223.462,37	224.000,00	183.829,67
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		216.156,99	142.500,00	312.698,58
Sonstige Steuern		32.318,77	33.000,00	29.894,64
Jahresüberschuss		183.838,22	109.500,00	282.803,94
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		226.556,73	300.500,00	193.752,79
Bilanzgewinn		410.394,95	410.000,00	476.556,73

5. Anhang des Jahresabschlusses 2018

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

A. 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.

B. 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%
Erbbaurechte	linear	2,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,7% - 20,0%
Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	33,3%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 250,00 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

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus der Vermietung	Einzelwertberichtigung
--------------------------------	------------------------

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 (€ 419.979,02), die über die Laufzeit der Mietverbilligung von 10 Jahren ab Mietbeginn aufgelöst werden und im voraus erhaltene Mieten für Januar 2019.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 140.010,25 (Vorjahr € 141.976,19) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2018 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2018 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert zum 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	14.387,40				14.387,40	14.381,40	6,00				14.387,40	6,00	0,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.684.048,62	1.707.009,31	1.067.775,68	1.967.980,40	22.291.262,65	6.020.551,16	372.298,74	70.182,58			6.322.667,32	13.663.497,46	15.968.595,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	119.938,83				119.938,83	0,00						119.938,83	119.938,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.527,39 *		1.153,88		89.373,51	81.993,84	1.772,00	1.153,88			82.611,96	8.533,55	6.761,55
Anlagen im Bau	1.359.578,30	1.812.455,89		-1.964.183,73	1.207.850,46	0,00						1.359.578,30	1.207.850,46
Bauvorbereitungskosten	3.796,67			-3.796,67	0,00	0,00						3.796,67	0,00
Summe Sachanlagen	21.257.889,81	3.519.465,20	1.068.929,56	0,00	23.708.425,45	6.102.545,00	374.070,74	71.336,46			6.405.279,28	15.155.344,81	17.303.146,17
Anlagevermögen insgesamt	21.272.277,21	3.519.465,20	1.068.929,56	0,00	23.722.812,85	6.116.926,40	374.076,74	71.336,46			6.419.666,68	15.155.350,81	17.303.146,17

*Die Anschaffungskosten wurden dem EDV-geführten Anlageverzeichnis angeglichen.

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

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

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

Forderungen	€	304.890,54	Sonstige
Vorjahr	(€)	50.044,19)	Vermögensgegenstände

Forderungen	€	150,00	Forderungen aus
Vorjahr	(€)	9.750,00)	Betreuungstätigkeit

Verbindlichkeiten	€	1.013,91	Verbindlichkeiten aus
	(€)	0,00)	Betreuungstätigkeit

Verbindlichkeiten	€	180,00	Verbindlichkeiten aus
Vorjahr	(€)	0,00)	Lieferungen und Leistungen

5. Für ein verwaltetes Treuhandkonto (Kautionen) ist ein Bankguthaben in Höhe von € 196.469,88 vorhanden.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonst. Vermögensgegenst. (Instandhaltungsrücklage)	2.893,92	9.228,80
Gesamtbetrag	2.893,92	9.228,80

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

Rückstellung für Bilanzierungskosten	€	5.000,00
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	€	2.723,00

8. 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	9.108.575,43 (7.753.720,11)	342.869,69 (382.001,23)	1.304.254,04 (1.116.328,63)	7.461.451,70 (6.255.390,25)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,41 (2.924.275,41)	0,00 (0,00)		2.924.275,41 (2.924.275,41)		
Erhaltene Anzahlungen	156.899,87 (158.668,26)	156.899,87 * (158.668,26) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.437,48 (1.141,82)	2.437,48 (1.141,82)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.609,61 (62.789,77)	188.609,61 (62.789,77)				
Sonstige Verbindlichkeiten	10.086,52 (8.156,14)	9.214,84 (7.009,46)	871,68 (1.146,68)			
Gesamtbetrag	12.390.884,32 (10.908.751,51)	700.031,49 (611.610,54)	1.305.125,72 (1.117.475,31)	10.385.727,11 (9.179.665,66)	0,00 (0,00)	

* steht zur Verrechnung an

II. 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	€	157,29
Sonstige Erträge aus früheren Jahren	€	2.325,76
Erträge aus Verkauf Anlagevermögen	€	87.713,57 *

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibung auf Mietforderungen	€	1.637,12
Schulungskosten EDV-Umstellung	€	8.486,49

* Hierbei handelt es sich wegen ihrer Größe auch um außerordentliche Erträge.

D. 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 2018 wurde eine Zahlung in Höhe von € 19.000,00 geleistet.

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

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 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)	€	8.962,19
noch zu erwartende Kosten aus laufenden Bauvorhaben	€	960.000

F. 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

FFR

Friederichs, Heide bis 16.05.2018
Reichenbach, Elke ab 01.07.2018

Hils, Reiner

FDP

Dr. med. Gerlich, Michael

Klein Hermann

G. weitere Angaben

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
2. Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:

Der Bilanzgewinn über € 410.394,95 wird in Höhe von € 200.000,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt und in Höhe von € 210.394,95 auf neue Rechnung vorgetragen.

Rottweil, den 08.08.2019



Der Betriebsleiter:
Peter Hauser

6. Inventar zum 31. Dezember 2018

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	31.12.2018	€	0,00
	31.12.2017	€	6,00
Stand 1.1.2018		€	6,00
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	6,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	0,00

Erläuterungen:

1. Der Restbuchwert für die Lexware Hausverwaltersoftware für die Abrechnung der WEG-Einheiten wurde in 2019 abgeschrieben.
2. Die Abschreibung der Software erfolgt linear mit 33,33%.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

Sachanlagen

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2018	€	15.968.595,33
--	------------	---	---------------

<u>Rechte mit Wohnbauten</u>	31.12.2017	€	13.663.497,46
-------------------------------------	------------	---	---------------

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2018	2.329.277,22	11.334.220,24	13.663.497,46
<u>Zugang</u>			
Umbuchung von Anlagen im Bau	46.270,41	1.917.913,32	1.964.183,73
Umbuchung Bauvorbereitungskosten	0,00	3.796,67	3.796,67
Modernisierungen	5.016,41	1.701.992,90	1.707.009,31
Summe Zugang	51.286,82	3.623.702,89	3.674.989,71
<u>Abgang</u>			
Verkauf	11.820,46	100.067,58	111.888,04
Zuschüsse / Kostenanteile	0,00	885.705,06	885.705,06
Summe Abgang	11.820,46	985.772,64	997.593,10
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige	849,78	371.448,96	372.298,74
<u>Bilanzausweis</u>	2.367.893,80	13.600.701,53	15.968.595,33

Erläuterungen:

1. Der Zugang incl. Umbuchung von Bauvorbereitungskosten an Modernisierungskosten betrifft folgende Objekte:

			Zuschüsse
VE 10808	Hochwaldstr. 15	5.340,05 €	
VE 11501	Omsdorfer Hang 2	374.109,20 €	-183.204,97 €
VE 11503	Omsdorfer Hang 4	360.289,46 €	-173.404,36 €
VE 11502	Omsdorfer Hang 3	52.414,97 €	-11.621,82 €
VE 11504	Omsdorfer Hang 5	60.068,86 €	-506,59 €
VE 11507	Omsdorfer Hang 8	233.040,70 €	-252.644,98 €
VE 11506	Omsdorfer Hang 7	30.244,19 €	-12.742,15 €
VE 11505	Omsdorfer Hang 6	386.147,37 €	-204.583,06 €
VE 11508	Omsdorfer Hang 10	58.099,48 €	-2.140,07 €
VE 11509	Omsdorfer Hang 12	151.051,70 €	-44.857,06 €
		<u>1.710.805,98 €</u>	<u>-885.705,06 €</u>

Bei den Sanierungen des Omsdorfer Hang 2 - 12 handelt es sich um energetische Maßnahmen (Erneuerung Heizung, Warmwasser, Austausch Fenster, Wärmedämmverbundfassade, Balkonanbauten, Elektroninstallationen, neue Außenanlagen). Von den Maßnahmen wurden in 2018 die Gebäude Omsdorfer Hang 2, 4 und 6 neu begonnen. Bei den anderen Gebäuden handelt es sich um Restkosten für im Vorjahr begonnene Maßnahmen. In diesem Zusammenhang wurden auch einige Wohnungen nach Wohnungswechsel saniert (Bad, Sanitär, Heizung, Elektro, Fußböden etc.).

Bei der VE 10808 Hochwaldstr. 15 handelt es sich um abgerechnete Restkosten für eine abgeschlossene Sanierung in 2015.

2. Nach Fertigstellung wurde das Objekt VE 12103 Überlinger Str. 64 von Anlagen im Bau auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht. Der Bezug erfolgte zum 01.10.2018.
3. Abgang durch Verkauf:
- | | Buchwert | Verkaufspreis |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| VE 10809 Hoferstr. 18 Nr. 1 und 3 | 111.888,04 € | 205.800,00 € |
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>	31.12.2018	€	119.938,83
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2017	€	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>Andere Anlagen, Betriebs- und</u>	31.12.2018	€	6.761,55
<u>Geschäftsausstattung</u>	31.12.2017	€	8.533,55
Stand 1.1.2018		€	8.533,55
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige		€	1.772,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	6.761,55

Erläuterungen:

1. Die Abschreibung erfolgt linear zwischen 5 und 13 Jahren.
Für Geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen € 250,00 und € 1.000,00) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20% linear abgeschrieben.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

<u>Anlagen im Bau</u>	31.12.2018	€	1.207.850,46
	31.12.2017	€	1.359.578,30

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2018	102.714,31	1.256.863,99	1.359.578,30
<u>Zugang</u>			
Fremdkosten	42.518,60	1.829.937,29	1.872.455,89
Tilgungszuschuss	0,00	-60.000,00	-60.000,00
Summe Zugang	42.518,60	1.769.937,29	1.812.455,89
<u>Abgang</u>			
Umbuchung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.270,41	1.917.913,32	1.964.183,73
<u>Bilanzausweis</u>	98.962,50	1.108.887,96	1.207.850,46

Erläuterungen:

1. Nach Fertigstellung wurden die Kosten für die 12 WE in der Überlinger Str. 64 (VE 12103) auf Pos. Grundstücke und grundstücksgleiche Recht mit Wohnbauten umgebucht. Ausgewiesen wird die Maßnahme VE 10201 Birkenweg 4 (9 WE), die zum 1. Februar 2019 bezugsfertig wurde.
2. 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.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

<u>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2018	€	0,00
	31.12.2017	€	3.796,67
Stand 1.1.2018		€	3.796,67
<u>Abgang</u>			
Umbuchung auf Grundstücke mit Wohnbauten		€	3.796,67
<u>Bilanzausweis</u>		€	0,00

Erläuterungen:

1. Die Planungskosten wurden zu je einem 1/3 auf die Objekte Omsdorfer Hang 2, 4 und 6 umgebucht.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

<u>Unfertige Leistungen</u>	31.12.2018	€	140.010,25
	31.12.2017	€	141.976,19

Betriebskosten

Stand 1.1.2018		€	128.214,06
----------------	--	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2018		€	125.781,87
--------------------------------	--	---	------------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2017		€	128.214,06
---------------------------	--	---	------------

<u>Stand 31.12.2018</u>		€	125.781,87
-------------------------	--	---	------------

Heizkosten

Stand 1.1.2018		€	13.762,13
----------------	--	---	-----------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2018		€	14.228,38
--------------------------------	--	---	-----------

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2017		€	13.762,13
---------------------------	--	---	-----------

<u>Stand 31.12.2018</u>		€	14.228,38
-------------------------	--	---	-----------

Zusammenstellung:

Betriebskosten		€	125.781,87
----------------	--	---	------------

Heizkosten		€	14.228,38
------------	--	---	-----------

<u>Bilanzausweis</u>		€	140.010,25
----------------------	--	---	------------

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die abrechenbaren Kosten für das Jahr 2018.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2018	€	10.878,89
	31.12.2017	€	5.691,25
an ehemalige Mieter		€	7.148,31
aus rückständigen Mieten und Umlagen		€	3.730,58
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>10.878,89</u>

Erläuterungen:

1. Von den Mietforderungen über 500,-- € über insgesamt € 9.506,95 waren zum Erstellungszeitpunkt noch € 2.831,62 ausstehend.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2018	€	708,18
	31.12.2017	€	1.287,77

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden Forderungen aus überzahlten Betriebskosten.

<u>Forderungen gegenüber Gesellschaftern</u>	31.12.2018	€	303.846,63
	31.12.2017	€	59.794,19

Verwaltungsgebühren	€	150,00
Verbindlichkeiten aus Verwalterbetreuung Schlachthausstraße	€	-1.013,91
Gebühr für Teilbaufreigabe	€	-180,00
Kosten Quartiermanagement "Omsdorfer Hang"	€	682,86
Kosten für Bauleistungen "Omsdorfer Hang"	€	304.207,68
<u>Bilanzausweis</u>	€	303.846,63

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Forderungen aus verauslagten Kosten des Projekts "Omsdorfer Hang", sowie Kosten des Quartiersmanagements.
2. Von den Sanierungskostenerstattungen waren zum Erstellungszeitpunkt noch € 198.715,85 ausstehend.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2018	€	79.837,28
	31.12.2017	€	17.024,80

Instandhaltungsrücklagen	€	2.893,92
Forderungen aus Teilschulderlass Kfw-Darlehen	€	60.000,00
Forderungen aus Versicherungserstattungen	€	16.423,36
Hausgeldzahlungen 2018	€	520,00
<u>Bilanzausweis</u>	€	79.837,28

Erläuterungen:

1. Die Versicherungserstattungen aus Schadensfällen waren zum Erstellungszeitpunkt ausgeglichen, bzw. die Schadensübernahme zugesagt.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2018	€	433.296,07
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2017	€	985.071,37

Guthaben bei Kreditinstituten

Volksbank Rottweil eG			
Konto-Nr. 27220001		€	7.411,12
Konto-Nr. 27220010 - Festgeld		€	3.080,69
Aareal Bank AG Stuttgart		€	407.451,08
Kreissparkasse Rottweil		€	15.353,18
<u>Bilanzausweis</u>		€	433.296,07

<u>Bausparguthaben</u>	31.12.2018	€	320.629,11
	31.12.2017	€	289.114,52

Stand 1.1.2018		€	289.114,52
----------------	--	---	------------

Zugang

Einzahlungen		€	30.000,00
Zinsen		€	1.514,59
Summe Zugang		€	31.514,59

<u>Bilanzausweis</u>		€	320.629,11
-----------------------------	--	---	------------

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen wird das Guthaben auf dem LBS Bausparvertrag mit einer Bausparsumme über T€ 800.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.

P A S S I V S E I T E

Eigenkapital

<u>Gezeichnetes Kapital</u>	31.12.2018	€	5.100.000,00
	31.12.2017	€	5.100.000,00

<u>Andere Gewinnrücklagen</u>	31.12.2018	€	250.000,00
	31.12.2017	€	0,00

Erläuterungen:

1. Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 02.10.2018 wurde beschlossen vom Bilanzgewinn 2017 250.000,00 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen und den Restbetrag über € 226.556,73 auf neue Rechnung vorzutragen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2018	€	410.394,95
	31.12.2017	€	476.556,73

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2018	€	226.556,73
	31.12.2017	€	193.752,79

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2018	€	183.838,22
	31.12.2017	€	282.803,94

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

31.12.2018	€	8.823,00
31.12.2017	€	11.100,00

	Stand 01.01.2018	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2018
Bilanzierungskosten	5.000,00	4.842,71	157,29	5.000,00	5.000,00
Prüfungsgebühren vbw	1.100,00	1.100,00		1.100,00	1.100,00
Urlaubsrückstellung	5.000,00	2.277,00			2.723,00
Gesamt	11.100,00	8.219,71	157,29	6.100,00	8.823,00

Erläuterungen:

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

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2018	€	9.108.575,43
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2017	€	7.753.720,11

Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens

Stand 1.1.2018 € 7.753.720,11

Zugang

Kreissparkasse	€	98.129,39
KfW Kreditanstalt	€	1.715.000,00
Summe Zugang	€	1.813.129,39

Abgang

Tilgung	Kreissparkasse	€	20,20
	KfW Kreditanstalt	€	80.057,01
	L-Bank	€	29.693,37
	Münchner Huypotheckenbank	€	22.971,02
	WL-Bank	€	61.226,42
	Landesbausparkasse Südwest	€	71.922,99
	LBBW	€	33.034,93
	Norddeutsche Landesbank	€	15.196,44
	Deutsche Genossenschaftsbank	€	80.451,69
	Tilgungszuschuss Kfw	€	63.700,00
Summe Abgang		€	458.274,07

Stand 31.12.2018 € 9.108.575,43

Erläuterungen:

1. Die aufgelaufenen Darlehenszinsen werden 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>	31.12.2018	€	2.924.275,41
<u>Kreditgebern</u>	31.12.2017	€	2.924.275,41

Erläuterungen:

1. Der Ausweis bezieht sich auf ein Darlehen der Stadt Rottweil.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2018	€	156.899,87
	31.12.2017	€	158.668,26
Vorauszahlungen Betriebskosten		€	135.808,37
Vorauszahlungen Heizkosten		€	21.091,50
<u>Bilanzausweis</u>		€	156.899,87

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Umlagenvorauszahlungen der Mieter für die Abrechnungsperiode 2018.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2018	€	2.437,48
	31.12.2017	€	1.141,82
Überzahlungen Mieter		€	14.708,77
abzügl. vorausbezahlte Mieten für Januar 2019		€	12.271,29
<u>Bilanzausweis</u>		€	2.437,48

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2018	€	188.609,61
	31.12.2017	€	62.789,77
Verbindlichkeiten aus Instandhaltungskosten		€	12.504,18
Verbindlichkeiten aus Bautätigkeit		€	168.795,11
Verbindlichkeiten Betriebskosten		€	7.310,32
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>188.609,61</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2018	€	10.086,52
	31.12.2017	€	8.156,14
aufgelaufene Zinsen		€	4.251,07
Kautionen		€	3.972,00
Mieterpfand		€	871,68
sonstige Verbindlichkeiten		€	991,77
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>10.086,52</u>

Erläuterungen:

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

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2018	€	432.250,31
	31.12.2017	€	158.902,66
Stand 1.1.2018		€	158.902,66
<u>Zugang</u>			
Vorausbezahlte Miete 2019		€	12.271,29
Mietzuschüsse L-Bank		€	281.332,94
Summe Zugang		€	293.604,23
<u>Abgang</u>		€	20.256,58
<u>Bilanzausweis</u>		€	432.250,31

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Januar 2019 (€ 12.271,29) und der auf 10 Jahre abgegrenzte Baukostenzuschuss für den Neubau Überlinger Str. 64 (€ 419.979,02).
Der Zuschuss wird ratierlich mit 4,15 €/qm und Monat ertragswirksam aufgelöst.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

	2018	€	1.339.268,41
	2017	€	1.320.217,35
	2018		2017
	€		€
<hr/>			
Sollmieten	1.199.710,32		1.186.556,63
sonstige	228,08		0,00
Auflösung Mietzuschuss Überlingerstr. 64	9.066,92		0,00
	<hr/>		<hr/>
	1.209.005,32		1.186.556,63
Erlösschmälerungen durch Leerstand	14.180,79		7.353,42
	<hr/>		<hr/>
	1.194.824,53		1.179.203,21
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Abgerechnete Betriebskosten	129.841,16		124.065,78
Abgerechnete Heizkosten	15.824,46		18.050,51
	<hr/>		<hr/>
	145.665,62		142.116,29
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten	1.221,74		1.102,15
	<hr/>		<hr/>
	144.443,88		141.014,14
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
	<hr/>		<hr/>
	1.339.268,41		1.320.217,35
<hr style="border-top: 3px double black;"/>			

Erläuterungen:

1. Infolge von Mietanpassungen nach Abschluss von Sanierungsmaßnahmen im Omsdorfer Hang 5, Mieterwechsel und gestiegenen Vergleichsmieten nach der Mietwerttabelle und dem Neubezug Überlinger Str. 64 zum 01.10.2018 konnte der Rückgang der Sollmieten durch den Verkauf der 2 Wohnungen in der Hoferstraße 18 kompensiert werden.

2. Erlösschmälerungen betreffen im Wesentlichen Leerstände bei Wohnungsmodernisierungen und einem leerstehenden gewerblichen Objekt.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 10.

b) aus Betreuungstätigkeit

	2018	€	22.552,58
	2017	€	22.478,21
	2018		2017
	€		€
Verwaltungsbetreuung Stadt Rottweil	9.750,00		9.750,00
WEG-Verwaltung	2.832,00		2.850,00
Sanierungsträgerschaft Omsdorfer Hang	9.970,58		9.878,21
	22.552,58		22.478,21

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

2018	€	-1.965,94
2017	€	710,34

	2018	2017
	€	€
<u>Bestandserhöhung</u>		
Betriebskosten	125.781,87	130.387,77
Heizkosten	14.228,38	15.911,05
	<u>140.010,25</u>	<u>146.298,82</u>
<u>Bestandsverminderung</u>		
Wertminderung Bauvorbereitungskosten	0,00	3.833,48
Betriebskosten	128.214,06	124.562,01
Heizkosten	13.762,13	17.192,99
	<u>141.976,19</u>	<u>145.588,48</u>
	<u>Verminderung</u>	<u>Erhöhung</u>
	<u>-1.965,94</u>	<u>710,34</u>

Sonstige betriebliche Erträge

2018	€	90.348,42
2017	€	79.713,18

	2018 €	2017 €
Auflösung von Rückstellungen	157,29	1.741,03
Erträge aus Bearbeitungsgebühren	0,00	850,00
Erträge aus früheren Jahren	2.325,76	533,44
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	151,80	0,00
Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken AV	93.911,96	75.921,30
Abgang Instandhaltungsrücklage (Verkauf AV)	-6.198,39	-8.727,57
Erträge aus Subventionen	0,00	9.394,98
	<u>90.348,42</u>	<u>79.713,18</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 11.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen
und Leistungen**

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

	2018	€	312.899,75
	2017	€	291.695,44
	2018		2017
	€		€
Betriebskosten	72.034,73		74.555,54
Heizkosten	15.567,96		15.911,05
Betriebskosten nicht umlagefähig	41.720,27		44.846,94
	129.322,96		135.313,53

Erbbauzinsen	6.182,88		6.182,88
Instandhaltungskosten	177.393,91		150.199,03
	183.576,79		156.381,91

	312.899,75		291.695,44
	=====		

Erläuterungen:

1. Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 84.917,59 (Vorjahr € 84.121,72) weiterverrechnet.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 11.

<u>b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</u>	2018	€	0,00
	2017	€	173,49

<u>c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</u>	2018	€	728,31
	2017	€	717,60

	2018		2017
	€		€
Fremdkosten für Verwaltungsbetreuung	728,31		717,60

Erläuterungen:

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

Personalaufwand**a) Löhne und Gehälter**

	2018	€	199.769,91
	2017	€	177.190,32
	2018		2017
	€		€
Löhne und Gehälter	174.630,80		146.199,19
Veränderung Urlaubsrückstellung	-2.277,00		2.204,00
Hauswartkosten	27.416,11		28.787,13
	199.769,91		177.190,32

Erläuterungen:

1. Vom Personalaufwand werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 24.868,83 (Vorjahr € 26.043,56) weiterverrechnet.
2. Der Anstieg der Personalkosten ist auf eine zeitweise Umstellung von Teilzeit- auf Vollzeitbeschäftigung wegen der EDV-Umstellung zurückzuführen.

b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

	2018	€	49.038,82
	2017	€	41.249,06
(davon für Altersversorgung: €			17.004,45)
	2018		2017
	€		€
Soziale Abgaben	32.034,37		27.054,36
Altersversorgung	17.004,45		14.194,70
	49.038,82		41.249,06

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

	2018	€	374.076,74
	2017	€	350.902,65
	2018		2017
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6,00		80,00
Grundstücke mit Wohnbauten	372.298,74		348.984,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.772,00		1.837,94
	<u>374.076,74</u>		<u>350.902,65</u>

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	2018	€	75.585,17
	2017	€	66.020,00
	2018		2017
	€		€
<u>Sächliche Verwaltungskosten:</u>			
Post-, Telefon- und Internetkosten	1.351,91		1.826,49
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	1.492,87		264,98
Büroaufwendungen	393,31		241,70
Raumkosten	7.548,00		7.548,00
Sachversicherungen	2.981,77		2.702,33
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	1.791,34		2.170,99
Miete Kopierer, Wartung, Reparatur Büroausstattung	1.145,89		716,74
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.054,77		844,90
EDV-Kosten	11.806,17		11.373,36
EDV-Wartungskosten	2.361,15		2.251,44
Veröffentlichungen	188,16		176,36
Kosten Bilanzerstellung	5.000,00		5.000,00
Prüfungsgebühren	1.100,75		1.100,00
Beiträge	1.742,59		1.975,11
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	1.585,90		142,80
Bewirtungskosten	299,00		182,43
Schulungen	8.486,49		1.827,18
Verwaltungskostenbeitrag	19.000,00		19.000,00
Gerichts- und Anwaltskosten	4.617,98		4.256,55
<u>Abschreibungen auf Forderungen:</u>			
Mietforderungen	1.637,12		2.418,64
	75.585,17		66.020,00

Erläuterungen:

1. Der Anstieg bei den Schulungskosten ist auf die EDV-Umstellung zurückzuführen.
2. Die gestiegenen Werbungskosten betreffen Aufwendungen für das 25jährige Betriebsjubiläum der Stadtbau Rottweil.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 11.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

2018	€	1.514,59
2017	€	1.357,73

Erläuterungen:

1. Es werden Zinsen aus Bausparguthaben ausgewiesen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

2018	€	223.462,37
2017	€	183.829,67

	2018	2017
	€	€
Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	194.219,61	153.888,99
Zinsen gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil)	29.242,76	29.242,76
Zinsen Kassenkredit Stadt Rottweil	0,00	697,92
	<u>223.462,37</u>	<u>183.829,67</u>

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Ergebnis nach Steuern</u>	2018	€	216.156,99
	2017	€	312.698,58

<u>Sonstige Steuern</u>	2018	€	32.318,77
	2017	€	29.894,64

Erläuterungen:

Von der ausgewiesenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 30.223,83 (Vorjahr € 29.788,67) weiterverrechnet.

<u>Jahresüberschuss</u>	2018	€	183.838,22
	2017	€	282.803,94

<u>Gewinnvortrag</u>	2018	€	226.556,73
	2017	€	193.752,79

<u>Bilanzgewinn</u>	2018	€	410.394,95
	2017	€	476.556,73

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 08.08.2019

STADTBAU ROTTWEIL

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

Peter Hauser
(Betriebsleiter)