

Eigenbetrieb Stadtbau
 Sachbearbeiter(in): Erik Fiss, Margarita Henne
 21.06.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (öffentlich)	03.07.2024
Gemeinderat (öffentlich)	10.07.2024

Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil mit Lagebericht

Beschlussvorschlag:

1. Die Jahresrechnung des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil für das Jahr 2022 wird aufgrund §16 des Eigenbetriebsgesetzes wie folgt festgestellt:

1	Erfolgsrechnung	
1.1	Summe der Erträge	1.684.324,43 €
1.2	Summe der Aufwendungen	1.414.385,12 €
1.3	Jahresüberschuss 2022 (Saldo aus 1 und 2)	269.939,31 €
2	Liquiditätsplan	
2.1	Zahlungsmittelüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit	998.522,51 €
2.2	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit ...	- 1.352.826,22 €
2.3	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus 2.1 und 2.2)	- 354.303,71 €
2.4	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit ...	1.249.069,18 €
2.5	Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.3 und 2.4)	894.765,47 €
2.6	Überschuss/Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Ein- und Auszahlungen.....	0 €
	Nachrichtlich:	
	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres.	1.090.960,49 €
3	Bilanzsumme	19.832.965,67 €

2. Der Jahresabschluss 2023 mit Lagebericht wird anerkannt.
3. Der Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes zur örtlichen Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Betriebsleitung wird Entlastung erteilt.

Vorgang:

- 22.03.2006 Gemeinderatsbeschluss, für die Jahresabschlüsse des Eigenbetriebs Stadtbau, beginnend mit dem Abschlussjahr 2005, keine freiwillige Prüfung nach Handelsrecht mehr durchzuführen.
- 01.02.2023 Vorlage 006/2023
Gemeinderat: Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil 2023
Beschluss:
(1) Aufgrund § 14 des Gesetzes über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz – EigBG) in der Fassung vom 17. Juni 2020 (Gesetzblatt Seite 403) wird der vorliegende Wirtschaftsplan 2023 wie folgt festgestellt: [...]
(2) Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil wird ermächtigt, im Rahmen des im Wirtschaftsplan 2023 festgesetzten Gesamtbetrags der Kreditaufnahmen selbständig alle erforderlichen Darlehen aufzunehmen, sowie ggf. Umschuldungen/Anschlussfinanzierungen vorzunehmen und entsprechende Verträge abzuschließen.

Begründung:

Es wird auf den Jahresabschluss mit Lagebericht verwiesen (Anlage).
Das Rechnungsprüfungsamt hat den Jahresabschluss 2023 geprüft und den Schlussbericht vorgelegt. Es wird empfohlen, die Jahresrechnung 2023 festzustellen und die vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

Finanzierung: *entfällt*

Zuständigkeit:

Vorberatung: KSV gem. § 7 Abs. 1 der Betriebssatzung sowie § 6 Abs. 1 Ziffer 1.10 und Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 der Hauptsatzung.

Beschlussfassung/Feststellung des Jahresabschlusses: Gemeinderat gem. § 8 Ziffer 16 bis 18 der Betriebssatzung.

Anlagen:

1. Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebs Stadtbau mit Lagebericht
2. Liquiditätsrechnung zum Jahresabschluss 2023
3. Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss 2023

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2023

Stadtbau Rottweil

Rottweil



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Hinweise	1
2. Lagebericht	2
3. Bilanz zum 31. Dezember 2023	5
4. Gewinn- und Verlustrechnung 2023	7
5. Anhang	9
6. Inventar zum 31. Dezember 2023	21
7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	37
8. Liquiditätsrechnung zum Jahresabschluss 2023	47
9. Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss 2023	48
10. Bilanzkennzahlen	49

Allgemeine Hinweise

Wirtschaftsjahr, Jahresabschluss

Das Wirtschaftsjahr für den Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil entspricht dem Haushaltsjahr für die Stadt und somit dem Kalenderjahr. Für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Der vom Gemeinderat festgestellte Wirtschaftsplan ist dem Regierungspräsidium Freiburg als Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen.

Der Wirtschaftsplan 2022 wurde am 01.02.2023 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen erfolgten mit Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 13.04.2023.

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 Eigenbetriebs Stadtbau fristgerecht erarbeitet.

Abwicklung der Kassengeschäfte

Die Kassengeschäfte des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil werden durch eine selbstständige Sonderkasse abgewickelt.

Erfolgsübersicht

Da der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil im Jahr 2022 nicht mehrere selbstständige Betriebszweige hatte, ist die Aufstellung einer Erfolgsübersicht nach § 9 Abs. 3 Eigenbetriebsverordnung EigBVO (Formblatt 5) nicht erforderlich.

Betriebssatzung, Zielsetzung, Aufgaben, Betriebsleitung

Die Betriebssatzung vom 09.06.1993, geändert durch Satzungen vom 15. Dezember 1993, 28. September 1994, 19. Juli 1995, 26. Juni 1996, 22. Oktober 1997, 15. November 2000, 15. September 2004, 28. Juni 2006 und 15. Februar 2012 wurde zuletzt am 14. Juli 2021 geändert.

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

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

Bis zum 31. Juli 2021 waren dem Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil außerdem Aufgaben nach dem Geschäftsverteilungsplan der Stadt als Auftragsangelegenheit übertragen. Seiher besorgt der Eigenbetrieb wieder ausschließlich sein eigentliches Kerngeschäft als kommunales Wohnungsunternehmen.

In der Betriebsleitung gab es 2022 keine Änderungen, Betriebsleiter ist unverändert Erik Fiss.

Lagebericht

Hausverwaltung

2023 erfolgte keine generelle Anpassung der Mieten, da die Bearbeitung der Fortschreibung der *Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung* (2023 bis 2025) sich verzögerte und diese daher erst am 20.09.2023 durch den KSV beschlossen werden konnte. Aufgrund der mietrechtlichen Fristigkeiten konnten die Mieten erst zum 01.02.2024 angepasst werden. Bei einzelnen Wohnungen wurden z. B. bei Mieterwechseln die Mietwerte der aktuellen Mietwerttabelle angepasst.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung liegen im Jahr 2022 mit ca. 4.900 € weiterhin günstig auf Vorjahresniveau (2022: 4.500 €; 2021: 10.800 €; 2020: 23.900 €; 2019: 24.300 €). Die Erlösschmälerungen resultieren fast ausschließlich aus vorübergehenden, renovierungs-/sanierungsbedingten Leerständen.

Die Fluktuationsrate ist nach einem Anstieg 2022 wieder auf den Stand der Pandemiejahre gefallen (5,8%, 16 Mieterwechsel – 2022: 11,2%/31 Wechsel; 2021: 4,7%/13; 2020: 7,2%/20; 2019: 11,2%/31).

Dauerhafte Leerstände sind nicht zu verzeichnen, per 31.12.2023 waren alle Wohnungen vermietet.

Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt (aktuell Ende April 2024) bei 101 und ist tendenziell gleichbleibend. (2022: 118; 2021: 108; 2020: 73; 2019: 117; 2018: 140).

Die Mietrückstände (Forderungen aus Vermietung) liegen mit ca. 15.300 € noch in der Bandbreite der Vorjahre (2022: 10.500 €; 2021: 7.200 €, 2020: 12.900 €; 2019: 20.900 €) und resultieren mehr als zur Hälfte aus zwei Einzelfällen, in denen jeweils Kündigungen ausgesprochen werden mussten. Teilweise laufen hier noch Ratenzahlungen, sodass noch eine Verbesserung eintritt.

Bauunterhaltung, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

2022 waren für diesen Zweck 350.000 € im Erfolgsplan eingestellt.

Für Instandhaltungen wurden ca. 254.000 € ausgegeben, das liegt ca. 20% unter dem Vorjahresniveau. Hier ist allerdings zu beachten, dass durch die in Planung bzw. Bau befindlichen investiven Maßnahmen eine hohe Auslastung eintrat und wir uns bei der Instandhaltung auf das Notwendige beschränken mussten.

Die Modernisierung der Gebäude Marxstraße 25-29, die 2022 mit Verzögerung begonnen hatte konnte im Jahr 2023 bis auf die Arbeiten an der Heizzentrale und den Freianlagen abgeschlossen werden. Hier wurden für Planungs- und Bauleistungen 1.12 Mio. € ausgegeben. Die genannten Restarbeiten werden bis zum 3. Quartal 2024 abgeschlossen.

In 2022 wurden somit gesamthaft ca. 1.37 Mio. € für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung aufgewendet (Vorjahr 556.000, 2021: 547.000 €). Die Planungen für die nächste größere Modernisierungsmaßnahme in der Hochwaldstr. 1-3 sind parallel angelaufen.

Neubaumaßnahmen

Die Planung für das Bauvorhaben Basler Straße 12-14 (ca. 25 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung) wurde in den Jahren 2021 bis 2023 vorangetrieben. 2021 wurde die Machbarkeitsstudie zum Abschluss gebracht und die planungsrechtlichen Fragestellungen mit der Stadtplanung abgestimmt.

Bis Mitte 2022 wurden nach entsprechenden Verfahren die Planer und Sonderfachleute beauftragt und zum Jahresende 2022 die Vorplanung weitgehend abgeschlossen. Berits zu diesem Zeitpunkt

deutete sich an, dass aufgrund der Randbedingungen in Sachen Baupreise, Zinsen und Förderung eine Realisierung wahrscheinlich wirtschaftlich schwierig würde.

Auch wenn im Rahmen der Entwurfsplanung eine geringfügige Reduzierung der Baukosten erreicht werden konnte, bestätigte sich dieser Eindruck im Laufe des Jahres 2023, sodass mit Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung im November 2023 der Gemeinderat beschließen musste, das Bauvorhaben vorerst zu sistieren. Die Einzelheiten sind in der Vorlage 181/2023 ausführlich dargestellt, sodass hier auf eine vertiefende Darstellung verzichtet wird.

Das Bauvorhaben Ruckgaberstraße mit einer möglichen abschnittweisen Ausführung von Neubauten und Kernsanierungen und/oder Ersatzneubauten befindet sich aktuell im Stadium der Machbarkeitsstudie / planungsrechtlichen Abstimmung.

Bauträgergeschäft/Umlaufvermögen

Der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil hat sich bereits 2006 aus dem Bauträgergeschäft zurückgezogen, insofern waren auch 2022 keine Ansätze eingestellt.

Kassenbestand

Der Kassenbestand lag am 31.12.2023 bei knapp 1.091.000 €, dies liegt deutlich über den Vorjahren. Grund sind die für die laufenden Planungen und Baumaßnahmen aufgenommenen und abgerufenen Kredite, bei denen zum Stichtag teilweise noch nicht der entsprechende Mittelabfluss erfolgt ist.

Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Das Jahr 2023 schließt erfreulicherweise mit einem Überschuss in Höhe von ca. 270.000 € ab.

Das Ergebnis ist deutlich höher als die Prognose im Wirtschaftsplan 2022 (Jahresgewinn: rd. 150.000 €), was im Wesentlichen mit den Wenigerausgaben im Bereich Instandhaltung zu erklären ist (s. o.).

Einschließlich des Gewinnvortrags aus 2022 in Höhe von ca. 203.000 € beläuft sich der Bilanzgewinn 2022 auf 472.595,07 €. Hiervon soll ein Teilbetrag in Höhe von 270.000 € der Gewinnrücklage zugeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 202.595,07 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2023 ca. 6,66 Mio. € (2022: 6,39 Mio.; 2021: 6,15 Mio.; 2020: 5,95 Mio.; 2019: 5,86 Mio.). Die Eigenkapitalquote beträgt 33,6% (2022: 35,5%; 2021: 33,6 %; 2020: 32,2 %; 2019: 32,3 %; 2018: 31,0 %).

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen und auf Sachanlagen (rd. 458.000 €) wurden voll erwirtschaftet (2022: 453.000 €; 2021: 455.000 €; 2020: 452.000 €; 2019: 441.000 €).

Mit dem Cash-Flow (Gesamtsumme der AfA + Jahresüberschuss = ca. 728.000 €) konnten die ordentlichen Kredittilgungen (rd. 525.000 €) vollständig gedeckt werden.

Die Gewinnrücklage beläuft sich zum 31.12.2022 auf 1.090.000 €.

Die zweckgebundenen Rückstellungen belaufen sich auf 12.900 €.

Entwicklung der Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten haben gegenüber dem Vorjahr netto um ca. 1.580.000 € auf ca. 12,9 Mio. € zugenommen. Der Anteil am Bilanzvolumen liegt mit 65,0% auf dem Niveau der Vorjahre (2022: 62,8%; 2021: 64,2%; 2020: 65,4%; 2019: 65,3%).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben unter Berücksichtigung der ordentlichen und außerordentlichen Tilgungen insgesamt um ca. 1,4 Mio. € zugenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil) sind mit ca. 2,925 Mio. € unverändert geblieben.

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	2023 €	2023 €	2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.772.247,72		17.109.409,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	412.726,84		412.726,84
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.836,52		9.782,86
4. Bauvorbereitungskosten	326.630,53	18.519.441,61	86.878,18
Anlagevermögen insgesamt		18.519.441,61	17.618.797,86
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		199.256,79	192.446,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.253,24		10.488,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	150,00		7.300,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	7.903,54	23.306,78	4.929,93
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.090.960,49	196.195,02
Bilanzsumme		19.832.965,67	18.030.157,04

PASSIVSEITE

	2023 €	2023 €	2022 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.100.000,00	5.100.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Andere Gewinnrücklagen		1.090.000,00	850.000,00
III. Gewinnvortrag	202.655,76		204.277,60
IV. Jahresüberschuss	269.939,31	472.595,07	238.378,16
Eigenkapital insgesamt		6.662.595,07	6.392.655,76
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		12.910,00	10.730,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.557.751,04		8.157.282,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,00		2.924.275,00
3. Erhaltene Anzahlungen	211.802,32		197.880,76
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.294,30		3.020,29
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.506,07		35.433,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.090,83	12.900.719,56	2.790,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten		256.741,04	306.089,14
Bilanzsumme		19.832.965,67	18.030.157,04

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	WiPlan 2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.662.123,52	1.701.600,00	1.648.726,65
b) aus Betreuungstätigkeit	7.450,00	8.400,00	7.450,00
	<u>1.669.573,52</u>	<u>1.710.000,00</u>	<u>1.656.176,65</u>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.810,56	0,00	13.684,97
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.595,39	1.000,00	11.819,22
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	421.200,22	533.000,00	475.393,23
5. Rohergebnis	<u>1.257.779,25</u>	<u>1.178.000,00</u>	<u>1.206.287,61</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	232.535,12	213.000,00	211.537,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	50.260,12	63.000,00	51.788,08
	<u>282.795,24</u>	<u>276.000,00</u>	<u>263.325,62</u>
davon für Altersversorgung:			
€ 16.127,79			
Vorjahr € 17.652,52			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	457.527,43	477.000,00	453.648,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	66.039,91	84.000,00	77.516,76
Übertrag:	<u>451.416,67</u>	<u>341.000,00</u>	<u>411.797,16</u>

	2023 €	WiPlan 2023 €	2022 €
Übertrag:	451.416,67	341.000,00	411.797,16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.344,96	0,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	151.399,59	155.000,00	138.820,07
11. Ergebnis nach Steuern	305.362,04	186.000,00	272.977,09
12. Sonstige Steuern	35.422,73	36.000,00	34.598,93
13. Jahresüberschuss	269.939,31	150.000,00	238.378,16
14. Gewinnvortrag	202.655,76		204.277,60
15. Bilanzgewinn	472.595,07		442.655,76

3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

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%

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 bestehen nicht.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden erhaltene Mietzuschüsse € 244.444,48 (Vj. € 295.906,48), die über die Laufzeit der Mietverbilligung von 10 Jahren ab Mietbeginn aufgelöst werden und im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2024.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 199.256,79 (Vorjahr € 192.446,23) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2023	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.045,20					6.045,20	6.045,20	0,00				6.045,20		0,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.205.717,18	1.118.028,05				26.323.745,23	8.096.307,20	455.190,31				8.551.497,51	17.109.409,98	17.772.247,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	412.726,84					412.726,84	0,00						412.726,84	412.726,84
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.327,21	390,78	1.830,57			79.887,42	71.544,35	2.337,12	1.830,57			72.050,90	9.782,86	7.836,52
Bauvorbereitungskosten	86.878,18	239.752,35		0,00		326.630,53	0,00						86.878,18	326.630,53
Summe Sachanlagen	25.786.649,41	1.358.171,18	1.830,57	0,00		27.142.990,02	8.167.851,55	457.527,43	1.830,57			8.623.548,41	17.618.797,86	18.519.441,61
Anlagevermögen insgesamt	25.792.694,61	1.358.171,18	1.830,57	0,00		27.149.035,22	8.173.896,75	457.527,43	1.830,57			8.629.593,61	17.618.797,86	18.519.441,61

Anhang
- 12 -

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

Forderungen	€	150,00	Forderungen aus
Vorjahr	(€)	7.300,00	Betreuungstätigkeit
Forderungen	€	784,16	sonstige Vermögens-
Vorjahr		0,00	gegenstände
Verbindlichkeiten	€	2.924.275,00	Verbindlichkeiten gegenüber
Vorjahr	(€)	2.924.275,00)	anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten	€	25.018,51	Verbindlichkeiten aus
Vorjahr	(€)	0,00	Lieferungen und Leistungen

4. Für ein verwaltetes Treuhandkonto (Kautionen) ist ein Bankguthaben in Höhe von € 249.762,50 vorhanden.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonst. Vermögensgegenst. (Instandhaltungsrücklage)	6.619,38	4.929,93

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

Rückstellung für Bilanzierungskosten	€	4.000,00
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	€	6.410,00

Anhang
- 13 -

7. 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	9.557.751,04 (8.157.282,27)	549.447,04 (498.850,99)	2.169.994,12 (2.025.401,25)	6.838.309,88 (5.633.030,03)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,00 (2.924.275,00)	0,00 (0,00)		2.924.275,00 (2.924.275,00)		
Erhaltene Anzahlungen	211.802,32 (197.880,76)	211.802,32 * (197.880,76) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.294,30 (3.020,29)	4.294,30 (3.020,29)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.506,07 (35.433,69)	200.506,07 (35.433,69)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.090,83 (2.790,13)	1.504,15 (2.203,45)	586,68 (586,68)			
Gesamtbetrag	12.900.719,56 (11.320.682,14)	967.553,88 (737.389,18)	2.170.580,80 (2.025.987,93)	9.762.584,88 (8.557.305,03)	0,00 (0,00)	

* steht zur Verrechnung an

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 2023 wurde eine Zahlung in Höhe von € 19.900,00 geleistet.

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

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2*)	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	
	3	2
	3	2

*) Bei der Stelle Betriebsleitung werden von der Stadt 67% erstattet.

Hinweis: Auszubildende wurden keine beschäftigt. Mit 2 Personen wurden Vereinbarungen über eine stundenweise Beauftragung mit Hauswarttätigkeiten/Reinigungstätigkeiten 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, (jährlich) (Büro, Garage, Kopiergerät)	€	8.729,09
	Vorjahr: (€	8.781,83)
Erbbauzinsen jährlich bis 2054	€	6.793,14

aus laufenden Bauvorhaben rd. T€ 850.

F. Organe

1. Betriebsleitung:

Erik Fiss, 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 (Frau Bürgermeisterin Ines Gaehn) die Vertretung sowie die Anordnungs- und Bewirtschaftungsbefugnis wahr.

Die Stellvertretung beschränkt sich auf den Fall der Verhinderung.

Anhang
- 17 -

2. Betriebsausschuss:

Herr Oberbürgermeister Dr. Christian Ruf Vorsitzender

Die Funktion des Betriebsausschusses nimmt der Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss des Gemeinderats (KSV) wahr.

MITGLIEDER

STELLVERTRETER

SPD-Fraktion und FFR-Fraktion

Armleder, Ralf-Thomas
Hecht, Anne
Reichenbach, Elke
Sassnick, Arved

Dr. Mehl, Jürgen
Hils, Reiner

CDU-Fraktion

Alf, Hans-Peter
Banholzer, Ralf
Hugger, Monika
Reinhardt, Rasmus

Grimm, Ewald
Schneider, Pascal

FWV-Fraktion

Häring, Karl-Theodor
Dr. Schellenberg, Peter
Stauss, Ulrike

Breucha, Hermann
Effinger, Simone

Bündnis 90/Die Grüne-Fraktion

Gekle-Maier, Ingeborg
Schneider, Gabriele
Sucker, Frank

Hugger, Ira
Nowack, Hubert

FDP

Karraiss, Daniel
Kratt, Sabina ab 01.02.2023

Sailer, Harald-Armin

AFD

Pfriender, Margrit

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 € 472.595,07 wird in Höhe von € 270.000,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt und in Höhe von € 202.595,07 auf neue Rechnung vorgetragen.

Rottweil, den 06.06.2024

Der Betriebsleiter:

Fiss



Inventar zum 31. Dezember 2023

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

Sachanlagen

	31.12.2023	€	17.772.247,72
<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>			
<u>Rechte mit Wohnbauten</u>	31.12.2022	€	17.109.409,98
	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2023	2.462.508,72		14.646.901,26
			17.109.409,98
<u>Zugang</u>			
Modernisierungen	0,00		1.118.028,05
			1.118.028,05
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige	849,78		454.340,53
			455.190,31
<u>Bilanzausweis</u>	2.461.658,94		15.310.588,78
			17.772.247,72

Erläuterungen:

1. 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%.
2. Zugegangen sind Kosten für die Modernisierung (Balkonanbauten, WDVS-Fassade, Heizung, Außenanlagen) in der Marxstr. 25-29.
3. Ausgewiesen werden 277 Wohnungen, 5 gewerbliche Einheiten und 84 Garagenstellplätze.
4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2023	€	412.726,84
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2022	€	412.726,84

Erläuterungen:

1. Der Bilanzausweis umfasst das Grundstück für das Bauvorhaben Durschstraße (VE 2/34) mit einer Grundstücksfläche von 901 m² und Basler Str. (VE 2/36) mit 2.300 m².
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

<u>Andere Anlagen, Betriebs- und</u>	31.12.2023	€	7.836,52
<u>Geschäftsausstattung</u>	31.12.2022	€	9.782,86

Stand 1.1.2023 € 9.782,86

Zugang

LED-Monitor € 390,78

Abschreibungen

Planmäßige € 2.337,12

Bilanzausweis € 7.836,52

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>Bauvorbereitungskosten</u>	31.12.2023	€	326.630,53
	31.12.2022	€	86.878,18
Stand 1.1.2023		€	86.878,18
<u>Zugang</u>			
Fremdkosten		€	239.752,35
<u>Bilanzausweis</u>		€	326.630,53

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Planungskosten für die Bebauung des Grundstücks Basler Straße.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

31.12.2023	€	199.256,79
31.12.2022	€	192.446,23

Betriebskosten

Stand 1.1.2023	€	169.555,36
----------------	---	------------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2023	€	187.114,72
./ . Wertberichtigung	€	-6.000,00
Summe Zugang	€	181.114,72

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2022	€	169.555,36
<u>Stand 31.12.2023</u>	€	181.114,72

Heizkosten

Stand 1.1.2023	€	22.890,87
----------------	---	-----------

Zugang

Abzurechnende Fremdkosten 2023	€	22.142,07
./ . Wertberichtigung	€	-4.000,00
Summe Zugang	€	18.142,07

Abgang

Abgerechnete Umlagen 2022	€	22.890,87
<u>Stand 31.12.2023</u>	€	18.142,07

Zusammenstellung:

Betriebskosten	€	181.114,72
Heizkosten	€	18.142,07
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>199.256,79</u>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die abrechenbaren Kosten für das Jahr 2023. Bei der Bestandserhöhung wurden € 4.000,00 für die nicht umlegbare CO-2 Umlage berücksichtigt.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2023	€	15.253,24
	31.12.2022	€	10.488,00

Erläuterungen:

1. Zweifelhafte Forderungen werden nach Beendigung des Mietverhältnisses und Abrechnung der Nebenkosten, sofern kein Ausgleich zu erwarten ist, abgeschrieben. 2023 wurden Mietforderungen in Höhe von € 330,11 (Vorjahr € 3.265,03) abgeschrieben.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</u>	31.12.2023	€	150,00
	31.12.2022	€	7.300,00

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen wird das Verwaltungshonorar für die Überlinger Str. 44 gegenüber der Stadt Rottweil.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	<u>31.12.2023</u>	€	<u>7.903,54</u>
	31.12.2022		4.929,93
Mietweiterleitung Stadt Rottweil		€	784,16
Instandhaltungsrücklagen		€	6.619,38
Zinsabgrenzung Festgeld		€	500,00
			<hr/>
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>7.903,54</u>
			<hr/> <hr/>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen wird die Instandhaltungsrücklage der eigenen Wohnungen in der WEG Überlinger Str. 44.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2023	€	1.090.960,49
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2022	€	196.195,02

Guthaben bei Kreditinstituten

Volksbank Rottweil eG			
Konto-Nr. 27220001		€	7.766,13
Aareal Bank AG Stuttgart		€	78.374,35
Kreissparkasse Rottweil Kto. 97020		€	1.975,05
Kreissparkasse Rottweil - Geldmarktkonto 200307895		€	502.844,96
Kreissparkasse Rottweil - Festgeld 2200094735		€	500.000,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>1.090.960,49</u>

Erläuterungen:

1. Saldenbestätigungen liegen vor.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.

P A S S I V S E I T E

Eigenkapital

<u>Gezeichnetes Kapital</u>	31.12.2023	€	5.100.000,00
	31.12.2022	€	5.100.000,00

<u>Andere Gewinnrücklagen</u>	31.12.2023	€	1.090.000,00
	31.12.2022	€	850.000,00

Stand 1.1.2023 € 850.000,00

Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2022 € 240.000,00

Bilanzausweis € 1.090.000,00

Erläuterungen:

1. Per Beschluss des Gemeinderates vom 04.10.2023 wurde verfügt, vom Bilanzgewinn 2022 € 240.000,00 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen und den Restbetrag über € 202.655,76 auf neue Rechnung vorzutragen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

<u>Bilanzgewinn</u>	31.12.2023	€	472.595,07
	31.12.2022	€	442.655,76

<u>Gewinnvortrag</u>	31.12.2023	€	202.655,76
	31.12.2022	€	204.277,60

<u>Jahresüberschuss</u>	31.12.2023	€	269.939,31
	31.12.2022	€	238.378,16

Rückstellungen

<u>Sonstige Rückstellungen</u>	31.12.2023	€	12.910,00
	31.12.2022	€	10.730,00

	Stand 01.01.2023	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2023
Bilanzierungskosten	4.000,00	3.549,77	450,23	4.000,00	4.000,00
Prüfungsgebühren vbw	1.500,00	668,30	831,70	1.500,00	1.500,00
Co-2 Umlage	0,00			1.000,00	1.000,00
Urlaubsrückstellung	5.230,00			1.180,00	6.410,00
Gesamt	10.730,00	4.218,07	1.281,93	7.680,00	12.910,00

Erläuterungen:

1. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.
2. Mit der Rückstellung für die CO-2 Umlage wurden mögliche Kostenerstattungsansprüche der Mieter für Wohnungen, die mit Einzelöfen, bzw. Gasetagenheizungen beheizt werden berücksichtigt.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7/12.

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2023	€	9.557.751,04
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2022	€	8.157.282,27

Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens

Stand 1.1.2023		€	8.157.282,27
----------------	--	---	--------------

Zugang

KfW Kreditanstalt		€	900.000,00
Dt. Kreditbank		€	1.250.000,00
Summe Zugang		€	2.150.000,00

Abgang

Tilgung	KfW Kreditanstalt	€	176.240,15
	Landesbank Baden-Württemberg	€	37.186,64
	L-Bank Ablösung	€	224.815,09
	L-Bank Tilgung	€	30.444,76
	Dt. Kreditbank	€	119.187,12
	DZ Hyp. AG	€	66.175,02
	Deutsche Genossenschaftsbank	€	37.990,86
	Landesbausparkasse Süd	€	57.491,59
Summe Abgang		€	749.531,23

<u>Stand 31.12.2023</u>		€	9.557.751,04
-------------------------	--	---	--------------

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>	31.12.2023	€	2.924.275,00
<u>Kreditgebern</u>	31.12.2022	€	2.924.275,00

Erläuterungen:

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

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2023	€	211.802,32
	31.12.2022	€	197.880,76
Vorauszahlungen Betriebskosten		€	182.214,73
Vorauszahlungen Heizkosten		€	29.587,59
<u>Bilanzausweis</u>		€	<u>211.802,32</u>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die Umlagenvorauszahlungen der Mieter für die Abrechnungsperiode 2023.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage10.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2023	€	4.294,30
	31.12.2022	€	3.020,29

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	31.12.2023	€	200.506,07
	31.12.2022	€	35.433,69
Verbindlichkeiten aus Instandhaltungskosten u. Bautätigkeit (4430, 4460)		€	168.176,60
Verbindlichkeiten aus Erbbauzinsen Stadt Rottweil (4790)		€	3.396,57
Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten Stadt Rottweil (4790)		€	21.621,94
Verbindlichkeiten Betriebskosten (4450)		€	7.310,96
<u>Bilanzausweis</u>		€	200.506,07

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2023	€	2.090,83
	31.12.2022	€	2.790,13
aufgelaufene Zinsen (Kto. 41900000)		€	1.504,15
Mieterpfand (Kto. 47920000)		€	586,68
<u>Bilanzausweis</u>		€	2.090,83

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2023	€	256.741,04
	31.12.2022	€	306.089,14
Stand 1.1.2023		€	306.089,14
<u>Zugang</u>			
Vorausbezahlte Miete 2024		€	12.296,56
<u>Abgang</u>		€	61.644,66
<u>Bilanzausweis</u>		€	256.741,04

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Januar 2024 (€ 12.296,56) und der auf 10 Jahre abgegrenzte Baukostenzuschuss für den Neubau Überlinger Str. 64 (€ 244.444,48).
Der Zuschuss wird ratierlich mit 4,68 €/qm und Monat ertragswirksam aufgelöst.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 8.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

	2023	€	1.662.123,52
	2022	€	1.648.726,65
	2023		2022
	€		€
<hr/>			
Sollmieten	1.426.040,79		1.420.768,07
Auflösung Mietzuschuss Überlingerstr. 64	51.462,00		51.462,00
	<hr/>		<hr/>
	1.477.502,79		1.472.230,07
Erlösschmälerungen durch Leerstand	4.146,80		4.019,76
	<hr/>		<hr/>
	1.473.355,99		1.468.210,31
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
Abgerechnete Betriebskosten	170.222,76		161.029,90
Abgerechnete Heizkosten	19.333,08		19.928,71
	<hr/>		<hr/>
	189.555,84		180.958,61
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten	788,31		442,27
	<hr/>		<hr/>
	188.767,53		180.516,34
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>			
	<hr/>		<hr/>
	1.662.123,52		1.648.726,65
<hr style="border-top: 3px double black;"/>			

Erläuterungen:

1. Die Sollmieten erhöhten sich nach Mieterwechsel.
2. Erlösschmälerungen entstanden nach Mieterwechsel, bzw. während Modernisierungen.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 10.

<u>b) aus Betreuungstätigkeit</u>	2023	€	7.450,00
	2022	€	7.450,00

Erläuterungen:

Der Ausweis betrifft Verwalterhonorare für die Verwaltung von städtischen Wohnungen und einem Kindergarten, bzw. Treffpunkt.

Erhöhung des Bestandes

**an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen
und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen**

2023	€	6.810,56
2022	€	13.684,97

Bestandserhöhung

Betriebskosten

Heizkosten

2023	2022
€	€
181.114,72	169.555,36
18.142,07	22.890,87
199.256,79	192.446,23

Bestandsverminderung

Betriebskosten

Heizkosten

169.555,36	156.004,87
22.890,87	22.756,39
192.446,23	178.761,26
Erhöhung	Erhöhung
6.810,56	13.684,97

Sonstige betriebliche Erträge

	2023	€	2.595,39
	2022	€	11.819,22
	2023		2022
	€		€
Auflösung von Rückstellungen	1.281,93		1.425,91
Erträge aus früheren Jahren	570,00		5.553,31
ausgebuchte Verbindlichkeiten	570,10		0,00
Kostenerstattung/sonstige Verkäufe	173,36		800,00
Entschädigung für Kabeldurchleitungsrechte	0,00		4.040,00
	<u>2.595,39</u>		<u>11.819,22</u>

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen
und Leistungen**

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

2023	€	421.200,22
2022	€	475.393,23

	2023 €	2022 €
Betriebskosten	95.999,80	85.122,59
Heizkosten	24.480,16	28.055,54
Betriebskosten u.a. nicht umlagefähig	40.184,20	39.029,99
	160.664,16	152.208,12
Erbbauszinsen	6.793,14	7.132,46
Instandhaltungskosten	253.742,92	316.052,65
	260.536,06	323.185,11
	421.200,22	475.393,23

Erläuterungen:

1. Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 120.479,96 (Vorjahr € 113.477,97) weiterverrechnet.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

	2023	€	2022
	2023	€	2022
	€		€
Löhne und Gehälter	178.001,02		157.958,21
Veränderung Urlaubsrückstellung	1.180,00		3.210,00
Hauswartkosten	53.354,10		50.369,33
	232.535,12		211.537,54
	232.535,12		211.537,54

Erläuterungen:

Vom Personalaufwand werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 53.354,10 (Vorjahr € 50.369,33) weiterverrechnet.

**b) soziale Abgaben und Aufwendungen für
Altersversorgung und Unterstützung**

	2023	€	2022
	2023	€	2022
	€		€
Soziale Abgaben	34.132,33		34.135,56
Altersversorgung	16.127,79		17.652,52
	50.260,12		51.788,08
	50.260,12		51.788,08

(davon für Altersversorgung: € 16.127,79)

Abschreibungen

**auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2023	€	457.527,43
	2022	€	453.648,07
	2023		2022
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00		1.007,54
Grundstücke mit Wohnbauten	455.190,31		450.381,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.337,12		2.258,98
	<u>457.527,43</u>		<u>453.648,07</u>

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	2023	€	66.039,91
	2022	€	77.516,76
	2023		2022
	€		€
<u>Sächliche Verwaltungskosten:</u>			
Post-, Telefon- und Internetkosten	529,40		758,99
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher, Werkzeuge	1.204,69		966,52
Büroaufwendungen	774,92		477,89
Raumkosten	7.548,00		7.548,00
Sachversicherungen	3.636,71		4.361,64
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	1.338,60		1.667,75
Miete Kopierer, Wartung, Reparatur Büroausstattung, Kleingeräte	761,09		813,83
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.357,48		1.225,26
EDV-Kosten	12.019,00		20.253,80
Veröffentlichungen	247,52		223,05
Kosten Bilanzerstellung	4.000,00		4.000,00
Prüfungsgebühren	1.500,00		1.670,36
Beiträge	1.985,30		1.795,71
Bewirtungskosten	1.117,81		1.468,50
Schulungen	3.649,36		4.139,92
Verwaltungskostenbeitrag	19.900,00		19.600,00
Gerichts- und Anwaltskosten	4.139,92		3.280,51
<u>Abschreibungen auf Forderungen:</u>			
Mietforderungen	330,11		3.265,03
	66.039,91		77.516,76

Erläuterungen:

1. Die EDV-Kosten reduzierten sich um die im Vorjahr enthaltenen Umstellungskosten auf Yuneo.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 14.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2023	€	5.344,96
	2022	€	0,00

Erläuterungen:

Es werden Zinsen für das Geldmarkt- und Festgeldkonto ausgewiesen.

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2023	€	151.399,59
	2022	€	138.820,07

	2023	2022
	€	€
Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.156,83	109.577,31
Zinsen gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil)	29.242,76	29.242,76
	151.399,59	138.820,07

Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<u>Ergebnis nach Steuern</u>	2023	€	305.362,04
	2022	€	272.977,09

<u>Sonstige Steuern</u>	2023	€	35.422,73
	2022	€	34.598,93

Erläuterungen:

Von der ausgewiesenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 35.422,73 (Vorjahr € 34.598,93) weiterverrechnet.

<u>Jahresüberschuss</u>	2023	€	269.939,31
	2022	€	238.378,16

<u>Gewinnvortrag</u>	2023	€	202.655,76
	2022	€	204.277,60

<u>Bilanzgewinn</u>	2023	€	472.595,07
	2022	€	442.655,76

Liquiditätsrechnung zum Jahresabschluss 2023

Nr.	Bezeichnung	2022	2023	2023	2023
		Ergebnis €	Ansatz €	Ergebnis €	Vergleich Ergebnis/Ansatz
1	Periodenergebnis (Jahrsüberschuss/ - fehlbetrag)	238.378,16	150.000,00	269.939,31	119.939
2	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	453.648,07	477.000,00	457.527,43	-19.473
3	Afa Forderungen	3.265,03		0,00	0
4	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-9.900,00		2.180,00	2.180
5	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge				0
6	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-29.320,39		-7.399,41	-7.399
7	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16.897,92		130.220,55	130.221
8	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		0,00	0
9	Zinsaufwendungen/Zinserträge	138.820,07	155.000,00	146.054,63	-8.945
10	Sonstige Beteiligungserträge	0,00			0
11	Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0,00			0
12	Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,00			0
13	Ertragsteuerzahlungen	0,00			0
14	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	777.993,02	782.000,00	998.522,51	216.523
15	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00		0,00	0
16	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00		0,00	0
17	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00		0,00	0
18	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte	0,00		0,00	0
19	Erhaltene Zinsen	0,00		5.344,96	5.345
20	Erhalten Dividenden	0,00		0,00	0
21	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe 15-20)	0,00	0,00	5.344,96	5.345
22	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	-2.000,00	-390,78	1.609
23	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-288.568,40	-1.650.000,00	-1.357.780,40	292.220
24	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00			0
25	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	0,00			0
26	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe 22-25)	-288.568,40	-1.652.000,00	-1.358.171,18	293.829
27	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo 21;26)	-288.568,40	-1.652.000,00	-1.352.826,22	299.174
28	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus 14 und 27)	489.424,62	-870.000,00	-354.303,71	515.696
29	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00	0,00	0
30	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben				0
31	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	0,00	1.555.000,00	2.150.000,00	595.000
32	Einzahlungen aus Investitionbeiträgen	0,00			0
33	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde	0,00			0
34	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	0,00			0
35	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 29 bis 33)	0,00	1.555.000,00	2.150.000,00	595.000
36	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0,00			0
37	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	0,00			0
38	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	-492.536,46	-530.000,00	-749.531,23	-219.531
39	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionbeiträgen	0,00		0,00	0
40	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde	0,00		0,00	0
41	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter	0,00		0,00	0
42	Gezahlte Zinsen	-138.820,07	-155.000,00	-151.399,59	3.600
43	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe 35-41)	-631.356,53	-685.000,00	-900.930,82	-215.931
44	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf auf Finanzierungstätigkeit (Saldo 34;42)	-631.356,53	870.000,00	1.249.069,18	379.069
45	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo 28;43)	-141.931,91	0,00	894.765,47	894.765
46	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,00		0,00	
47	Einzahlungen aus der Aufnahme von Kassenkrediten	0,00		0,00	
48	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,00		0,00	
49	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Kassenkrediten	0,00		0,00	
50	Überschuss/Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	0,00		0,00	
51	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln	338.126,93		196.195,02	
52	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln	-141.931,91		894.765,47	
53	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres				
54	nachrichtlich:				
55	Endbestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresende	196.195,02		1.090.960,49	
56	Endbestand an inneren Darlehen zum Jahresende				

Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss 2023

Nr.	Einzahlung- und Auszahlungsarten	Liquiditätsrechnung	
		Vorjahr EUR	Rechnungs- jahr EUR
		1	2
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	338.126,93	196.195,02
2	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	777.993,02	998.522,51
3	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	-288.568,40	-1.352.826,22
4	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	-631.356,53	1.249.069,18
5	Überschuss oder Bedarf aus wirtschaftsplanwirksamen einzahlung und Auszahlungen		0,00
6	Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende	196.195,02	1.090.960,49
7a	Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresende	0,00	0,00
7b	Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertmapiere	0,00	0,00
7c	Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	7.300,00	150,00
8a	Bestand an Kassenkrediten zum Jahresende	0,00	0,00
8b	Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kummunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00	21.621,94
9	Liquide Eigenmittel zum Jahresende	203.495,02	1.069.488,55
10	mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf	0,00	0,00
11	bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende	203.495,02	1.069.488,55
12	für bestimmte Zwecke gebunden	9.230,00	12.910,00
13	bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	194.265,02	1.056.578,55

Stadtbau Rottweil
Rottweil

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2023

Kennzahlen 2023

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	421.339	2,12	2,09
	Bilanzsumme	19.832.966		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	269.939	4,05	3,73
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.662.595		
Return On Investment	Jahresüberschuss	269.939	1,36	1,32
	Bilanzsumme	19.832.966		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	18.519.442	93,38	97,72
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	19.832.966		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	18.519.442	93,38	97,72
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	19.832.966		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	1.313.524	6,62	2,28
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	19.832.966		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	12.482.026	187,34	173,35
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.662.595		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	12.482.026	62,94	61,46
	Bilanzsumme	19.832.966		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	19.144.621	103,38	99,18
	Anlagevermögen	18.519.442		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	19.144.621	103,38	99,18
	Sachanlagevermögen	18.519.442		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.662.595	33,59	35,46
	Bilanzsumme	19.832.966		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	727.798	€	695.293

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

Rottweil, den 06.06.2024

STADTBAU ROTTWEIL



Erik Fiss
(Betriebsleiter)

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.