

# **JAHRESABSCHLUSS 2011**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Hinweise</b>	<b>3</b>
<b>2. Lagebericht</b>	<b>4</b>
<b>3. Bilanz zum 31. Dezember 2011</b>	<b>7</b>
<b>4. Gewinn- und Verlustrechnung 2011</b>	<b>10</b>
<b>5. Anhang</b>	<b>12</b>
<b>6. Inventar zum 31. Dezember 2011</b>	<b>22</b>
<b>7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>42</b>



# 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 01.12.2010 wurde der Wirtschaftsplan 2011 am 22.12.2010 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen erfolgten mit Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 14.03.2011.

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 2011 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 und 28.06.2006 wurde in 2011 nicht geändert.

## 1.5 Zielsetzung / Aufgaben

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

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

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

## 2. Lagebericht

### 2.1 Hausverwaltung

Die Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung wurde zum 01.02.2011 fortgeschrieben. Nach entsprechender Überprüfung wurde innerhalb der gesetzlichen Vorlauffrist zum 01.06.2011 eine Mieterhöhung bei den Objekten durchgeführt, bei denen die Mietwerte unterhalb der neuen Mietwerttabelle lagen.

In 2011 wurden 3 Objekte verkauft (2 Wohnungen im Gebäude Präsenzgasse 9, 1 Einfamilienwohnhaus Im Geigenrain 8) und 1 Objekt (Oberamteigasse 10) ging im Rahmen der Schlussabrechnung „SEP-Maßnahme Nägelesgraben“ in das Anlagevermögen der Stadt über. Der hierdurch entstandene Rückgang der Mieterträge konnte durch die Mieterhöhung im Bestand weitgehend aufgefangen werden.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung sind gegenüber dem Vorjahr wieder etwas gesunken (15.000,-- €; 2010: 22.000,-- €; 2009: 13.000,-- €; 2008: 20.000,-- €). Ursache ist eine etwas längere Zeit bis zur Wiedervermietung, insbesondere in den Wohngebieten "Omsdorfer Hang" und am "Hegneberg". Hinzu kommt eine im Landesdurchschnitt (8,3 %) vergleichsweise hohe Fluktuationsrate von 13,4 % (2011: 38 Wohnungswechsel; 2010: 33; 2009: 20; 2008: 30). Dauerhafte Leerstände aufgrund mangelnder Nachfrage sind nicht zu verzeichnen, allerdings auf Dauer auch nicht ausgeschlossen. Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten hat sich auf 88 (= Familien) reduziert (2010: 116; 2009: 105; 2007/2008: 130).

Trotz dieser Vermietungsbedingungen sind die Mietrückstände nur leicht angestiegen (rd. 7.500,-- €; 2010: rd. 5.500,-- €; 2009: rd. 3.800,-- €; 2008: rd. 3.000,-- €). Dies entspricht einer Rückstandsquote von 0,61 % (Betriebsvergleich 2010, Mittelwert: 1,0 %).

### 2.2 Bauunterhaltung/Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

In 2011 waren für diesen Zweck 170.000,-- € im Erfolgsplan eingestellt, außerdem weitere 513.000,-- € im Vermögensplan.

Für Instandhaltungen wurden rd. 202.000,-- € ausgegeben. Hinzu kommen weitere rd. 13.000,-- € für die Modernisierung von 2 Wohnungen im Objekt "Birkenweg 8". Hier ist geplant, alle Wohnungen in diesem 6-Familienwohnhaus Zug um Zug zu sanieren und zu modernisieren. Die Modernisierung umfasst jeweils die Gewerke Elektroinstallation, Heizungs- und Sanitäranlage. Grundsätzlich ist vorgesehen, zukünftig den Wohnungsbestand im Bereich "Hochwaldstraße/Birkenweg" attraktiver zu gestalten. Aufgrund der Nähe zum Stadtkern und der ruhigen, guten Lage sind Wohnungen dort leicht zu vermieten und verfügen in der Regel über eine gute Mieterstruktur.

Zur Vorbereitung einer künftigen Stadtentwicklungsmaßnahme "Omsdorfer Hang" wurde 2009 in Abstimmung mit der Verwaltungsspitze der STEG Stadtentwicklung Südwest ein Auftrag zur Erstellung einer Grobanalyse erteilt. Diese Grobanalyse ist Bestandteil von "Vor-

bereitenden Untersuchungen", die wiederum Voraussetzung für einen Aufnahmeantrag in das Bund-/Land-Förderprogramm "SSP-Soziale Stadt" sind. Die Grobanalyse wurde 2010 fertig gestellt und war Basis zur Stellung eines Antrags auf Aufnahme in das "SSP-Programm 2011" im Oktober 2010. Für diese vorbereitenden Untersuchungen wurden 2010 rd. 9.000,-- € ausgegeben und als "Bauvorbereitungskosten" ausgewiesen. Aufgrund der schwierigen Finanzlage hat der Bund das Fördervolumen des "SSP-Programms 2011" drastisch gekürzt. Letztendlich konnten im Programmjahr nur Aufstockungsanträge und die vorrangigsten Neuanträge berücksichtigt werden. Unser Antrag wurde daher für 2011 abgelehnt. Auf Anraten des Regierungspräsidiums Freiburg wurde die Antragstellung für das Programmjahr 2012 wiederholt. Zwischenzeitlich liegt der Bewilligungsbescheid für die Aufnahme in das Bund-/Land-Förderprogramm „SSP-Soziale Stadt“ vor (Bewilligungszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2020; Fördervolumen 1,5 Mio. €; Zuwendungsbetrag 900 T€, davon 100 T€ Bund, 800 T€ Land). Der in 2011 verplante Finanzierungsanteil des EB Stadtbau konnte nicht verwendet werden, da das Projekt bis zur Zuschussbewilligung ruhen musste.

### **2.3 Baurärgergeschäft/Umlaufvermögen**

Bereits 2006 wurde in den Gremien beschlossen, aus dem Baurärgergeschäft auszusteigen und die vorhandenen Ressourcen anderweitig einzusetzen. Insofern waren 2011 keine Ausgabenansätze eingestellt.

In 2011 gelang der Verkauf des Familieneigenheims "Im Geigenrain 8" (Passivhaus). Der Kaufpreis für das Objekt lag erheblich unter dem Buchwert. Wir haben deshalb bereits in der Bilanz 2010 eine Wertberichtigung auf den niedrigeren beizulegenden Wert (gem. § 253 Abs. 3 HGB) vorgenommen. Das Jahresergebnis 2010 wurde hierdurch mit rd. 60.000,-- € belastet. Der Verkauf erfolgte über einen örtlichen Makler, weshalb durch die Maklergebühr das Jahr 2011 nochmals mit rd. 10.000,-- € belastet wurde.

Die Stadtentwicklungsmaßnahme Nägelesgraben wurde Ende 2010 mit der Stadt abgerechnet. Mit der Tilgung und Ausbuchung einer Restforderung in Höhe von rd. 4.000,-- € wurde die Maßnahme Anfang 2011 endgültig abgeschlossen.

Der Kassenbestand lag am 31.12.2011 bei rd. 406.000,-- €. Hierin enthalten ist eine Festgeldanlage in Höhe von rd. 251.000,-- € aus Verkaufserlösen. Auf einen Bausparvertrag, der zwischenfinanziert ist, werden jährlich 30.000,-- € einbezahlt. Das Guthaben beträgt Ende 2011 rd. 103.000,-- €.

### **2.4 Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen**

Das Jahresergebnis 2011 ist mit einem Fehlbetrag von rd. 28.000,-- € etwas schlechter als bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2011 angenommen wurde (Überschuss: rd. 56.000,-- €). Ursache für die Abweichung in Höhe von rd. 84.000,-- € sind folgende Faktoren:

- Wir hatten Mehrausgaben in Höhe von rd. 32.000,-- € im Bereich „Instandhaltung“ durch einen Wohnungswechsel im letzten Quartal im Gebäude Hochwaldstr. 1 (Altfall mit hohem Instandhaltungsbedarf) und durch die Kündigung von 4 Nutzungsvereinbarungen über Obdachlosenunterbringung in Stadtbau-Wohnungen durch die Stadt (ebenfalls jeweils hoher Investitionsbedarf).
- Vertriebskosten rd. 10.000,-- € (vgl. vorstehend Ziff. 2.3).
- Für den Umzug von der Geschäftsstelle Hohlegrabengasse 5 in das Neue Rathaus sind einmalige Kosten entstanden. Einschließlich dem Herrichten der Geschäftsstelle zur Neuvermietung sind Kosten in Höhe von rd. 8.000,-- € angefallen.

- Im Gebäude Präsenzgasse 9 konnten Anfang 2011 zwei Eigentumswohnungen (ehem. Bauträgerobjekte) verkauft werden. Der Erlös lag etwas unter dem aktuellen Buchwert. Außerdem mussten die anteiligen Instandhaltungsrücklagen ausgebucht werden. Inclusive dem Wegfall der Mieten wurde das Ergebnis 2011 mit rd. 29.000,-- € belastet. Die Verkäufe machen trotzdem Sinn, weil die laufenden Verluste bei diesen vergleichsweise hochpreisigen Wohnungen künftig wegfallen.
- Sonstige Abweichungen 5.000,-- € (verschiedene Positionen).

Der Bilanzverlust 2011 beläuft sich auf rd. 112.000,-- € und wird auf neue Rechnung vorge tragen. Der Wirtschaftsplan 2012 geht von einem Verlustvortrag in Höhe von rd. 40.000,-- € aus. Die in 2011 eingeleiteten Konsolidierungsmaßnahmen (Einsparung einer Halbtagesstelle; Verkleinerung Geschäftsstelle/Umzug ins Neue Rathaus) wirken sich erst in 2012 aus. Es wird ein Jahresgewinn 2012 in Höhe von rd. 73.000,-- € erwartet, so dass ein Großteil des Verlustvortrags ausgeglichen werden kann. In den Vorjahren wurde eine Altersteilzeitrückstellung gebildet. Die Rücklagenzuführungen haben die zurückliegenden Jahresabschlüsse jeweils entsprechend belastet. Der aktuelle Rücklagenbestand beläuft sich auf rd. 92.000,-- €. Die Entnahmen erfolgen ab 2012 und entlasten nun die kommenden Wirtschaftsjahre in entsprechender Höhe.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2011 rd. 4,99 Mio. € (2010: rd. 5,02 Mio. €; 2009: rd. 5,04 Mio. €; 2008: rd. 5,06 Mio. €; 2007: 4,96 Mio. €). Die Eigenkapitalquote steigt auf nunmehr **35,75 %** (2010: 34,26 %; 2009: 31,61 %; 2008: 30,64 %; 2005: 27,53 %). Aufgrund dieser kontinuierlichen Steigerungen liegt die Quote mittlerweile im Landesdurchschnitt (kommunale Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg bis 1000 Wohneinheiten 2010: Ø 36,7 %). Die Kennzahl erfüllt die "Goldene Bilanzregel" (1/3 Eigenkapital, 2/3 Fremdkapital).

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen und auf Sachanlagen 2011 (rd. 310.000,-- €) wurden größtenteils erwirtschaftet (2010: rd. 314 T€; 2009: rd. 313 T€; 2008: rd. 325 T€; 2007: rd. 262 T€).

Mit dem Cash Flow (Gesamtsumme der AfA ./ Jahresfehlbetrag = rd. 283.000,-- €) konnte ein Großteil der ordentlichen Kredittilgungen (rd. 321.000,-- €) gedeckt werden.

Rücklagenmittel aus Gewinn sind keine vorhanden. Die zweckgebundenen Rückstellungen konnten auf rd. 105.000,-- € aufgestockt werden. Hiervon entfällt ein Anteil in Höhe von rd. 92.000,-- € auf den Bereich "Altersteilzeit".

## 2.5 Entwicklung der Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr netto um rd. 658 T€ auf rd. 8,85 Mio € gesunken. Der Anteil am Bilanzvolumen sinkt auf rd. 63,43 % (2010: 64,96 %; 2009: 67,78 %; 2008: 69,05 %; 2007: 70,52 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben insgesamt um rd. 673.000,-- € abgenommen.

Hiervon entfällt ein Anteil in Höhe von 323.000,-- € auf ordentliche Tilgungen und ein Betrag in Höhe von 350.000,-- € auf die Sondertilgung eines endfälligen Darlehens. Diese Sondertilgung wurde mit Kaufpreiserlösen finanziert.

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

### 3. Bilanz zum 31. Dezember 2011

#### 3.1 A K T I V S E I T E

	2011 €	2011 €	2010 €
<hr/>			
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.073.659,90		13.620.971,58
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	20.347,55		17.416,61
Bauvorbereitungskosten	10.580,88	13.104.588,33	9.371,25
<hr/>			
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		13.104.588,33	13.647.759,44
	2011 €	2011 €	2010 €
<hr/>			
Übertrag:		13.104.588,33	13.647.759,44



	2011	2011	2010
	€	€	€
Übertrag:		13.104.588,33	13.647.759,44

## Umlaufvermögen

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	119.938,83		119.938,83
Bauvorbereitungskosten	38.347,89		38.347,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		305.000,00
Unfertige Leistungen	120.814,30	279.101,02	110.725,33

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	7.489,65		5.461,22
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.368,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.399,65		11.001,21
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	7.474,85		4.349,68
Sonstige Vermögensgegenstände	46.925,20	65.657,35	40.991,71

### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	405.913,71		284.744,67
Bausparguthaben	103.292,95	509.206,66	72.859,77

### Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten		172,53	632,53
------------------------	--	--------	--------

<b>Bilanzsumme</b>		<b>13.958.725,89</b>	<b>14.641.812,28</b>
--------------------	--	----------------------	----------------------

### 3.2 PASSIVSEITE

	2011 €	2011 €	2010 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		5.100.000,00	5.100.000,00
<b>Bilanzverlust</b>			
Verlustvortrag	84.197,35		55.646,35
Jahresfehlbetrag	27.762,17	111.959,52	28.551,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		4.988.040,48	5.015.802,65
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		105.319,36	103.089,40
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.771.556,53		6.444.891,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,41		2.924.275,41
Erhaltene Anzahlungen	132.803,18		123.414,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	798,82		3.645,23
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		9,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.360,46		14.793,81
Sonstige Verbindlichkeiten	1.240,24	8.854.034,64	1.018,38
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		11.331,41	10.872,15
<b>Bilanzsumme</b>		<b>13.958.725,89</b>	<b>14.641.812,28</b>

#### 4. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2011 €	2011 €	2011 €	2010 €
<b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.229.585,35		1.233.100,00	1.232.344,40
b) aus Verkauf von Grundstücken	305.000,00		0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	20.511,20		20.400,00	26.180,58
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.323,50</u>	1.557.420,05	2.300,00	3.508,74
<b>Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		294.911,03	0,00	56.840,29
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		5.463,61	1.000,00	10.406,19
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	331.061,56		297.000,00	272.409,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.885,27		0,00	1.173,52
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.350,93	343.297,76	2.000,00	1.424,79
<b>Rohergebnis/Übertrag:</b>		<b>924.674,87</b>	<b>957.800,00</b>	<b>940.591,40</b>

	Rechnungsergebnis		Planansatz	Rechnungsergebnis
	2011	2011	2011	2010
	€	€	€	€
Übertrag:		924.674,87	957.800,00	940.591,40
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	163.923,99			167.219,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	45.604,22	209.528,21	179.400,00	39.333,52
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		309.608,62	316.000,00	314.385,25
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		103.052,09	76.000,00	97.975,02
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		5.378,40	2.000,00	3.367,16
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		304.640,75	301.500,00	323.825,23
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		3.223,60	86.900,00	1.219,68
Steuern vom Einkommen und Ertrag		--,--	--,--	--,--
Sonstige Steuern		30.985,77	31.000,00	29.770,68
<b>Jahresgewinn/Jahresfehlbetrag</b>		-27.762,17	55.900,00	-28.551,00
Verlustvortrag / Gewinnvortrag aus Vorjahr		-84.197,35	-55.900,00	-55.646,35
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		--,--	--,--	--,--
Entnahme aus Gewinnrücklagen		--,--	--,--	--,--
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust *</b>		<b>-111.959,52</b>	<b>0,00</b>	<b>-84.197,35</b>

Nachrichtlich:

**Behandlung des Bilanzverlustes = Vortrag auf neue Rechnung**

## **5. Anhang des Jahresabschlusses 2011**

### **5.1 Vorschriften**

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

### **5.2 Allgemeine Angaben**

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

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

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

### **5.3 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

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

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

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

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

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus der Vermietung

Einzelwertberichtigung

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## **5.4 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **5.4.1 Bilanz**

5.4.1.1 In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 120.814,30 (Vorjahr € 110.725,33) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

#### 5.4.1.2 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		€	€					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	14.149,52					14.149,52	0,00	
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.813.363,96	13.210,34	320.811,78			4.432.102,62	13.073.659,90	303.550,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.394,90	10.143,31	44.951,47			75.239,19	20.347,55	6.058,37
Bauvorbereitungskosten	9.371,25	1.209,63					10.580,88	
<b>Summe Sachanlagen</b>	17.953.130,11	24.563,28	365.763,25	0,00	0,00	4.507.341,81	13.104.588,33	309.608,62
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	17.967.279,63	24.563,28	365.763,25	0,00	0,00	4.521.491,33	13.104.588,33	309.608,62

#### 5.4.1.3

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

Rückstellung für Bilanzierungskosten	€	7.000,00
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	€	4.790,03
Rückstellung für Altersteilzeit	€	92.529,33

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonst. Vermögensgegenst. (Instandhaltungsrücklage)	16.978,98	20.551,37



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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Siche- rung
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.771.556,53 ( 6.444.891,12 )	339.838,16 ( 345.349,35 )	1.186.688,13 ( 1.190.589,38 )	4.245.030,24 ( 4.908.952,39 )		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,41 ( 2.924.275,41 )			2.924.275,41 ( 2.924.275,41 )		
Erhaltene Anzahlungen	132.803,18 ( 123.414,33 )	132.803,18 * ( 123.414,33 ) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	798,82 ( 3.645,23 )	798,82 ( 3.645,23 )				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 ( 9,80 )	0,00 ( 9,80 )				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.360,46 ( 14.793,81 )	23.360,46 ( 14.793,81 )				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.240,24 ( 1.018,38 )	218,00 ( 216,14 )	1.022,24 ( 802,24 )			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>8.854.034,64</b> <b>( 9.512.048,08 )</b>	<b>497.018,62</b> <b>( 487.428,66 )</b>	<b>1.187.710,37</b> <b>( 1.191.391,62 )</b>	<b>7.169.305,65</b> <b>( 7.833.227,80 )</b>	<b>0,00</b> <b>( 0,00 )</b>	

\* steht zur Verrechnung an

#### **5.4.2 Gewinn- und Verlustrechnung**

1. Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	0,00 €	1.257,98 €
Zinsaufwendungen	5.634,79 €	0,00 €

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

##### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken AV	€	6.362,30
Abgang Instandhaltungsrücklage Verkauf AV	€	-5.104,10
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	1.475,45
Sonstige Erträge aus früheren Jahren	€	2.656,79

##### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Verluste aus Anlagenabgängen (Grundstücke)	€	18.834,07
Verluste aus Anlagenabgängen (bewegliches AV)	€	1.154,00
Abschreibung auf Mietforderungen	€	561,57



## 5.5 Leistungen des EB Stadtbau Rottweil

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

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

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

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

Im Jahr 2011 wurde eine Zahlung in Höhe von € 17.144,16 geleistet.

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

## 5.6 Sonstige Angaben

a) Die Zahl der im Geschäftsjahr 2011 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	<u>2*</u>	<u>3</u>

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

Hinweis:

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

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

Miet- und Leasingverpflichtungen  
(Garage, Kopiergerät)

€ 1.965,36

c) 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

d) Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

Forderungen	€ 7.474,85	Sonstige
Vorjahr	(€ 0,00)	Vermögensgegenstände

## **5.6.1 Organe**

### **5.6.1.1 Betriebsleitung:**

Peter Hauser, Betriebsleiter

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

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

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

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

Die Stellvertretung beschränkt sich auf den Fall der Verhinderung.

### **5.6.1.1 Betriebsausschuss:**

Herr Oberbürgermeister Ralf Broß  
Herr Bürgermeister Werner Guhl

Vorsitzender  
Stellvertr. Vorsitzender

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

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

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

**MITGLIEDER**

**STELLVERTRETER**

**CDU-Fraktion**

Christoph Bechtold  
Günter Posselt  
Sibylle Schumacher

Adelbert Hugger  
Herbert Sauter  
Gabriele Ulbrich

**SPD-Fraktion**

Ralf-Thomas Armleder  
Antonio de Luca  
Winfried Wössner

Jens Jäger  
Arved Sassnick

**FWV-Fraktion**

Dieter E. Albrecht  
Jörg Stauss  
Walter Stegmann

Hermann Breucha  
Dr. Peter Schellenberg  
Karl-Heinz Weiss

**FFR + Grüne / PRoFI**

Heide Friedrichs  
Anne Probst

Max Burger-Heidger  
Marianne Wucher

**FDP**

Dr. Gerhard Aden  
Dieter Kleinmann

Dr. Claudia Wankmüller

## **6 Inventar zum 31. Dezember 2011**

### **6.1 A K T I V S E I T E**

#### **6.1.1 Anlagevermögen**

##### **Sachanlagen**

##### **Grundstücke und grundstücksgleiche**

31.12.2011 € 13.073.659,90

##### **Rechte mit Wohnbauten**

31.12.2010 € 13.620.971,58

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2011	2.423.885,82	11.197.085,76	13.620.971,58
<b><u>Zugang</u></b>			
Fremdkosten	0,00	13.210,34	13.210,34
<b><u>Abgang</u></b>			
Verkauf	11.469,73	245.502,04	256.971,77
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige	849,78	302.700,47	303.550,25
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	2.411.566,31	10.662.093,59	13.073.659,90

### Erläuterungen:

1. Der Abgang Verkauf betrifft die Veräußerung von folgenden Wohnungen:

	<u>Buchwert</u>	<u>Verkaufserlös</u>
Präsenzgasse 9, Wohnung Nr. 4, VE 11602.004	111.334,07	92.500,00
Präsenzgasse 9, Wohnung Nr. 10, VE 11602.010	145.637,70	152.000,00
	<hr/>	<hr/>
	256.971,77	244.500,00
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

2. Bei dem Objekt Birkenweg 8 (VE 10501) wurde eine Modernisierung in Raten begonnen. Hierbei ist beabsichtigt, dass sämtliche Wohnungen im Gebäude umfassend modernisiert werden sollen. Die Modernisierung umfasst jeweils mindestens die Gewerke Elektro-, Heiz- und Sanitäranlagen. Im Geschäftsjahr wurden weitere Fremdkosten für zwei modernisierte Wohnungen in Höhe von € 13.210,34 aktiviert.

3. Die Abschreibung der Wohnbauten, des Wohn- und Geschäftsgebäudes Hohlengrabengasse 5 sowie der im Erbbaurecht errichteten Wohngebäude Marxstr. 25, 27 und 29 erfolgt mit linear 2%.

4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.



<b><u>Andere Anlagen, Betriebs- und</u></b>	31.12.2011	€	20.347,55
<b><u>Geschäftsausstattung</u></b>	31.12.2010	€	17.416,61
Stand 1.1.2011		€	17.416,61
<b><u>Zugang</u></b>			
Geschäftsausstattung		€	7.033,57
GWG-Sammelposten 2011		€	3.109,74
Summe Zugang		€	10.143,31
<b><u>Abgang</u></b>			
Verschrottung		€	1.154,00
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige		€	6.058,37
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	20.347,55

### Erläuterungen:

1.                   Zugegangen bei der Geschäftsausstattung sind diverse Schränke (€7.033,57), die im Rahmen des Umzuges angeschafft wurden.  
  
                      Im GWG-Sammelposten 2011 sind zugegangen eine Digitalkamera, drei Computer, ein Drucker sowie ein Einbauherd.
2.                   Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit Restbuchwerten von je €0,00 durch Verschrottung abgegangen:  
  
                      Vier Schreibtische, Besucherstühle, ein Hängeregisterschrank, ein Drehsessel, diverse Computer(inkl. Zubehör), ein Server, ein Drehstuhl sowie diverse geringwertige Wirtschaftsgüter.  
  
                      Abgegangen durch Verschrottung mit Restbuchwerten in Höhe von €1.154,00 sind zwei Einbauküchen (€844,00) und ein Schreibtischanbau Optima Plus (€310,00).
3.                   Die Abschreibung erfolgt linear zwischen 5 und 13 Jahren.  
                      Für Geringwertige Wirtschaftsgüter (AK zwischen €150,00 und €1.000,00 Netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20% linear abgeschrieben.
4.                   Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 1.

**Bauvorbereitungskosten**

31.12.2011 € 10.580,88

---

31.12.2010 € 9.371,25

**Erläuterungen:**

1. Der Zugang (€ 1.209,63) betrifft weitere Planungskosten für die Sanierung im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt" bei den Objekten "Ormsdorfer Hang".
  
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 2.

## **6.1.2 Umlaufvermögen**

### **Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

<b><u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u></b>	31.12.2011	€	119.938,83
<b><u>Rechte ohne Bauten</u></b>	31.12.2010	€	119.938,83

#### **Erläuterungen:**

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

<b><u>Bauvorbereitungskosten</u></b>	31.12.2011	€	38.347,89
	31.12.2010	€	38.347,89

#### **Erläuterungen:**

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

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte  
mit fertigen Bauten**

31.12.2011 € 0,00

---

31.12.2010 € 305.000,00

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2011	55.611,19	249.388,81	305.000,00
<b><u>Abgang</u></b>			
Verkauf	55.611,19	249.388,81	305.000,00
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	0,00	0,00	0,00

**Erläuterungen:**

Abgegangen durch Verkauf ist das Reihenhaus "Im Geigenrain 8" (VE 70010.008).

**Unfertige Leistungen**

31.12.2011 € 120.814,30

---

31.12.2010 € 110.725,33**Betriebskosten**

Stand 1.1.2011 € 99.133,05

**Zugang**

Abzurechnende Fremdkosten 2011 € 106.130,47

**Abgang**

Abgerechnete Umlagen 2010 € 102.341,38

Freistellungen € 128,20

Summe Abgang € 102.469,58

Stand 31.12.2011 € 102.793,94**Heizkosten**

Stand 1.1.2011 € 11.592,28

**Zugang**

Abzurechnende Fremdkosten 2011 € 26.412,25

**Abgang**

Abgerechnete Umlagen 2010 € 19.984,17

Stand 31.12.2011 € 18.020,36**Zusammenstellung:**

Betriebskosten € 102.793,94

Heizkosten € 18.020,36

---

**Bilanzausweis** € 120.814,30

---

---

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden die abrechenbaren Kosten für das Jahr 2011
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<b><u>Forderungen aus Vermietung</u></b>	31.12.2011	€	7.489,65
	<hr/>		
	31.12.2010	€	5.461,22

### **Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<b><u>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</u></b>	31.12.2011	€	1.368,00
	<hr/>		
	31.12.2010	€	0,00

### **Erläuterungen:**

Ausgewiesen werden Forderungen aus der Verwaltungsbetreuung.

<b><u>Forderungen aus anderen Lieferungen</u></b>	31.12.2011	€	2.399,65
	<hr/>		
<b><u>und Leistungen</u></b>	31.12.2010	€	11.001,21

Forderungen aus überz. Betriebskosten	€	174,93
Forderungen aus überz. Instandhaltungskosten	€	2.224,72
	<hr/>	
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	€	2.399,65

<b><u>Forderungen gegenüber Gesellschaftern</u></b>	31.12.2011	€	7.474,85
	<hr/>		
	31.12.2010	€	4.349,68

**Erläuterungen:**

Ausgewiesen werden Forderungen aus verauslagten Kosten (inkl. Leerstandskosten) im Rahmen der Hausverwaltung des Objekts "Oberamteigasse 10".

<b><u>Sonstige Vermögensgegenstände</u></b>	31.12.2011	€	46.925,20
	<hr/>		
	31.12.2010	€	40.991,71
Instandhaltungsrücklagen		€	16.978,98
Zinsabgrenzung Festgeld		€	2.732,48
Forderungen aus Versicherungserstattungen		€	10.404,40
Forderungen aus WEG-Hausgeldabrechnungen/Hausgeldzahlungen		€	14.347,20
Sonstige		€	320,14
Kostenerstattungen (ENRW)		€	2.142,00
			<hr/>
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	46.925,20
			<hr/> <hr/>

**Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.



## Flüssige Mittel und Bausparguthaben

**Schecks, Kassenbestand,** 31.12.2011 € 405.913,71

**Guthaben bei Kreditinstituten** 31.12.2010 € 284.744,67

### Guthaben bei Kreditinstituten

Volksbank Rottweil eG

Konto-Nr. 27220001 € 10.958,04

Konto-Nr. 27220010 -  
Festgeld € 3.047,38

Aareal Bank AG Stuttgart € 103.194,51

Aareal Bank AG Stuttgart Festgeld Kto. Nr. 245911 € 150.000,00

Aareal Bank AG Stuttgart Festgeld Kto. Nr. 245912 € 100.874,61

Kreissparkasse Rottweil € 37.839,17

**Bilanzausweis** € 405.913,71

**Bausparguthaben** 31.12.2011 € 103.292,95

31.12.2010 € 72.859,77

Stand 1.1.2011 € 72.859,77

### Zugang

Einzahlungen € 30.000,00

Zinsen € 433,18

Summe Zugang € 30.433,18

**Bilanzausweis** € 103.292,95

### Erläuterungen:

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

Bausparvertrag Nr. 1.1822.769.047 € 800.000,00

2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7.

### **6.1.3 Rechnungsabgrenzungsposten**

<b><u>Geldbeschaffungskosten</u></b>	31.12.2011	€	172,53
	<hr/>		
	31.12.2010	€	632,53
Stand 1.1.2011		€	632,53
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige Abschreibung		€	460,00
		<hr/>	
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	172,53
		<hr/> <hr/>	

#### **Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden Geldbeschaffungskosten für das Objekt in der Hohlengrabengasse 5 (VE 10812).
2. Die Abschreibung erfolgt auf die Laufzeit der Zinsfestschreibung.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 8.

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

### 6.2.1 Eigenkapital

<u>Gezeichnetes Kapital</u>	31.12.2011	€	5.100.000,00
	<hr/>		
	31.12.2010	€	5.100.000,00

<u>Bilanzverlust</u>	31.12.2011	€	111.959,52
	<hr/>		
	31.12.2010	€	84.197,35

<u>Verlustvortrag</u>	31.12.2011	€	84.197,35
	<hr/>		
	31.12.2010	€	55.646,35

#### Erläuterungen:

Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2011 wird der Bilanzverlust 2010 in Höhe von € 84.197,35 auf neue Rechnung vorgetragen.

<u>Jahresfehlbetrag</u>	31.12.2011	€	27.762,17
	<hr/>		
	31.12.2010	€	28.551,00

## **6.2.2 Rückstellungen**

### **Sonstige Rückstellungen**

31.12.2011 € 105.319,36

---

31.12.2010 € 103.089,40

	Stand 01.01.2011	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2011
Bilanzierungskosten	6.250,00	5.477,15	772,85	7.000,00	7.000,00
Prüfungsgebühren vbw	1.250,00	547,40	702,60	1.000,00	1.000,00
Urlaubsrückstellung	2.430,85	2.430,85		4.790,03	4.790,03
Altersteilzeit	93.158,55	629,22			92.529,33
<b>Gesamt</b>	<b>103.089,40</b>	<b>9.084,62</b>	<b>1.475,45</b>	<b>12.790,03</b>	<b>105.319,36</b>

### **Erläuterungen:**

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

### **6.2.3 Verbindlichkeiten**

#### **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

31.12.2011 € 5.771.556,53

---

31.12.2010 € 6.444.891,12

#### **Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens**

Stand 1.1.2011 € 6.415.021,21

#### **Abgang**

Tilgung	Münchner Hypothekenbank	€	77.407,69
	KfW Kreditanstalt	€	59.785,89
	BW-Bank	€	33.914,75
	L-Bank	€	5.748,00
	Landesbausparkasse Württemberg	€	71.677,86
	Norddeutsche Landesbank	€	11.525,14
	Deutsche Genossenschaftsbank	€	61.082,38
Tilgung/Endfälligkeit	Commerzbank	€	350.000,00

---

Summe Abgang € 671.141,71

---

Stand 31.12.2011 € 5.743.879,50

Zinsabgrenzung

Stand 1.1.2011 € 29.869,91

**Zugang**

Bildung per 31.12.2011 € 27.677,03

**Abgang**

Abrechnung aus Vorjahr € 29.869,91

Stand 31.12.2011 € 27.677,03

---

Zusammenstellung

Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens € 5.743.879,50

Zinsabgrenzung € 27.677,03

---

**Bilanzausweis**

€ 5.771.556,53

---

---

**Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern**

31.12.2011 € 2.924.275,41

---

31.12.2010 € 2.924.275,41

Darlehen der Stadt Rottweil

**Bilanzausweis**

- unverändert -

€ 2.924.275,41

---

---

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen wird ein von der Stadt Rottweil gewährtes Darlehen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

**Erhaltene Anzahlungen**

31.12.2011 € 132.803,18

---

31.12.2010 € 123.414,33

Vorauszahlungen Betriebskosten

€ 106.484,18

Vorauszahlungen Heizkosten

€ 26.319,00

**Bilanzausweis**

€ 132.803,18

---

---

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden die Umlagenvorauszahlungen der Mieter für die Abrechnungsperiode 2011.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<b><u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u></b>	31.12.2011	€	798,82
	<hr/>		
	31.12.2010	€	3.645,23
Überzahlungen Mieter		€	12.130,23
abzügl. vorausbezahlte Mieten für Januar 2012		€	11.331,41
	<hr/>		
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	798,82
	<hr/> <hr/>		

**Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<b><u>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</u></b>	31.12.2011	€	0,00
	<hr/>		
	31.12.2010	€	9,80
<b><u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u></b>	31.12.2011	€	23.360,46
	<hr/>		
	31.12.2010	€	14.793,81

Verbindlichkeiten aus Instandhaltungskosten		€	15.821,19
Verbindlichkeiten Betriebskosten		€	2.893,99
Verbindlichkeiten aus sächlichen Verwaltungskosten		€	4.476,33
Verbindlichkeiten aus Überzahlung Stromeinspeisung ENRW		€	168,95
	<hr/>		
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	23.360,46
	<hr/> <hr/>		

**Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.



**Sonstige Verbindlichkeiten**

31.12.2011 € 1.240,24

---

31.12.2010 € 1.018,38

Verbindlichkeiten an WEG

€ 218,00

Mieterpfand

€ 1.022,24

**Bilanzausweis**

---

€ 1.240,24

---

**Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

31.12.2011 € 11.331,41

---

31.12.2010 € 10.872,15

Stand 1.1.2011

€ 10.872,15

**Zugang**

€ 11.331,41

**Abgang**

€ 10.872,15

**Bilanzausweis**

---

---

€ 11.331,41**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Januar 2012.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

## 7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011

### 7.1 Umsatzerlöse

#### a) aus der Hausbewirtschaftung

	2011	€	1.229.585,35
	2010	€	1.232.344,40
	2011		2010
	€		€
Sollmieten	1.122.509,23		1.135.010,22
Erlösschmälerungen durch Leerstand	12.263,55		20.925,60
Erlösschmälerungen durch Mietminderung	320,00		850,00
	1.109.925,68		1.113.234,62
Abgerechnete Betriebskosten	102.341,38		100.248,16
Abgerechnete Heizkosten	19.827,70		19.641,71
	122.169,08		119.889,87
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten	2.509,41		780,09
	119.659,67		119.109,78
	1.229.585,35		1.232.344,40

#### Erläuterungen:

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 10.

**b) aus Verkauf von Grundstücken**

	2011	€	305.000,00
	2010	€	0,00
	2011		2010
	€		€
Verkauf Reihenhaus, Im Geigenrain 8 (VE 70010.008)	305.000,00		0,00
	305.000,00		0,00

**Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 11.

**c) aus Betreuungstätigkeit**

	2011	€	20.511,20
	2010	€	26.180,58
	2011		2010
	€		€
Verwaltungsbetreuung ENRW	3.177,90		3.390,20
Verwaltungsbetreuung Stadt Rottweil	13.115,30		13.539,39
WEG-Verwaltung/Verwaltung Versammlungsraum	4.218,00		3.858,10
Sanierungsträgerschaft Nägelesgraben	0,00		5.392,89
	20.511,20		26.180,58

**d) aus anderen Lieferungen und Leistungen**

	2011	€	2.323,50
	2010	€	3.508,74

**Erläuterungen:**

Ausgewiesen werden Erlöse aus der Stromeinspeisung eines BHKW (€ 1.646,05), eine Erstattung von Wärmekosten nach § 53 Energiesteuergesetz (€ 377,45) sowie Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für Dritte (€ 300,00).

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

	2011 €	294.911,03
<hr/>		
	2010 €	56.840,29
<hr/>		
	2011 €	2010 €
<hr/>		
<b><u>Bestandserhöhung</u></b>		
Betriebskosten	106.130,47	102.842,30
Heizkosten	26.412,25	20.586,85
	<hr/>	
	132.542,72	123.429,15
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
<b><u>Bestandsverminderung</u></b>		
Veräußerung Verkaufsgrundstücke	305.000,00	0,00
Wertminderung fertige Bauten	0,00	60.324,20
Betriebskosten	102.341,38	100.248,16
Freistellungen	128,20	168,11
Heizkosten	19.984,17	19.528,97
	<hr/>	
	427.453,75	180.269,44
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
	Verminderung	Verminderung
	<hr/>	
	294.911,03	56.840,29
<hr style="border-top: 3px double black;"/>		

**Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 12.

**7.3 Sonstige betriebliche Erträge**

	2011	€	5.463,61
	2010	€	10.406,19
	2011		2010
	€		€
Auflösung von Rückstellungen	1.475,45		4.263,63
Erträge aus Versicherungsleistungen	0,00		2.420,00
Erträge aus Bearbeitungsgebühren	22,00		16,67
Erträge aus früheren Jahren	2.656,79		0,00
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	51,17		5,89
Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken AV	6.362,30		0,00
Abgang Instandhaltungsrücklage (Verkauf AV)	-5.104,10		0,00
andere ordentliche Erträge	0,00		3.700,00
	5.463,61		10.406,19

**7.4 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

**a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

	2011	€	331.061,56
	<hr/>		
	2010	€	272.409,91
	<hr/>		
	2011		2010
	€		€
	<hr/>		
Betriebskosten	58.707,65		56.574,88
Heizkosten	26.412,25		20.586,85
Betriebskosten nicht umlagefähig	38.279,20		41.135,14
	<hr/>		
	123.399,10		118.296,87
	<hr/>		
Erbbauszinsen	5.655,76		5.655,76
Instandhaltungskosten	201.960,88		148.357,28
Vertriebskosten	45,82		100,00
	<hr/>		
	207.662,46		154.113,04
	<hr/>		
	331.061,56		272.409,91
	<hr/> <hr/>		

**Erläuterungen:**

Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 85.119,90 (Vorjahr € 77.161,73) weiterverrechnet.

**b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke**

	2011	€	10.885,27
	2010	€	1.173,52
	2011		2010
	€		€
lfd. Aufwendungen für Vorhaltezeitraum	969,67		1.173,52
Vertriebskosten	9.563,82		0,00
Verkaufsgrundstücke früherer Jahre	351,78		0,00
	10.885,27		1.173,52

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

	2011	€	1.350,93
	2010	€	1.424,79

**Erläuterungen:**

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



## 7.5 Personalaufwand

### a) Löhne und Gehälter

	2011	€	163.923,99
	2010	€	167.219,86
	2011		2010
	€		€
Löhne und Gehälter	149.465,18		128.903,34
Auflösung/Einstellung Urlaubsrückstellung	2.359,18		169,25
Hauswartkosten	18.363,64		18.292,74
Veränderung Rückstellung für Altersteilzeit	-6.264,01		19.854,53
	163.923,99		167.219,86

### Erläuterungen:

Vom Personalaufwand werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 16.437,05 (Vorjahr € 16.496,74) weiterverrechnet.

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

	2011	€	45.604,22
	2010	€	39.333,52
	2011		2010
	€		€
Soziale Abgaben	30.359,26		26.170,18
Altersversorgung	15.244,96		13.163,34
	45.604,22		39.333,52

(davon für Altersversorgung: € 15.244,96 )

## 7.6 Abschreibungen

### auf immaterielle Vermögensgegenstände

2011 € 309.608,62

### des Anlagevermögens und Sachanlagen

2010 € 314.385,25

	2011	2010
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	74,00
Grundstücke mit Wohnbauten	303.550,25	308.348,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.058,37	5.962,60
	309.608,62	314.385,25

**7.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

2011 € 103.052,09

2010 € 97.975,02

---

2011	2010
€	€

---

**Sächliche Verwaltungskosten:**

Post-, Telefon-, Internet- und Fernschreibkosten	4.125,68	2.957,08
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher	1.944,80	2.208,47
Büroaufwendungen	1.830,56	628,43
GEZ Rundfunkgebühren	46,08	69,12
Raumkosten	14.500,91	6.466,81
Sachversicherungen	2.664,76	2.834,50
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	1.279,70	1.172,71
Reparaturen und Wartung Büroeinrichtung	361,76	390,44
Miete und Wartung Telefonanlage	2.151,72	1.879,68
Miete Kopierer Toshiba	1.278,72	1.602,28
Kosten des Zahlungsverkehrs	662,77	632,22
EDV-Kosten	10.423,52	10.423,80
EDV-Wartungskosten	4.932,06	6.489,18
Veröffentlichungen	141,29	138,52
Kosten Bilanzerstellung	7.000,00	6.250,00
Prüfungsgebühren	1.000,00	1.250,00
Beiträge	2.345,99	2.325,37
Aufwendungen für Unternehmenswerbung	1.023,90	3.075,00
Rechts- und Beratungskosten	109,09	0,00
Aufwendungen für Bewirtung	73,63	0,00
Geschenke bis 35,00 €	20,00	0,00
Schulungen	3.113,99	1.503,06
Verwaltungskostenbeitrag	17.144,16	17.027,34
Gerichts- und Anwaltskosten	2.081,17	1.733,65
Aufwendungen früherer Jahre	0,00	357,62
Vertriebskosten Verkauf Anlagevermögen	2.246,19	1.305,15

**Verluste aus dem Abgang von:**

Grundstücksverkauf Anlagevermögen	18.834,07	0,00
Bewegliches Anlagevermögen	1.154,00	0,00

**Abschreibungen auf Forderungen:**

Mietforderungen	561,57	521,96
Sonstige Forderungen	0,00	24.732,63

---

103.052,09	97.975,02
------------	-----------

---

**7.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

	2011	€	5.378,40
	2010	€	3.367,16
	2011		2010
	€		€
Zinsen aus Girokonten	27,68		16,08
Zinsen aus Bausparguthaben	433,18		281,84
Zinsen aus Kaufpreisforderungen	641,75		0,00
Zinsen aus Festgeldern	4.275,79		1.811,26
Zinsen aus Rückstellungen BilMoG	0,00		1.257,98
	5.378,40		3.367,16

**7.9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

	2011	€	304.640,75
	2010	€	323.825,23
	2011		2010
	€		€
Planmäßige Abschreibung Geldbeschaffungskosten	460,00		460,00
Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	240.060,46		264.879,73
Zinsen gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil)	58.485,50		58.485,50
Zinsen aus Rückstellungen BilMoG	5.634,79		0,00
	304.640,75		323.825,23

**7.10 Sonstige Steuern**

2011 € 30.985,77

---

2010 € 29.770,68**Erläuterungen:**

Von der ausgewiesenen Grundsteuer werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 30.985,77 (Vorjahr € 29.770,68) weiterverrechnet.

**7.11 Jahresfehlbetrag/  
Jahresüberschuss****Jahresfehlbetrag**

2011 € 27.762,17

---

2010 € 28.551,00**7.12 Gewinnvortrag / Verlustvortrag  
Vorjahr****Verlustvortrag**

2011 € 84.197,35

---

2010 € 55.646,35**7.13 Bilanzverlust / Bilanzgewinn****Bilanzverlust**

2011 € 111.959,52

---

2010 € 84.197,35

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 31.05.2012

## STADTBAU ROTTWEIL

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

Peter Hauser  
(Betriebsleiter)

