

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

**31.12.2024**

**Stadtbau Rottweil**

**Rottweil**

**Wichtiger Hinweis:**

Die Anlagen 1 bis 12 sind diesem Dokument nicht beigefügt. Sie sind sehr umfangreich und enthalten datenschutzrelevante Angaben. Die Einsicht in diese Unterlagen ist in der Geschäftsstelle des EB Stadtbau möglich.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Hinweise</b>	<b>1</b>
<b>2. Lagebericht</b>	<b>2</b>
<b>3. Bilanz zum 31. Dezember 2024</b>	<b>5</b>
<b>4. Gewinn- und Verlustrechnung 2024</b>	<b>7</b>
<b>5. Liquiditätsrechnung zum Jahresabschluss 2024</b>	<b>9</b>
<b>6. Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss 2024</b>	<b>10</b>
<b>7. Anhang des Jahresabschlusses 2024</b>	<b>11</b>
<b>8. Inventar zum 31. Dezember 2024</b>	<b>23</b>
<b>9. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>39</b>
<b>10. Bilanzkennzahlen</b>	<b>49</b>

## Allgemeine Hinweise

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

Der **Wirtschaftsplan 2024** wurde am 31.01.2024 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Bestätigung der Gesetzmäßigkeit und die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen erfolgten mit Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 03.04.2024.

Der **Jahresabschluss** und der Lagebericht sind innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen (§ 16 Abs. 2 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.

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

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

Die **Betriebssatzung** vom 09.06.1993 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).

In der **Betriebsleitung** gab es im Berichtsjahr keine Änderungen, Betriebsleiter ist unverändert Erik Fiss.

# Lagebericht

## Hausverwaltung

Eine generelle Anpassung der Mieten entsprechend der Fortschreibung der *Mietwerttabelle für Rottweil und Umgebung* (2023 bis 2025) erfolgte zum 01.02.2024.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung liegen im Berichtsjahr mit ca. 11.700 € deutlich höher als im Vorjahr. Sie resultieren wie in den Vorjahren aus vorübergehenden, renovierungs-/sanierungsbedingten Leerstandzeiten, aufgrund der im Berichtsjahr vermehrt anfallenden Renovierungen gab es schlicht mehr davon.

Die Fluktuation liegt mit 7,9 % in der Bandbreite der Vorjahre.

Dauerhafte Leerstände sind nicht zu verzeichnen, per 31.12.2024 waren drei Wohnungen renovierungsbedingt nicht vermietet.

Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten liegt (aktuell Anfang Mai 2025) bei 99 und ist tendenziell gleichbleibend.

Die Mietrückstände (Forderungen aus Vermietung) liegen mit ca. 9.900 € geringer als im Vorjahr.

### Statistik:

Kennzahl	Berichtsjahr 2024	2023	2022	2021	2020
Erlösschmälerungen	11.700 €	4.900 €	4.500 €	10.800 €	23.900 €
Anzahl Mieterwechsel	22	16	31	13	31
Fluktuationsrate	7,9 %	5,8 %	11,2 %	4,7 %	11,2 %
Leerstände per 31.12.	3	0	0	0	0
Mietinteressenten	99	101	118	108	73
Mietrückstände	9.900 €	15.300 €	10.500 €	7.200 €	12.900 €

## Bauunterhaltung, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Im Berichtsjahr waren für diesen Zweck 350.000 € im Erfolgsplan eingestellt (Vorjahr: 350.000 €).

Für Instandhaltungen wurden ca. 461.000 € ausgegeben, das liegt ca. 200.000 € bzw. 82 % über dem Vorjahresniveau. Allerdings war 2023 der geplante Ansatz auch bei weitem nicht erreicht worden, da die Baumaßnahme Marxstraße viele Kapazitäten band. Somit trat hier ein gewisser Aufholeffekt ein, hinzu kommt die oben bereits erwähnte Mehrung von – teilweise recht aufwändigen – Renovierungen.

Die Modernisierung der Gebäude Marxstraße 25-29 wurde 2024 bis auf Restarbeiten abgeschlossen, diese erfolgten im Januar und Februar 2025. Im Jahr 2024 wurden für Planungs- und Bauleistungen 499.000 € ausgegeben (Gesamtausgaben für die Baumaßnahme: 1,86 Mio. €).

Die Planungen für die nächste größere Modernisierungsmaßnahme in der Hochwaldstr. 1-3 wurden parallel vorangetrieben, hier wurden 6.000 € an Planungsmitteln aufgewendet. Die Bauarbeiten haben im April 2025 begonnen. Für die Vorstudien für die Ruckgaberstraße wurden 4.000 € aufgewendet.

Im Berichtsjahr wurden somit gesamthaft **970.000 € für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung** aufgewendet.

## Statistik

Kennzahl	Berichtsjahr 2024	2023	2022	2021	2020
Ausgaben Instandhaltung	461 T€	254 T€	316 T€	354 T€	356 T€
Ausgaben Modernisierung	509 T€	1.120 T€	240 T€	193 T€	71 T€
Summe	970 T€	1.374 T€	556 T€	547 T€	427 T€

## Neubaumaßnahmen

Beim Bauvorhaben Basler Straße 12-14 (ca. 25 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung) wurde in den Jahren 2021 bis 2023 vorangetrieben. Mit Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung im November 2023 beschloss der Gemeinderat allerdings, das Bauvorhaben vorerst zu sistieren, da die Baukosten-, Förderungs- und Zinssituation keine wirtschaftliche Realisierbarkeit erkennen ließ. Eine abschließende Entscheidung ist für Mitte 2025 vorgesehen.

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 im Berichtsjahr keine Ansätze eingestellt.

## Kassenbestand

Der Kassenbestand lag am 31.12.2024 bei knapp 165.000 €, dies ist nur ein Bruchteil der Vorjahressumme. Diese war allerdings durch den Kredit für die Baumaßnahme Marxstraße 25-29 verfälscht, der 2024 abgerufen werden musste, bei dem zum Jahresende aber noch nicht der entsprechende Mittelabfluss erfolgt war.

## Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

Das Berichtsjahr schließt mit einem Überschuss in Höhe von ca. 94.000 € ab.

Das Ergebnis ist spürbar geringer als die Prognose im Wirtschaftsplan (Jahresgewinn: rd. 116.000 €), was im Wesentlichen mit den Mehrrausgaben im Bereich Instandhaltung zu erklären ist (s. o.).

Einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von ca. 202.600 € beläuft sich der **Bilanzgewinn** auf 296.620,22 €. Hiervon soll ein Teilbetrag in Höhe von 150.000 € der Gewinnrücklage zugeführt werden. Der Restbetrag in Höhe von 146.620,22 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12. ca. 6.757.000 €. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,5 %.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen und auf Sachanlagen (ca. 479.000 €) wurden voll erwirtschaftet.

Mit dem Cashflow (Gesamtsumme der AfA + Jahresüberschuss = ca. 578.000 €) konnten die ordentlichen Kredittilgungen (rd. 543.000 €) vollständig gedeckt werden.

Die Gewinnrücklage beläuft sich zum 31.12.2024 auf 1.360.000 €.

Die zweckgebundenen Rückstellungen belaufen sich auf ca. 11.000 €.

## Statistik

Kennzahl	Berichtsjahr 2024	2023	2022	2021	2020
Jahresüberschuss	94 T€	270 T€	238 T€	203 T€	93 T€
Eigenkapital	6.757 T€	6.663 T€	6.393 T€	6.154 T€	5.951 T€
Eigenkapitalquote	35,5 %	33,6 %	35,5 %	33,6 %	32,2 %
Abschreibungen	479 T€	458 T€	453 T€	455 T€	452 T€
Cashflow	578 T€	728 T€	695 T€	664 T€	547 T€
Gewinnrücklage	1.360 T€	1.090 T€	850 T€	650 T€	550 T€

## Entwicklung der Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten haben gegenüber dem Vorjahr netto um ca. 900.000 € auf ca. 12,0 Mio. € abgenommen. Der Anteil am Bilanzvolumen liegt mit 63,3 % auf dem Niveau der Vorjahre.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben unter Berücksichtigung der ordentlichen und außerordentlichen Tilgungen insgesamt um ca. 800.000 € abgenommen.

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.

## Statistik

Kennzahl	Berichtsjahr 2024	2023	2022	2021	2020
Verbindlichkeiten	12,0 M€	12,9 M€	11,3 M€	11,8 M€	12,0 M€
Anteil Verbindlichkeiten am Bilanzvolumen	63,3%	65,0 %	62,8 %	64,2 %	65,4 %

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

<b>AKTIVSEITE</b>	2024 €	2024 €	2023 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.793.758,96		17.772.247,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	412.726,84		412.726,84
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.315,38		7.836,52
4. Bauvorbereitungskosten	389.750,06	18.602.551,24	326.630,53
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>18.602.551,24</b>	<b>18.519.441,61</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		231.396,03	199.256,79
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	9.940,92		15.253,24
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		150,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.359,83	18.300,75	7.903,54
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		164.630,79	1.090.960,49
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.016.878,81</b>	<b>19.832.965,67</b>

**PASSIVSEITE**

	2024 €	2024 €	2023 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		5.100.000,00	5.100.000,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Andere Gewinnrücklagen		1.360.000,00	1.090.000,00
<b>III. Gewinnvortrag</b>	202.595,07		202.655,76
<b>IV. Jahresüberschuss</b>	94.025,15	296.620,22	269.939,31
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		6.756.620,22	6.662.595,07
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		10.990,00	12.910,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.761.302,64		9.557.751,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.924.275,00		2.924.275,00
3. Erhaltene Anzahlungen	218.010,78		211.802,32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.575,52		4.294,30
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	132.236,71		200.506,07
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.961,40	12.042.362,05	2.090,83
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		206.906,54	256.741,04
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.016.878,81</b>	<b>19.832.965,67</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	WiPlan 2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.772.081,57	1.780.700,00	1.662.123,52
b) aus Betreuungstätigkeit	9.650,00	9.300,00	7.450,00
	<u>1.781.731,57</u>	<u>1.790.000,00</u>	<u>1.669.573,52</u>
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	32.139,24	0,00	6.810,56
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.471,78	1.000,00	2.595,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	652.382,45	533.300,00	421.200,22
5. <b>Rohergebnis</b>	1.163.960,14	1.257.700,00	1.257.779,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	245.209,79	224.900,00	232.535,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	54.848,33	66.800,00	50.260,12
	<u>300.058,12</u>	<u>291.700,00</u>	<u>282.795,24</u>
davon für Altersversorgung:			
€	17.521,57		
Vorjahr €	16.127,79		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	479.459,01	494.000,00	457.527,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	79.887,96	95.000,00	66.039,91
Übertrag:	<u>304.555,05</u>	<u>377.000,00</u>	<u>451.416,67</u>

	2024 €	WiPlan 2024 €	2023 €
Übertrag:	304.555,05	377.000,00	451.416,67
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.531,65	0,00	5.344,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	184.638,82	190.000,00	151.399,59
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	129.447,88	187.000,00	305.362,04
12. Sonstige Steuern	35.422,73	37.000,00	35.422,73
<b>13. Jahresüberschuss</b>	94.025,15	150.000,00	269.939,31
14. Gewinnvortrag	202.595,07		202.655,76
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>296.620,22</b>		<b>472.595,07</b>

## Liquiditätsrechnung zum Jahresabschluss 2024

Nr.	Bezeichnung	2023	2024	2024	2024
		Ergebnis €	Ansatz €	Ergebnis €	Vergleich Ergebnis/Ansatz €
1	<b>Periodenergebnis (Jahresüberschuss/ - fehlbetrag)</b>	269.939,31	150.000,00	94.025,15	-55.975
2	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	457.527,43	494.000,00	479.459,01	-14.541
3	Afa Forderungen	0,00		0,00	0
4	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	2.180,00		-1.920,00	-1.920
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	-7.399,41		-27.133,21	-27.133
7	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	130.220,55		-111.743,61	-111.744
8	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		0,00	0
9	Zinsaufwendungen/Zinserträge	146.054,63	190.000,00	175.107,17	-14.893
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	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>998.522,51</b>	<b>834.000,00</b>	<b>607.794,51</b>	<b>-226.205</b>
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	5.344,96		9.531,65	9.532
20	Erhalten Dividende	0,00		0,00	0
21	<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe 15-20)</b>	<b>5.344,96</b>	<b>0,00</b>	<b>9.531,65</b>	<b>9.532</b>
22	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	0,00		0
23	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.358.171,18	-752.000,00	-562.568,64	189.431
24	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00			0
25	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	0,00			0
26	<b>Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe 22-25)</b>	<b>-1.358.171,18</b>	<b>-752.000,00</b>	<b>-562.568,64</b>	<b>189.431</b>
27	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo 21;26)</b>	<b>-1.352.826,22</b>	<b>-752.000,00</b>	<b>-553.036,99</b>	<b>198.963</b>
28	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus 14 und 27)</b>	<b>-354.303,71</b>	<b>82.000,00</b>	<b>54.757,52</b>	<b>-27.242</b>
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	658.000,00	0,00	-658.000
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	<b>Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 29 bis 33)</b>	<b>2.150.000,00</b>	<b>658.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-658.000</b>
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	0,00	0,00	0
38	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	-749.531,23	-550.000,00	-796.448,40	-246.448
39	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen	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	-151.399,59	-190.000,00	-184.638,82	5.361
43	<b>Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe 35-41)</b>	<b>-900.930,82</b>	<b>-740.000,00</b>	<b>-981.087,22</b>	<b>-241.087</b>
44	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo 34;42)</b>	<b>1.249.069,18</b>	<b>-82.000,00</b>	<b>-981.087,22</b>	<b>-899.087</b>
45	<b>Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo 28;43)</b>	<b>894.765,47</b>	<b>0,00</b>	<b>-926.329,70</b>	<b>-926.330</b>
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	<b>Überschuss/Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
51	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln	196.195,02		1.090.960,49	
52	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln	894.765,47		-926.329,70	
53	<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres</b>				
54	<b>nachrichtlich:</b>				
55	Endbestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresende	1.090.960,49		164.630,79	
56	Voraussichtlicher Endbestand an inneren Darlehen zum Jahresende				

## Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss 2024

Nr.	Einzahlung- und Auszahlungarten	Liquiditätsrechnung	
		Vorjahr EUR	Rechnungs- jahr EUR
		1	2
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	196.195,02	1.090.960,49
2	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	998.522,51	607.794,51
3	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	-1.352.826,22	-553.036,99
4	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	1.249.069,18	-981.087,22
5	Überschuss oder Bedarf aus wirtschaftsplanwirksamen Einzahlung und Auszahlungen		0,00
<b>6</b>	<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende</b>	<b>1.090.960,49</b>	<b>164.630,79</b>
7a	Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresende	0,00	0,00
7b	Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere	0,00	0,00
7c	Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	150,00	0,00
8a	Bestand an Kassenkrediten zum Jahresende	0,00	0,00
8b	Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	21.621,94	0,00
<b>9</b>	<b>Liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	<b>1.069.488,55</b>	<b>164.630,79</b>
10	mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf	0,00	0,00
<b>11</b>	<b>bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	<b>1.069.488,55</b>	<b>164.630,79</b>
12	für bestimmte Zwecke gebunden	900.000,00	0,00
<b>13</b>	<b>bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>	<b>169.488,55</b>	<b>164.630,79</b>

## **Anhang des Jahresabschlusses 2024**

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 17.06.2020 und der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) vom 01.10.2020 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 € 192.982,48 (Vj. € 244.444,48), die über die Laufzeit der Mietverbilligung von 10 Jahren ab Mietbeginn aufgelöst werden und im Voraus erhaltene Mieten für Januar 2025.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **I. Bilanz**

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 231.396,03 (Vorjahr € 199.256,79) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

## Anhang

## 2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2024 €	Zugänge		Abgänge Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2024 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert zum 31.12.2024 €
		des Geschäftsjahres €	€										
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	6.045,20				6.045,20	6.045,20	0,00				6.045,20		0,00
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.323.745,23	499.062,11			26.822.807,34	8.551.497,51	477.550,87				9.029.048,38	17.772.247,72	17.793.758,96
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	79.887,42	387,00	749,21		79.525,21	72.050,90	1.908,14	749,21			73.209,83	7.836,52	6.315,38
Bauvorbereitungskosten	326.630,53	63.119,53		0,00	389.750,06	0,00						326.630,53	389.750,06
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>28.499.330,63</b>	<b>562.568,64</b>	<b>749,21</b>	<b>0,00</b>	<b>27.704.809,45</b>	<b>9.079.245,27</b>	<b>479.459,01</b>	<b>749,21</b>			<b>9.102.258,21</b>	<b>18.519.441,61</b>	<b>18.602.551,24</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>28.505.375,83</b>	<b>562.568,64</b>	<b>749,21</b>	<b>0,00</b>	<b>27.710.854,65</b>	<b>9.085.290,47</b>	<b>479.459,01</b>	<b>749,21</b>			<b>9.108.303,41</b>	<b>18.519.441,61</b>	<b>18.602.551,24</b>

## Anhang

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

Forderungen	€	0,00	Forderungen aus
Vorjahr	(€)	150,00	Betreuungstätigkeit
Forderungen	€	0,00	sonstige Vermögens-
Vorjahr		784,16	gegenstände
Verbindlichkeiten	€	2.924.275,00	Verbindlichkeiten gegenüber
Vorjahr	(€)	2.924.275,00)	anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten	€	9.404,12	Verbindlichkeiten aus
Vorjahr	(€)	25.018,51	Lieferungen und Leistungen

4. Für ein verwaltetes Treuhandkonto (Kautionen) ist ein Bankguthaben in Höhe von € 254.598,55 vorhanden.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonst. Vermögensgegenst. (Instandhaltungsrücklage)	8.359,83	6.619,38

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	€	4.490,00

## 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	8.761.302,64 ( 9.557.751,04 )	529.395,20 ( 549.447,04 )	1.997.805,67 ( 2.169.994,12 )	6.234.101,77 ( 6.838.309,88 )		
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	218.010,78 ( 211.802,32 )	218.010,78 * ( 211.802,32 ) *				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.575,52 ( 4.294,30 )	4.575,52 ( 4.294,30 )				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	132.236,71 ( 200.506,07 )	132.236,71 ( 200.506,07 )				
Sonstige Verbindlichkeiten	1.961,40 ( 2.090,83 )	1.444,72 ( 1.504,15 )	516,68 ( 586,68 )			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.042.362,05</b> <b>( 12.900.719,56 )</b>	<b>885.662,93</b> <b>( 967.553,88 )</b>	<b>1.998.322,35</b> <b>( 2.170.580,80 )</b>	<b>9.158.376,77</b> <b>( 9.762.584,88 )</b>	<b>0,00</b> <b>( 0,00 )</b>	

\* 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 2024 wurde eine Zahlung in Höhe von € 35.910,00 geleistet.

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

## E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 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)		€	8.008,12
	Vorjahr:	(€	8.729,09 )
Erbbauzinsen jährlich bis 2054		€	6.793,14

## **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 die nächsthöhere Vorgesetzte (Frau Bürgermeisterin Ines Gaehn) die Vertretung sowie die Anordnungs- und Bewirtschaftungsbefugnis wahr.

Die Stellvertretung beschränkt sich auf den Fall der Verhinderung.

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**

Hecht, Anne  
 Reichenbach, Elke  
 Armleder, Pauline ab 24.07.2024  
 Hils Reiner  
 Sassnick, Arved bis 24.07.2024

Armleder, Ralf-Thomas  
 Dr. Mehl, Jürgen  
 Bott, Felicitas ab 24.07.2024

**CDU-Fraktion**

Alf, Hans-Peter  
 Scharein, Kendy ab 24.07.2024  
 Hugger, Monika  
 Reinhardt, Rasmus

Grimm, Ewald  
 Schneider, Pascal  
 Banholzer, Ralf

**FWV-Fraktion**

Häring, Karl-Theodor  
 Dr. Schellenberg, Peter  
 Stauss, Ulrike bis 24.07.2024

Breucha, Hermann  
 Effinger, Simone bis 24.07.2024  
 Kossendey, Franziska Charlotte ab 24.07.2024

**Bündnis 90/Die Grüne-Fraktion**

Gekle-Maier, Ingeborg  
 Schneider, Gabriele bis 24.07.2024  
 Sucker, Frank bis 24.07.2024  
 Sigrist, Benjamin ab 24.07.2024

Hugger, Ira bis 24.07.2024  
 Nowack, Hubert  
 Schneider Gabriele ab 24.07.2024

**FDP**

Karraiss, Daniel  
 Kratt, Sabina bis 24.07.2024

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 € 296.620,22 wird in Höhe von € 150.000,00 in die Gewinnrücklagen eingestellt und in Höhe von € 146.620,22 auf neue Rechnung vorgetragen.

Rottweil, den 12.05.2025

Der Betriebsleiter:

Fiss



## Inventar zum 31. Dezember 2024

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

#### Anlagevermögen

##### Sachanlagen

	31.12.2024	€	17.793.758,96
<b><u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u></b>			
<b><u>Rechte mit Wohnbauten</u></b>	31.12.2023	€	17.772.247,72
	Grundstücks- kosten	Gebäude- kosten	Insgesamt
	€	€	€
Stand 1.1.2024	2.461.658,94	15.310.588,78	17.772.247,72
<b><u>Zugang</u></b>			
Modernisierungen	0,00	499.062,11	499.062,11
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige	849,78	476.701,09	477.550,87
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	2.460.809,16	15.332.949,80	17.793.758,96

#### 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.

<b><u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u></b>	31.12.2024	€	412.726,84
<b><u>Rechte ohne Bauten</u></b>	31.12.2023	€	412.726,84

**Erläuterungen:**

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

<b><u>Andere Anlagen, Betriebs- und</u></b>	31.12.2024	€	6.315,38
<b><u>Geschäftsausstattung</u></b>	31.12.2023	€	7.836,52
Stand 1.1.2024		€	7.836,52
<b><u>Zugang</u></b>			
Heckenschneider		€	387,00
<b><u>Abschreibungen</u></b>			
Planmäßige		€	1.908,14
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	6.315,38

**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.

<b><u>Bauvorbereitungskosten</u></b>	31.12.2024	€	389.750,06
	31.12.2023	€	326.630,53
Stand 1.1.2024		€	326.630,53
<b><u>Zugang</u></b>			
Fremdkosten		€	63.119,53
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	389.750,06

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden Planungskosten für die Bebauung des Grundstücks Basler Straße (€ 379.802,89), Hochwaldstr. 1 u. 3 (€ 5.947,17) und Ruckgaberstr. (€ 4.000,00).
2. Die Planungskosten für die Hochwaldstr. 1 u. 3 betrifft eine in 2025 begonnene Generalsanierung.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

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

<b><u>Unfertige Leistungen</u></b>	31.12.2024	€	231.396,03
	31.12.2023	€	199.256,79

**Betriebskosten**

Stand 1.1.2024		€	181.114,72
----------------	--	---	------------

**Zugang**

Abzurechnende Fremdkosten 2024		€	212.731,96
./.. Wertberichtigung		€	-6.000,00
Summe Zugang		€	206.731,96

**Abgang**

Abgerechnete Umlagen 2023		€	181.114,72
<u>Stand 31.12.2024</u>		€	206.731,96

**Heizkosten**

Stand 1.1.2024		€	18.142,07
----------------	--	---	-----------

**Zugang**

Abzurechnende Fremdkosten 2024		€	28.664,07
./.. Wertberichtigung		€	-4.000,00
Summe Zugang		€	24.664,07

**Abgang**

Abgerechnete Umlagen 2023		€	18.142,07
<u>Stand 31.12.2024</u>		€	24.664,07

Zusammenstellung:

Betriebskosten	€	206.731,96
Heizkosten	€	24.664,07
<b><u>Bilanzausweis</u></b>	€	<b><u>231.396,03</u></b>

Erläuterungen:

1. Ausgewiesen werden die abrechenbaren Kosten für das Jahr 2024. 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**

<b><u>Forderungen aus Vermietung</u></b>	31.12.2024	€	9.940,92
	31.12.2023	€	15.253,24

**Erläuterungen:**

1. Zweifelhafte Forderungen werden nach Beendigung des Mietverhältnisses und Abrechnung der Nebenkosten, sofern kein Ausgleich zu erwarten ist, abgeschrieben. 2024 wurden Mietforderungen in Höhe von € 4.041,22 (Vorjahr € 330,11) abgeschrieben.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<b><u>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</u></b>	31.12.2024	€	0,00
	31.12.2023	€	150,00

<b><u>Sonstige Vermögensgegenstände</u></b>	<u>31.12.2024</u>	<u>€</u>	<u>8.359,83</u>
	31.12.2023		7.903,54

**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**

<b><u>Kassenbestand,</u></b>	31.12.2024	€	164.630,79
<b><u>Guthaben bei Kreditinstituten</u></b>	31.12.2023	€	1.090.960,49

**Guthaben bei Kreditinstituten**

Volksbank Rottweil eG			
Konto-Nr. 27220001		€	14.677,64
Aareal Bank AG Stuttgart		€	28.836,95
Kreissparkasse Rottweil Kto. 97020		€	7.989,59
Kreissparkasse Rottweil - Geldmarktkonto 200307895		€	113.126,61
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	164.630,79

**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**

<b><u>Gezeichnetes Kapital</u></b>	31.12.2024	€	5.100.000,00
	31.12.2023	€	5.100.000,00

<b><u>Andere Gewinnrücklagen</u></b>	31.12.2024	€	1.360.000,00
	31.12.2023	€	1.090.000,00

Stand 1.1.2024		€	1.090.000,00
----------------	--	---	--------------

Einstellungen aus dem Bilanzgewinn 2023		€	270.000,00
-----------------------------------------	--	---	------------

<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	1.360.000,00
-----------------------------	--	---	--------------

**Erläuterungen:**

1. Per Beschluss des Gemeinderates vom 10.07.2024 wurde verfügt, vom Bilanzgewinn 2023 € 270.000,00 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen und den Restbetrag über € 202.595,07 auf neue Rechnung vorzutragen.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 3.

<b><u>Bilanzgewinn</u></b>	31.12.2024	€	296.620,22
	31.12.2023	€	472.595,07
<b><u>Gewinnvortrag</u></b>	31.12.2024	€	202.595,07
	31.12.2023	€	202.655,76
<b><u>Jahresüberschuss</u></b>	31.12.2024	€	94.025,15
	31.12.2023	€	269.939,31

**Rückstellungen****Sonstige Rückstellungen**

31.12.2024	€	10.990,00
31.12.2023	€	12.910,00

	Stand 01.01.2024	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2024
Bilanzierungskosten	4.000,00	3.881,19	118,81	4.000,00	4.000,00
Prüfungsgebühren vbw	1.500,00		1.500,00	1.500,00	1.500,00
Co-2 Umlage	1.000,00				1.000,00
Urlaubsrückstellung	6.410,00	1.920,00			4.490,00
<b>Gesamt</b>	<b>12.910,00</b>	<b>5.801,19</b>	<b>1.618,81</b>	<b>5.500,00</b>	<b>10.990,00</b>

**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. Auf eine Anpassung in 2024 wurde verzichtet, da mit keiner Inanspruchnahme gerechnet wird.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 7/12.

**Verbindlichkeiten**

<b><u>Verbindlichkeiten gegenüber</u></b>	31.12.2024	€	8.761.302,64
<b><u>Kreditinstituten</u></b>	31.12.2023	€	9.557.751,04

**Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens**

Stand 1.1.2024 € 9.557.751,04

**Abgang**

Tilgung	KfW Kreditanstalt	€	320.446,25
	KfW Kreditanstalt Ablösung	€	108.562,65
	Landesbank Baden-Württemberg	€	38.077,59
	L-Bank Tilgung	€	8.167,51
	Dt. Kreditbank	€	157.108,66
	DZ Hyp. AG	€	67.213,62
	Deutsche Genossenschaftsbank	€	39.098,19
	Landesbausparkasse Süd	€	57.773,93

Summe Abgang € 796.448,40

Stand 31.12.2024 € 8.761.302,64

**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.

<b><u>Verbindlichkeiten gegenüber anderen</u></b>	31.12.2024	€	2.924.275,00
<b><u>Kreditgebern</u></b>	31.12.2023	€	2.924.275,00

**Erläuterungen:**

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

<b><u>Erhaltene Anzahlungen</u></b>	31.12.2024	€	218.010,78
	31.12.2023	€	211.802,32
Vorauszahlungen Betriebskosten		€	189.381,42
Vorauszahlungen Heizkosten		€	28.629,36
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	218.010,78

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden die Umlagenvorauszahlungen der Mieter für die Abrechnungsperiode 2024.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage10.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

a) <b><u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u></b>	31.12.2024	€	4.575,52
	31.12.2023	€	4.294,30

**Erläuterungen:**

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

<b>b) <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen</u></b>	31.12.2024	€	132.236,71
<b><u>und Leistungen</u></b>	31.12.2023	€	200.506,07
Verbindlichkeiten aus Instandhaltungskosten u. Bautätigkeit (4430, 4460)		€	122.297,09
Verbindlichkeiten aus Erbbauzinsen Stadt Rottweil (4790)		€	3.396,57
Verbindlichkeiten Betriebskosten (4450)		€	6.543,05
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	<u>132.236,71</u>

**Erläuterungen:**

1. Von den Verbindlichkeiten aus Betriebskosten bestehen € 6.007,55 gegenüber dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Rottweil.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<b><u>Sonstige Verbindlichkeiten</u></b>	31.12.2024	€	1.961,40
	31.12.2023	€	2.090,83
aufgelaufene Zinsen (Kto. 41900000)		€	1.444,72
Mieterpfand (Kto. 47920000)		€	516,68
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	<u>1.961,40</u>

**Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 6.

<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	31.12.2024	€	206.906,54
	31.12.2023	€	256.741,04
Stand 1.1.2024		€	256.741,04
<b><u>Zugang</u></b>			
Vorausbezahlte Miete 2024		€	13.924,06
<b><u>Abgang</u></b>		€	63.758,56
<b><u>Bilanzausweis</u></b>		€	206.906,54

**Erläuterungen:**

1. Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Januar 2025 (€ 13.924,06) und der auf 10 Jahre abgegrenzte Baukostenzuschuss für den Neubau Überlinger Str. 64 (€ 192.982,48).  
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 2024

### Umsatzerlöse

#### a) aus Bewirtschaftungstätigkeit

	2024	€	1.772.081,57
	2023	€	1.662.123,52
	2024		2023
	€		€
Sollmieten	1.531.637,19		1.426.040,79
Auflösung Mietzuschuss Überlinger Str. 64	51.462,00		51.462,00
	1.583.099,19		1.477.502,79
Erlösschmälerungen durch Leerstand	10.735,49		4.146,80
	1.572.363,70		1.473.355,99
Abgerechnete Betriebskosten	178.792,29		170.222,76
Abgerechnete Heizkosten	21.842,08		19.333,08
	200.634,37		189.555,84
Erlösschmälerung Betriebs- und Heizkosten	916,50		788,31
	199.717,87		188.767,53
	1.772.081,57		1.662.123,52

#### Erläuterungen:

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

**b) aus Betreuungstätigkeit**

2024	€	9.650,00
2023	€	7.450,00

**Erläuterungen:**

Der Ausweis betrifft Verwalterhonorare für die Verwaltung von städtischen Wohnungen und einem Kindergarten, bzw. Treffpunkt. Die Umsatzerlöse erhöhten sich infolge der Honoraranpassung.

**Erhöhung des Bestandes**

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

2024	€	32.139,24
2023	€	6.810,56

Bestandserhöhung

Betriebskosten

206.731,96

181.114,72

Heizkosten

24.664,07

18.142,07

231.396,03

199.256,79

Bestandsverminderung

Betriebskosten

181.114,72

169.555,36

Heizkosten

18.142,07

22.890,87

199.256,79

192.446,23

Erhöhung

Erhöhung

32.139,24

6.810,56

**Sonstige betriebliche Erträge**

	2024	€	2.471,78
	2023	€	2.595,39
	2024		2023
	€		€
Auflösung von Rückstellungen	1.618,81		1.281,93
Erträge aus früheren Jahren	0,00		570,00
ausgebuchte Verbindlichkeiten	852,97		570,10
Kostenerstattung/sonstige Verkäufe	0,00		173,36
	<u>2.471,78</u>		<u>2.595,39</u>

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen  
und Leistungen**

<b>a) <u>Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit</u></b>	2024	€	652.382,45
	2023	€	421.200,22
	2024		2023
	€		€
Betriebskosten	115.970,25		95.999,80
Heizkosten	29.821,07		24.480,16
Betriebskosten u.a. nicht umlagefähig	38.459,02		40.184,20
	184.250,34		160.664,16
	-----		
Erbbauszinsen	6.793,14		6.793,14
Instandhaltungskosten	461.338,97		253.742,92
	468.132,11		260.536,06
	-----		
	652.382,45		421.200,22
	=====		

**Erläuterungen:**

1. Von den angefallenen Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 145.791,32 (Vorjahr € 120.479,96) weiterverrechnet.
2. Die höheren Instandhaltungskosten sind auf Wohnungseinzelmodernisierungen nach Mieterwechsel zurückzuführen.
3. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 4.

**Personalaufwand**

**a) Löhne und Gehälter**

	2024	€	245.209,79
	2023	€	232.535,12
	2024		2023
	€		€
Löhne und Gehälter	186.947,81		178.001,02
Veränderung Urlaubsrückstellung	-1.920,00		1.180,00
Hauswartkosten	60.181,98		53.354,10
	245.209,79		232.535,12

**Erläuterungen:**

Vom Personalaufwand werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 60.181,98 (Vorjahr € 53.354,10) weiterverrechnet.

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

	2024	€	54.848,33
	2023	€	50.260,12
(davon für Altersversorgung: €			17.521,57 )
	2024		2023
	€		€
Soziale Abgaben	37.326,76		34.132,33
Altersversorgung	17.521,57		16.127,79
	54.848,33		50.260,12

**Abschreibungen**

**auf immaterielle Vermögensgegenstände  
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	2024	€	2023
	477.550,87		455.190,31
	1.908,14		2.337,12
	479.459,01		457.527,43

  

	2024		2023
	€		€
Grundstücke mit Wohnbauten	477.550,87		455.190,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.908,14		2.337,12
	479.459,01		457.527,43

<b><u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u></b>	2024	€	79.887,96
	2023	€	66.039,91
	2024		2023
	€		€
<b><u>Sächliche Verwaltungskosten:</u></b>			
Post-, Telefon- und Internetkosten	519,40		529,40
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Bücher, Werkzeuge	975,73		1.204,69
Büroaufwendungen	576,41		774,92
Raumkosten	6.800,00		7.548,00
Sachversicherungen	1.145,84		3.636,71
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	2.021,80		1.338,60
Miete Kopierer, Wartung, Reparatur Büroausstattung, Kleingeräte	788,12		761,09
Kosten des Zahlungsverkehrs	1.327,53		1.357,48
EDV-Kosten	14.422,80		12.019,00
Veröffentlichungen	245,90		247,52
Kosten Bilanzerstellung	4.000,00		4.000,00
Prüfungsgebühren	1.500,00		1.500,00
Beiträge	2.027,97		1.985,30
Bewirtungskosten	457,71		1.117,81
Schulungen	1.112,83		3.649,36
Verwaltungskostenbeitrag	35.910,00		19.900,00
Gerichts- und Anwaltskosten	2.014,70		4.139,92
<b><u>Abschreibungen auf Forderungen:</u></b>			
Mietforderungen	4.041,22		330,11
	<b>79.887,96</b>		<b>66.039,91</b>

**Erläuterungen:**

1. Der Verwaltungskostenbeitrag an die Stadt Rottweil erhöhte sich nach Anpassung an die aktuellen Sätze des KGSt-Berichtes "Kosten eines Arbeitsplatzes".
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 14.

<b><u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u></b>	2024	€	9.531,65
	2023	€	5.344,96

**Erläuterungen:**

Es werden Zinsen für das Geldmarkt- und Festgeldkonto ausgewiesen.

<b><u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u></b>	2024	€	184.638,82
	2023	€	151.399,59

	2024	2023
	€	€
Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	155.396,06	122.156,83
Zinsen gegenüber anderen Kreditgebern (Stadt Rottweil)	29.242,76	29.242,76
	<u>184.638,82</u>	<u>151.399,59</u>

**Erläuterungen:**

Der Einzelnachweis ergibt sich aus Anlage 9.

<b><u>Ergebnis nach Steuern</u></b>	2024	€	129.447,88
	2023	€	305.362,04

<b><u>Sonstige Steuern</u></b>	2024	€	35.422,73
	2023	€	35.422,73

**Erläuterungen:**

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

<b><u>Jahresüberschuss</u></b>	2024	€	94.025,15
	2023	€	269.939,31

<b><u>Gewinnvortrag</u></b>	2024	€	202.595,07
	2023	€	202.655,76

<b><u>Bilanzgewinn</u></b>	2024	€	296.620,22
	2023	€	472.595,07

**Stadtbau Rottweil**

**Rottweil**

**Bilanzkennzahlen**

**für das Geschäftsjahr 2024**

## Kennzahlen 2024

### Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	184.639	<b>0,97</b>	<b>0,76</b>
	Bilanzsumme	19.016.879		
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss	94.025,15	<b>1,39</b>	<b>4,05</b>
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.756.620		
<b>Return On Investment</b>	Jahresüberschuss	94.025,15	<b>0,49</b>	<b>1,36</b>
	Bilanzsumme	19.016.879		

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
<b>Anlagenintensität</b>	Anlagevermögen	18.602.551	<b>97,82</b>	<b>93,38</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	19.016.879		
<b>Sachanlagenintensität</b>	Sachanlagevermögen	18.602.551	<b>97,82</b>	<b>93,38</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	19.016.879		
<b>Umlaufintensität</b>	Umlaufvermögen	414.328	<b>2,18</b>	<b>6,62</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	19.016.879		
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	Langfristiges Fremdkapital	11.685.578	<b>172,95</b>	<b>187,34</b>
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.756.620		
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	Langfristiges Fremdkapital	11.685.578	<b>61,45</b>	<b>62,94</b>
	Bilanzsumme	19.016.879		
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	18.442.198	<b>99,14</b>	<b>103,38</b>
	Anlagevermögen	18.602.551		
<b>Sachanlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	18.442.198	<b>99,14</b>	<b>103,38</b>
	Sachanlagevermögen	18.602.551		
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten	6.756.620	<b>35,53</b>	<b>33,59</b>
	Bilanzsumme	19.016.879		
<b>Cash Flow</b>	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	483.502		727.798
				€