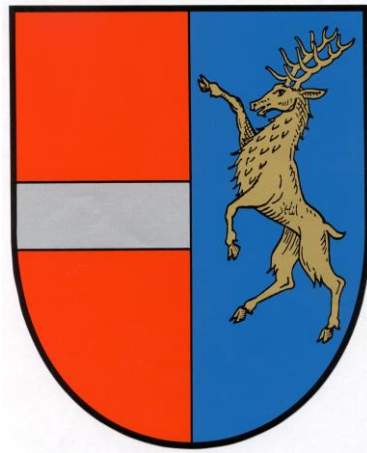


**JAHRESABSCHLUSS**

**ZUM**

**31. DEZEMBER 2018**



**STADT SCHÖNAU IM SCHWARZWALD**

**STÄDTISCHE WOHNBAU SCHÖNAU IM SCHWARZWALD**

**(EIGENBETRIEB)**

## Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 16 des Eigenbetriebsgesetzes für Baden-Württemberg stellt der Gemeinderat am 16.12.2019 den Jahresabschluss für das Jahr 2018 mit folgenden Werten fest:

1.	Erfolgsplan	EUR
1.1	Summe der Erträge	277.594,41
1.2	Summe der Aufwendungen	248.824,08
<b>1.3</b>	<b>Ergebnis</b> (Saldo aus 1.1 und 1.2)	<b>28.770,33</b>
2.	Vermögensplan	
2.1	Gesamtbetrag der Einnahmen des lfd. Jahres (Finanzierungsmittel)	631.406,12
2.2	Gesamtbetrag der Ausgaben des lfd. Jahres (Finanzierungsbedarf)	640.205,42
<b>2.3</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss für das lfd. Jahr</b> (Saldo aus 2.1 und 2.2)	<b>-8.799,30</b>
2.4	Deckungsmittelüberhang aus Vorjahren	77.571,65
2.5	Veränderung der Deckungsmittel	-8.799,30
<b>2.6</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss aus Investitionstätigkeit, Deckungsmittelüberhang</b> (Saldo aus 2.4 bis 2.5)	<b>68.772,35</b>
3.	Bilanz	
3.1	Anlagevermögen	3.428.544,30
3.2	Umlaufvermögen	106.888,19
<b>3.3</b>	<b>Gesamtbetrag auf der Aktivseite</b> (Summe aus 3.1 bis 3.2)	<b>3.535.432,49</b>
3.4	Stammkapital	1.200.000,00
3.5	Rücklagen	500.000,00
3.6	Gewinnvortrag / Verlustvortrag	147.599,45
3.7	Jahresgewinn / Jahresverlust	28.770,33
3.8	Empfangene Ertragszuschüsse	66.841,75
3.9	Rückstellungen	0,00
3.10	Verbindlichkeiten	1.591.968,81
3.11	Passive Rechnungsabgrenzung (Zinsen Darlehen)	252,15
<b>3.12</b>	<b>Gesamtbetrag auf der Passivseite</b> (Summe aus 3.4 bis 3.11)	<b>3.535.432,49</b>

Der Jahresgewinn von 28.770,33 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Schönau im Schwarzwald, den 16. Dezember 2019

Peter Schelshorn, Bürgermeister

## *Inhaltsverzeichnis*

Bilanz.....	4
Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	4
Bilanz .....	5
Gewinn- und Verlustrechnung.....	7
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2018 .....	8
Ausblick .....	10
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2018 .....	12
I. Grundsätzliche Angaben.....	12
II. Angaben zur Form und Darstellung von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung.....	13
III. Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	14
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	18
V. Ergänzende Angaben .....	21
Anlagen .....	22
Anlage 1: Anlagennachweis .....	22
Anlage 2: Schuldenübersicht.....	23
Anlage 3: Übersicht über den Stand der Rückstellungen.....	24

## Bilanz

### *Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

Die Bilanz entspricht in Aufbau und Gliederung den Vorschriften der Anlage 1 der Eigenbetriebsverordnung.

- **Immaterielle Anlagewerte** sind zu den Anschaffungskosten anzusetzen und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen zu vermindern.
- Das **Sachanlagevermögen** wurde zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.
- Die **planmäßigen Abschreibungen** wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände **linear** vorgenommen.
- Von den Regelungen des § 6 Abs. 2 und 2 a EStG (GwG-Regelung und **Poolbildung**) wurde im Wirtschaftsjahr **kein** Gebrauch gemacht.
- Alle **geringwertigen Wirtschaftsgüter**, deren Anschaffungskosten 800 € nicht übersteigen, werden in Ausübung des Wahlrechts nach § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- **Empfangene Ertragszuschüsse** werden passiviert und analog der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstands auf der Passiva aufgelöst.
- **Vorräte** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, werden diese angesetzt.
- **Forderungen** werden mit ihrem Nennwert aktiviert. Die Werthaltigkeit wird jährlich im Zuge des Jahresabschlusses überprüft.
- Für ungewisse Verbindlichkeiten sind **Rückstellungen** zu bilden. Sie sind nach § 253 HGB mit dem Erfüllungsbetrag zu bewerten, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie berücksichtigen künftige Preis- und Kostensteigerungen. Dabei sind alle erkennbaren Risiken zu berücksichtigen.
- **Verbindlichkeiten** werden grundsätzlich mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Aktiva		EUR 31.12.2018	EUR 31.12.2017
<b>A</b>	<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.428.544,30</b>	<b>2.954.335,13</b>
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>3.428.544,30</b>	<b>2.954.335,13</b>
1.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	3.304.660,65	2.807.307,63
3.	Grundstücke ohne Bauten	107.973,47	108.270,98
9.	Maschinen und maschinelle Anlagen	561,49	680,33
10.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.348,69	18.888,15
11.	Anlagen im Bau	0,00	19.188,04
<b>B</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>106.888,19</b>	<b>98.588,15</b>
<b>I.</b>	<b>Vorräte</b>	<b>5.954,50</b>	<b>1.350,00</b>
<b>II.</b>	<b>Forderungen und sonst. Verm.gegenstände</b>	<b>25.956,58</b>	<b>13.964,98</b>
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.060,99	11.114,98
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	7.895,59	2.850,00
<b>IV.</b>	<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinst.</b>	<b>74.977,11</b>	<b>83.273,17</b>
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00
2.	Guthaben bei der Gemeinde	74.977,11	83.273,17
<b>C</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.535.432,49</b>	<b>3.052.923,28</b>

Passiva		EUR 31.12.2018	EUR 31.12.2017
<b>A</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>1.876.369,78</b>	<b>1.747.599,45</b>
<b>I.</b>	<b>Stammkapital</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>1.100.000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Rücklagen</b>	<b>500.000,00</b>	<b>500.000,00</b>
1.	Allgemeine Rücklage	500.000,00	500.000,00
2.	Zweckgebundene Rücklagen	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Gewinn / Verlust</b>	<b>176.369,78</b>	<b>147.599,45</b>
1.	Gewinnvortrag (+), Verlustvortrag (-)	147.599,45	101.825,65
2.	Jahresergebnis (+ / -)	28.770,33	45.773,80
<b>B</b>	<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C</b>	<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>66.841,75</b>	<b>69.906,84</b>
1.	Zuweisungen und Zuschüsse	66.841,75	69.906,84
<b>D</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Rückstellungen für unterlassene Instandh.	0,00	0,00
2.	Rückstellungen für Sonstiges	0,00	0,00
<b>E</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.591.968,81</b>	<b>1.235.155,51</b>
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	767.043,18	809.234,05
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	24.013,60	16.555,02
8.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	793.016,44	406.516,44
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	7.895,59	2.850,00
<b>F</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>252,15</b>	<b>261,48</b>
1.	Passive Rechnungsabgrenzung Zinsaufwand	252,15	261,48
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.535.432,49</b>	<b>3.052.923,28</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2018	EUR 2018	EUR 2017
1. Umsatzerlöse	265.979,04	251.275,72
4. Sonstige betriebliche Erträge	11.615,37	16.314,66
<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b>277.594,41</b>	<b>267.590,38</b>
5. Materialaufwand	127.528,93	106.726,59
7. Abschreibungen	80.926,36	75.852,41
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	80.926,36	75.852,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	18.385,64	17.314,58
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>226.840,93</b>	<b>199.893,58</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>50.753,48</b>	<b>67.696,80</b>
13 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.324,71	18.264,56
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>32.428,77</b>	<b>49.432,24</b>
17 Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
18 Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
21 Sonstige Steuern	3.658,44	3.658,44
<b>Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)</b>	<b>28.770,33</b>	<b>45.773,80</b>

## *Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2018*

Der Eigenbetrieb „Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald“ gliedert sich in zwei Betriebszweige. Der Betriebszweig Wohnraumvermietung baut, verwaltet und vermietet Wohnungen im Rahmen einer vorrangig sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Zum Betriebszweig Wohnraumvermietung gehören acht Wohngebäude mit 31 Wohnungen sowie drei Eigentumswohnungen. Von den Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2018 lediglich zwei Wohnungen vermietet. Die durchschnittliche Kaltmiete lag im Jahr 2018 bei 4,87 € (Vorjahr: 4,76 €). Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 74,2 m².

Der Betriebszweig Seniorenzentrum vermietet und unterhält das Gebäude in der Friedrichstraße 48 zur Umsetzung des Konzepts zur Gestaltung eines Altenhilfeangebots. Er verwaltet und betreut 11 Wohnungen und zwei weitere Mieteinheiten.

Im Wirtschaftsplan 2018 wies der Erfolgsplan Erträge von 262.920 € und Aufwendungen von 250.780 € aus. Somit war ein Überschuss von 12.140 € vorgesehen.

Es wurden Erträge von 277.594,41 € erzielt. Davon entfallen 120.434,28 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 157.160,13 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergibt sich eine Steigerung von insgesamt 14.674,41 €. Davon entfallen wiederum 7.654,28 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 7.020,13 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Die Gründe für die Planabweichungen liegen im Wesentlichen in der zeitnahen Abrechnung bzw. Abgrenzung der Mietnebenkosten. Durch die Anpassung der Vorauszahlungen sollen zukünftig höhere Nachforderungen an die Mieter vermieden und die Liquidität des Eigenbetriebs gestärkt werden.

Die betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 248.824,08 €. Davon entfallen 130.545,39 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 118.278,69 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergeben sich geringfügige Einsparungen von insgesamt 1.955,92 €.

Trotz steigender Verschuldung konnten die Aufwendungen für Zinsen um mit 18.324,71 € auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Vor dem Hintergrund einer sehr guten Liquidität des Kernhaushalts und der Gefahr von Negativzinsen auf dem Zinsmarkt, wurden bis einschließlich des Jahres 2018 vom Eigenbetrieb benötigte Darlehen generell im Kernhaushalt aufgenommen. Darlehen vom Kreditmarkt wurden beim Ablauf der Zinsbindung in den Kernhaushalt umgeschuldet. Der Zinssatz des Kernhaushalts bewegt sich dabei am unteren Marktniveau. Dieser ist insbesondere bei Umschuldungen deutlich niedriger als bei den bereits vor mehreren Jahren aufgenommen Ursprungsdarlehen. Diese Vorgehensweise bringt sowohl dem Kernhaushalt als auch dem Eigenbetrieb wirtschaftliche Vorteile und eine große Flexibilität. Angesichts eines deutlich gesteigerten Investitionsvolumens des Kernhaushalts, ist jedoch ab dem Jahr 2021 mit einer Umschuldung an den Kreditmarkt zu rechnen.



Im Erfolgsplan konnte somit ein **Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 28.770,33 €** erwirtschaftet werden. Im Jahr 2017 lag dieses noch bei 45.773,80 €. Dabei konnten die Erträge 2018 nochmals deutlich gesteigert werden (+ 10.004,03 € gegenüber dem Jahr 2017). Die Aufwendungen sind jedoch, insbesondere in den Bereichen Materialaufwand und Abschreibungen, deutlich gestiegen. Beim Materialaufwand sind besonders die Gebäudeunterhaltung (+ 12.807,21 € gegenüber dem Jahr 2017) und die Aufwendungen (+ 5.251,07 € gegenüber dem Jahr 2017; u.a. Neuvermietung Brand 34) zu nennen. Bei den Abschreibungen machen sich die hohen Investitionen der Vorjahre bemerkbar. Die Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Mieterträgen und der Abrechnung von Mietnebenkosten zusammen.

Im Jahr 2018 wird kein **außerordentliches Ergebnis** ausgewiesen, da keine Vermögensgegenstände veräußert wurden. Unter den sonstigen Steuern mit 3.658,44 € werden die Grundsteuern ausgewiesen.

Die Verschmelzung der beiden Eigenbetriebe im Jahr 2015 trägt weitere Früchte. Während 2015 noch ein Verlust von 20.119,06 € ausgewiesen werden musste, konnte in den folgenden Jahren **Gewinne** in der GuV ausgewiesen werden.

- Geschäftsjahr 2016 43.172,29 €  
➔ Sondereffekte aus dem Verkauf des Objekts „Friedrichstr. 14“
- Geschäftsjahr 2017 45.773,80 €  
➔ Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
- Geschäftsjahr 2018 28.770,33 €  
➔ Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  
Dabei entfällt auf den Betriebszweig Seniorenzentrum ein Jahresverlust von 10.111,11 € und auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung ein Jahresgewinn von 38.881,41 €. Der Kassenbestand nahm infolge offener Forderungen (Abrechnung Mietnebenkosten) um 8.296,06 € auf 74.977,11 € ab. Dabei muss aber die (teilweise temporäre) Überfinanzierung von Investitionsmaßnahmen durch Darlehen aus dem Kernhaushalt (siehe Sanierung Brand 34 = 45.029,58 €) beachtet werden.

Die Investitionen des Jahres 2018 beliefen sich auf 495.811,92 € und werden auf Seite 14 und 15 detailliert erläutert. Für 61.033,04 € wurde das Objekt Brand 34 vom Kernhaushalt übernommen und saniert (siehe Investitionen). Aus dem Verkauf von Anlagevermögen konnten 1.709,43 € vereinnahmt werden. Die ordentliche Tilgung belief sich auf 75.690,87 €. Zur Finanzierung der Investitionen (Brand 34) wurden zwei Darlehen über insgesamt 420.000,00 € aufgenommen. Die Deckungsmittel nahmen um 8.799,30 € ab und betrugen 68.772,35 €. Das Ziel, die langfristig gebundenen Vermögenswerte mit den langfristigen Finanzierungsmitteln in Einklang zu bringen (goldene Bilanzregel), ist damit erreicht. Die Deckungsmittel von 68.772,35 € können für den Abschluss der Maßnahme „Sanierung Gebäude Brand 34“ und für künftige „Klein“-Investitionen eingesetzt werden.

*Ausblick (Stand 23.11.2019)**Betriebszweig Seniorenzentrum*

Beim Betriebszweig Seniorenzentrum liegen die Mieterträge aktuell rund 6.000 € über den Planansätzen, da die Nebenkosten des Jahres 2018 erst im Geschäftsjahr 2019 abgerechnet werden konnten. Da aufgrund der komplexen Abrechnung dieses Objektes nicht mit einer Abrechnung der Nebenkosten des Jahres 2019 noch vor dem Jahresabschluss 2019 gerechnet werden kann, dürften sich die Ist-Werte 2019 nicht mehr wesentlich ändern. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen rund 1.300 € über den veranschlagten Werten.

Die Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung liegen aktuell deutlich unter dem Planansatz von 15.000 €, so dass hier mit Minderaufwendungen gerechnet werden kann. Aufgrund der Neukalkulation der Verwaltungskostenbeiträge an den Kernhaushalt (Bürgermeister + Gemeinderat) und den Gemeindeverwaltungsverbands Schönau im Schwarzwald (Verwaltung) liegen diese Aufwendungen rund 7.300 € über dem Planansätzen. Die weiteren Ergebnisse orientieren sich aktuell am Planansatz bzw. lassen zu diesem Zeitpunkt keine detailliertere Aussage zu.

Im Wirtschaftsplan 2019 ist ein Jahresverlust von 12.910 € veranschlagt. Aufgrund der erläuterten Abweichungen bei den Erträgen und Aufwendungen kann jedoch mit einem etwas besseren Ergebnis gerechnet werden. Die **Prognose** liegt bei einem Jahresverlust von rund 5.000 €.

Im investiven Bereich sind im Jahr 2019 im Vermögensplan keine neuen Maßnahmen vorgesehen. Lediglich für die Wohnung Nr. 16 wurde eine neue Einbauküche für 3.649,00 € erworben, da die bisherige Küche vom Mieter abgelöst und beim Auszug mitgenommen wurde.

*Betriebszweig Wohnraumvermietung*

Auch beim Betriebszweig Wohnraumvermietung liegen die Erträge bereits rund 5.500 € über den Planansätzen. Die Eigentumswohnung im Anwesen Schützenweg 4 wird ab dem 01.06.2019 vermietet und das ab November 2018 leerstehende Dachgeschoss im Objekt Friedrichstr. 16 ist ab 01.03.2019 wieder vermietet. Bei der Gebäudeunterhaltung stehen noch 24.000 € zur Verfügung. Die Kellertrockenlegung im Objekt Friedrichstr. 37 konnte deutlich günstiger abgeschlossen werden als ursprünglich vorgesehen. Die Treppenhauissanierung in den Gebäuden Friedrichstr. 2 + 4 muss infolge deutlich höherer Kosten teilweise ins Jahr 2020 geschoben und dort neu veranschlagt werden. Im Jahr 2019 wurden lediglich die Malerarbeiten durchgeführt. Die Bodenbeläge sollen erst im Jahr 2020 erneuert werden. Da die für das Jahr 2019 vorgesehenen Unterhaltungen im Wesentlichen abgeschlossen sind, kann in diesem Bereich mit deutlichen Einsparungen gerechnet werden. Aufgrund der Neukalkulation der Verwaltungskostenbeiträge an den Kernhaushalt (Bürgermeister + Gemeinderat) und den Gemeindeverwaltungsverbands Schönau im Schwarzwald (Verwaltung) liegen diese Aufwendungen rund 4.200 € über dem Planansätzen. Die weiteren Ergebnisse orientieren sich aktuell am Planansatz bzw. lassen zu diesem Zeitpunkt keine detaillierteren Aussagen zu.

Im Wirtschaftsplan 2019 ist ein Jahresgewinn von 10.500 € veranschlagt. Aufgrund der erläuterten Mehrerträge bzw. Mehraufwendungen kann jedoch mit einem deutlich besseren Ergebnis gerechnet werden. Die **Prognose** liegt bei einem Jahresgewinn von rund 25.000 €.

Im investiven Bereich sind die Herstellung der Außenanlagen für das Objekt Brand 34 und die energetische Sanierung des Objekts Friedrichstr. 37 im Vermögensplan 2019 vorgesehen.

Im Jahr 2019 wurde die „Sanierungsmaßnahme Brand 34“ abgeschlossen und abgerechnet. Die Investitionskosten des Jahres 2019 belaufen sich auf 109.692,94 €. Dafür standen noch Deckungsmittel aus einem bereits im Jahr 2018 aufgenommenen Darlehen über 45.029,58 € zur Verfügung. Die Maßnahme war ursprünglich im Vermögensplan 2018 mit 470.000 € veranschlagt. Nach Abschluss der Maßnahme ergeben sich Mehrkosten von 64.663,36 € (Baukosten 2018 = 424.970,40 €; Baukosten 2019 = 109.692,94 €), welche über die liquiden Eigenmittel zu finanzieren sind. In der Sitzung vom 10.09.2018 wurde der Gemeinderat über die damals bekannten Mehrkosten von 19.012,15 € informiert. Diese wurden auch in der Kalkulation der Kaltmiete berücksichtigt und werden über die Miete refinanziert. Nach Abschluss der Maßnahme ergeben sich folgende Mehrkosten:

Leistung	Kosten
Zusätzliche Abbruch- bzw. Rückbauarbeiten aufgrund Feuchtigkeit/Schimmel = Mehrkosten über alle Gewerke	17.000 €
Schließanlage	5.500 €
Mülleinhausung	4.500 €
Fliesenlegerarbeiten einschl. Estricharbeiten (nicht planbar wegen Schimmel)	7.000 €
Elektroinstallation (Satellitenanlage, Auflagen Brandschutz, Mehraufwand Verteilanlagen)	10.000 €
Mehrkosten Fachplaner (Mehrkosten Baukosten)	5.000 €

Die Herstellung der Außenanlagen macht während der benachbarten Baustelle (Neubau Mehrzweckhalle) keinen Sinn und soll entsprechend geschoben werden. Dies entlastet die Deckungsmittel um 8.000,00 €.

Mit der Maßnahme „energetische Sanierung bzw. Modernisierung Friedrichstr. 37“ wurde im September begonnen. Aufgrund nicht bekannter Mängel bei der Stromversorgung muss bei dieser Maßnahme mit sicherheitstechnisch begründeten Mehrkosten gerechnet werden.

Insgesamt kann also mit einem Jahresgewinn von rund 20.000 € gerechnet werden. Im Wirtschaftsplan 2019 war ein Gesamtverlust von 2.410 € vorgesehen.

## Anhang für das Wirtschaftsjahr 2018 (01.01. bis 31.12.)

### I. Grundsätzliche Angaben

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.1994 wurde der Eigenbetrieb "Städtische Wohnbau Schönau" zum 01.01.1995 gegründet. Gegenstand des Eigenbetriebs war gem. § 1 Abs. 2 der Betriebssatzung der Bau und die Verwaltung von Wohnungen. Diese werden im Rahmen einer vorrangig sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung mietweise zur Verfügung gestellt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 02.04.2012 wurde der Eigenbetrieb „Seniorenzentrum“ zum 01.03.2012 gegründet. Gegenstand dieses Eigenbetriebs war gemäß § 1 Abs. 2 und Abs. 3 der Betriebssatzung

- a) der Erwerb des Betriebsgrundstücks mit Gebäuden aus der Insolvenzmasse der ehemaligen Spitalfondsstiftung Schönau, sowie
- b) die Vermietung des Gebäudes zur Umsetzung des zukünftigen Konzepts zur Gestaltung eines Altenhilfeangebots.

Aus folgenden Gründen wurde im Jahr 2014 dem Gemeinderat die Verschmelzung der beiden Eigenbetriebe empfohlen:

- nahezu deckungsgleiche Aufgabenbereiche (Vermietung)
- jeder Eigenbetrieb ist für sich zu klein um dauerhaft wirtschaftlich arbeiten zu können
- Querfinanzierung zwischen den einzelnen Sparten möglich
- Einsparungen beim Verwaltungsaufwand  
(nur ein Wirtschaftsplan, nur ein Jahresabschluss, nur ein Girokonto)
- vereinfachte und günstigere Umstellung auf die Doppik  
(Umstellungsaufwand und Umstellungskosten für einen Eigenbetrieb)

Diese Vorgehensweise wurde auch mit der Kommunalaufsicht des Landratsamts Lörrach abgesprochen.

In seiner Sitzung vom 02.06.2014 hat nun der Gemeinderat der Stadt Schönau im Schwarzwald der Verschmelzung der bisherigen Eigenbetriebe zum „Eigenbetrieb Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald“ zugestimmt. Die Zustimmung erfolgte einstimmig.

Die neue Betriebssatzung trat zum 01.01.2015 in Kraft. In § 1 der Betriebssatzung wird Gegenstand und Name des Eigenbetriebs geregelt:

1. Der Eigenbetrieb wird unter der Bezeichnung „Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald“ geführt. Er besteht aus den Betriebszweigen Wohnraumvermietung und Seniorenzentrum.
2. Der Betriebszweig Wohnraumvermietung baut, verwaltet und vermietet Wohnungen im Rahmen einer vorrangig sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung.
3. Der Betriebszweig Seniorenzentrum vermietet das Gebäude in der Friedrichstraße 48 zur

Umsetzung des Konzepts zur Gestaltung eines Altenhilfeangebots. Das Konzept wurde in Zusammenarbeit mit dem St. Josefhau in Herten sowie der Sozialstation Oberes Wiesental erarbeitet und besagt, dass mit der Einrichtung einer Seniorenhausgemeinschaft im Seniorenzentrum Schöna u im Schwarzwald in der Stadt Schöna u im Schwarzwald eine neue Wohn- und Versorgungsstruktur für ältere Menschen geschaffen werden soll. Dabei steht das eigenständige und selbst bestimmte Leben der Bewohner und Bewohnerinnen im Vordergrund.

Infolge der Umstellung auf das neue kommunale Haushaltsrecht wurde die Haushaltsstruktur angepasst. Es gilt aber weiterhin das Eigenbetriebsgesetz.

### Haushaltsstruktur:

Produkt		Kostenstelle	
11.24.82.40	Betriebszweig "Seniorenzentrum"	11.24.82.41	Friedrichstraße 48 (H)
11.24.82.80	Betriebszweig "Wohnraumvermietung"	11.24.82.81	Friedrichstraße 2 + 4 (H)
		11.24.82.83	Friedrichstraße 16 (H)
		11.24.82.84	Friedrichstraße 37 (H)
		11.24.82.85	Wiesenstraße 6 (H)
		11.24.82.86	Bifangstraße. 11 (H)
		11.24.82.87	Tunauer Straße 18 a (H)
		11.24.82.88	Gentnerstraße 1 (H)
		11.24.82.89	Schützenweg 4 (H)
		11.24.82.90	Talstraße 20 (H)
		11.24.82.91	Brand 34 (H)

Für jedes Gebäude wird eine eigene Kostenstelle geführt, so dass für jedes Objekt eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung möglich ist.

## II. Angaben zur Form und Darstellung von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung

Für Form und Darstellung des Jahresabschlusses gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1992, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2009, und der Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg vom 7. Dezember 1992.

Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden grundsätzlich Formblatt 1 (Bilanz) und Formblatt 4 (Gewinn- und Verlustrechnung) der Eigenbetriebsverordnung zugrunde gelegt. Für die Darstellung des Anlagespiegels wurden die Formblätter 2 und 3 der Eigenbetriebsverordnung angewendet.

Auf die Erfolgsübersicht nach § 9 Eigenbetriebsverordnung (Anlage 5) wurde verzichtet, da in den Erläuterungen zur GuV die Erträge und Aufwendungen getrennt nach Betriebszweigen ausgewiesen werden. Die Aufteilung des Jahresergebnisses auf die Betriebszweige erfolgt über die Buchhaltung und wird im Lagebericht dargestellt. Die Kostenstellenstruktur des Eigenbetriebs ermöglicht sogar eine Zerlegung des Jahresergebnisses auf Gebäudeebene.

### III. Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

#### a. Anlagevermögen

##### Bruttoanlagespiegel

Die Entwicklung der einzelnen Bilanzpositionen des Anlagevermögens und der darauf entfallenden Abschreibungen sind im Anlagenachweis (Anlage 1) dargestellt.

##### Wirtschaftsjahresabschreibung

Die Jahresabschreibung je Bilanzposition ist aus dem Anlagenachweis zu entnehmen.

#### Investitionen des Jahres 2018

##### a. Betriebszweig Seniorenzentrum

Im Vermögensplan des Jahres 2018 waren keine Investitionen vorgesehen:

##### Vollwärmeschutz an der Süd-Ost Fassade

Für diese Maßnahme wurden 70.000 € im Vermögensplan des Jahres 2017 zur Verfügung gestellt. Am 11.09.2018 wurden die Arbeiten zum Brutto-Angebotspreis von 36.931,65 € vergeben. Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde im November 2017 begonnen. Witterungsbedingt konnte sie allerdings nicht mehr im Jahr 2017 abgeschlossen werden. Von dem im Vermögensplan 2017 zur Verfügung gestellten Mitteln konnten lediglich 19.188,04 € auch im Jahr 2017 verbaut werden.

Am 06.11.2017 wurde vom Gemeinderat beschlossen, diese Maßnahme um den Einbau von Holz-Qualitätsfenstern als Ersatz für die Glasbausteine im Treppenhaus zu erweitern.

Die Finanzierung beider Maßnahmen erfolgte über ein Darlehen über 70.000 € aus dem Kernhaushalt. Dieses wurde zur Stärkung der Liquidität des Eigenbetriebs bereits am 01.12.2017 in voller Höhe aufgenommen. Der Eigenbetrieb wies zum 31.12.2017 einen Deckungsmittelüberhang von 77.571,65 € aus. Davon entfielen temporär 50.811,96 € auf die Maßnahmen „Vollwärmeschutz“ und „Austausch Glasbausteine“. Beide Maßnahmen konnten im Jahr 2018 mit weiteren Kosten von 70.841,50 € abgeschlossen werden. Somit ergeben sich bei Gesamtkosten von 90.029,54 € = Mehrkosten von 20.029,54 €. Diese entfallen im Wesentlichen auf den Einbau von Holz-Qualitätsfenstern als Ersatz für die Glasbausteine im Treppenhaus. Die Finanzierung erfolgt aus den liquiden Eigenmitteln des Eigenbetriebs (Deckungsmittel).

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Σ Plan stat.	Σ Ist statistisch	Σ Verfügbar
782400000003	Vollwärmeschutz Süd-Ost-Seite	2220000	Geb., Aufb. U. Betriebsvor. b. soz.Eintr.	0,00	6.101,49	6.101,49-
	Vollwärmeschutz Süd-Ost-Seite	9611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen	0,00	64.740,01	64.740,01-
782400000003				0,00	70.841,50	70.841,50-



**Veräußerung von beweglichem Vermögen**

Die Einbauküche in Wohnung Nr. 16 stand teilweise im Eigentum des Eigenbetriebs und teilweise im Eigentum des Mieters. Bei Auszug des Mieters hat dieser die Einbauküche übernommen und den Anteil des Eigenbetriebs für 1.709,43 € abgelöst.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Σ Plan sta...	Σ Ist	Σ Verfügbar
782400000900	Verkauf von Anlagevermögen	68312000	Veräuß. bewegl. Verm.g. oberh. WG	0,00	1.709,43-	1.709,43
782400000900				0,00	1.709,43-	1.709,43

Die Rechnung der „neuen“ Eibauküche ist erst nach dem Abschluss des Jahres 2018 eingegangen und wird demzufolge im Jahresabschluss 2019 erläutert.

**b. Betriebszweig Wohnraumvermietung**

Im Vermögensplan des Jahres 2018 waren folgende Investitionen vorgesehen:

- Übernahme der Liegenschaft Brand 34 62.870 €
- Sanierung des Gebäudes Brand 34 470.000 €

**Übernahme der Liegenschaft Brand 34**

Für diese Maßnahme standen Haushaltsmittel von 62.870 € zur Verfügung. Die Übertragung an den Eigenbetrieb erfolgte auf der Basis der Restbuchwerte zum 28.02.2018 von 61.033,04 €. Dabei wurden folgende Vermögensgegenstände übertragen:

- Brand 34 – Grund und Boden 38.400,00 €
- Brand 34 – Bestandsgebäude 22.633,04 €

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Σ Plan statistisch	Σ Ist statistisch	Σ Verfügbar
782800000005	Übernahme Objekt Brand 34	2110000	Grund und Boden bei Wohnbauten	38.400,00	38.400,00	0,00
	Übernahme Objekt Brand 34	2120000	Gebäude, Aufbauten u. Betriebsvorr. b. W	24.470,00	22.633,04	1.836,96
	Übernahme Objekt Brand 34	9611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen	0,00	0,00	0,00
782800000005				62.870,00	61.033,04	1.836,96

**Sanierung des Gebäudes Brand 34**

Die bisherige Gemeinschaftsunterkunft Brand 34 wurde umfassend saniert und zu sieben Wohnungen umgebaut. Alle Wohnungen konnten zum 01.11. bzw. 01.12.2018 vermietet werden. Für den Umbau bzw. die Sanierung standen Haushaltsmittel von 470.000 € zur Verfügung. Davon konnten 424.970,42 € im Jahr 2018 abgerechnet werden. Durch ausstehende Restarbeiten bzw. ausstehende Schlussrechnungen konnte die Maßnahme jedoch nicht vollständig im Jahr 2018 abgeschlossen und abgerechnet werden.

Die Finanzierung beider Maßnahmen („Übernahme“ und „Sanierung“ Brand 34) erfolgte über zwei Darlehen von insgesamt 420.000 € und eine Stammkapitalerhöhung des Kernhaushalts über 100.000 €. Die Darlehen, wurden zur Stärkung der Liquidität des Eigenbetriebs, bereits am 01.05.2018 (60.000 €) und am 01.09.2018 (360.000 €) beim Kernhaushalt in voller Höhe aufgenommen. Der Eigenbetrieb weist zum 31.12.2018 einen Deckungsmittelüberhang von 68.772,38 € aus. Davon entfallen temporär 45.029,58 € auf die Maßnahme „Sanierung des Gebäudes Brand 34“.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Σ Plan statistisch	Σ Ist statistisch	Σ Verfügbar
782800000006	Sanierung Brand 34	9611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen	470.000,00	424.970,42	45.029,58
782800000006				470.000,00	424.970,42	45.029,58

**b. Umlaufvermögen*****Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe***

Die Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen werden mit dem „*einfachen gewogenen Durchschnittswert*“ ermittelt. In der Bilanz zum 31.12.2018 werden Heizölvorräte des Objekts Friedrichstr. 16 für 5.954,50 € ausgewiesen.

***Angaben zu Forderungen***

In den Forderungen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.



### c. Eigenkapital

#### Stammkapital

Das Stammkapital ist gemäß § 3 der Betriebssatzung auf 1.200.000,00 € festgesetzt und voll eingezahlt.

### d. Empfangene Ertragszuschüsse

Empfangene Ertragszuschüsse werden passiviert und analog der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstands aufgelöst

### e. Rückstellungen

Es wurden keine Rückstellungen gebildet.

### f. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Dingliche Sicherheiten sind nicht vereinbart. Es bestehen folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	31.12.2018			31.12.2018
	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.126,50	138.245,42	590.671,26	767.043,18
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.013,60	0,00	0,00	24.013,60
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schönau im Schwarzwald	41.500,00	166.000,00	585.516,44	793.016,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten (Mietkautionen)	7.895,59	0,00	0,00	7.895,59
<b>Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten</b>	<b>111.535,69</b>	<b>304.245,42</b>	<b>1.176.187,70</b>	<b>1.591.968,81</b>

Von den Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen (Nr. 1 und Nr. 5) entfallen 49,2 % auf den Kapitalmarkt (Vorjahr: 66,6%) und 50,8 % auf Darlehen beim Kernhaushalt (Vorjahr: 33,4%). Es fand in den letzten Jahren eine Verschiebung der Verschuldung Richtung Kernhaushalt statt. Dadurch können „Negativzinsen“ beim Kernhaushalt vermieden werden. Sollten zukünftig beim Kernhaushalt Liquiditätsprobleme auftreten, wäre eine Umschuldung zum Kreditmarkt jederzeit möglich.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Betriebszweige werden unter folgenden Geschäftsbereichen verschlüsselt:

- 8240 Seniorenzentrum
- 8280 Wohnraumvermietung

Der Kontenrahmen des Eigenbetriebs basiert auf dem Eigenbetriebsgesetz und der Eigenbetriebsverordnung. Bis zum 31.12.2015 wurde die Betriebskameralistik angewendet. Im Rahmen der Umstellung des Kernhaushalts auf NKHR wurde auch der Eigenbetrieb in ein doppisches System übernommen. Für den Eigenbetrieb gelten zwar weiterhin das Eigenbetriebsgesetz und die Eigenbetriebsverordnung, aber für das Jahr 2016 musste ein neuer Kontenplan aufgestellt werden. Hier wurde nun ein einheitlicher Kontenplan für beide Betriebszweige entwickelt. Nach der Verschmelzung der Eigenbetriebe zum 01.01.2015 gab es weiterhin zwei Kontenpläne. Ab dem Jahr 2017 sind nun wieder Zeitreihenvergleiche zu den Vorjahren möglich.

### a. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

	Betriebs- zweig	2018	2017	Absolute Veränderung
Erlöse aus Vermietungen	8240	106.718,92 €	105.954,06 €	764,86 €
Erlöse aus Vermietungen	8280	156.195,03 €	142.256,58 €	13.938,45
Auflösung von Sonderposten	8240	2.918,47 €	2.918,46 €	0,01 €
Auflösung von Sonderposten	8280	146,62 €	146,62 €	0,00 €
<b>Summe</b>		<b>265.979,04 €</b>	<b>251.275,72 €</b>	<b>14.703,32</b>

Beim Betriebszweig Seniorenzentrum blieben die Erlöse aus Vermietungen weitgehend konstant. Der ehemalige Konvent wurde im Jahr 2017 zur Wohnung umgebaut und ab dem 01.06.2017 vermietet. Bei Mieterwechsel ist es teilweise schwierig neue Mieter zu finden, so dass auch Monate mit Leerstand hingenommen werden müssen. Deshalb fiel die Mietsteigerung geringer aus als erwartet.

Beim Betriebszweig Wohnraumvermietung konnten die Erlöse aus Vermietungen deutliche gesteigert werden. Die Mehrerträge gegenüber dem Vorjahr von 13.938,45 € verteilen sich wie folgt

- Erträge aus der Vermietung des Objekts Brand 34 ab 01.11.2018 bzw. 01.12.2018 = 5.860,21 €
- Erträge aus der Abrechnung von Mietnebenkosten
  - Friedrichstr. 2 + 4 = 2.696,18 €

### b. Sonstige Betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Kostenerstattungen, Ersätze sowie Schuldendiensthilfen aus dem Kernhaushalt.

**c. Materialaufwand**

Beim Materialaufwand wird zwischen Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie Aufwand für bezogene Leistungen unterschieden:

**Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe**

	Betriebs- zweig	2018	2017	Absolute Veränderung
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8240	19.967,90 €	21.307,38 €	-1.339,48 €
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8280	27.324,35 €	13.177,66 €	14.146,69 €
Unterh. des beweglichen Vermögens	8240	1.968,79 €	38,54 €	1.930,25 €
Erwerb von geringwertigen WG	8240	835,74 €	0,00 €	835,74 €
Erwerb von geringwertigen WG	8280	102,06 €	254,59 €	-152,53 €
Miete Brandübermittlungsanlage	8240	1.607,09 €	1.653,38 €	-46,29 €
Miete Brandmelder	8240	3.594,91 €	1.198,30 €	2.396,61 €
Aufwand für Heizung	8240	12.705,00 €	13.523,66 €	-818,66 €
Aufwand für Heizung	8280	14.946,20 €	8.876,47 €	6.069,73 €
Aufwand für Wasser	8240	1.431,96 €	1.354,26 €	77,70 €
Aufwand für Wasser	8280	2.488,95 €	2.847,95 €	-359,00 €
Aufwand für Abfallentsorgung	8240	537,60 €	445,32 €	92,28 €
Aufwand für Abwasser	8240	2.995,01 €	2.592,84 €	402,17 €
Aufwand für Abwasser	8280	5.106,81 €	4.654,64 €	452,17 €
Aufwand für Strom	8240	3.564,42 €	6.639,23 €	-3.074,81 €
Aufwand für Strom	8280	3.145,79 €	2.859,09 €	286,70 €
<b>Summe</b>		<b>102.322,58 €</b>	<b>81.423,31 €</b>	<b>20.899,27 €</b>

**Aufwand für bezogene Leistungen**

	Betriebs- zweig	2018	2017	Absolute Veränderung
Aufwand für Gebäudereinigung	8240	6.513,62 €	5.330,45 €	1.183,17 €
Aufwand für Gebäudereinigung	8280	1.336,74 €	1.164,43 €	172,31 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8240	2.030,64 €	1.995,37 €	35,27 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8280	2.154,78 €	1.524,03 €	630,75 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8240	2.790,07 €	2.592,91 €	197,16 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8280	8.580,50 €	10.896,09 €	-2.315,59 €
Aufwand für bezogene Leistungen der Gemeinde	8240	1.800,00 €	1.800,00 €	0,00
<b>Summe</b>		<b>25.206,35 €</b>	<b>25.303,28 €</b>	<b>-96,93 €</b>

#### d. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

	Betriebs- zweig	2018	2017	Absolute Veränderung
Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	8240	3.600,00 €	3.600,00 €	0,00 €
Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	8280	6.000,00 €	6.000,00 €	0,00 €
Erstattungen an die Stadt Schönau	8240	6.857,17 €	6.490,06 €	367,11 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8240	388,44 €	141,75 €	246,69 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8280	225,06 €	85,05 €	140,01 €
Aufwand für Telekommunikation	8240	922,10 €	923,70 €	-1,60 €
Aufwand für Versicherungen	8240	74,02 €	74,02 €	0,00 €
Sonstige Aufwendungen lfd. Verwaltung	8240	318,85 €	0,00 €	318,85 €
<b>Summe</b>		<b>18.385,64 €</b>	<b>17.314,58 €</b>	<b>1.071,06 €</b>

#### e. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand gliedert sich in Zinsen für Investitionskredite und Kassenkreditzinsen. Durch Umschuldungen bzw. die Neuaufnahme von Darlehen aus dem Kernhaushalt konnten die Zinsaufwendungen für Investitionskredite, trotz steigender Verschuldung, auf etwa dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Während beim Eigenbetrieb die Belastungen durch Zinsaufwendungen konstant bleiben, können beim Kernhaushalt Negativzinsen vermieden werden.

	Betriebs- zweig	2018	2017	Absolute Veränderung
Zinsaufwendungen Kassenkredite	8240	39,60 €	20,42 €	19,18 €
Zinsaufwendungen Kassenkredite	8280	0,00 €	20,41 €	20,41 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8240	382,26 €	33,00 €	349,26 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8280	2.252,71 €	751,51 €	1.501,20 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8240	14.760,22 €	15.630,86 €	-870,64 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8280	889,92 €	1.808,36 €	-918,44 €
<b>Summe</b>		<b>18.324,71 €</b>	<b>18.264,56 €</b>	<b>60,15 €</b>

## **V. Ergänzende Angaben**

### **a. Wahrnehmung der Organfunktionen**

Für den Eigenbetrieb wird keine Betriebsleitung bestellt. Die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben werden vom Bürgermeister der Stadt Schönau im Schwarzwald wahrgenommen. Ihm obliegen damit insbesondere die laufende Betriebsführung und die Entscheidung in allen Angelegenheiten des Betriebs, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Es liegen daher keine besonderen Vergütungen vor. Der Betrieb erstattet lediglich entsprechend der Inanspruchnahme anteilige Verwaltungskosten als Verwaltungskostenbeitrag. Ein Betriebsausschuss ist ebenfalls nicht bestellt. In den Angelegenheiten, die nach dem Eigenbetriebsgesetz einem beschließenden Betriebsausschuss obliegen, entscheidet der Gemeinderat.

### **b. Belegschaft**

Der Betrieb beschäftigt selbst keine Angestellten oder Lohnempfänger. Die Inanspruchnahme von Leistungen des Bauhofs (Personal und Maschinen) wird nach dem tatsächlichen Zeitaufwand abgerechnet.

### **c. Angaben zum Jahresergebnis**

Der Jahresgewinn 2017 von 28.770,33 € soll auf Vorschlag der Verwaltung auf neue Rechnung vorgetragen werden.

**Anlage 1: Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2018**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endbestand	Anfangsbestand	AfA im Wirtschaftsjahr	kum. AfA auf Spalte Abgang Spalte 4	Endbestand	am 31.12.2018	am 31.12.2017	durchschn. AfA-Satz	durchschn. RBW
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13
<b>I. Seniorenzentrum</b>													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.461.913,01	70.841,50	0,00	19.188,04	<b>1.551.942,55</b>	130.753,41	37.245,72	0,00	<b>167.999,13</b>	<b>1.383.943,42</b>	1.331.159,60	2,55%	89,17%
2. unbeb. Grundstücke (Ausstat.)	109.263,58	0,00	0,00	0,00	<b>109.263,58</b>	992,60	297,51	0,00	<b>1.290,11</b>	<b>107.973,47</b>	108.270,98	0,27%	98,82%
3. Maschinen	1.188,71	0,00	0,00	0,00	<b>1.188,71</b>	508,38	118,84	0,00	<b>627,22</b>	<b>561,49</b>	680,33	10,00%	47,24%
4. Betriebs- und Geschäftsausst.	28.017,99	0,00	2.652,52	0,00	<b>25.365,47</b>	9.129,84	1.830,03	943,09	<b>10.016,78</b>	<b>15.348,69</b>	18.888,15	6,53%	60,51%
5. Anlagen im Bau	19.188,04	0,00	0,00	-19.188,04	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	19.188,04	0,00%	0,00%
<b>II. Wohnraum-Vermietung</b>													
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00		
2. Grundstücke mit Wohnbauten	2.157.016,72	486.003,46	0,00	0,00	<b>2.643.020,18</b>	680.868,69	41.434,26	0,00	<b>722.302,95</b>	<b>1.920.717,23</b>	1.476.148,03	1,92%	72,67%
3. Betriebs- und Geschäftsausstat.	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00		
4. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00		
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen													
<b>Gesamt</b>	<b>3.776.588,05</b>	<b>556.844,96</b>	<b>2.652,52</b>	<b>0,00</b>	<b>4.330.780,49</b>	<b>822.252,92</b>	<b>80.926,36</b>	<b>943,09</b>	<b>902.236,19</b>	<b>3.428.544,30</b>	<b>2.954.335,13</b>		

**Anlage 2: Schuldenübersicht**

Art der Schulden	Gesamt- betrag am 01.01.2018 <sup>1)</sup>	Gesamt- betrag am 31.12.2018	davon Tilgungszahlungen mit einem Zahlungsziel		
			bis zu 1 Jahr <sup>2)</sup>	über 1 bis 5 Jahre <sup>3)</sup>	mehr als 5 Jahre <sup>4)</sup>
		EUR			
1		2	4	5	7
1.1 Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	1.215.750,49	1.560.059,62	79.626,50	304.245,42	1.176.187,70
1.2.1 Bund	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2 Land	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3 Gemeinden und Gemeinde- verbände	406.516,44	793.016,44	41.500,00	166.000,00	585.516,44
1.2.4 Zweckverbände und dergleichen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.5 Kreditinstitute	809.234,05	767.043,18	38.126,50	138.245,42	590.671,26
1.2.6 sonstige Bereiche <sup>5)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3 Verbindlichkeiten ggü. der Gemeinde aus Kassenkrediten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4. Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Gesamtschulden Kernhaushalt	1.215.750,49	1.560.059,62	79.626,50	304.245,42	1.176.187,70

<sup>1)</sup> entspricht Stand zum 31.12. des Vorjahres

<sup>2)</sup> Tilgungsraten im 1. Folgejahr

<sup>3)</sup> Tilgungsraten im 2. bis 5. Folgejahr

<sup>4)</sup> Tilgungsraten ab dem 6. Folgejahr

### **Anlage 3: Übersicht über den Stand der Rückstellungen, Entwicklung der Rückstellungen**

Art der Rückstellung	Gesamtbetrag am Beginn des GJ  EUR	Inanspruch- nahme / Auflösung  EUR	Aufstockung  EUR	Gesamtbetrag am Ende des GJ  EUR
<b>1. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.1	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Rückstellungen für Sonstiges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.1	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe aller Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Schönau im Schwarzwald, den 23. November 2019

Peter Schelshorn  
Bürgermeister

Jürgen Stähle  
Rechnungsamtsleiter