

JAHRESABSCHLUSS

ZUM

31. DEZEMBER 2020



STADT SCHÖNAU IM SCHWARZWALD

STÄDTISCHE WOHNBAU SCHÖNAU IM SCHWARZWALD

(EIGENBETRIEB)

Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 16 des Eigenbetriebsgesetzes für Baden-Württemberg stellt der Gemeinderat am 08.11.2021 den Jahresabschluss für das Jahr 2020 mit folgenden Werten fest:

1.	Erfolgsplan	EUR
1.1	Summe der Erträge	333.006,41
1.2	Summe der Aufwendungen	387.984,58
1.3	Ergebnis (Saldo aus 1.1 und 1.2)	-54.978,17
2.	Vermögensplan	
2.1	Gesamtbetrag der Einnahmen des lfd. Jahres (Finanzierungsmittel)	99.240,83
2.2	Gesamtbetrag der Ausgaben des lfd. Jahres (Finanzierungsbedarf)	177.273,46
2.3	Finanzierungsmittelbedarf für das lfd. Jahr (Saldo aus 2.1 und 2.2)	-78.032,63
2.4	Deckungsmittelüberhang aus Vorjahren	21.142,35
2.5	Veränderung der Deckungsmittel	-78.032,63
2.6	Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit, Deckungsmittellücke (Saldo aus 2.4 bis 2.5)	-56.890,28
3.	Bilanz	
3.1	Anlagevermögen	3.437.246,06
3.2	Umlaufvermögen	43.012,10
3.3	Gesamtbetrag auf der Aktivseite (Summe aus 3.1 bis 3.2)	3.480.258,16
3.4	Stammkapital	1.200.000,00
3.5	Rücklagen	500.000,00
3.6	Gewinnvortrag	212.744,47
3.7	Jahresverlust	-54.978,17
3.8	Empfangene Ertragszuschüsse	60.711,58
3.9	Rückstellungen	0,00
3.10	Verbindlichkeiten	1.550.442,44
3.11	Passive Rechnungsabgrenzung (Zinsen Darlehen)	11.337,84
3.12	Gesamtbetrag auf der Passivseite (Summe aus 3.4 bis 3.11)	3.480.258,16

Der Jahresverlust von 54.978,17 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Schönau im Schwarzwald, den 08. November 2021

Peter Schelshorn, Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Bilanz.....	4
Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	4
Bilanz	5
Gewinn- und Verlustrechnung.....	7
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020	8
Ausblick	10
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020	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.....	17
V. Ergänzende Angaben	20
Anlagen	21
Anlage 1: Anlagennachweis	21
Anlage 2: Schuldenübersicht.....	22
Anlage 3: Übersicht über den Stand der Rückstellungen.....	23

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	EUR
	31.12.2020	31.12.2019
A Anlagevermögen	3.437.246,06	3.501.790,29
II. Sachanlagen	3.437.246,06	3.501.790,29
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00
2. Grundstücke mit Wohnbauten	3.298.907,20	3.315.456,93
3. Grundstücke ohne Bauten	107.378,45	107.675,96
9. Maschinen und maschinelle Anlagen	323,82	442,66
10. Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.952,85	16.880,12
11. Anlagen im Bau	1.176,26	61.334,62
B Umlaufvermögen	43.012,10	64.922,55
I. Vorräte	5.370,41	3.438,29
II. Forderungen und sonst. Verm.gegenstände	37.641,69	26.419,45
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.124,11	14.534,11
5. Sonstige Vermögensgegenstände	15.517,58	11.885,34
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinst.	0,00	35.064,81
1. Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00
2. Guthaben bei der Gemeinde	0,00	35.064,81
C Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Summe Aktiva	3.480.258,16	3.566.712,84

Passiva		EUR	EUR
		31.12.2020	31.12.2019
A	Eigenkapital	1.857.766,30	1.912.744,47
I.	Stammkapital	1.200.000,00	1.200.000,00
II.	Rücklagen	500.000,00	500.000,00
1.	Allgemeine Rücklage	500.000,00	500.000,00
2.	Zweckgebundene Rücklagen	0,00	0,00
III.	Gewinn / Verlust	157.766,30	212.744,47
1.	Gewinnvortrag (+), Verlustvortrag (-)	212.744,47	176.369,78
2.	Jahresergebnis (+ / -)	-54.978,17	36.374,69
B	Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00	0,00
C	Empfangene Ertragszuschüsse	60.711,58	63.776,67
1.	Zuweisungen und Zuschüsse	60.711,58	63.776,67
D	Rückstellungen	0,00	0,00
1.	Rückstellungen für unterlassene Instandh.	0,00	0,00
2.	Rückstellungen für Sonstiges	0,00	0,00
E	Verbindlichkeiten	1.550.442,44	1.578.556,56
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	757.231,87	798.333,35
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	19.082,83	16.821,43
8.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	758.610,16	751.516,44
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	15.517,58	11.885,34
F	Rechnungsabgrenzungsposten	11.337,84	11.635,14
1.	Passive Rechnungsabgrenzung Zinsaufwand	0,00	242,80
2.	Abstimmkonto Verbindlichkeiten Darlehen	11.337,84	11.392,34
Summe Passiva		3.480.258,16	3.566.712,84

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020	EUR	EUR
	2020	2019
1. Umsatzerlöse	322.641,94	309.878,98
4. Sonstige betriebliche Erträge	10.364,47	14.262,18
Summe betriebliche Erträge	333.006,41	324.141,16
5. Materialaufwand	235.930,41	133.826,60
7. Abschreibungen	99.240,83	101.430,57
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	99.240,83	101.430,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.372,24	29.417,46
Summe betriebliche Aufwendungen	365.543,48	264.674,63
Betriebsergebnis	-32.537,07	59.466,53
13 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.635,22	19.138,52
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-51.172,29	40.328,01
17 Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
18 Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
21 Sonstige Steuern	3.805,88	3.953,32
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	-54.978,17	36.374,69

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

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 30 Wohnungen sowie drei Eigentumswohnungen, wobei im Objekt Tunauer Str. 18 a zwei „Wohnungen“ zur Unterbringung von Obdachlosen durch die Stadt Schönau im Schwarzwald bereitgehalten werden. Die durchschnittliche Kaltmiete lag im Jahr 2020 bei 5,03 € (Vorjahr: 5,03 €). 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 2020 wies der Erfolgsplan Erträge von 309.925 € und Aufwendungen von 317.489 € aus. Somit war ein Fehlbetrag von 7.564 € vorgesehen.

Es wurden Erträge von 333.006,41 € erzielt. Davon entfallen 125.807,03 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 207.199,38 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergibt sich eine Steigerung von insgesamt 23.084,41 €. Davon entfallen wiederum 10.162,03 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 12.922,38 € 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 387.984,58 €. Davon entfallen 132.418,00 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 255.566,58 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergeben sich Mehraufwendungen von insgesamt 70.495,58 €.

Trotz steigender Verschuldung konnten die Aufwendungen für Zinsen mit 18.635,22 € auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Dabei entfallen lediglich 120,61 € auf Kassenkreditzinsen. 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.

Im Erfolgsplan musste ein **Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von -51.172,29 €** ausgewiesen werden. Im Jahr 2019 lag dieses bei 40.328,01 €. Dabei konnten die Erträge 2020 jedoch nochmals gesteigert werden (+ 8.865,25 € gegenüber dem Jahr 2019). Die Aufwendungen

hingegen sind insbesondere beim Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (+ 95.907,22 €) deutlich gestiegen. Dies liegt an der Sanierung von Friedrichstr. 37, da ein Teil konsumtiv verbucht werden musste. Die Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Mieterträgen und der Abrechnung von Mietnebenkosten zusammen.

Im Jahr 2020 wird kein außerordentliches Ergebnis ausgewiesen, da keine Vermögensgegenstände veräußert wurden. Unter den sonstigen Steuern mit 3.805,88 € 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. Allerdings musste im Geschäftsjahr 2020 erstmals seit der Verschmelzung ein Verlust 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 | |
| • Geschäftsjahr 2019 | 36.374,69 € |
| ➔ Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | |
| • Geschäftsjahr 2020 | - 54.978,17 € |
| ➔ Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | |

Dabei entfällt auf den Betriebszweig Seniorenzentrum ein Jahresverlust von 6.610,97 € und auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung ein Jahresverlust von 48.367,20 €. Der Kassenbestand nahm um 35.064,81 € auf 0,00 € ab. Ebenso muss zum 31.12.2020 ein Kassenkredit über 48.593,72 € eingeräumt werden.

Die Investitionen des Jahres 2020 beliefen sich auf 94.854,96 € und werden auf Seite 14 und 15 detailliert erläutert. Die Sanierung von Friedrichstr. 37 war im Wirtschaftsplan 2019 vorgesehen, die Maßnahme wurde aber erst im Jahr 2020 abgeschlossen und führte daher im Jahr 2020 zu Investitionskosten. Die ordentliche Tilgung betrug 82.601,48 €. Die Deckungsmittel nahmen um 78.032,63 € ab und betragen -56.890,28 €. Das Ziel, die langfristig gebundenen Vermögenswerte mit den langfristigen Finanzierungsmitteln in Einklang zu bringen (goldene Bilanzregel), ist damit nicht erreicht.

*Ausblick (Stand 15.10.2021)**Betriebszweig Seniorenzentrum*

Beim Betriebszweig Seniorenzentrum liegen die Mieterträge aktuell mit 110.568,12 € über dem veranschlagten Planansatz von 103.500 € über den kalkulierten Planansätzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nebenkosten des Jahres 2020 aufgrund fachlicher Probleme des Dienstleisters erst im dritten Quartal 2021 abgerechnet werden konnten.

Die Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung liegen aktuell deutlich unter dem Planansatz von 19.500 €, so dass hier mit Minderaufwendungen gerechnet werden kann. Die weiteren Ergebnisse orientieren sich aktuell am Planansatz bzw. lassen zu diesem Zeitpunkt keine detailliertere Aussage zu.

Im Wirtschaftsplan 2021 ist ein Jahresverlust von 21.094 € veranschlagt. Aufgrund der erläuterten Abweichungen bei den Erträgen und Aufwendungen kann jedoch mit einem etwas besseren Ergebnis gerechnet werden.

Im investiven Bereich sind im Jahr 2021 im Vermögensplan die Planungskosten für die Aufstockung für 40.000 € vorgesehen. Die Maßnahme wurde in das Jahr 2022 verschoben.

Betriebszweig Wohnraumvermietung

Beim Betriebszweig Wohnraumvermietung liegen die Erträge rund 7.000 € über den Planansätzen. Da sämtliche Nebenkosten des Jahres 2020 abgerechnet sind, dürfte sich an diesen Zahlen nicht mehr viel ändern.

Für die Gebäudeunterhaltung liegen die Aufwendungen aktuell 24.000 € unter den Planansätzen. Im Wirtschaftsplan 2020 sind folgende Unterhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

Gebäude	Beschreibung	Planansatz	Abrechnung
Friedrichstr. 4	Austausch Hauptzählerkasten	10.000,00 €	9.445,95 €
Friedrichstr. 2 + 4	Elektroinstallation in einer Wohnung auswechseln (Wohnung 1 – nur bei Mieterwechsel)	3.000,00 €	
Wiesenstr. 6	In einer Wohnung Bad sanieren/Teppichboden Wohnzimmer erneuern (Kostenanteil Mieter)	5.000,00 €	1.899,94 €
Wiesenstr. 6	Balkongeländer erneuern	4.000,00 €	
Gentnerstr. 1	Schließanlage zwei Mietwohnungen	800,00 €	

Für das Auswechseln der Elektroinstallation in einer Wohnung im Objekt Friedrichstr. 2 muss mit Kosten von rund 3.000 € gerechnet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist erst bei Mieterwechsel vorgesehen. Der Mieterwechsel wird voraussichtlich erst im Jahr 2022 stattfinden.

Die Aufwendungen für die Sanierung einer Wohnung in der Wiesenstr. 6 liegen rund 3.100 € unter den veranschlagten Planansätzen, da lediglich der Teppichboden erneuert wurde. Die Erneuerung des Balkongeländers soll erst im Jahr 2022 durchgeführt werden. Die Maßnahme „Schließanlage zwei Mietwohnungen“ in der Gentnerstr. soll dieses Jahr noch durchgeführt werden.

Die weiteren Ergebnisse orientieren sich aktuell am Planansatz bzw. lassen zu diesem Zeitpunkt keine detaillierteren Aussagen zu.

Im Wirtschaftsplan 2021 ist ein Jahresgewinn von 11.163 € veranschlagt. Aufgrund der erläuterten Mehrerträge bzw. Minderaufwendungen kann mit einem höheren Jahresgewinn gerechnet werden.

Im investiven Bereich sind folgende Maßnahmen im Vermögensplan 2021 vorgesehen.

Gebäude	Beschreibung	Planansatz	Abrechnung
Friedrichstr. 16	Generalsanierung	295.000 €	
Wiesenstr. 6	Breitband und Nahwärmeanschluss	2.300 €	
Brand 34	Breitband und Nahwärmeanschluss	2.300 €	
Brand 34	Parkplatz P1 (Zufahrt)	14.000 €	

Der Breitbandanschluss für das Objekte Brand 34 ist zwar gelegt, aber die Abrechnung durch den ZV Breitbandversorgung erfolgt gelinde gesagt „sehr zögerlich“. Der Anschluss des Objekts Wiesenstr. 6 ans Breitbandnetz ist noch nicht erfolgt. Die Maßnahme „Parkplatz P1 (Zufahrt)“ zu Brand 34 ist bereits durchgeführt worden, ist aber noch nicht abgerechnet worden, da diese im Zuge der Zufahrt zur neuen Mehrzweckhalle durchgeführt worden ist. Die Generalsanierung in Friedrichstr. 16 wird aktuell durchgeführt, soll aber voraussichtlich erst in 2022 abgeschlossen werden.

Im Wirtschaftsplan 2021 ist ein Gesamtverlust von 21.094 € vorgesehen. Dieser kann mit Gewinnvorträgen von 251.502,67 € verrechnet werden.

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020 (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 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. Josefhaus in Herten sowie der Sozialstation Oberes Wiesental erarbeitet und besagt, dass mit der Einrichtung einer Seniorenhausgemeinschaft im Seniorenzentrum Schönau im Schwarzwald in der Stadt Schönau 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 Anlagennachweis (Anlage 1) dargestellt.

Wirtschaftsjahresabschreibung

Die Jahresabschreibung je Bilanzposition ist aus dem Anlagenachweis zu entnehmen.

Investitionen des Jahres 2020

a. Betriebszweig Seniorenzentrum

Im Vermögensplan des Jahres 2020 folgende Investitionen vorgesehen:

- Breitbandanschluss 2.300,00 €

Breitbandanschluss

Der Breitbandanschluss wurde bereits gelegt, allerdings ist bisher keine Abrechnung erfolgt.

b. Betriebszweig Wohnraumvermietung

Im Vermögensplan des Jahres 2020 waren folgende Investitionen vorgesehen:

- Stellplatz Gentnerstr. 1 4.500 €
- Müllboxen Gentnerstr. 1 4.000 €
- Müllboxen Brand 34 4.500 €
- Müllboxen Wiesenstr. 6 4.000 €
- Breitbandanschluss Gentnerstr. 1 1.000 €
- Breitbandanschluss Friedrichstr. 37 1.000 €
- Breitbandanschluss Friedrichstr. 16 1.000 €
- Breitbandanschluss Brand 34 1.500 €

Stellplatz Gentnerstr. 1

Der Stellplatz Gentnerstr. 1 wurde durchgeführt, allerdings wurden die Kosten von Zweckverband Breitbandversorgung im Zuge der Aufstellung des PoP (Zugangsserver) übernommen.

Müllboxen Gentnerstr. 1

Die Investitionskosten für die Müllboxen beliefen sich auf 2.961,71 €, somit 1.038,29 € unter dem Planansatz.

Müllboxen Brand 34

Die Investitionskosten für die Müllboxen beliefen sich auf 4.382,29 €.

Müllboxen Wiesenstr. 6

Die Investitionskosten für die Müllboxen beliefen sich 3.980,16 €.

Breitbandanschluss Gentnerstr. 1

Für den Breitbandanschluss in der Gentnerstr. 1 lagen die Investitionskosten bei 810,80 €, also unter dem veranschlagten Plan von 1.000,00 €.

Breitbandanschluss Friedrichstr. 16

Für den Breitbandanschluss in der Friedrichstr. 16 wurden 3.704,20 € an Investitionskosten verausgabt. Die Kosten lagen 2.704,20 € über dem Planansatz.

Breitbandanschluss Brand 34

Der Anschluss für Brand 34 erfolgt erst im Jahr 2021.

b. Umlaufvermögen

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Die Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen werden mit dem „*einfachen gewogenen Durchschnittswert*“ ermittelt. In der Bilanz zum 31.12.2020 werden Heizölvorräte des Objekts Friedrichstr. 16 für 5.370,41 € 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	31.12.2020			31.12.2020
	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.757,39	123.749,93	591.724,55	757.231,87
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.082,83	0,00	0,00	19.082,83
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	164.000,00	504.516,44	710.016,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten (Mietkautionen)	15.517,58	0,00	0,00	15.517,58
Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten	117.857,80	287.749,93	1.096.240,99	1.501.848,72

Von den Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen (Nr. 1 und Nr. 5) entfallen 51,6 % auf den Kapitalmarkt (Vorjahr: 51,5 %) und 48,4 % auf Darlehen beim Kernhaushalt (Vorjahr: 48,6%). 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 Betriebskammeralistik 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:

	Betriebszweig	2020	2019	Absolute Veränderung
Erlöse aus Vermietungen	8240	112.069,47 €	108.742,87 €	3.326,60 €
Erlöse aus Vermietungen	8280	207.507,38 €	198.071,03 €	9.436,35 €
Auflösung von Sonderposten	8240	2.918,47 €	2.918,46 €	-0,01 €
Auflösung von Sonderposten	8280	146,62 €	146,62 €	0,00 €
Summe		322.641,94 €	309.878,98 €	12.762,96 €

Beim Betriebszweig Seniorenzentrum konnten die Erlöse aus Vermietungen geringfügig gesteigert werden. Bei Mieterwechsel ist es teilweise schwierig neue Mieter zu finden, so dass auch einzelne Monate mit Leerstand hingenommen werden müssen.

Beim Betriebszweig Wohnraumvermietung konnten die Erlöse aus Vermietungen deutlich gesteigert werden. Die Mehrerträge gegenüber dem Vorjahr von 9.436,35 € ergeben sich unter anderem aus erhöhten Betriebskostenabrechnungen zum 31.12.2020.

b. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Kostenerstattungen, Ersätze sowie Schuldendiensthilfen aus dem Kernhaushalt. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 10.364,47 € (Vorjahr: 14.262,18 €). Die Abnahme von 3.897,71 € ist insbesondere dadurch, dass weniger Kostenersätze durch Schäden gestellt wurden.

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	2020	2019	Absolute Veränderung
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8240	17.207,38 €	10.612,12 €	6.595,26 €
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8280	123.426,99 €	32.224,61 €	91.202,38 €
Unterh. des beweglichen Vermögens	8240	0,00 €	686,00 €	-686,00 €
Erwerb von geringwertigen WG	8240	69,99 €	986,60 €	-916,61 €
Erwerb von geringwertigen WG	8280	647,44 €	0,00 €	647,44 €
Miete Brandübermittlungsanlage	8240	1.338,12 €	1.339,24 €	-1,12 €
Miete Brandmelder	8240	1.198,31 €	2.396,60 €	-1.198,29 €
Aufwand für Heizung	8240	10.958,60 €	11.618,56 €	-659,96 €
Aufwand für Heizung	8280	18.900,16 €	19.021,33 €	-121,17 €
Aufwand für Wasser	8240	1.107,33 €	1.407,46 €	-300,13 €
Aufwand für Wasser	8280	3.109,09 €	3.460,20 €	-351,11 €
Aufwand für Abfallentsorgung	8240	1.215,76 €	564,60 €	651,16 €
Aufwand für Abwasser	8240	2.676,41 €	2.786,88 €	-110,47 €
Aufwand für Abwasser	8280	7.086,07 €	6.752,20 €	333,87 €
Aufwand für Strom	8240	6.003,48 €	5.422,30 €	581,18 €
Aufwand für Strom	8280	5.114,19 €	4.873,40 €	240,79 €
Summe		200.059,32 €	104.152,10 €	95.907,22 €

Aufwand für bezogene Leistungen

	Betriebs- zweig	2020	2019	Absolute Veränderung
Aufwand für Gebäudereinigung	8240	6.375,92 €	5.800,61 €	575,31 €
Aufwand für Gebäudereinigung	8280	1.546,32 €	1.711,59 €	-165,27 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8240	2.199,60 €	2.087,64 €	111,96 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8280	2.538,15 €	2.434,50 €	103,65 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8240	2.696,22 €	2.806,52 €	-110,30 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8280	15.759,77 €	10.471,12 €	5.288,65 €
Aufwand für bezogene Leistungen der Gemeinde	8240	1.800,00 €	1.800,00 €	0,00 €
Aufwand für bezogene Leistungen der Gemeinde	8280	2.955,11 €	2.562,52 €	392,59 €
Summe		35.871,09 €	29.674,50 €	6.196,59 €

d. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

	Betriebs- zweig	2020	2019	Absolute Veränderung
Aufwand für ehrenamtliche Tätigkeit	8240	600,00 €	0,00 €	600,00 €
Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	8240	10.934,00 €	10.934,00 €	0,00 €
Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	8280	9.116,00 €	9.116,00 €	0,00 €
Erstattungen an die Stadt Schönau	8240	7.707,89 €	7.111,43 €	596,46 €
Erstattungen an die Stadt Schönau	8280	693,50 €	100,00 €	593,50 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8240	67,45 €	61,28 €	6,17 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8280	188,08 €	144,15 €	43,93 €
Aufwand für Telekommunikation	8240	663,62 €	708,53 €	-44,91 €
Aufwand für Versicherungen	8240	74,02 €	74,02 €	0,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	8240	0,00 €	299,69 €	-299,69 €
Sonstige Aufwendungen lfd. Verwaltung	8240	327,68 €	868,36 €	-540,68 €
Summe		30.372,24 €	29.417,46 €	954,78 €

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, etwa auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Während beim Eigenbetrieb die Belastungen durch Zinsaufwendungen konstant bleiben, können beim Kernhaushalt Negativzinsen vermieden werden.

	Betriebs- zweig	2020	2019	Absolute Veränderung
Zinsaufwendungen Kassenkredite	8240	120,61 €	14,48 €	106,30 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8240	338,26 €	360,26 €	-22,00 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8280	3.594,86 €	3.790,86 €	-196,00 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8240	13.522,94 €	14.250,30 €	-727,36 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8280	1.058,55 €	722,62 €	335,93 €
Summe		18.635,22 €	19.138,52 €	-503,30 €

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 Jahresverlust 2020 von 54.978,17 € soll auf Vorschlag der Verwaltung auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Anlage 1: Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2020

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endbestand	Anfangsbestand	Ab-schreibungen im Wirtschaftsjahr	kum. AfA auf Spalte Abgang Spalte 4	Endbestand	am 31.12.2020	am 31.12.2019	durchschn. Abschreibungs-satz	durchschn. RBW
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13
I. Seniorenzentrum													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.551.942,55	1.308,40	245.463,44	0,00	1.307.787,51	206.718,48	38.744,96	0,00	245.463,44	1.062.324,07	1.345.224,07	2,50%	81,23%
2. unbeb. Grundstücke (Ausstattungen)	109.263,58	0,00	1.885,13	0,00	107.378,45	1.587,62	297,51	0,00	1.885,13	105.493,32	107.675,96	0,27%	98,24%
3. Maschinen	1.188,71	0,00	864,89	0,00	323,82	746,05	118,84	0,00	864,89	-541,07	442,66	10,00%	167,09%
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.014,47	0,00	14.819,57	0,00	14.194,90	12.134,35	2.685,22	0,00	14.819,57	-624,67	16.880,12	9,25%	-4,40%
5. Anlagen im Bau	0,00	1.176,26	0,00	0,00	1.176,26	0,00	0,00	0,00	0,00	1.176,26	0,00	0,00%	0,00%
II. Wohnraumvermietung													
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
2. Grundstücke mit Wohnbauten	2.752.713,12	18.174,68	839.300,83	59.532,72	1.991.119,69	782.480,26	56.820,57	0,00	839.300,83	1.151.818,86	1.970.232,86	2,06%	57,85%
3. Sonst. Bauten Infrastruktur	0,00	4.515,00	7,52	0,00	4.507,48	0,00	7,52	0,00	7,52	4.499,96	0,00	0,00%	99,83%
4. Betriebsvorrichtungen	0,00	11.324,16	566,21	0,00	10.757,95	0,00	566,21	0,00	566,21	10.191,74	0,00	0,00%	94,74%
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
6. Anlagen im Bau	61.334,62	0,00	61.334,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.334,62	0,00%	0,00%
III. Finanzanlagen					0,00								
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Gesamt	4.505.457,05	36.498,50	1.164.242,21	59.532,72	3.437.246,06	1.003.666,76	99.240,83	0,00	1.102.907,59	2.334.338,47	3.501.790,29		

Anlage 2: Schuldenübersicht

Art der Schulden	Gesamtbe- trag am 01.01.2020 ¹⁾	Gesamtbe- trag am 31.12.2020	davon Tilgungszahlungen mit einem Zahlungsziel		
			bis zu 1 Jahr ²⁾	über 1 bis 5 Jahre ³⁾	mehr als 5 Jahre ⁴⁾
			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	1.549.849,79	1.467.248,31	83.257,39	287.749,03	1.096.240,99
1.2.1 <i>Bund</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
1.2.2 <i>Land</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
1.2.3 <i>Gemeinden und Gemeinde- verbände</i>	<i>751.516,44</i>	<i>710.016,44</i>	<i>41.500,00</i>	<i>164.000,00</i>	<i>504.516,44</i>
1.2.4 <i>Zweckverbände und dergleichen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
1.2.5 <i>Kreditinstitute</i>	<i>798.333,35</i>	<i>757.231,87</i>	<i>41.757,39</i>	<i>123.749,93</i>	<i>591.724,55</i>
1.2.6 <i>sonstige Bereiche ⁵⁾</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
1.3 Verbindlichkeiten ggü. der Gemeinde aus Kassenkrediten	0,00	48.593,72	0,00	0,00	0,00
1.4. Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäf- ten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Gesamtschulden Kernhaushalt	1.549.849,79	1.467.248,31	83.257,39	287.749,03	1.096.240,99

¹⁾ entspricht Stand zum 31.12. des Vorjahres

²⁾ Tilgungsraten im 1. Folgejahr

³⁾ Tilgungsraten im 2. bis 5. Folgejahr

⁴⁾ Tilgungsraten ab dem 6. Folgejahr

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

Art der Rückstellung	Gesamtbe- trag am Be- ginn des GJ	Inanspruch- nahme / Auflösung	Aufstockung	Gesamtbe- trag am Ende des GJ
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	0,00	0,00	0,00	0,00
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
2. Rückstellungen für Sonstiges	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe aller Rückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00

Schönau im Schwarzwald, den 14.10.2021

Peter Schelshorn
Bürgermeister

Yvonne Wagner
Rechnungsamtsleiterin