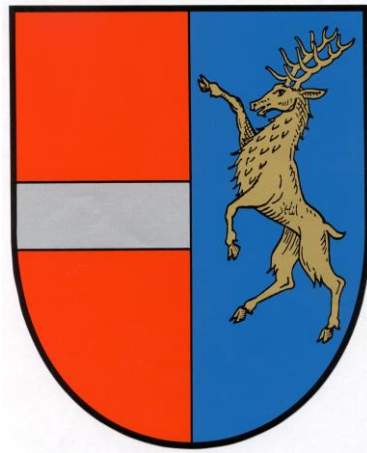


JAHRESABSCHLUSS

ZUM

31. DEZEMBER 2021



STADT SCHÖNAU IM SCHWARZWALD

STÄDTISCHE WOHNBAU SCHÖNAU IM SCHWARZWALD

(EIGENBETRIEB)

Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 16 des Eigenbetriebsgesetzes für Baden-Württemberg stellt der Gemeinderat am 12.12.2022 den Jahresabschluss für das Jahr 2021 mit folgenden Werten fest:

1.	Erfolgsplan	EUR
1.1	Summe der Erträge	333.698,83
1.2	Summe der Aufwendungen	312.625,79
1.3	Ergebnis (Saldo aus 1.1 und 1.2)	21.073,04
2.	Vermögensplan	
2.1	Gesamtbetrag der Einnahmen des lfd. Jahres (Finanzierungsmittel)	282.873,18
2.2	Gesamtbetrag der Ausgaben des lfd. Jahres (Finanzierungsbedarf)	215.481,92
2.3	Finanzierungsmittelbedarf für das lfd. Jahr (Saldo aus 2.1 und 2.2)	67.391,26
2.4	Deckungsmittellücke aus Vorjahren	-56.890,28
2.5	Veränderung der Deckungsmittel	67.391,26
2.6	Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit, Deckungsmittellücke (Saldo aus 2.4 bis 2.5)	10.500,98
3.	Bilanz	
3.1	Anlagevermögen	3.465.770,91
3.2	Umlaufvermögen	102.399,63
3.3	Gesamtbetrag auf der Aktivseite (Summe aus 3.1 bis 3.2)	3.568.170,54
3.4	Stammkapital	1.200.000,00
3.5	Rücklagen	500.000,00
3.6	Gewinnvortrag	157.766,30
3.7	Jahresgewinn	21.073,04
3.8	Empfangene Ertragszuschüsse	57.646,50
3.9	Rückstellungen	0,00
3.10	Verbindlichkeiten	1.620.177,23
3.11	Passive Rechnungsabgrenzung (Zinsen Darlehen)	11.507,47
3.12	Gesamtbetrag auf der Passivseite (Summe aus 3.4 bis 3.11)	3.568.170,54

Der Jahresgewinn von 21.073,04 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Schönau im Schwarzwald, den 12. Dezember 2022

Peter Schelshorn, Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Bilanz.....	4
Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	4
Bilanz	5
Gewinn- und Verlustrechnung.....	7
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021	8
Ausblick	10
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021	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
		31.12.2021	31.12.2020
A	Anlagevermögen	3.465.770,91	3.437.246,06
II.	Sachanlagen	3.465.770,91	3.437.246,06
1.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	3.213.427,65	3.298.907,20
3.	Grundstücke ohne Bauten	107.080,94	107.378,45
9.	Maschinen und maschinelle Anlagen	204,98	323,82
10.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.744,53	24.952,85
11.	Anlagen im Bau	116.895,63	1.176,26
B	Umlaufvermögen	102.399,63	43.012,10
I.	Vorräte	2.871,54	5.370,41
II.	Forderungen und sonst. Verm.gegenstände	29.487,44	37.641,69
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.846,54	22.124,11
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	15.640,90	15.517,58
IV.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinst.	70.040,65	0,00
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	70.040,65	0,00
2.	Guthaben bei der Gemeinde	0,00	0,00
C	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Summe Aktiva		3.568.170,54	3.480.258,16

Passiva		EUR 31.12.2021	EUR 31.12.2020
A	Eigenkapital	1.878.839,34	1.857.766,30
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	178.839,34	157.766,30
1.	Gewinnvortrag (+), Verlustvortrag (-)	157.766,30	212.744,47
2.	Jahresergebnis (+ / -)	21.073,04	-54.978,17
B	Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00	0,00
C	Empfangene Ertragszuschüsse	57.646,50	60.711,58
1.	Zuweisungen und Zuschüsse	57.646,50	60.711,58
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	1.620.177,23	1.550.442,44
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	874.141,15	757.231,87
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	61.878,74	19.082,83
8.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	668.516,44	758.610,16
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	15.640,90	15.517,58
F	Rechnungsabgrenzungsposten	11.507,47	11.337,84
1.	Passive Rechnungsabgrenzung Zinsaufwand	224,13	0,00
2.	Abstimmkonto Verbindlichkeiten Darlehen	11.283,34	11.337,84
Summe Passiva		3.568.170,54	3.480.258,16

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021	EUR 2021	EUR 2020
1. Umsatzerlöse	323.946,21	322.641,94
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.752,62	10.364,47
Summe betriebliche Erträge	333.698,83	333.006,41
5. Materialaufwand	158.498,83	235.930,41
7. Abschreibungen	101.800,14	99.240,83
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	101.800,14	99.240,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.002,14	30.372,24
Summe betriebliche Aufwendungen	290.301,11	365.543,48
Betriebsergebnis	43.397,72	-32.537,07
13 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.518,80	18.635,22
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	24.878,92	-51.172,29
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	3.805,88
Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	21.073,04	-54.978,17

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021

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 2021 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 2021 wies der Erfolgsplan Erträge von 317.160 € und Aufwendungen von 327.0091 € aus. Somit war ein Fehlbetrag von 9.931 € vorgesehen.

Es wurden Erträge von 333.698,83 € erzielt. Davon entfallen 123.435,74 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 210.263,09 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergibt sich eine Steigerung von insgesamt 16.538,83 €. Davon entfallen wiederum 6.965,74 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 9.573,09 € 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 312.625,79 €. Davon entfallen 139.652,47 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 172.973,32 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergeben sich Mehraufwendungen von 7.870,79 €.

Trotz steigender Verschuldung konnten die Aufwendungen für Zinsen mit 18.518,80 € auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Dabei entfallen 135,29 € 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 konnte ein **Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 24.878,92€** ausgewiesen werden. Im Jahr 2020 lag dieses bei -51.172,29 €. Dabei konnten die Erträge 2021 jedoch nochmals gesteigert werden (+ 692,42 € gegenüber dem Jahr 2020).

Die Aufwendungen sind insbesondere beim Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (- 73.943,18 €) deutlich gesunken. Dies liegt daran, dass im Jahr 2020 die Sanierung von Friedrichstr. 37 zum Teil konsumtiv verbucht werden musste. Die Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Mieterträgen und der Abrechnung von Mietnebenkosten zusammen.

Im Jahr 2021 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	
• Geschäftsjahr 2021	21.073,04 €
➔ Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	

Dabei entfällt auf den Betriebszweig Seniorenzentrum ein Jahresverlust von 16.216,73 € und auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung ein Jahresgewinn von 37.289,77 €. Der Kassenbestand nahm um 70.040,65 € auf 70.040,65 € zu.

Die Investitionen des Jahres 2021 beliefen sich auf 133.090,68 € und werden auf Seite 14 und 15 detailliert erläutert. Die ordentliche Tilgung betrug 84.590,72 €. Die Deckungsmittel nahmen um 67.391,26 € ab und betragen 10.500,98 €. Das Ziel, die langfristig gebundenen Vermögenswerte mit den langfristigen Finanzierungsmitteln in Einklang zu bringen (goldene Bilanzregel), ist damit erreicht. Die Deckungsmittel von 10.500,98 € können für künftige „Klein“-Investitionen eingesetzt werden.

*Ausblick (Stand 10.11.2022)**Betriebszweig Seniorenzentrum*

Beim Betriebszweig Seniorenzentrum liegen die Mieterträge aktuell mit 111.119,61 € über dem veranschlagten Planansatz von 110.500 €.

Die Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung liegen aktuell knapp 3.000 € über dem Planansatz von 18.500 €, so dass hier mit Mehraufwendungen gerechnet werden muss. Die weiteren Ergebnisse orientieren sich aktuell am Planansatz bzw. lassen zu diesem Zeitpunkt keine detailliertere Aussage zu.

Im Wirtschaftsplan 2022 ist ein Jahresverlust von 11.117 € veranschlagt. Aufgrund der erläuterten Abweichungen bei den Erträgen und Aufwendungen muss mit einem etwas schlechteren Ergebnis gerechnet werden.

Im investiven Bereich sind im Jahr 2022 im Vermögensplan keine Maßnahmen veranschlagt.

Betriebszweig Wohnraumvermietung

Beim Betriebszweig Wohnraumvermietung liegen die Erträge rund 3.800 € über den Planansätzen. Da sämtliche Nebenkosten des Jahres 2021 abgerechnet sind, dürfte sich an diesen Zahlen nicht mehr viel ändern.

Für die Gebäudeunterhaltung liegen die Aufwendungen aktuell rund 22.000 € unter den Planansätzen.

Im Wirtschaftsplan 2022 sind folgende Unterhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

Gebäude	Beschreibung	Planansatz	Abrechnung
Friedrichstr. 2 + 4	Elektroinstallation in einer Wohnung auswechseln (4 Wohnungen noch zu erledigen)	4.000 €	0,00 €
Wiesenstr. 6	Neuer Schlafzimmerboden in einer Wohnung (Anteil Stadt)	2.000 €	728,28 €
Wiesenstr. 6	Wohnungseingangstüren DG erneuern	4.000 €	0,00 €
Wiesenstr. 6	3 Fenster reparieren	2.000 €	0,00 €
Tunauer Str. 18 a	Austausch von 5 Türen	3.500 €	2.845,17 €
Brand 34	2 Fenster mit Rolladen ersetzen	4.000 €	3.651,88 €
Brand 34	Haustüre ersetzen	6.000 €	4.123,35 €

Für das Auswechseln der Elektroinstallation in einer Wohnung im Objekt Friedrichstr. 2 muss mit Kosten von rund 4.000 € gerechnet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist erst bei Mieterwechsel vorgesehen. Der Mieterwechsel wird voraussichtlich erst im Jahr 2023 stattfinden.

Die Aufwendungen für die Sanierung einer Wohnung in der Wiesenstr. 6 liegen rund 1.270 € unter den veranschlagten Planansätzen, da die Kosten zu hoch angesetzt wurden. Die Erneuerung der

Wohnungseingangstüren wird nicht umgesetzt, sodass auch hier Minderaufwendungen zu verzeichnen sind. Ebenso sind die Maßnahmen in der Tunauer Str. 18 a und in Brand 34 jeweils günstiger abgerechnet worden.

Im Wirtschaftsplan 2022 ist ein Jahresgewinn von 17.594 € veranschlagt. Aufgrund der erläuterten Minderaufwendungen kann mit einem höheren Jahresgewinn gerechnet werden.

Im investiven Bereich sind folgende Maßnahmen im Vermögensplan 2022 vorgesehen.

Gebäude	Beschreibung	Planansatz	Abrechnung
Gentnerstr. 1	Kleinküchenelement	2.000 €	1.935,40 €

Im Wirtschaftsplan 2022 ist ein Gesamtgewinn von 6.477 € vorgesehen. Durch die Minderaufwendungen im BZ Wohnraumvermietung, kann mit einem deutlich höheren Jahresgewinn gerechnet werden.

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021 (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. Josefhause 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 Anlagennachweis zu entnehmen.

Investitionen des Jahres 2021

a. Betriebszweig Seniorenzentrum

Im Vermögensplan des Jahres 2021 waren folgende Investitionen vorgesehen:

- Aufstockung Seniorenzentrum 40.000 €

Aufstockung Seniorenzentrum

Da sich im Zuge der Planung für die Aufstockung ergeben hat, dass keine ELR-Förderung für das Vorhaben möglich ist und dadurch eine deutlich hohe Miete verlangt werden müsste, wurde vom Gemeinderat entschieden das Vorhaben nicht weiter zu verfolgen.

b. Betriebszweig Wohnraumvermietung

Im Vermögensplan des Jahres 2021 waren folgende Investitionen vorgesehen:

- Generalsanierung Friedrichstr. 16 295.000 €
- Breitband und Nahwärmeanschluss Wiesenstr. 6 2.300 €
- Breitband und Nahwärmeanschluss Brand 34 2.300 €
- Parkplatz (Zufahrt) Brand 34 14.000 €

Generalsanierung Friedrichstr. 16

Mit der Generalsanierung wurde im Frühjahr 2021 begonnen. Für die investive Maßnahme waren 295.000 € im Vermögensplan des Jahres 2021 vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt durch Darlehen und Zuschüsse durch die Stadtsanierung „Stadtmitte-Ost“. Die Maßnahme wurde in 2021 noch nicht fertiggestellt. Die Investitionskosten zum 31.12.2021 beliefen sich auf 116.895,63 €.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Plan stat.	Ist statistisch	Verfügbar
782800000017	Friedrichstr. 16 - Generalsanierung	9611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen	0,00	116.895,63	116.895,63-
	Friedrichstr. 16 - Generalsanierung	68110000	Investitionszu. vom Land	0,00	0,00	106.200,00-
	Friedrichstr. 16 - Generalsanierung	78710000	Auszahlung für Hochbaumaßnahmen	0,00	0,00	295.000,00
782800000017				0,00	116.895,63	71.904,37
				0,00	116.895,63	71.904,37

Breitband und Nahwärmeanschluss Wiesenstr. 6

Der Breitband- und Nahwärmeanschluss erfolgt erst im Jahr 2023.

Breitband und Nahwärmeanschluss Brand 34

Der Breitband- und Nahwärmeanschluss wurde bereits verlegt, aber noch nicht abgerechnet.

Parkplatz (Zufahrt) Brand 34

Die Investitionskosten für die Zufahrt im Zuge des Neubaus der Mehrzweckhalle des GVV Schönau beliefen sich auf 13.619,89 €.

Rollstuhlrampe

Im Seniorenzentrum wurde eine Rollstuhlrampe mit Investitionskosten von 2.575,16 € errichtet.

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

Die Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen werden mit dem „*einfachen gewogenen Durchschnittswert*“ ermittelt. In der Bilanz zum 31.12.2021 werden Heizölvorräte des Objekts Friedrichstr. 16 mit 2.871,54 € 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	31.12.2021			31.12.2021
	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.999,65	140.580,98	693.560,52	874.141,15
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.878,74	0,00	0,00	61.878,74
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	156.000,00	471.016,44	668.516,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten (Mietkautionen)	15.640,90	0,00	0,00	15.640,90
Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten	159.019,29	296.580,98	1.164.576,96	1.620.177,23

Von den Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen (Nr. 1 und Nr. 5) entfallen 54,5 % auf den Kapitalmarkt (Vorjahr: 51,6 %) und 45,5 % auf Darlehen beim Kernhaushalt (Vorjahr: 48,4 %). 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 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:

	Betriebs- zweig	2021	2020	Absolute Veränderung
Erlöse aus Vermietungen	8240	110.568,12 €	112.069,47 €	-1.501,35 €
Erlöse aus Vermietungen	8280	210.313,01 €	207.507,38 €	2.805,63 €
Auflösung von Sonderposten	8240	2.918,46 €	2.918,47 €	-0,01 €
Auflösung von Sonderposten	8280	146,62 €	146,62 €	0,00 €
Summe		323.946,21 €	322.641,94 €	1.304,27 €

Beim Betriebszweig Seniorenzentrum sind die Erlöse aus Vermietungen geringfügig gesunken. 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 geringfügig gesteigert werden. Die Mehrerträge gegenüber dem Vorjahr von 2.805,63 € ergeben sich unter anderem aus erhöhten Betriebskostenabrechnungen zum 31.12.2021.

b. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Kostenerstattungen, Ersätze sowie Schuldendiensthilfen aus dem Kernhaushalt. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 9.752,62 € (Vorjahr: 10.364,47 €). Die Abnahme von 611,85 € 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	2021	2020	Absolute Veränderung
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8240	22.696,84 €	17.207,38 €	5.489,46 €
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8280	39.715,78 €	123.426,99 €	-83.711,21 €
Unterh. des beweglichen Vermögens	8240	0,00	0,00 €	0,00 €
Erwerb von geringwertigen WG	8240	100,00 €	69,99 €	30,01 €
Erwerb von geringwertigen WG	8280	29,00 €	647,44 €	-618,44 €
Miete Brandübermittlungsanlage	8240	1.696,90 €	1.338,12 €	358,78 €
Miete Brandmelder	8240	2.396,60 €	1.198,31 €	1.198,29 €
Aufwand für Heizung	8240	12.553,42 €	10.958,60 €	1.594,82 €
Aufwand für Heizung	8280	19.549,48 €	18.900,16 €	649,32 €
Aufwand für Wasser	8240	1.126,80 €	1.107,33 €	19,47 €
Aufwand für Wasser	8280	3.335,45 €	3.109,09 €	226,36 €
Aufwand für Abfallentsorgung	8240	1.424,15 €	1.215,76 €	208,39 €
Aufwand für Abfallentsorgung	8280	1.347,31 €	0,00 €	1.347,31 €
Aufwand für Abwasser	8240	2.415,53 €	2.676,41 €	-260,88 €
Aufwand für Abwasser	8280	6.976,81 €	7.086,07 €	-109,26 €
Aufwand für Strom	8240	4.889,13 €	6.003,48 €	-1.114,35 €
Aufwand für Strom	8280	5.862,94 €	5.114,19 €	748,75 €
Summe		126.116,14 €	200.059,32 €	-73.943,18 €

Aufwand für bezogene Leistungen

	Betriebs- zweig	2021	2020	Absolute Veränderung
Aufwand für Gebäudereinigung	8240	6.271,34 €	6.375,92 €	104,58 €
Aufwand für Gebäudereinigung	8280	1.556,83 €	1.546,32 €	-10,51 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8240	2.255,38 €	2.199,60 €	-55,78 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8280	2.602,92 €	2.538,15 €	-64,77 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8240	2.862,71 €	2.696,22 €	-166,49 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8280	11.745,05 €	15.759,77 €	4.014,72 €
Aufwand für bezogene Leistungen der Gemeinde	8240	1.800,00 €	1.800,00 €	0,00 €
Aufwand für bezogene Leistungen der Gemeinde	8280	3.288,46 €	2.955,11 €	-333,35 €
Summe		32.382,69 €	35.871,09 €	-3.488,40 €

d. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

	Betriebs- zweig	2021	2020	Absolute Veränderung
Aufwand für ehrenamtliche Tätigkeit	8240	600,00 €	600,00 €	0,00 €
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	7.010,24 €	7.707,89 €	-697,65 €
Erstattungen an die Stadt Schönau	8280	526,00 €	693,50 €	-167,50 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8240	151,36 €	67,45 €	83,91 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8280	336,76 €	188,08 €	148,68 €
Aufwand für Telekommunikation	8240	647,48 €	663,62 €	-16,14 €
Aufwand für Versicherungen	8240	74,02 €	74,02 €	0,00 €
Sonstige Aufwendungen lfd. Verwaltung	8240	306,28 €	327,68 €	-21,40 €
Sonstige Aufwendungen lfd. Verwaltung	8280	300,00 €	0,00 €	300,00 €
Summe		30.002,14 €	30.372,24 €	-370,10 €

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	2021	2020	Absolute Veränderung
Zinsaufwendungen Kassenkredite	8240	135,29 €	120,61 €	14,68 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8240	316,26 €	338,26 €	-22,00 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8280	3.398,86 €	3.594,86 €	-196,00 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8240	13.487,02 €	13.522,94 €	-35,92 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8280	1.181,37 €	1.058,55 €	122,82 €
Summe		18.518,80 €	18.635,22 €	-116,42 €

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 2021 von 21.073,04 € soll auf Vorschlag der Verwaltung auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Anlage 1: Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2021

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangs-be-stand	Zugang	Abgang	Um-buch-ungen	End-be-stand	Anfangs-be-stand	Ab-schreib-ungen im Wirt-schafts-jahr	kum. AfA auf Spalte Ab-gang Spalte 4	End-be-stand	am 31.12.2021	am 31.12.2020	durch-schn. Ab-schreib-ungs-satz	durch-schn. RBW
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13
I. Seniorenzentrum													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.307.787,51	0,00	40.278,38	0,00	1.267.509,13	245.463,44	38.688,95	0,00	284.152,39	983.356,74	1.062.324,07	2,96%	77,58%
2. unbeb. Grundstücke (Ausstattungen)	107.378,45	0,00	297,51	0,00	107.080,94	1.885,13	297,51	0,00	2.182,64	104.898,30	105.493,32	0,28%	97,96%
3. Maschinen	323,82	0,00	118,84	0,00	204,98	864,89	118,84	0,00	983,73	-778,75	-541,07	36,70%	-379,92%
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.194,90	2.575,16	3.028,54	0,00	13.741,52	14.819,57	3.028,54	0,00	17.848,11	-4.106,59	-624,67	21,34%	-29,88%
5. Anlagen im Bau	1.176,26	0,00	1.176,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.176,26	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	1.991.119,69	13.619,89	58.821,06	0,00	1.945.918,52	839.300,83	58.821,06	0,00	898.121,89	1.047.796,63	1.151.818,86	2,95%	53,85%
3. Sonst. Bauten Infrastruktur	4.507,48	0,00	90,30	0,00	4.417,18	7,52	90,30	0,00	97,82	4.319,36	4.499,96	2,00%	97,79%
4. Betriebsvorrichtungen	10.757,95	0,00	754,94	0,00	10.003,01	566,21	754,94	0,00	1.321,15	8.681,86	10.191,74	7,02%	86,79%
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	0,00	116.895,63	0,00	0,00	116.895,63	0,00	0,00	0,00	0,00	116.895,63	0,00	0,00%	0,00%
III. Finanzanlagen													
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	3.437.246,06	133.090,68	104.565,83	0,00	3.465.770,91	1.102.907,59	101.800,14	0,00	1.204.707,73	2.261.063,18	2.334.338,47		

Anlage 2: Schuldenübersicht

Art der Schulden	Gesamtbe- trag am 01.01.2021 ¹⁾	Gesamtbe- trag am 31.12.2021	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	1.467.248,31	1.542.657,59	81.499,65	296.580,98	1.164.576,96
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	710.016,44	668.516,44	41.500,00	156.000,00	471.016,44
1.2.4 Zweckverbände und dergleichen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.5 Kreditinstitute	757.231,87	874.141,15	39.999,65	140.580,98	693.560,52
1.2.6 sonstige Bereiche ⁵⁾	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3 Verbindlichkeiten ggü. der Gemeinde aus Kassenkrediten	48.593,72	0,00	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	1.467.248,31	1.542.657,59	81.499,65	296.580,98	1.164.576,96

¹⁾ entspricht Stand zum 31.12. des Vorjahres²⁾ Tilgungsraten im 1. Folgejahr³⁾ Tilgungsraten im 2. bis 5. Folgejahr⁴⁾ 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 EUR	Inanspruch- nahme / Auflösung EUR	Aufstockung EUR	Gesamtbe- trag am Ende des GJ 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 16.11.2022

Peter Schelshorn
Bürgermeister

Yvonne Wagner
Rechnungsamtsleiterin