

**JAHRESABSCHLUSS**

**ZUM**

**31. DEZEMBER 2019**



**STADT SCHÖNAU IM SCHWARZWALD**

**STÄDTISCHE WOHNBAU SCHÖNAU IM SCHWARZWALD**

**(EIGENBETRIEB)**

## Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 16 des Eigenbetriebsgesetzes für Baden-Württemberg stellt der Gemeinderat am 09.11.2020 den Jahresabschluss für das Jahr 2019 mit folgenden Werten fest:

1.	Erfolgsplan	EUR
1.1	Summe der Erträge	324.141,16
1.2	Summe der Aufwendungen	287.766,47
<b>1.3</b>	<b>Ergebnis</b> (Saldo aus 1.1 und 1.2)	<b>36.374,69</b>
2.	Vermögensplan	
2.1	Gesamtbetrag der Einnahmen des lfd. Jahres (Finanzierungsmittel)	207.805,26
2.2	Gesamtbetrag der Ausgaben des lfd. Jahres (Finanzierungsbedarf)	255.435,26
<b>2.3</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss für das lfd. Jahr</b> (Saldo aus 2.1 und 2.2)	<b>-47.630,00</b>
2.4	Deckungsmittelüberhang aus Vorjahren	68.772,35
2.5	Veränderung der Deckungsmittel	-47.630,00
<b>2.6</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss aus Investitionstätigkeit, Deckungsmittelüberhang</b> (Saldo aus 2.4 bis 2.5)	<b>21.142,35</b>
3.	Bilanz	
3.1	Anlagevermögen	3.501.790,29
3.2	Umlaufvermögen	64.922,55
<b>3.3</b>	<b>Gesamtbetrag auf der Aktivseite</b> (Summe aus 3.1 bis 3.2)	<b>3.566.712,84</b>
3.4	Stammkapital	1.200.000,00
3.5	Rücklagen	500.000,00
3.6	Gewinnvortrag	176.369,78
3.7	Jahresgewinn	36.374,69
3.8	Empfangene Ertragszuschüsse	63.776,67
3.9	Rückstellungen	0,00
3.10	Verbindlichkeiten	1.578.556,56
3.11	Passive Rechnungsabgrenzung (Zinsen Darlehen)	11.635,14
<b>3.12</b>	<b>Gesamtbetrag auf der Passivseite</b> (Summe aus 3.4 bis 3.11)	<b>3.566.712,84</b>

Der Jahresgewinn von 36.374,69 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Schönau im Schwarzwald, den 9. November 2020

Peter Schelshorn, Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

Bilanz.....	4
Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	4
Bilanz .....	5
Gewinn- und Verlustrechnung.....	7
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019 .....	8
Ausblick .....	10
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2019 .....	13
I. Grundsätzliche Angaben.....	13
II. Angaben zur Form und Darstellung von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung.....	14
III. Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	15
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	19
V. Ergänzende Angaben .....	22
Anlagen .....	23
Anlage 1: Anlagennachweis .....	23
Anlage 2: Schuldenübersicht.....	24
Anlage 3: Übersicht über den Stand der Rückstellungen.....	25

## 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
		31.12.2019	31.12.2018
<b>A</b>	<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.501.790,29</b>	<b>3.428.544,30</b>
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>3.501.790,29</b>	<b>3.428.544,30</b>
1.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	3.315.456,93	3.304.660,65
3.	Grundstücke ohne Bauten	107.675,96	107.973,47
9.	Maschinen und maschinelle Anlagen	442,66	561,49
10.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.880,12	15.348,69
11.	Anlagen im Bau	61.334,62	0,00
<b>B</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>64.922,55</b>	<b>106.888,19</b>
<b>I.</b>	<b>Vorräte</b>	<b>3.438,29</b>	<b>5.954,50</b>
<b>II.</b>	<b>Forderungen und sonst. Verm.gegenstände</b>	<b>26.419,45</b>	<b>25.956,58</b>
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.534,11	18.060,99
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	11.885,34	7.895,59
<b>IV.</b>	<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinst.</b>	<b>35.064,81</b>	<b>74.977,11</b>
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00
2.	Guthaben bei der Gemeinde	35.064,81	74.977,11
<b>C</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.566.712,84</b>	<b>3.535.432,49</b>

Passiva		EUR 31.12.2019	EUR 31.12.2018
<b>A</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>1.912.744,47</b>	<b>1.876.369,78</b>
<b>I.</b>	<b>Stammkapital</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>1.200.000,00</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>212.744,47</b>	<b>176.369,78</b>
1.	Gewinnvortrag (+), Verlustvortrag (-)	176.369,78	147.599,45
2.	Jahresergebnis (+ / -)	36.374,69	28.770,33
<b>B</b>	<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C</b>	<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>63.776,67</b>	<b>66.841,75</b>
1.	Zuweisungen und Zuschüsse	63.776,67	66.841,75
<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>1.578.556,56</b>	<b>1.591.968,81</b>
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	798.333,35	767.043,18
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	16.821,43	24.013,60
8.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	751.516,44	793.016,44
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	11.885,34	7.895,59
<b>F</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.635,14</b>	<b>252,15</b>
1.	Passive Rechnungsabgrenzung Zinsaufwand	242,80	252,15
2.	Abstimmkonto Verbindlichkeiten Darlehen	11.392,34	0,00
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.566.712,84</b>	<b>3.535.432,49</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019	EUR	EUR
	2019	2018
1. Umsatzerlöse	309.878,98	265.979,04
4. Sonstige betriebliche Erträge	14.262,18	11.615,37
<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b>324.141,16</b>	<b>277.594,41</b>
5. Materialaufwand	133.826,60	127.528,93
7. Abschreibungen	101.430,57	80.926,36
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	101.430,57	80.926,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	29.417,46	18.385,64
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>264.674,63</b>	<b>226.840,93</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>59.466,53</b>	<b>50.753,48</b>
13 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.138,52	18.324,71
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>40.328,01</b>	<b>32.428,77</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	3.953,32	3.658,44
<b>Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)</b>	<b>36.374,69</b>	<b>28.770,33</b>

## Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019

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. Nachdem die Eigentumswohnung im Objekt Schützenweg 4 jahrelang mietfrei zur Verfügung gestellt wurde, konnte diese nun ab dem 01.06.2019 vermietet werden. Die durchschnittliche Kaltmiete lag im Jahr 2019 bei 5,03 € (Vorjahr: 4,87 €). Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 74,2 m<sup>2</sup>.

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 2019 wies der Erfolgsplan Erträge von 301.950 € und Aufwendungen von 304.360 € aus. Somit war ein Fehlbetrag von 2.410 € vorgesehen.

Es wurden Erträge von 324.141,16 € erzielt. Davon entfallen 124.692,64 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 199.448,52 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergibt sich eine Steigerung von insgesamt 22.191,16 €. Davon entfallen wiederum 7.512,64 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 14.678,52 € 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. Außerdem konnte die Eigentumswohnung im Schützenweg 4 ab dem 01.06.2019 wieder vermietet werden, was bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans noch nicht ersichtlich war.

Die betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 287.766,47 €. Davon entfallen 127.618,62 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 160.147,85 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergeben sich Einsparungen von insgesamt 16.593,53 €. Trotz steigender Verschuldung konnten die Aufwendungen für Zinsen mit 19.138,52 € auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Dabei entfallen lediglich 14,48 € 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.



Das für die Sanierung der Liegenschaft Friedrichstr. 37 benötigte Darlehen über 70.000,00 € wurde allerdings wieder am Kreditmarkt aufgenommen, da angesichts eines deutlich gesteigerten Investitionsvolumens des Kernhaushalts, ab dem Jahr 2021 mit einer Umschuldung an den Kreditmarkt zu rechnen ist.

Im Erfolgsplan konnte somit ein **Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 40.328,01 €** erwirtschaftet werden. Im Jahr 2019 lag dieses bei 32.428,77 €. Dabei konnten die Erträge 2019 nochmals deutlich gesteigert werden (+ 46.546,75 € gegenüber dem Jahr 2018). Die Aufwendungen sind insbesondere bei den Abschreibungen (+ 20.504,21 €) und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+ 11.031,82 €) deutlich gestiegen. Bei den Abschreibungen machen sich die hohen Investitionen der Vorjahre bemerkbar. Die Mehraufwendungen bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich aus der Neukalkulation des Verwaltungskostenbeitrags für Bürgermeister (Kernhaushalt) und Verbandsverwaltung (GVV Schönau). Die Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Mieterträgen und der Abrechnung von Mietnebenkosten zusammen.

Im Jahr 2019 wird kein **außerordentliches Ergebnis** ausgewiesen, da keine Vermögensgegenstände veräußert wurden. Unter den sonstigen Steuern mit 3.953,32 € 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
- Geschäftsjahr 2019 36.374,69 €  
→ Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Dabei entfällt auf den Betriebszweig Seniorenzentrum ein Jahresverlust von 2.925,98 € und auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung ein Jahresgewinn von 39.300,67 €. Der Kas senbestand nahm insbesondere durch Mehrkosten für die Sanierung der Liegenschaft Brand 34 um 39.912,30 € auf 35.064,81 € ab.

Die Investitionen des Jahres 2019 beliefen sich auf 174.676,56 € und werden auf Seite 14 und 15 detailliert erläutert. Die ordentliche Tilgung betrug 80.209,83 €. Zur Finanzierung der Investitionen (Sanierung bzw. Modernisierung Friedrichstr. 37) wurde ein Darlehen über insgesamt 70.000,00 € aufgenommen. Die Deckungsmittel nahmen durch die Fertigstellung bzw. Mehrkosten für die Sanierung der Liegenschaft Brand 34 um 47.630,00 € ab und betragen 21.142,35 €. Das Ziel, die langfristig gebundenen Vermögenswerte mit den langfristigen Finanzierungsmitteln in Einklang zu bringen (goldene Bilanzregel), ist damit erreicht. Die Deckungsmittel von 21.142,35 € können für

künftige „Klein“-Investitionen eingesetzt werden. Davon sind allerdings 8.665,38 € für die Sanierungsmaßnahme Friedrichstr. 37 gebunden (Darlehen von 70.000,00 abzüglich Investitionskosten 2019 von 61.334,62 €).

## Ausblick (Stand 30.09.2020)

### Betriebszweig Seniorenzentrum

Beim Betriebszweig Seniorenzentrum liegen die Mieterträge aktuell mit 103.135,65 € lediglich 364,35 € unter den kalkulierten Planansätzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nebenkosten des Jahres 2019 aufgrund fachlicher Probleme des Dienstleisters bisher noch nicht abgerechnet werden konnten. Die Verwaltung drängt auf eine gesetzeskonforme Abrechnung noch im Jahr 2020 (innerhalb von 12 Monaten), so dass der Planansatz der Mieterträge geringfügig überschritten werden dürfte. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen rund 700 € 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. Die weiteren Ergebnisse orientieren sich aktuell am Planansatz bzw. lassen zu diesem Zeitpunkt keine detailliertere Aussage zu.

Im Wirtschaftsplan 2020 ist ein Jahresverlust von 17.923 € 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 10.000 €.

Im investiven Bereich ist im Jahr 2020 im Vermögensplan lediglich der Breitbandanschluss für 2.300 € vorgesehen. Diese Maßnahme ist zwar abgeschlossen aber zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgerechnet. Folgende außerplanmäßigen Investitionen wurden bisher im Jahr 2020 durchgeführt:

- |  |            |
|--|------------|
| • Erweiterung der SAT-Anlage (ausländische Sender) | 1.308,40 € |
| • Aufstockung Dachgeschoss (Planungskosten)        | 1.176,26 € |

### Betriebszweig Wohnraumvermietung

Beim Betriebszweig Wohnraumvermietung liegen die Erträge rund 8.000 € über den Planansätzen. Da sämtliche Nebenkosten des Jahres 2019 abgerechnet sind, dürfte sich an diesen Zahlen nicht mehr viel ändern. Die Dachgeschosswohnung im Objekt Friedrichstr. 16 steht ab August 2020 wieder leer. Dem bisherigen Mieter musste aufgrund Zahlungsverzug und unsachgemäßem Gebrauch der Mietsache fristlos gekündigt werden. Aufgrund der im Jahr 2021 anstehenden Generalsanierung bzw. Modernisierung wird aktuell auf eine Vermietung verzichtet.

Die Planansätze für die Gebäudeunterhaltung sind rund 42.000 € überschritten, da beim Objekt Friedrichstr. 37 die Instandhaltungsmaßnahmen bereits im Erfolgsplan 2019 veranschlagt waren. Die Maßnahme ist abgeschlossen und liegt zwar weitgehend im Bereich der Kostenschätzung, aber mit 45.503,48 € deutlich über den im Erfolgsplan 2019 veranschlagten Kosten von 20.000 €. Die Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäude Friedrichstr. 37 umfassen folgende Arbeiten:

- Abbrucharbeiten Plumpsklos
- Blechnerarbeiten
- Entwässerungsarbeiten Grube
- Trockenlegung Keller
- Architekt / Statik / Nebenkosten

Im Wirtschaftsplan 2020 sind folgende Unterhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

Gebäude	Beschreibung	Planansatz	Abrechnung
Friedrichstr. 2 + 4	Bodenbeläge Treppenhaus	18.000,00 €	18.480,51 €
Friedrichstr. 2	Austausch Hauptzählerkasten	10.000,00 €	
Friedrichstr. 37	Austausch Hauptzählerkasten	10.000,00 €	12.442,81 €
Wiesenstr. 6	Bodenbeläge / Türen eine Wohnung	4.250,00 €	3.631,00 €

Für den Austausch des Hauptzählerkastens im Objekt Friedrichstr. 2 muss mit Kosten von rund 10.000 € gerechnet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Oktober 2020 vorgesehen. Die Aufwendungen für Heizung liegen rund 4.300 € über den veranschlagten Planansätzen, da für das Objekt Gentnerstr. 1 die Vorauszahlungen für die Nahwärme nicht berücksichtigt wurde. Diese Kosten belaufen sich auf 5.500 €. Die Aufwendungen für Strom liegen rund 920 € über den kalkulierten Planansätzen, da im Objekt Tunauer Str. 18 a eine zusätzliche Wohnung mit einem Obdachlosen belegt ist. Die Heizung erfolgt über Nachtspeicheröfen (Mehraufwand von rd. 1.650 €). Die weiteren Ergebnisse orientieren sich aktuell am Planansatz bzw. lassen zu diesem Zeitpunkt keine detaillierteren Aussagen zu.

Im Wirtschaftsplan 2020 ist ein Jahresgewinn von 10.359 € veranschlagt. Aufgrund der erläuterten Mehrerträge bzw. Mehraufwendungen muss jedoch mit einem Fehlbetrag gerechnet werden. Die **Prognose** liegt bei einem Jahresverlust von rund 70.000 €.

Im investiven Bereich sind folgende Maßnahmen im Vermögensplan 2020 vorgesehen.

Gebäude	Beschreibung	Planansatz	Abrechnung
Gentnerstr. 1	Stellplatz	4.500,00 €	
Gentnerstr. 1	Müllboxen	4.000,00 €	2.961,71 €
Brand 34	Müllboxen für Wertstoffe	4.500,00 €	4.382,29 €
Wiesenstr. 6	Müllboxen	4.000,00 €	3.980,16 €
Gentnerstr. 1	Breitbandanschluss	1.000,00 €	
Friedrichstr. 37	Breitbandanschluss	1.000,00 €	
Friedrichstr. 16	Breitbandanschluss	1.000,00 €	
Brand 34	Breitbandanschluss	1.500,00 €	

Der Stellplatz für das Objekt Gentnerstr. 1 wurde im Rahmen des POP für die Breitbandversorgung fertiggestellt und wurde vom Zweckverband Breitbandversorgung bezahlt. Für den Eigenbetrieb fallen keine Kosten an. Die Breitbandanschlüsse für die Objekte Friedrichstr. 37, Friedrichstr. 16 und Gentnerstr. 1 sind zwar gelegt, aber die Abrechnung durch den ZV Breitbandversorgung erfolgt gelinde gesagt „sehr zögerlich“. Der Anschluss des Objekt Brand 34 ans Breitbandnetz soll im Jahr 2022 erfolgen.

Die Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude Friedrichstr. 37 konnten abgeschlossen werden. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 76.717,40 € und lagen somit 6.717,40 € über den im Vermögensplan 2018 veranschlagten Werten. Von den Modernisierungskosten dürfen jährlich 8% auf die Mieter umgelegt werden. Die Mieterhöhung wurde den Mietern zum 01.12.2020 angekündigt.

Insgesamt kann also mit einem Jahresverlust von rund 80.000 € gerechnet werden. Im Wirtschaftsplan 2020 ist ein Gesamtverlust von 2.410 € vorgesehen. Dieser kann mit Gewinnvorträgen von 212.744,43 € verrechnet werden.

## Anhang für das Wirtschaftsjahr 2019 (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 Anlagennachweis zu entnehmen.

##### Investitionen des Jahres 2019

#### a. Betriebszweig Seniorenzentrum

Im Vermögensplan des Jahres 2019 waren keine Investitionen vorgesehen.

##### Einbauküche für Wohnung Nr. 16

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 bereits im Jahr 2018 übernommen und den Anteil des Eigenbetriebs abgelöst.

Da die Rechnung der „neuen“ Einbauküche erst nach dem Abschluss des Jahres 2018 eingegangen, wird diese zwangsläufig im Jahresabschluss 2019 ausgewiesen.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Plan stat.	Ist statistisch	Verfügbar
782400000006	Einbauküche Wohnung 16	7210000	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	3.649,00	3.649,00-
782400000006				0,00	3.649,00	3.649,00-
				0,00	3.649,00	3.649,00-

#### b. Betriebszweig Wohnraumvermietung

Im Vermögensplan des Jahres 2019 waren folgende Investitionen vorgesehen:

- Außenanlagen der Liegenschaft Brand 34 8.000 €
- Sanierung der Liegenschaft Friedrichstr. 37 70.000 €

##### 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 € (Vermögensplan 2018) zur Verfügung. Davon konnten 424.970,42 € im Jahr 2018 abgerechnet werden, so dass für ausstehende Restarbeiten bzw. ausstehende Schlussrechnungen noch 45.029,58 € zur Verfügung standen.

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



Die Baukosten des Jahres 2019 beliefen sich jedoch auf 109.692,94 €, so dass Mehrkosten von 64.663,36 € zu verzeichnen sind. Auf die im Vermögensplan vorgesehene Gestaltung der Außenanlagen wurde im Hinblick auf die Mehrkosten und den Bau der Mehrzweckhalle zu diesem Zeitpunkt verzichtet. Diese Maßnahme soll zusammen mit der verkehrstechnischen Erschließung der Mehrzweckhalle im Jahr 2021 durchgeführt und deshalb im Vermögensplan 2021 nochmals neu veranschlagt werden.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Plan stat.	Ist statistisch	Verfügbar
782800000006	Sanierung Brand 34	2120000	Gebäude, Aufbauten u. Betriebsvorr. b. W	0,00	27.426,11	27.426,11-
	Sanierung Brand 34	9611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen	8.000,00	82.266,83	74.266,83-
782800000006				<b>8.000,00</b>	<b>109.692,94</b>	<b>101.692,94-</b>
				<b>8.000,00</b>	<b>109.692,94</b>	<b>101.692,94-</b>

Bereits 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 €

### Sanierung des Gebäudes Friedrichstr. 37

Das Objekt Friedrichstr. 37 wurde einer umfassenden Sanierung unterzogen. Die Sanierung gliederte sich in

- investive Modernisierungsmaßnahmen und
- konsumtive Instandsetzungsmaßnahmen.

Für die investiven Modernisierungsmaßnahmen waren 70.000 € im Vermögensplan des Jahres 2019 vorgesehen. Die Finanzierung erfolgte durch ein Darlehen in gleicher Höhe. Dabei wurden im wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Abbrucharbeiten (Laube/Dach)
- Fensterarbeiten
- Vollwärmeschutz Nordfassade
- Balkon Nordfassade
- Dachfenster

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart Beschreibung	Plan statistisch	Ist statistisch	Verfügbar
782800000007	Friedrichstr. 37 - energ. Sanierung	9611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen	70.000,00	61.334,62	8.665,38
782800000007				<b>70.000,00</b>	<b>61.334,62</b>	<b>8.665,38</b>
				<b>70.000,00</b>	<b>61.334,62</b>	<b>8.665,38</b>

Die Arbeiten wurden im Jahr 2019 begonnen, konnten aber nicht im vorgesehen Zeitraum abgeschlossen werden. Sämtliche investiven und konsumtiven Arbeiten wurden auf Anlage im Bau (investiv) gebucht. Die Verteilung der Kosten fand nach Abschluss der Arbeiten im September 2020 statt. Von den Modernisierungskosten werden gemäß § 559 BGB jährlich 8% auf die Mieter umgelegt.

## **b. Umlaufvermögen**

### ***Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe***

Die Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen werden mit dem „*einfachen gewogenen Durchschnittswert*“ ermittelt. In der Bilanz zum 31.12.2019 werden Heizölvorräte des Objekts Friedrichstr. 16 für 3.438,29 € ausgewiesen. Das Gebäude soll an das bestehende Nahwärmenetz angeschlossen werden.

### ***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 Satzung 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	31.12.2019			31.12.2019
	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.101,48	135.779,14	621.452,73	798.333,35
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.821,43	0,00	0,00	16.821,43
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	544.016,44	751.516,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten (Mietkautionen)	11.885,34	0,00	0,00	11.885,34
<b>Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten</b>	<b>111.308,25</b>	<b>301.779,14</b>	<b>1.165.469,17</b>	<b>1.578.556,56</b>

Von den Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen (Nr. 1 und Nr. 5) entfallen 51,5 % auf den Kapitalmarkt (Vorjahr: 49,2%) und 48,5 % auf Darlehen beim Kernhaushalt (Vorjahr: 50,8%). 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	2019	2018	Absolute Veränderung
Erlöse aus Vermietungen	8240	108.742,87 €	106.718,92 €	2.023,95 €
Erlöse aus Vermietungen	8280	198.071,03 €	156.195,03 €	41.876,00 €
Auflösung von Sonderposten	8240	2.918,46 €	2.918,47 €	-0,01 €
Auflösung von Sonderposten	8280	146,62 €	146,62 €	0,00 €
<b>Summe</b>		<b>309.878,98 €</b>	<b>265.979,04 €</b>	<b>43.899,94 €</b>

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 41.876,00 € verteilen sich wie folgt:

- Erträge aus der Vermietung des Objekts Brand 34
  - 01.01.2019 bis 31.12.2019 = 42.210,11 €
  - 01.11.2018 bzw. 01.12.2018 bis 31.12.2018 = 5.860,21 €
  - Mehrerträge aus der Ganzjahresvermietung = 36.349,90 €
- Neuvermietung Eigentumswohnung Schützenweg 4 = 2.446,50 €

### b. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Kostenerstattungen, Ersätze sowie Schuldendiensthilfen aus dem Kernhaushalt. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 14.262,18 € (Vorjahr: 11.615,37 €). Die Zunahme von 2.646,81 € ist insbesondere durch den Ersatz eines Gebäudeschadens im Seniorenzentrum begründet.

### 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	2019	2018	Absolute Veränderung
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8240	10.612,12 €	19.967,90 €	-9.355,78 €
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8280	32.224,61 €	27.324,35 €	4.900,26 €
Unterh. des beweglichen Vermögens	8240	686,00 €	1.968,79 €	-1.282,79 €
Erwerb von geringwertigen WG	8240	986,60 €	835,74 €	150,86 €
Erwerb von geringwertigen WG	8280	0,00 €	102,06 €	-102,06 €
Miete Brandübermittlungsanlage	8240	1.339,24 €	1.607,09 €	-267,85 €
Miete Brandmelder	8240	2.396,60 €	3.594,91 €	-1.198,31 €
Aufwand für Heizung	8240	11.618,56 €	12.705,00 €	-1.086,44 €
Aufwand für Heizung	8280	19.021,33 €	14.946,20 €	4.075,13 €
Aufwand für Wasser	8240	1.407,46 €	1.431,96 €	-24,50 €
Aufwand für Wasser	8280	3.460,20 €	2.488,95 €	971,25 €
Aufwand für Abfallentsorgung	8240	564,60 €	537,60 €	27,00 €
Aufwand für Abwasser	8240	2.786,88 €	2.995,01 €	-208,13 €
Aufwand für Abwasser	8280	6.752,20 €	5.106,81 €	1.645,39 €
Aufwand für Strom	8240	5.422,30 €	3.564,42 €	1.857,88 €
Aufwand für Strom	8280	4.873,40 €	3.145,79 €	1.727,61 €
<b>Summe</b>		<b>104.152,10 €</b>	<b>102.322,58 €</b>	<b>1.829,52 €</b>

#### Aufwand für bezogene Leistungen

	Betriebs- zweig	2019	2018	Absolute Veränderung
Aufwand für Gebäudereinigung	8240	5.800,61 €	6.513,62 €	-713,01 €
Aufwand für Gebäudereinigung	8280	1.711,59 €	1.336,74 €	374,85 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8240	2.087,64 €	2.030,64 €	57,00 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8280	2.434,50 €	2.154,78 €	279,72 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8240	2.806,52 €	2.790,07 €	16,45 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8280	10.471,12 €	8.580,50 €	1.890,62 €
Aufwand für bezogene Leistungen der Gemeinde	8240	1.800,00 €	1.800,00 €	0,00 €
Aufwand für bezogene Leistungen der Gemeinde	8280	2.562,52 €	0,00 €	2.562,52 €
<b>Summe</b>		<b>29.674,50 €</b>	<b>25.206,35 €</b>	<b>4.468,15 €</b>

#### d. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

	Betriebs- zweig	2019	2018	Absolute Veränderung
Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	8240	10.934,00 €	3.600,00 €	7.334,00 €
Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	8280	9.116,00 €	6.000,00 €	3.116,00 €
Erstattungen an die Stadt Schönau	8240	7.111,43 €	6.857,17 €	254,26 €
Erstattungen an die Stadt Schönau	8280	100,00 €	0,00 €	100,00 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8240	61,28 €	388,44 €	-327,16 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8280	144,15 €	225,06 €	-80,91 €
Aufwand für Telekommunikation	8240	708,53 €	922,10 €	-213,57 €
Aufwand für Versicherungen	8240	74,02 €	74,02 €	0,00 €
Prüfungs- und Beratungskosten	8240	299,69 €	0,00 €	299,69 €
Sonstige Aufwendungen lfd. Verwaltung	8240	868,36 €	318,85 €	549,51 €
<b>Summe</b>		<b>29.417,46 €</b>	<b>18.385,64 €</b>	<b>11.031,82 €</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, 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	2019	2018	Absolute Veränderung
Zinsaufwendungen Kassenkredite	8240	14,48 €	39,60 €	-25,12 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8240	360,26 €	382,26 €	-22,00 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8280	3.790,86 €	2.252,71 €	1.538,15 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8240	14.250,30 €	14.760,22 €	-509,92 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8280	722,62 €	889,92 €	-167,30 €
<b>Summe</b>		<b>19.138,52 €</b>	<b>18.324,71 €</b>	<b>813,81 €</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 2019 von 36.374,69 € soll auf Vorschlag der Verwaltung auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## Anlage 1: Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2019

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 31.12.2019	am 31.12.2018	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	1.551.942,55	0,00	0,00	0,00	<b>1.551.942,55</b>	167.999,13	38.719,35	0,00	<b>206.718,48</b>	<b>1.345.224,07</b>	<b>1.383.943,42</b>	2,49%	86,68%
2. unbeb. Grundstücke (Ausstat.)	109.263,58	0,00	0,00	0,00	<b>109.263,58</b>	1.290,11	297,51	0,00	<b>1.587,62</b>	<b>107.675,96</b>	<b>107.973,47</b>	0,27%	98,55%
3. Maschinen	1.188,71	0,00	0,00	0,00	<b>1.188,71</b>	627,22	118,83	0,00	<b>746,05</b>	<b>442,66</b>	<b>561,49</b>	10,00%	37,24%
4. Betriebs- und Geschäftsausst.	25.365,47	3.649,00	0,00	0,00	<b>29.014,47</b>	10.016,78	2.117,57	0,00	<b>12.134,35</b>	<b>16.880,12</b>	<b>15.348,69</b>	8,35%	58,18%
5. 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>	<b>0,00</b>	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>	<b>0,00</b>	0,00%	0,00%
2. Grundstücke mit Wohnbauten	2.643.020,18	109.692,94	0,00	0,00	<b>2.752.713,12</b>	722.302,95	60.177,31	0,00	<b>782.490,26</b>	<b>1.970.232,86</b>	<b>1.920.717,23</b>	2,28%	71,57%
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>	<b>0,00</b>	0,00%	0,00%
4. Anlagen im Bau	0,00	61.334,62	0,00	0,00	<b>61.334,62</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>61.334,62</b>	0,00		
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen	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>Gesamt</b>	<b>4.330.780,49</b>	<b>174.676,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.505.457,05</b>	<b>902.236,19</b>	<b>101.430,57</b>	<b>0,00</b>	<b>1.003.666,76</b>	<b>3.501.790,29</b>	<b>3.428.544,30</b>		



**Anlage 2: Schuldenübersicht**

Art der Schulden	Gesamtbe- trag am 01.01.2019 <sup>1)</sup>	Gesamtbe- trag am 31.12.2019	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 <b>Anleihen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.2 <b>Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen</b>	<b>1.560.059,62</b>	<b>1.549.849,79</b>	<b>82.601,48</b>	<b>301.779,14</b>	<b>1.165.469,17</b>
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>793.016,44</i>	<i>751.516,44</i>	<i>41.500,00</i>	<i>166.000,00</i>	<i>544.016,44</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>767.043,18</i>	<i>798.333,35</i>	<i>41.101,48</i>	<i>135.779,14</i>	<i>621.452,73</i>
1.2.6 <i>sonstige Bereiche <sup>5)</sup></i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
1.3 <b>Verbindlichkeiten ggü. der Gemeinde aus Kassenkrediten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.4. <b>Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäf- ten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Gesamtschulden Kernhaushalt</b>	<b>1.560.059,62</b>	<b>1.549.849,79</b>	<b>82.601,48</b>	<b>301.779,14</b>	<b>1.165.469,17</b>

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

Schönau im Schwarzwald, den 30. September 2020

Peter Schelshorn  
Bürgermeister

Jürgen Stähle  
Rechnungsamtsleiter