Eigenbetrieb
Städtische Wohnungen Ravensburg

Vorläufiger Jahresabschluss 2020

Verteiler:
Herr OB Dr. Rapp
Herr BM Bastin
Herr Engele, Stadtkämmerei
Herr Pohl, Rechnungsprüfungsamt
Herr Strecker, Stadtkämmerei

A) Erfolgsplan

Erträge

Bilanzielle Auflösung von Sonderposten
Hier wird der jährliche Auflösungsbetrag aus dem Vermächtnis Oppold verbucht. Da die Eröffnungsbilanz der Stadt noch nicht erstellt worden ist und erst danach die Bilanz des Eigenbetriebes erstellt und beschlossen wird, ist das Ergebnis der Zuschüsse nur vorläufig.

Mieten und Pachten
Bei den Mieten und Pachten waren in der Planung 1,6 Mio. € ausgewiesen. Mit Stand zum 31.12.2020 betrugen diese 1.703.313 €. Darin enthalten sind 42.128 € Stellplatzmieten. Zum Jahresende wurden damit die eingeplanten Mieterträge um über 103.000 € übertroffen. Zu diesem Zeitpunkt waren 32.566 € Mietrückstände vorhanden, dies entspricht einer Quote von 1,34% bezogen auf die Warmmiete. Die Grundmiete/Monat betrug durchschnittlich 5,96 €. In 2020 konnten 23 Familien auf Grund von Fluktuation mit einer Wohnung des Eigenbetriebs versorgt werden.

Erstattung von Betriebskosten
Der Ansatz bei den Erstattungen von Betriebskosten schloss zum Jahresende mit 729.976 € um fast 70.000 € höher als der Plan ab.

Privatrechtliche Kostenersätze
Bei den privatrechtlichen Kostenersätzen werden hauptsächlich Rückerstattungen von Gerichtsvollziehern auf Grund von zu hohen Vorschüssen bei Räumungen und Schadensersätze gebucht. Diese fielen mit 18.706 € um 1.294 € niedriger aus als geplant.

Sonstige betriebliche Erträge
Als sonstige betriebliche Erträge wurden insbesondere Leistungen der Gebäudeversicherung vereinnahmt. Bis Jahresende wurde ein Gesamtertrag von 52.839 € erzielt. Der Großteil ging auf einen Brandschaden zurück.

Aufwendungen

Gebäudeunterhaltung
Trotz der Einschränkungen in der Anfangszeit von Corona, in der der Mittelabfluss reduziert war, wurden bis zum Jahresabschluss 705.061 € für den Gebäudeunterhalt ausgegeben. Der Wirtschaftsplan wurde um 5.061 € überschritten. Die Instandhaltungsquote betrug 30,36 €/m². Der Medianwert aus 2017 des Benchmarks der AG Beteiligungsmanagement kommunaler Unternehmen beträgt 33,60 €/m² (Quelle: Deutscher Städtetag, Gute Steuerung kommunaler Wohnungsunternehmen, Juni 2020).

Unterhalt Außenanlagen
Die Verbuchung erfolgt an anderer Stelle.

Gebäudeunterhaltung durch BHR
Durch eigene Beauftragungen von Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen konnten 71.676 € eingespart werden. Der Ansatz kann künftig reduziert werden und schließt mit 8.324 € zum 31.12.2020.

Wartung technischer Gebäudeanlagen
Im Jahr 2020 konnten bei der Wartung 3.021 € gegenüber dem Planansatz eingespart werden. Insgesamt wurden 16.979 € verausgabt.

Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen
Hier handelt es sich um die Betriebskosten, die für die Wohnungen anfallen. Gebucht wurden die angefallenen Abschläge und angefallene Einzelrechnungen in Höhe von 467.285 €. Die Aufwendungen waren so niedrig, da viele Schlussrechnungen für 2020 nach Kassenschluss eingegangen sind und deshalb auf das Wirtschaftsjahr 2021 gebucht werden mussten. Der Ansatz im Wirtschaftsplan wurde um 232.715 € unterschritten. Die Ausgaben verschieben sich allerdings ins Folgejahr.

Bewirtschaftung durch den BHR
Der BHR führt Baumkontrollen und Spielplatzkontrollen durch, die hier veranschlagt werden. Der Ansatz wurde mit 5.147 € um fast die Hälfte unterschritten.

Aufwendungen für EDV und Netzwerk
Hier wurden 30.000 € Rückstellungen für die Umstellungskosten von Komm.ONE auf den neuen Buchungskreis 8000 des Eigenbetriebs gebucht, die noch nicht abgeflossen sind. Weitere 2.247 € wurden verausgabt, so dass der Planansatz um 4.453 € unterschritten wird.

Aufwendungen für Planungen und Konzepte
Für diese Position war kein Planansatz vorhanden, da ursprünglich davon ausgegangen wurde, dass diese Planungen im Finanzhaushalt auf die jeweiligen Projekte aktiviert werden können. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dies nicht möglich ist und deshalb in der Erfolgsrechnung abzubilden ist. Für eine Machbarkeitsstudie für das Bebauungsgebiet Ortsmitte 3 in Schmalegg wurden 9.668 € verausgabt. Für Gutachten zur statischen Machbarkeit und Auswirkungen eines benachbarten Störfallbetriebs für die Grünlandsiedlung sind Mittel in Höhe von 10.755 € abgeflossen.

Abschreibungen
Für die Abschreibungen wird wie bei den Zuschüssen noch der Beschluss zur Eröffnungsbilanz benötigt. Diese wurden deshalb auch in 2020 noch nicht gebucht. Damit das Ergebnis aufgezeigt werden kann, wurde der vorläufige Wert mit 503.049 € eingetragen (rot).

Zinsaufwendungen
In der Übersicht des Erfolgsplans sind die einzelnen Zuteilungen nach Kreditgeber Bund, Land, Kredite durch die Stadt Ravensburg und weiteren Kreditinstituten einzeln aufgegliedert. Die Erläuterungen erfolgen hier zusammengefasst. Insgesamt wurde mit Zinsaufwendungen von rund 142.000 € im Jahr 2020 geplant, gebucht wurden 131.731 €.

Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten
Der Ansatz von 20.000 € für die gerichtliche Vertretung bei Räumungsklagen und Kosten für Gerichtsvollzieher konnte um 13.624 € unterschritten werden und schließt mit 6.376 € ab.

Erstattungen an Gemeinden
Die Verwaltungskostenbeiträge (Dienstleistungen der Stadt für den Eigenbetrieb) wurden in 2020 i. H. v. 575.500 € gebucht und damit entsprechend dem Ansatz abgerechnet.

Sonstige Aufwendungen
Die weiteren Aufwendungen sind aus der Anlage ersichtlich und ergeben sich aus den kleineren Positionen für Mitgliedsbeiträge, ehrenamtliche Tätigkeit und diverse Differenzen (Kleinbeträge).

B) Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm (Ein- und Auszahlungen)
Der Liquiditätsplan stellt alle Ein- und Auszahlungen des Eigenbetriebs dar. Nicht enthalten sind daher kalkulatorische Kosten wie z. B. Abschreibungen oder Zuschussauflösungen.

Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung (lfd. Nr. 3)
Zum 31.12.2020 ergab sich ein Zahlungsmittelüberschuss aus der Ergebnisrechnung i. H. v. rund 675.000 €. Differenzen zum Erfolgsplan ergeben sich aus Rechnungsabgrenzungen und kalkulatorischer Kosten.

Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (lfd. Nr. 6)
Investitionen wurden bisher nur in geringem Umfang getätigt. Die Investition für den Saumweg verschiebt sich. Für die Maßnahmen im Bestand (Schussensiedlung) wurden Voruntersuchungen durchgeführt und erforderliche Gutachten angefertigt. Mit umfangreicheren Investitionstätigkeiten für die Wohnungen im neuen Rathaus in der Ortsmitte Bavendorf wird im Jahr 2022 gerechnet. Für dieses Projekt sind anteilige Notarkosten zur Kaufvertragsbeurkundung in Höhe von 2.338 € abgeflossen.

Finanzierungsmittelbedarf aus Finanzierungstätigkeit (lfd. Nr. 8)
Bis zum Jahresende wurden Kredittilgungen i. H. v. insgesamt rund 165.000 € vorgenommen. Weitere Kreditaufnahmen waren wegen fehlender Investitionen nicht notwendig.

Überschuss aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen (lfd. Nr. 10)
Hier wurden Kautionen der Mieter i. H. v. 17.203 € und die Stammkapitalzuführung aus dem Kämmereihaushalt mit einer Million € gebucht.

Zahlungsmittelbestand (Liquidität, lfd. Nr. 13)
Der sich aus den erläuterten Einzahlungen und Auszahlungen ergebende Zahlungsmittelbestand (Liquidität) betrug zum Jahresende rund 1.524.336 €.

C) Bewertung
Die Summe der ordentlichen Erträge betrug 2.513.292 € und war damit um 224.096 € höher als der Wirtschaftsplan vorsah. Die ordentlichen Aufwendungen schlossen, insbesondere wegen der erst in 2021 gebuchten Schlussrechnungen aus 2020, mit 2.473.623 € um 334.036 € deutlich niedriger ab. Das ordentliche Ergebnis verbesserte sich insgesamt um 558.132 €. Die ordentlichen Erträge übersteigen damit die ordentlichen Aufwendungen um rund 40.000 €. Der vorgesehene Zuschuss der Stadt zum Ergebnisausgleich des Eigenbetriebs i. H. v. 518.463 € ist daher nicht erforderlich. Änderungen könnten sich noch auf Grund von Korrekturen bei den Zuschussauflösungen und Abschreibungen ergeben.

Die Liquidität war im Wirtschaftsjahr 2020 dauerhaft gewährleistet.

Ravensburg, den 09.11.2021

Dieter Katein
Technischer Betriebsleiter

Martin Kilb
Kaufmännischer Betriebsleiter

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg			
	2020		
Erfolgsentwicklung 2020 (in €)	Plan 2020	**Vorjahr** Soll 31.12. 2020 **vorläufig** Ergebnis €	Differenz Plan 2020 zu Soll 31.12.2020 €
Bilanzielle Auflösung von Sonderposten	9.196	8.458	-738
Mieten und Pachten	1.600.000	1.703.313	103.313
Erstattung von Betriebskosten	660.000	729.976	69.976
Privatrechtliche Kostenersätze	20.000	18.706	-1.294
Sonstige betriebliche Erträge	0	52.839	52.839
Summe Ordentliche Erträge	**2.289.196**	**2.513.292**	**224.096**
Gebäudeunterhaltung	700.000	705.061	5.061
Unterhalt Außenanlagen	9.000	0	-9.000
Gebäudeunterhalt. durch BHR	80.000	8.324	-71.676
Wartung technischer Geb.anlagen	20.000	16.979	-3.021
Bewirtschaftung d. Grund. u. baul. Anlagen	700.000	467.285	-232.715
Bewirtschaftung d. BHR	10.000	5.147	-4.853
Aufw. für EDV und Netzwerk	36.700	32.247	-4.453
Aufw. für Planungen und Konzepte	0	20.423	20.423
Abschreibungen	512.469	503.049	-9.420
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	13.500	0	-13.500
Zinsaufw. an den Bund (Kredite)	450	370	-80
Zinsaufw. an das Land (Kredite)	14.300	9.731	-4.569
Zinsaufw. an Gemeinden u. GV	111.940	120.000	8.060
Zinsaufw. an Kreditinstitute (Kredite)	1.800	1.630	-170
Aufw. f. ehrenamtl. u. sonst. Tätigkeit	2.000	1.150	-850
Aufw. für Mitgliedsbeiträge		337	337
Aufw. f. Rechts- und Beratungskosten	20.000	6.376	-13.624
Aufwendungen für div. Differenzen		14	14
Erstattungen an Gemeinden	575.500	575.500	0
Summe Ordentliche Aufwendungen	**2.807.659**	**2.473.623**	**-334.036**
Ordentliches Ergebnis	**-518.463**	**39.669**	**558.132**
Außerordentliche Erträge			
Außerordentliche Aufwendungen			
Jahresergebnis	-518.463		
nachrichtlich Verlustübernahme durch Stadt aus VJ			
nachrichtlich Erträge einschließlich Verlustabdeckung durch Stadt			
nachrichtlich Mietrückstände			
Kontostand im Rahmen der Einheitskasse		1.524.335,65	

	Liquiditätsplan Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2020 EUR	Ergebnis 31.12.2020 EUR	Vergleich Ergebnis- Ansatz EUR
1	Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	2.280.000	2.501.158,86	221.159
2	Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-2.295.190	-1.826.643,77	468.546
3	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung (1+2)	-15.190	674.515,09	689.705
4	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.000.000	0,00	-2.000.000
5	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-4.200.000	-2.337,63	-4.197.662
6	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (4+5)	-2.200.000	-2.337,63	-2.197.662
7	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (3+6)	-2.215.190	672.177,46	-2.887.367
8	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	2.685.000	-165.045,11	-2.850.045
9	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres (7+8)	469.810	507.132,35	37.322
10	Überschuss/Bedarf aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen		1.017.203,30	
11	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln		1.524.335,65	
12	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln		1.524.335,65	
13	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Quartals (9+10)		1.524.335,65	