

**Eigenbetrieb  
Städtische Wohnungen Ravensburg**

## **Zwischenbericht zum dritten Quartal 2021**

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. Außerdem wird eine außerplanmäßige Abschreibung eines Sonderpostens noch verbucht, da der Vermögenswert als abgeschrieben zu betrachten ist (siehe Abschreibungen analog). 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 sind in der Planung 1,725 Mio. € ausgewiesen. Mit Stand zum 30.09.2021 betragen diese 1.292.738 €. Darin enthalten sind 36.827 € Stellplatzmieten. Zum Jahresende können die eingeplanten Mieterträge erreicht werden. Zum Ende des dritten Quartals waren 32.936 € Mietrückstände vorhanden. Die Rückstände haben sich im Vergleich zum zweiten Quartal um rund 6.800 € reduziert.

#### **Erstattung von Betriebskosten**

Der Ansatz bei den Erstattungen von Betriebskosten wird voraussichtlich zum Jahresende um 15.000 € höher abschließen. Es wird mit Einnahmen i. H. v. 715.000 € gerechnet.

#### **Privatrechtliche Kostenersätze**

Bei den privatrechtlichen Kostenersätzen werden hauptsächlich Rückerstattungen von Gerichtsvollziehern auf Grund von zu hohen Vorschüssen bei Räumungen und Schadenersätze gebucht. Es wird davon ausgegangen, dass diese Einnahmen um 3.000 € höher ausfallen werden als geplant.

#### **Sonstige betriebliche Erträge**

Als sonstige betriebliche Erträge werden insbesondere Leistungen der Gebäudeversicherung und Guthaben aus Nebenkostenvorauszahlungen der Versorger vereinnahmt. Bis Jahresende wird mit einem Gesamtertrag von insgesamt 3.500 € gerechnet.

### **Aufwendungen**

#### **Gebäudeunterhaltung**

Auf Grund der anstehenden Wohnungssanierungen gehen wir derzeit von einem um ca. 60.000 € höheren Bedarf aus. Insgesamt rechnen wir zum Jahresabschluss mit Aufwendungen bei den Instandhaltungen von 710.000 €. Dies entspricht etwa den Aufwendungen in 2020. Bei Aufwendungen von 490.000 € zum 30.09.2021 entfallen rund 300.000 € auf sieben große Wohnungssanierungen, bei denen die komplette Elektroinstallation, Putz, Türen, Böden und teilweise die Bäder saniert werden mussten.

#### **Unterhalt Außenanlagen**

Die Verbuchung erfolgt an anderer Stelle.

#### **Gebäudeunterhalt durch BHR**

Auf Grund der bisherigen Ausgaben gehen wir von einem um rund 79.000 € niedrigeren Ergebnis aus, so dass bei dieser Kostenart etwa 1.000 € zu erwarten sind.

#### **Wartung technischer Gebäudeanlagen**

Bei der Wartung wird davon ausgegangen, dass der Ansatz gemäß Plan benötigt wird.

### **Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen**

Hier handelt es sich um die Betriebskosten, die für die Wohnungen anfallen. Gebucht wurden bisher die angefallenen Abschläge und angefallene Einzelrechnungen in Höhe von 732.781 €. Die Aufwendungen sind zum 30.09.2021 bereits so hoch, da viele Schlussrechnungen für 2020 nach Kassenschluss eingegangen sind und deshalb auf das Wirtschaftsjahr 2021 gebucht werden mussten. Das genaue Ergebnis ist noch nicht abschätzbar und hängt davon ab, wann die Schlussrechnungen für 2021 eingehen werden.

### **Bewirtschaftung durch den BHR**

Der BHR führt Baumkontrollen und Spielplatzkontrollen durch, die hier veranschlagt werden. Der Ansatz wird nach der Hochrechnung um 6.000 € unterschritten.

### **Aufwendungen für EDV und Netzwerk**

Es handelt sich um innere Verrechnungen der IT-Abteilung für diese Leistungen mit ca. 3.000 € entsprechend der Planung.

### **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 Planungskonzepte im Andermannsberg und der Grünlandsiedlung werden in 2021 schätzungsweise 25.000 € benötigt. Bis zum 30.09.2021 wurden 9.054 € für Planungen verausgabt.

### **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 eingetragen (rot). Außerdem wird eine außerplanmäßige Abschreibung bei einem Vermögenswert i. H. v. ca. 25.600 € vorgenommen werden müssen.

### **Zinsaufwendungen**

In der Übersicht des Erfolgsplans sind die einzelnen Zuteilungen nach Kreditgeber Bund, Land, Kredite durch die Stadt Ravensburg und weiteren Kreditinstituten einzeln aufgeführt. Die Erläuterungen erfolgen hier zusammengefasst. Insgesamt wurde mit Zinsaufwendungen von rund 133.000 € im Jahr 2021 geplant. Zum 30.09.2021 wurden Zinsaufwendungen von 14.241 € gebucht. Allerdings wurde das Gesellschafterdarlehen der Stadt mit insgesamt rund 119.000 € noch nicht gebucht. In 2021 werden rund 1.500 € mehr als der Planansatz benötigt.

### **Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten**

Der Ansatz von 20.000 € für die gerichtliche Vertretung bei Räumungsklagen und Kosten für Gerichtsvollzieher kann aller Voraussicht nach um 15.000 € unterschritten werden.

### **Erstattungen an Gemeinden**

Die Verwaltungskostenbeiträge (Dienstleistungen der Stadt für den Eigenbetrieb) werden in 2021 i. H. v. 580.200 € und damit rund 12.500 € unter dem Ansatz abgerechnet.

Nach unseren Schätzungen schließt das ordentliche Ergebnis etwas besser ab als der Plan.

## **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 (Ifd. Nr. 3)**

Zum 30.09.2021 ergab sich ein Zahlungsmittelbedarf aus der Ergebnisrechnung i. H. v. rund 77.000 €. Differenzen zum Erfolgsplan ergeben sich aus Rechnungsabgrenzungen. Z. B. enthält der Liquiditätsplan Mietzahlungen für den Oktober 2021, die am 30.09.2021 bereits bei der Stadtkasse eingegangen sind, der Erfolgsplan enthält hingegen die Sollstellungen bis 30.09.2021. In den beiden Vorquartalen bestand noch ein Zahlungsmittelüberschuss. Das negative Ergebnis zum 30.09.2021 resultiert maßgeblich aus den in diesem Quartal gebuchten Verwaltungskostenbeiträgen an den Kernhaushalt. Die Verschlechterung im Vergleich zum 3. Quartal des Vorjahres ergibt sich aus den unter A) genannten Schlusszahlungen bei den Bewirtschaftungskosten für bauliche Anlagen für 2020, die erst in 2021 gebucht werden konnten, den deutlich höheren Aufwendungen für den Gebäudeunterhalt und weiteren Zahlungen, deren Leistungserbringung in 2020 erfolgt ist, der Rechnungseingang aber erst in 2021 stattfand.

### **Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit (Ifd. Nr. 6)**

Im dritten Quartal besteht ein Finanzierungsmittelbedarf von 441.149 €. Es wurden 63.525 € ausgezahlt für den Erwerb des Flurstücks 3170 (Garagengrundstück in der Weststadt) inkl. Notarkosten und Grunderwerbssteuer. Hierfür wurde ein Sanierungszuschuss in Höhe von 37.800 bewilligt und eingezahlt. Außerdem wurde ein Abschlag für den Kauf eines bebauten Grundstücks im Mittelösch i. H. v. einer Million € zzgl. Notargebühren ausbezahlt. Hierfür erhielt der Eigenbetrieb einen Sanierungszuschuss i. H. v. rund 600.000 €. Außerdem wurden rund 10.000 € für Hochbaumaßnahmen ausbezahlt. Der Eigenkapitalanteil von 20% aus dem Kernhaushalt wurde nach dem 30.09.2021 angefordert. Weitere noch anstehende Auszahlungen bestehen aus dem letzten Abschlag für das o. g. Grundstück i. H. v. 400.000 € und für Hochbaumaßnahmen für die Planung von zwei Wohnungen mit ca. 10.000 €.

### **Finanzierungsmittelbedarf aus Finanzierungstätigkeit (Ifd. Nr. 8)**

Bis zum Quartalsende wurden Kredittilgungen i. H. v. insgesamt rund 60.500 € vorgenommen. Weitere Kreditaufnahmen waren wegen fehlender Investitionen nicht notwendig.

### **Überschuss aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen (Ifd. Nr. 10)**

Hier wurden Kautionen der Mieter i. H. v. 24.257 € ein- und 770 € ausgezahlt.

### **Finanzierungsmittel- und Zahlungsmittelbestand (Liquidität, Ifd. Nr. 13)**

Der sich aus den erläuterten Einzahlungen und Auszahlungen ergebende Finanzierungsmittelbestand betrug unter Berücksichtigung des Anfangsbestandes i. H. v. 1.524.336 € zum 30.09.2021 ca. 969.000 €.

## **C) Ausblick und Bewertung**

Durch Mehrerträge i. H. v. 46.000 € und höheren Aufwendungen von rund 19.000 € wird zum Jahresende mit einer Ergebnisverbesserung von ca. 27.000 € im Erfolgsplan entsprechend der Wirtschaftsplanung gerechnet.

Laufende Planungskonzepte und Machbarkeitsstudien z. B. am Andermannsberg oder für die Grünlandsiedlung müssen künftig in der Erfolgsrechnung abgebildet werden und nicht als Investitionstätigkeit.

Für den Grunderwerb in der Weststadt fließen bis Jahresende weitere 400.000 € ab, so dass insgesamt 1,54 Mio. € bis Jahresende sicher abfließen werden.

Für Planungsleistungen für den Umbau von Gemeinschaftsräumen zu zwei Wohnungen in der Fischerwiese werden bis zum Jahresende voraussichtlich Mittel in Höhe von 20.000 € abfließen.

Mit umfangreicheren Investitionstätigkeiten für die Wohnungen im neuen Rathaus in der Ortsmitte Bavendorf wird je nach Baufortschritt gerechnet. Der Abfluss der ersten Teilleistungen ist jedoch abhängig vom Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung und wird nicht vor 2022 erwartet.

Ravensburg, den 04.11.2021



Dieter Kätein  
Technischer Betriebsleiter



Martin Kilb  
Kaufmännischer Betriebsleiter

Vordruck Beteiligungsrichtlinie

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg

Erfolgswentwicklung 2021 (in €)	2020			2021									
	Plan 2020	Vorjahr	Differenz Plan 2020 zu Soll 31.12.2020	Plan 2021	laufendes Jahr			laufendes Jahr			laufendes Jahr		
		Soll 31.12. 2020			Soll 31.03. 2021	HR1 2021 auf Basis Soll 31.03.2021	Differenz Plan 2021 zu HR1	Soll 30.06. 2021	HR2 2021 auf Basis Soll 30.06.2021	Differenz Plan 2021 zu HR2	Soll 30.09. 2021	HR3 2021 auf Basis Soll 30.09.2021	Differenz Plan 2021 zu HR3
		vorläufig Ergebnis			€	€	€	€	€	€	€	€	€
Bilanzielle Auflösung von Sonderposten	9.196	8.458	-738	9.696	0	9.696	0	0	9.696	0	0	30.049	24.353
Mieten und Pachten	1.600.000	1.703.313	103.313	1.725.000	427.276	1.723.000	-2.000	1.005.337	1.723.000	-2.000	1.292.738	1.725.000	0
Erstattung von Betriebskosten	660.000	729.976	69.976	700.000	178.286	715.000	15.000	417.997	715.000	15.000	554.797	715.000	15.000
Privatrechtliche Kostenersätze	20.000	18.706	-1.294	20.000	4.856	15.000	-5.000	14.751	15.000	-5.000	20.540	23.000	3.000
Sonstige betriebliche Erträge	0	52.839	52.839	0	393	10.000	10.000	1.532	10.000	10.000	3.212	3.500	3.500
<b>Summe Ordentliche Erträge</b>	<b>2.289.196</b>	<b>2.513.292</b>	<b>224.096</b>	<b>2.454.696</b>	<b>610.812</b>	<b>2.472.696</b>	<b>18.000</b>	<b>1.439.616</b>	<b>2.472.696</b>	<b>18.000</b>	<b>1.871.286</b>	<b>2.500.549</b>	<b>45.853</b>
Gebäudeunterhaltung	700.000	705.061	5.061	650.000	137.751	660.000	10.000	316.671	660.000	10.000	490.225	710.000	60.000
Unterhalt Außenanlagen	9.000	0	-9.000	5.000	0	0	-5.000	0	0	-5.000	0	0	-5.000
Gebäudeunterhalt. durch BHR	80.000	8.324	-71.676	80.000	663	65.000	-15.000	663	65.000	-15.000	663	1.000	-79.000
Wartung technischer Geb.anlagen	20.000	16.979	-3.021	20.000	3.797	20.000	0	9.026	20.000	0	18.582	20.000	0
Bewirtschaftung d. Grund. u. baul. Anlagen	700.000	467.285	-232.715	750.000	461.373	750.000	0	669.494	750.000	0	732.781	770.000	20.000
Bewirtschaftung d. BHR	10.000	5.147	-4.853	12.000	312	5.000	-7.000	1.884	5.000	-7.000	3.443	6.000	-6.000
Aufw. für EDV und Netzwerk	36.700	32.247	-4.453	3.000	2.247	3.000	0	2.247	3.000	0	0	3.000	0
Aufw. für Planungen und Konzepte	0	20.423	20.423	0	0	40.000	40.000	0	40.000	40.000	9.054	25.000	25.000
Abschreibungen	512.469	503.049	-9.420	514.969	0	514.969	0	0	514.969	0	1.049	543.000	28.700
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	13.500	0	-13.500	6.250	0	0	-6.250	0	0	-6.250	0	0	-6.250
Zinsaufw. an den Bund (Kredite)	450	370	-80	440	0	436	-4	219	436	-4	219	436	-4
Zinsaufw. an das Land (Kredite)	14.300	9.731	-4.569	14.420	6.432	14.116	-304	7.080	14.116	-304	13.475	14.116	-304
Zinsaufw. an Gemeinden u. GV	111.940	120.000	8.060	110.820	0	118.800	7.980	0	118.800	7.980	0	118.800	7.980
Zinsaufw. an Kreditinstitute (Kredite)	1.800	1.630	-170	610	243	607	-3	425	607	-3	547	607	-3
Aufw. f. ehrenamtl. u. sonst. Tätigkeit	2.000	1.150	-850	2.000	0	2.000	0	0	2.000	0	0	2.000	0
Aufw. für Mitgliedsbeiträge		337	337	0	960	960	960	960	960	960	960	960	960
Aufw. f. Rechts- und Beratungskosten	20.000	6.376	-13.624	20.000	5.282	12.000	-8.000	5.282	12.000	-8.000	824	5.000	-15.000
Aufwendungen für div. Differenzen		14	14	0	5	15	15	9	15	15	12	15	15
Erstattungen an Gemeinden	575.500	575.500	0	592.770	0	592.770	0	0	580.200	-12.570	580.200	580.200	-12.570
<b>Summe Ordentliche Aufwendungen</b>	<b>2.807.659</b>	<b>2.473.623</b>	<b>-334.036</b>	<b>2.782.279</b>	<b>619.065</b>	<b>2.799.673</b>	<b>17.394</b>	<b>1.013.962</b>	<b>2.787.103</b>	<b>4.824</b>	<b>1.852.033</b>	<b>2.800.803</b>	<b>18.524</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>-518.463</b>	<b>39.669</b>	<b>558.132</b>	<b>-327.583</b>	<b>-8.254</b>	<b>-326.977</b>	<b>606</b>	<b>425.655</b>	<b>-314.407</b>	<b>13.176</b>	<b>19.253</b>	<b>-300.254</b>	<b>27.329</b>
Außerordentliche Erträge													
Außerordentliche Aufwendungen													
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-518.463</b>												
nachrichtlich Verlustübernahme durch Stadt aus VJ				518.463									
nachrichtlich Erträge einschließlich Verlustabdeckung durch Stadt				2.973.159									
nachrichtlich Mietrückstände Kontostand im Rahmen der Einheitskasse		1.524.336						39.900	35.000		32.936		968.502

	Liquiditätsplan	Plan 2021	Ergebnis	Vergleich
	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	EUR	30.09.2021 EUR	Ergebnis-Ansatz EUR
1	Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	2.963.463	1.846.745,41	-1.116.718
2	Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-2.267.310	-1.923.991,40	343.319
3	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung (1+2)	696.153	-77.245,99	-773.399
4	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	1.458.914	637.799,00	-821.115
5	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-3.119.320	-1.078.948,23	2.040.372
6	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (4+5)	-1.660.406	-441.149,23	1.219.257
7	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (3+6)	-964.253	-518.395,22	445.858
8	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	964.000	-60.428,78	-1.024.429
9	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres (7+8)	-253	-578.824,00	-578.571
10	Überschuss/Bedarf aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen		23.486,70	
11	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln		1.524.335,65	
12	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln (9 + 10)		-555.337,30	
13	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Quartals (11+12)		968.998,35	