

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg

Eröffnungsbilanz zum 01.01.2020

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

Abkürzungsverzeichnis	2
Vorwort	3
1. Eröffnungsbilanz	4
2. Erläuterungen zur Aktivseite der Bilanz	5
2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände (BP 1.1)	5
2.2 Sachvermögen/Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (BP 1.2 bzw. 1.2.2).....	5
2.2.1 Grund und Boden bei Wohnbauten	5
2.2.2 Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei Wohnbauten	5
2.2.3 Grund und Boden sonstige Dienst-, Geschäftsgebäude	5
2.2.4 Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei sonstigen Dienst- und Geschäftsbauten	6
2.3 Finanzvermögen (BP 1.3).....	6
3. Erläuterungen zur Passivseite der Bilanz	6
3.1 Eigenkapital (BP 1 bzw. 1.1)	6
3.2 Sonderposten (BP 2).....	6
3.2.1 Sonderposten für Investitionszuweisungen (BP 2.1).....	6
3.2.2 Sonderposten für Sonstiges (BP 2.3)	7
3.3 Rückstellungen (BP 3).....	7
3.4 Verbindlichkeiten (BP 4).....	7
3.5 Passive Rechnungsabgrenzungsposten (BP 5).....	7
4. Anhang zur Eröffnungsbilanz	7
4.1 Grundlagen	7
4.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
4.2.1 Erstinventur	8
4.2.2 Bewertungsgrundsätze.....	9
4.2.3 Wahlrechte und Vereinfachungsmöglichkeiten	10
4.2.4 Pensionsrückstellungen	11
4.2.5 Haushaltsübertragungen sowie nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen ...	11
4.2.6 Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre (§ 42 GemHVO).....	11
4.2.7 Organe der Stadt Ravensburg zum 01.01.2020	12
5. Anlagen	14
5.1 Vermögensübersicht	14
5.2 Schuldenübersicht.....	14
5.3 Rücklagen	15

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AHK	Anschaffungs- und Herstellungskosten
BP	Bilanzposition
ca.	circa
d. h.	das heißt
DS	Drucksache
EigBG	Eigenbetriebsgesetz
EigBVO	Eigenbetriebsverordnung
gem.	gemäß
GemO	Gemeindeordnung
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
NKHR	Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen
Nr.	Nummer
S.	Seite
z. B.	zum Beispiel

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am 23.09.2019 (DS 2019/262) die Gründung des Eigenbetriebs "Städtische Wohnungen Ravensburg" zum 01.01.2020 beschlossen. Im Gründungsjahr wurde der Eigenbetrieb nach dem Eigenbetriebsgesetz (EigBG) und auf Grundlage der für die Haushaltswirtschaft der Gemeinden geltenden Vorschriften für die Kommunale Doppik sowie der Betriebssatzung geführt.

Durch das Herauslösen von Einnahmen, Ausgaben und Kapitalausstattung der städtischen Wohnungen aus dem städtischen Kernhaushalt in den Eigenbetrieb werden diese gesondert ausgewiesen und damit transparenter. Außerdem verbleiben die erwirtschafteten Abschreibungen beim Eigenbetrieb und tragen somit zum Erhalt des Wohnungsbestandes bei. Der Eigenbetrieb soll die nachhaltige Sicherstellung von angemessenem Wohnraum, insbesondere im Bereich der Sozialwohnungen langfristig gewährleisten. Zweckgebundene Investitionen sollen eine flexiblere Projektumsetzung erleichtern, um auf Marktanforderungen schneller reagieren zu können.

Die bestehenden städtischen Quartiere sollen baulich weiterentwickelt werden und dabei effiziente, nachhaltige und energiesparende Methoden, Prozesse und Materialien bevorzugt zum Einsatz kommen, um langfristig Kosten zu reduzieren. Um Wohnungen im bezahlbaren Segment zu errichten, zu verwalten und zu unterhalten sollen Förderprogramme von Bund und Land abgerufen werden. Außerdem soll der Eigenbetrieb eine bessere soziale Durchmischung sicherstellen.

Zur Erstellung der Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg war es zunächst erforderlich, dass die Stadt Ravensburg ihre Eröffnungsbilanz nach der kommunalen Doppik beschließt und die in die Bilanz des Eigenbetriebs zu übertragenden Werte aus dem Jahresabschluss 2019 der Stadt festgestellt werden. Nachdem die Eröffnungsbilanz am 25.04.2022 festgestellt und der Jahresabschluss 2019 der Stadt Ravensburg in der Sitzung des Gemeinderats am 07.07.2023 beschlossen worden sind, können wir Ihnen auf den folgenden Seiten das Vermögen und die Schulden des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020 präsentieren.

Die Bewertung des Vermögens erfolgte durch die Mitarbeitenden der Stadtkämmerei in Zusammenarbeit mit den einzelnen Fachämtern der Stadtverwaltung.



Dieter Katein
Technische Betriebsleitung



Martin Kilb
Kaufmännische Betriebsleitung

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

1. Eröffnungsbilanz

	Aktivseite	01.01.2020		Passivseite	01.01.2020
		-Euro-			-Euro-
1.	Vermögen	15.671.391,44	1.	Eigenkapital	4.000.000,00
1.1	Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	1.1	Basiskapital	4.000.000,00
1.2	Sachvermögen	14.671.391,44	20300000	Stammkapital	4.000.000,00
1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14.671.391,44	2.	Sonderposten	463.605,37
02110000	Grund und Boden bei Wohnbauten	4.847.725,32	2.1	für Investitionszuweisungen	116.066,32
02120000	Gebäude, Aufbauten u. Betriebsvorrichtungen bei Wohnbauten	9.811.628,20	21110000	Sonderposten auf Zuwendungen vom Land	116.058,32
02910000	Grund und Boden sonstige Dienst-, Geschäftsgebäude	6.480,00	21180000	Sonderposten aus Zuwendungen vom übrigen Bereich	8,00
02920000	Gebäude, Aufbauten u. Betriebsvorrichtungen bei sonstigen Dienst-, Geschäftsbauten	5.557,92	2.3	für Sonstiges	347.539,05
			3.	Rückstellungen	0,00
1.3	Finanzvermögen	1.000.000,00	4.	Verbindlichkeiten	11.207.786,07
16110110	Forderungen gegenüber der Stadt	1.000.000,00	4.2	Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	11.207.786,07
2.	Abgrenzungsposten	0,00	4.2.1	Investitionskredite	11.207.786,07
			23103000	beim Bund	89.328,37
			23113000	beim Land	2.866.202,34
			23123000	bei Gemeinden	8.163.360,22
			23173000	bei Kreditinstituten	88.895,14
			5.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00
	Bilanzsumme	15.671.391,44		Bilanzsumme	15.671.391,44

Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre nach § 42 GemHVO:

Die Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre sind gemäß §§ 42, 53 Abs. 2 Nr. 7 GemHVO sowohl unterhalb der Bilanz als auch im Bilanzanhang auszuweisen.

Da es sich um die Eröffnungsbilanz handelt, gibt es keine Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre.

2. Erläuterungen zur Aktivseite der Bilanz

2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände (BP 1.1)

Bei immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um werthaltige, abgrenzbare und unkörperliche Vermögensgegenstände. Diese müssen einzeln existent sein und selbständig bewertet werden können. Nach § 40 Abs. 3 GemHVO gibt es ein Aktivierungsverbot für immaterielles Vermögen, das selbst hergestellt und nicht entgeltlich erworben wurde. Der Eigenbetrieb hat keine immateriellen Vermögensgegenstände.

Beispiele für immaterielle Vermögensgegenstände:

- Lizenzen, Software
- Konzessionen
- Sonstige Nutzungsrechte
- Patente
- Schutzrechte (z. B. Stadtlogo)

2.2 Sachvermögen/Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (BP 1.2 bzw. 1.2.2)

Das Sachvermögen der Stadt Ravensburg wurde für die Eröffnungsbilanz der Stadt zum 01.01.2019 bewertet. Die Bewertung des Sachvermögens, das von der Stadt auf den Eigenbetrieb übertragen worden ist, wurde mit den Werten der Stadt zum 31.12.2019 übernommen. Das Sachvermögen umfasst beim Eigenbetrieb bebaute Grundstücke sowie grundstücksgleiche Rechte in Höhe von insgesamt 14.671.391,44 €, die sich wiederum wie folgt aufteilen:

2.2.1 Grund und Boden bei Wohnbauten

Im wirtschaftlichen Eigentum des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen befinden sich 22 bebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen. Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgte ab dem 01.01.2013 mit tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK). Vor dem 01.01.2013 wurde der jeweilige Bodenrichtwert zur Bewertung herangezogen. Der Wert aller bebauter Grundstücke betrug am Bilanzstichtag (01.01.2020): 4.847.725,32 €.

2.2.2 Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei Wohnbauten

Im Gesamtwert von 9.811.628,20 € sind 76 Wohngebäude und 23 Nebengebäude wie Schuppen, Garagen, Betriebsgebäude, eine Außenanlage und eine Tiefgarage enthalten.

Die Gebäude wurden grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren bewertet. Investive Sanierungsmaßnahmen nach dem jeweiligen Wertermittlungsstichtag wurden mit den tatsächlichen AHK dem Gebäude werterhöhend zugerechnet. Gebäude, die nach dem 01.01.2013 gekauft wurden, wurden mit den tatsächlichen AHK bewertet. Ab dem 01.01.2013 erfolgt eine Trennung der AHK in Gebäude, Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen.

2.2.3 Grund und Boden sonstige Dienst-, Geschäftsgebäude

Hier sind die anteiligen Grundstücksflächen auf denen sich die Betriebsgebäude der Hackschnitzelanlagen befinden, mit 6.480,00 € bilanziert. Zu den Bewertungsgrundsätzen siehe 4.2.1.

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

2.2.4 Gebäude, Aufbauten und Betriebsvorrichtungen bei sonstigen Dienst- und Geschäftsbauten

Unter dieser Position sind die beiden Betriebsgebäude für die Hackschnitzelanlagen in der Garten- und Uferstraße mit einem Wert von 5.557,92 € bilanziert. Der Wert des Gebäudes in der Gartenstr. wurde durch ein Wertgutachten festgestellt. Für das Gebäude in der Uferstr. wurde der Wert des Gebäudes in der Gartenstr. herangezogen.

2.3 Finanzvermögen (BP 1.3)

Als Finanzvermögen ist die Forderung des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg gegenüber der Stadt Ravensburg in Höhe von 1.000.000 € bilanziert. Die Auszahlung an den Eigenbetrieb erfolgte erst im September 2020 und war am Eröffnungsbilanzstichtag beim Eigenbetrieb entsprechend darzustellen.

Gemäß § 2 der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg erhält der Eigenbetrieb ein Stammkapital in Höhe von 4.000.000 €. In der Sitzungsvorlage zur Gründung des Eigenbetriebs (DS 2019/262) wurde dargestellt, dass dieses 3.000.000 € Anlagevermögen (Gebäudesachwerte) beinhaltet. 1.000.000 € "Startkapitalausstattung" waren als liquide Mittel vorgesehen.

3. Erläuterungen zur Passivseite der Bilanz

3.1 Eigenkapital (BP 1 bzw. 1.1)

Das Stammkapital beträgt gemäß Betriebssatzung 4.000.000 €. Rücklagen waren beim Eröffnungsbilanzstichtag nicht vorhanden.

3.2 Sonderposten (BP 2)

Als Sonderposten werden Deckungsmittel für Investitionen ausgewiesen, die der Eigenbetrieb von Dritten ohne Rückzahlungsverpflichtung erhalten hat. Nach der Brutto-Methode werden diese auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen (vgl. § 40 Abs. 4 GemHVO). Sonderposten werden analog der (Rest-)Nutzungsdauer des finanzierten Vermögensgegenstandes aufgelöst. Es wird zwischen Sonderposten für Investitionszuweisungen, Sonderposten für Investitionsbeiträge und sonstigen Sonderposten unterschieden. Insgesamt sind Sonderposten in Höhe von 463.605,37 € bilanziert.

3.2.1 Sonderposten für Investitionszuweisungen (BP 2.1)

Bei den Sonderposten für Investitionszuweisungen handelt es sich um finanzielle Mittel, die der Eigenbetrieb zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen von Dritten erhalten hat. Wenn ein durch Investitionszuweisungen finanziertes Vermögensgegenstand mit den tatsächlichen AHK bewertet wurde, wurde der Sonderposten auch in Höhe der tatsächlich erhaltenen Mittel angesetzt. Bei einer Bewertung des Vermögensgegenstandes mit Hilfe von Pauschal- und Erfahrungswerten wurde auch der dazugehörige Sonderposten mit Hilfe von Pauschal- und Erfahrungswerten berechnet, soweit diese vorhanden sind.

An Sonderposten für Investitionszuweisungen sind 116.066,32 € bilanziert. Diese teilen sich auf in 116.058,32 € Sonderposten aus Zuwendungen vom Land und 8,00 € Sonderposten aus Zuwendungen vom übrigen Bereich. Beim übrigen Bereich sind die Erinnerungswerte aus Zuschüssen der Diözese Rottenburg bilanziert.

3.2.2 Sonderposten für Sonstiges (BP 2.3)

Hier werden Sonderposten in Zusammenhang mit unentgeltlichem Erwerb (z. B. Schenkung) sowie Geldspenden mit investivem Verwendungszweck und Sonderposten für Anlagen im Bau geführt.

Bei den sonstigen Sonderposten gilt ebenfalls: Wurde ein Vermögensgegenstand mit tatsächlichen AHK bewertet, wurde der Sonderposten auch in Höhe der tatsächlich erhaltenen Mittel angesetzt. Sofern ein Vermögensgegenstand mithilfe von Vereinfachungsregeln bewertet wurde, wurde auch der dazugehörige Sonderposten mit Hilfe von Pauschal- und Erfahrungssätzen berechnet, soweit vorhanden. Hier wurde das Grundstück und Gebäude Kuppelnaustr. 6/1 in Höhe von 347.539,05 € bilanziert, das aus einem Nachlass stammt.

3.3 Rückstellungen (BP 3)

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten waren beim Eröffnungsbilanzstichtag nicht vorhanden.

3.4 Verbindlichkeiten (BP 4)

Zu den Verbindlichkeiten gehören Anleihen, Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen, Verbindlichkeiten, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Dem Eigenbetrieb wurden Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen für Investitionskredite seiner Sachanlagen in Höhe von insgesamt 11.207.786,07 € übertragen. Darin enthalten ist ein Trägerdarlehen der Stadt Ravensburg in Höhe von 8.163.360,22 €.

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen sind in Höhe des Rückzahlungsbetrags zu passivieren. Im Anhang befindet sich die Schuldenübersicht, aus der genauere Informationen zu den Kreditaufnahmen hervorgehen.

Weitere Verbindlichkeiten bestehen beim Eigenbetrieb nicht.

3.5 Passive Rechnungsabgrenzungsposten (BP 5)

Für Einzahlungen, welche im abzuschließenden Wirtschaftsjahr zugeflossen sind, aber zum Teil oder ganz künftigen Haushaltsjahren wirtschaftlich zuzurechnen sind, ist ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden. Diese sind bei der Eröffnungsbilanz nicht vorhanden.

4. Anhang zur Eröffnungsbilanz

4.1 Grundlagen

Grundlage für die Bewertung des Vermögens des Eigenbetriebs bilden vor allem folgende Gesetze und Leitfäden:

- Eigenbetriebsgesetz (EigBG), Stand Mai 2009
- Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in der Fassung vom 07.12.1992 zuletzt geändert am 04.05.2009 (alte Fassung)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert am 19. Juni 2018
- Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) in der Fassung vom 11. Dezember 2009,

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

zuletzt geändert am 29. April 2016

- Leitfaden zur Bilanzierung, 2. Auflage, Stand August 2014
- Leitfaden zur Bilanzierung, 3. Auflage, Stand Juni 2017

Für den Eigenbetrieb gelten nach § 3 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG a. F.) die Vorschriften der Gemeindeordnung (GemO) sowie die sonstigen für Gemeinden maßgebenden Vorschriften, soweit im EigBG oder durch die Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) nichts anderes bestimmt ist. Der Eigenbetrieb wird gem. § 12 Abs. 1 EigBG i. V. m. § 1 Abs. 1 der Betriebssatzung nach Grundlage der für die Haushaltswirtschaft der Gemeinden geltenden Vorschriften für die Kommunale Doppik geführt.

Die Eröffnungsbilanz hat sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten zu enthalten. Sie hat die tatsächliche Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs darzustellen (vgl. § 95 Abs. 1 S. 3 - 4 GemO).

Für durchgeführte Bewertungen besteht ein sog. Vertrauensschutz. Für die Bewertung sind die zum Zeitpunkt der Bewertung geltenden Gesetze und Leitfäden maßgebend.

Die Gliederung der Eröffnungsbilanz ist nach den Vorgaben des § 8 EigBVO (a. F.) erfolgt. Ein Posten der Bilanz, der keinen Betrag ausweist, muss nicht aufgeführt werden (vgl. § 47 Abs. 5 GemHVO). Dementsprechend werden sowohl in der Bilanz als auch im Bilanzanhang bis auf die immateriellen Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten nur Bilanzpositionen ausgewiesen, die einen Betrag ausweisen.

Ergänzt wird die Bilanz durch einen Anhang gemäß § 53 GemHVO. Beizufügen sind eine Vermögensübersicht und eine Schuldenübersicht nach § 55 GemHVO.

4.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Nachfolgend aufgeführte Bewertungsmethoden wurden für die Bewertung des Vermögens in der städtischen Eröffnungsbilanz angewandt. Das Vermögen wurde mit den Werten zum Stand 01.01.2020 auf den Eigenbetrieb übertragen.

4.2.1 Erstinventur

Nach § 37 Abs. 1 GemHVO ist zu Beginn des ersten Wirtschaftsjahres eine Inventur durchzuführen. Dabei sind alle Grundstücke, Forderungen, Schulden, Sonderposten und Rückstellungen, liquide Mittel sowie sonstige Vermögensgegenstände zu erfassen und der Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden aufzuführen. Bei körperlichen Gegenständen ist eine körperliche Bestandsaufnahme durchzuführen. Die unbeweglichen und immateriellen Vermögensgegenstände, Forderungen, Schulden, Sonderposten, Rückstellungen und liquide Mittel wurden durch eine Buchinventur (u. a. mithilfe von Kaufverträgen, Buchhaltungsprogrammen und Geoinformationssystemen) ermittelt. Bewegliche Vermögensgegenstände wurden dem Eigenbetrieb nicht übertragen.

4.2.2 Bewertungsgrundsätze

Grundsatz der Vollständigkeit

Das Vermögen (immaterielles Vermögen, Sach- und Finanzvermögen), die aktiven Abgrenzungsposten, sowie das Eigenkapital, die Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind in der Eröffnungsbilanz vollständig auszuweisen (§ 40 Abs. 1 GemHVO).

Saldierungsverbot

Die Verrechnung von Posten der Aktivseite mit den Posten der Passivseite, von Aufwendungen mit Erträgen, von Einzahlungen mit Auszahlungen und von Grundstücksrechten mit Grundstückslasten ist grundsätzlich nicht erlaubt (§ 40 Abs. 2 GemHVO).

Grundsatz der Einzelbewertung

Vermögensgegenstände, Rückstellungen und Schulden sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, einzeln zu bewerten (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 GemHVO). Der Grundsatz der Einzelbewertung gilt für Vermögensgegenstände sowie deren korrespondierende objektbezogene Deckungsmittel (z. B. Investitionszuweisungen).

Grundsatz der wirklichkeitsgetreuen Bewertung

Es ist wirklichkeitsgetreu zu bewerten. Vorhersehbare Risiken und Verluste, die bis zum Eröffnungsbilanzstichtag entstanden sind, sind zu berücksichtigen.

Abweichung von den Grundsätzen

Eine Abweichung von den Grundsätzen ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (§ 43 Abs. 2 GemHVO).

Anschaffungs- und Herstellungskostenprinzip

Das Vermögen des Eigenbetriebs ist gemäß § 91 Abs. 4 GemO grundsätzlich mit Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK), vermindert um Abschreibungen, anzusetzen. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag auszuweisen. Rückstellungen sind mit dem Wert anzusetzen, der nach vernünftiger Beurteilung notwendig ist.

Abschreibungen

Bei abnutzbaren Vermögensgegenständen des immateriellen Vermögens und des Sachvermögens (ohne Vorräte) sind die AHK um planmäßige Abschreibungen zu reduzieren (§ 46 Abs. 1 GemHVO). Grundsätzlich erfolgt die Abschreibung in gleichen Jahresraten über die Dauer, in der ein Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann (lineare Abschreibung). In Ausnahmefällen ist auch eine Abschreibung in fallenden Beträgen (degressive Abschreibung) oder nach Maßgabe der Leistungsabgabe (Leistungsabschreibung) möglich. Beim Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg wird lediglich linear abgeschrieben.

Ausweisung unter mehreren Posten der Bilanz

Nach § 47 Abs. 3 GemHVO ist die Ausweisung von Vermögensgegenständen oder Schulden unter mehreren Posten der Bilanz im Anhang anzugeben, wenn dies zur Klarheit und Übersichtlichkeit notwendig ist. Grundsätzlich ist ein Vermögensgegenstand nur einer Bilanzposition entsprechend

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

der Nutzung zugeordnet. Lediglich im Bereich der Gebäude und Grundstücke sind Vermögensgegenstände aufgeteilt, wenn eine Mischnutzung vorliegt, um die Vermögenswerte unter den richtigen Bilanzpositionen darstellen zu können.

4.2.3 Wahlrechte und Vereinfachungsmöglichkeiten

In der Eröffnungsbilanz sind die zum Bilanzstichtag 01.01.2020 vorhandenen Vermögensgegenstände auszuweisen. Vermögensgegenstände, die im Zeitraum von sechs Jahren vor dem Eröffnungsbilanz-Stichtag angeschafft oder hergestellt wurden, müssen mit den tatsächlichen AHK, vermindert um Abschreibungen nach § 46 GemHVO, angesetzt werden (vgl. § 62 Abs. 1 GemHVO). Für die Vermögensgegenstände, die bereits vor dem Sechs-Jahres-Zeitraum vor dem Bilanzstichtag angeschafft oder hergestellt wurden, hat der Gesetzgeber in der GemHVO Vereinfachungsmöglichkeiten und Wahlrechte für die Vermögensbewertung festgelegt. Der Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg hat von folgenden Vereinfachungsmöglichkeiten und Wahlrechten Gebrauch gemacht:

Beteiligungen und Sondervermögen	Es sind keine Beteiligungen und keine weiteren Sondervermögen vorhanden.
Bewegliches und immaterielles Vermögen	Bewegliche oder immaterielle Vermögensgegenstände wurden dem Eigenbetrieb nicht übertragen.
Empfangene Zuweisungen und Beiträge	Zuweisungen und Beiträge, die der Eigenbetrieb für Investitionen erhalten hat, können laut § 40 Abs. 4 S. 2 GemHVO entweder als Sonderposten in der Bilanz ausgewiesen werden (Brutto-Methode) oder von den AHK des dazugehörigen Vermögensgegenstandes abgesetzt werden (Netto-Methode). Die Zuweisungen und Beiträge werden nach der Brutto-Methode als Sonderposten in der Bilanz ausgewiesen. Die Auflösung der Sonderposten erfolgt analog der dazugehörigen Vermögensgegenstände.
Erfahrungs- und Pauschalwerte	Bei Vermögensgegenständen, die vor dem 01.01.2013 angeschafft oder hergestellt wurden, können nach § 62 Abs. 2 GemHVO Erfahrungs- oder Pauschalwerte herangezogen werden, sofern die tatsächlichen AHK nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können. Das Wahlrecht wurde in Anspruch genommen. Gemäß § 62 Abs. 3 GemHVO können Vermögensgegenstände, die vor dem 31.12.1974 angeschafft oder hergestellt wurden, mit Erfahrungswerten zu den Preisverhältnissen zum 01.01.1974 angesetzt werden. Dieses Wahlrecht war vor allem bei der Bewertung von Grundstücken von Bedeutung.
Festwertverfahren	Beim Festwertverfahren nach § 37 Abs. 2 GemHVO handelt es sich um eine Ausnahme des Grundsatzes der Einzelbewertung. Wird ein Festwert gebildet, bleibt der Wertansatz in der Bilanz über mehrere Jahre gleich und muss nach spätestens fünf Jahren durch eine körperliche Bestandsaufnahme kontrolliert werden. Die Bildung eines Festwerts ist nur bei Vermögensgegenständen des Sachvermögens (inklusive Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe) zulässig. Voraussetzung ist, dass sie regelmäßig ersetzt werden, ihr Gesamtwert für den Eigenbetrieb von nachrangiger Bedeutung ist und die Gegenstände in

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

	ihrer Menge und ihrem Wert nur geringen Veränderungen unterliegen. Von dem Wahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.
Gemeinkosten	Gemeinkosten dürfen gemäß § 44 Abs. 2 S. 3 GemHVO bei den Herstellungskosten eingerechnet werden. Das Wahlrecht wird nicht in Anspruch genommen, Gemeinkosten werden nicht als Herstellungskosten berücksichtigt.
Gruppenbewertung	Nach § 37 Abs. 3 GemHVO können gleichartige Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens sowie andere gleichartige oder annähernd gleichwertige bewegliche Vermögensgegenstände und Rückstellungen jeweils zu einer Gruppe zusammengefasst und mit einem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden. Dem Eigenbetrieb wurde kein Vorratsvermögen übertragen. In anderen Bereichen kommt das Wahlrecht nicht zur Anwendung.
Kamerale Anlagenachweise und Vermögensrechnung	Vermögensgegenstände dürfen auch mit Werten angesetzt werden, die vor dem Stichtag für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz in Anlagenachweisen oder in einer Vermögensrechnung nachgewiesen sind (§ 62 Abs. 1 S. 2 GemHVO). Der Grundsatz der Einzelbewertung ist hierbei zu beachten. Die Vereinfachungsregelung ist v. a. bei kostenrechnenden Einrichtungen relevant, da die Anlagenbuchhaltung in diesen Bereichen bereits kameral geführt wurde. Die Vermögenswerte wurden überprüft und größtenteils übernommen.
Verbrauchsfolgeverfahren	§ 45 Abs. 1 GemHVO bietet die Möglichkeit, bei gleichartigen Vermögensgegenständen des Vorratsvermögens sog. Verbrauchsfolgeverfahren für die Bewertung anzuwenden. Bei diesen wird entweder die Annahme getroffen, dass zuerst angeschaffte Vermögensgegenstände zuerst verbraucht oder veräußert worden sind oder dass die zuletzt angeschafften Vermögensgegenstände zuerst verbraucht oder veräußert worden sind. Vorratsvermögen ist beim Eigenbetrieb nicht vorhanden.
Zinsen für Fremdkapital	Nach § 44 Abs. 3 GemHVO gehören Zinsen für Fremdkapital nicht zu den Herstellungskosten, dürfen aber als Herstellungskosten angesetzt werden, wenn das Fremdkapital zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet wird. Die Option wurde nicht in Anspruch genommen, Zinsen für Fremdkapital wurden nicht als Herstellungskosten berücksichtigt.

4.2.4 Pensionsrückstellungen

Der Eigenbetrieb Städtische Wohnungen beschäftigt kein eigenes Personal. Für Kosten der Mitarbeitenden der Stadt Ravensburg, die für den Eigenbetrieb tätig sind, bezahlt der Eigenbetrieb Verwaltungskostenbeiträge an die Stadt. Pensionsrückstellungen fallen beim Eigenbetrieb daher nicht an.

4.2.5 Haushaltsübertragungen sowie nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen

Es erfolgte weder eine Haushaltsübertragung noch wurden Kreditermächtigungen übertragen.

4.2.6 Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre (§ 42 GemHVO)

Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre sind nicht vorhanden.

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

4.2.7 Organe der Stadt Ravensburg zum 01.01.2020

Leitung der Verwaltung

Oberbürgermeister	Dr. Daniel Rapp
Erster Bürgermeister	Simon Blümcke
Bürgermeister	Dirk Bastin

Technische Betriebsleitung	Dieter Katein
Stellvertretende technische Betriebsleitung	Oliver Ebert
Kaufmännische Betriebsleitung	Martin Kilb
Stellvertretende kaufmännische Betriebsleitung	Ines Wilhelm bis November 2022, Julia Bischofberger seit Dezember 2022

Mitglieder des Gemeinderats

Adler, Hugo	CDU	Lehn, Martina	Grüne
Arnegger, Joachim	FW	Lopez-Diaz, Michael	BfR
Bretzinger, Jürgen	Grüne	Muschel, Robert	CDU
Brobeil-Wolber, Ingrid	Grüne	Önder, Ozan	Grüne
Brunner, Markus	CDU	Reck-Strehle, Ottilie	Grüne
Dirks, Marianne	Grüne	Rommerspacher, Antje	CDU
Eger, Margarete	CDU	Rosenthal, Margit	Grüne
Engelhardt, Heike, MdB	SPD	Dr. Schäfer, Hans-Dieter	SPD
Engler, Rolf	CDU	Schlegel, Jürgen	FW
Fischinger, Jochen	FW	Schneider, Oliver	FDP
Grieb, Helmut	CDU	Schuler, August Maria, MdL	CDU
Hämmerle, Rudolf	CDU	Dr. Volmer-Berthele, Nora	Grüne
Hanßler, Franz	Grüne	Waidmann, Markus	FDP
Dr. Höflacher, Ulrich	BfR	Walser, Frank	SPD
Hutterer, Jürgen	BfR	Weithmann, Maria	Grüne
Kleb, Johannes	Grüne	Wurm, Frieder	CDU
Krauss, Wilfried	BfR		

Mitglieder des Betriebsausschusses

Adler, Hugo	CDU
Bretzinger, Jürgen	Grüne
Brunner, Markus	CDU
Fischinger, Jochen	FW
Kleb, Johannes	Grüne
Lehn, Martina	Grüne
Lopez-Diaz, Michael	BfR
Muschel, Robert	CDU
Waidmann, Markus	FDP
Walser, Frank	SPD
Weithmann, Maria	Grüne
Wurm, Frieder	CDU

Stellvertretung im Betriebsausschuss

Arnegger, Joachim	FW
Brobeil-Wolber, Ingrid	Grüne
Dirks, Marianne	Grüne
Eger, Margarete	CDU
Engelhardt, Heike, MdB	SPD
Grieb, Helmut	CDU
Hämmerle, Rudolf	CDU
Hanßler, Franz	Grüne
Krauss, Wilfried	BfR
Önder, Ozan	Grüne
Schneider, Oliver	FDP
Schuler, August Maria, MdL	CDU

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

Aufstellung der Eröffnungsbilanz

Die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg wird hiermit zum 01.01.2020 aufgestellt.

Ravensburg, den 07.11.2023



Dieter Katein
Technische Betriebsleitung



Martin Kilb
Kaufmännische Betriebsleitung

Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 01.01.2020

5. Anlagen

5.1 Vermögensübersicht

Anlagevermögen		Stand des Vermögens Anschaffungs- und Herstellungskosten Euro	Vermögens- änderungen Abschrei- bungen Euro	Stand des Vermögens Restbuchwerte 01.01.2020 Euro
1.	Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
2.	Sachvermögen (ohne Vorräte)	42.661.174,21	-27.989.782,77	14.671.391,44
2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	42.661.174,21	-27.989.782,77	14.671.391,44
2.2.1	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	16.231,48	-4.193,56	12.037,92
2.2.2	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.644.942,73	-27.985.589,21	14.659.353,52
Insgesamt		42.661.174,21	-27.989.782,77	14.671.391,44

5.2 Schuldenübersicht

Art der Schulden	am 01.01.2020 1)	davon Tilgungszahlungen		
		bis zu 1 Jahr 2)	über 1 bis 5 Jahre 3)	mehr als 5 Jahre 4)
EUR				
1	2	4	5	6
1.1 Anleihen	- €	- €	- €	- €
1.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	11.207.786,07 €	166.677,75 €	509.902,26 €	10.531.206,06 €
1.2.1 <i>Bund</i>	89.328,37 €	1.702,91 €	6.897,29 €	80.728,17 €
1.2.2 <i>Land</i>	2.866.202,34 €	34.326,09 €	139.031,42 €	2.692.844,83 €
1.2.3 <i>Gemeinden und Gemeindeverbände</i>	8.163.360,22 €	81.633,60 €	324.093,56 €	7.757.633,06 €
1.2.4 <i>Zweckverbände und dergleichen</i>	- €	- €	- €	- €
1.2.5 <i>Kreditinstitute</i>	88.895,14 €	49.015,15 €	39.879,99 €	- €
1.2.6 <i>sonstige Bereiche 6)</i>	- €	- €	- €	- €
1.3 Kassenkredite	- €	- €	- €	- €
1.4. Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	- €	- €	- €	- €
1. Gesamtschulden Eigenbetrieb Städtische Wohnungen	11.207.786,07 €	166.677,75 €	509.902,26 €	10.531.206,06 €

1) entspricht Stand zum 31.12. des Vorjahres (Werte aus dem Kernhaushalt)

2) Tilgungsraten im 1. Jahr

3) Tilgungsraten im 1. bis 4. Folgejahr

4) Tilgungsraten ab dem 5. Folgejahr

5.3 Rücklagen

Rücklagen waren zum Eröffnungsbilanzstichtag keine vorhanden.