



Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg

Jahresabschluss 2020

1.	Feststellungsbeschluss	2
2.	Vorwort	5
3.	Erfolgsrechnung	6
4.	Liquiditätsrechnung	7
5.	Bilanz zum 31.12.2020	9
6.	Rechenschaftsbericht	10
6.1	Ziele und Strategien	10
6.2	Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	10
6.2.1	Wohnungsverwaltung.....	10
6.2.2	Wohnungsnachfrage und Belegung	11
6.2.3	Gesamtergebnis.....	11
6.2.4	Erläuterungen zu den wesentlichen Planabweichungen	12
6.3	Erläuterungen zur Liquiditätsrechnung	13
6.4	Erläuterungen zur Bilanz	15
6.4.1	Erläuterungen zur Aktiva	15
6.4.1.1	Sachvermögen	15
6.4.1.2	Finanzvermögen	15
6.4.2	Erläuterungen zur Passiva	15
6.4.2.1	Eigenkapital.....	15
6.4.2.2	Sonderposten.....	16
6.4.2.3	Rückstellungen.....	16
6.4.2.4	Verbindlichkeiten.....	16
6.5	Kennzahlen	16
6.6	Chancen und Risiken	17
7.	Übersicht über die Teilerfolgs- und Teilliquiditätsrechnungen	18
8.	Anhang	26
8.1	Grundlagen	26
8.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	26
8.3	Pensionsrückstellungen	29
8.4	Vorbelastung künftiger Wirtschaftsjahre	29
8.4.1	Haushaltsübertragungen	29
8.4.2	Nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen	29
8.4.3	Rückstellungen.....	29
8.5	Organe der Stadt Ravensburg und des Betriebsausschusses.....	29
9.	Anlagen	31
9.1	Vermögensübersicht	31
9.2	Schuldenübersicht.....	32
9.3	Rücklagen	33
9.4	Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss.....	34
10.	Aufstellung des Jahresabschlusses	35

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

1. Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 16 Absatz 3 des Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. §95b der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg stellt der Gemeinderat am 21.10.2024 den Jahresabschluss des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg für das Jahr 2020 mit folgenden Werten fest:

		Euro
1.	Erfolgsrechnung	
1.1	Summe der ordentliche Erträge	2.513.041,98
1.2	Summe der ordentliche Aufwendungen	2.490.309,26
1.3	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (Saldo aus 1.1 und 1.2)¹	22.732,72
1.4	Außerordentliche Erträge	0,00
1.5	Außerordentliche Aufwendungen	0,00
1.6	Sonderergebnis (Saldo aus 1.4 und 1.5)	0,00
1.7	Gesamtergebnis (Saldo aus 1.3 und 1.6)	22.732,72
2.	Liquiditätsrechnung	
2.1	Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	2.501.158,86
2.2	Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	- 1.829.094,17
2.3	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Erfolgsrechnung	672.064,69
2.4	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00
2.5	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	- 2.337,63
2.6	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	- 2.337,63
2.7	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus 2.3 und 2.6)	669.727,06
2.8	Summe der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00
2.9	Summe der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	- 162.594,71
2.10	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus 2.8 und 2.9)	- 162.594,71
2.11	Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.7 und 2.10)²	507.132,35
2.12	Überschuss/Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	1.017.203,30
2.13	Anfangsbestand an Zahlungsmitteln	0,00
2.14	Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln (Saldo aus 2.11 und 2.12)	1.524.335,65
2.15	Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.13 und 2.14)	1.524.335,65

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

3.	Bilanz	Euro
3.1	Immaterielles Vermögen	0,00
3.2	Sachvermögen	14.161.065,27
3.3	Finanzvermögen	1.564.016,13
3.4	Abgrenzungsposten	0,00
3.5	Nettoposition	0,00
3.6	Gesamtbetrag auf der Aktivseite (Summe aus 3.1 bis 3.5)	15.725.081,40
3.7	Basiskapital	4.000.000,00
3.8	Rücklagen	22.732,72
3.9	Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses	0,00
3.10	Sonderposten	455.147,36
3.11	Rückstellungen	68.147,42
3.12	Verbindlichkeiten	11.179.053,90
3.13	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0,00
3.14	Gesamtbetrag auf der Passivseite (Summe aus 3.7 bis 3.13)	15.725.081,40

Behandlung von Überschüssen und Fehlbeträgen

(§ 49 Absatz 3 Satz 4 i.V.m. § 2 Absatz 1 Nr. 25 bis 35 GemHVO)

Detaillierte Darstellung der Behandlung von Überschüssen und Fehlbeträgen ²⁾		2019	2020
		EUR	EUR
		3	4
1. beim ordentlichen Ergebnis		 	
1.1	Abdeckung von Fehlbeträgen aus Vorjahren aus dem ordentlichen Ergebnis		0
1.2	Zuführung zur Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses		22.732,72
1.3	Minderung des Basiskapitals nach Artikel 13 Abs. 6 des Gesetzes zur Reform des Gemeinde-haushaltsrechts		0
1.4	Entnahme aus der Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses		0
1.5	Verwendung des Überschusses des Sonderergebnisses zum Ausgleich des ordentlichen Ergebnisses		0
1.6	Verrechnung eines Fehlbetrags beim ordentlichen Ergebnis mit der Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses		0
1.7	Fehlbetragsvortrag auf das ordentliche Ergebnis folgender Haushaltsjahre		0
1.8	Verrechnung eines Fehlbetrags beim ordentlichen Ergebnis mit dem Basiskapital		0

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

2. beim Sonderergebnis			
2.1	Zuführung zur Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses		0
2.2	Verrechnung eines Fehlbetrags beim Sonderergebnis mit der Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses		0
2.3	Verrechnung eines Fehlbetrags beim Sonderergebnis mit dem Basiskapital		0

2. Vorwort

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am 23.09.2019 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 Betriebsatzung 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 verfolgt das Ziel einer langfristigen und nachhaltigen Sicherstellung von angemessenem Wohnraum, insbesondere im Bereich der Sozialwohnungen. Zweckgebundene Investitionen erleichtern eine flexiblere Projektumsetzung, 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 werden Förderprogramme von Bund und Land abgerufen und zielgerichtet eingesetzt. Der Eigenbetrieb verfolgt neben der baulichen Entwicklung insbesondere auch die Verbesserung der sozialen Durchmischung innerhalb der Quartiere.

Der Jahresabschluss 2020 konnte jetzt erstellt werden, da für die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs, die im Dezember 2023 beschlossen wurde, nun die zu übertragenden Werte des Jahresabschlusses 2019 des Kernhaushaltes festgestellt sind.

Das Wirtschaftsjahr 2020 war geprägt durch Investitionsplanungen für die Entwicklung des neuen Eigenbetriebs. Für das Wirtschaftsjahr 2020 können wir auf ein positives ordentliches Ergebnis zurückblicken. Der geplante Verlustausgleich aus dem Kämmereihaushalt war daher nicht notwendig.



Dieter Kätein
Technische Betriebsleitung



Martin Kilb
Kaufmännische Betriebsleitung

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

3. Erfolgsrechnung

lfd. Nr.	Gesamterfolgsrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR	Ergänzende Festlegungen im HH-Vollzug EUR	Ermächtigungsübertragung aus 2019 EUR	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR	Ermächtigungsübertragung nach 2021 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
3	+ Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	0,00	9.196	1.990,06	7.206-	0	0,00	7.206	0,00
6	+ Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0,00	2.280.000	2.504.558,89	224.559	0	0,00	224.559-	0,00
10	+ Sonstige ordentliche Erträge	0,00	0	6.493,03	6.493	0	0,00	6.493-	0,00
11	= Ordentliche Erträge (Summe Nr. 1-10)	0,00	2.289.196	2.513.041,98	223.846	0	0,00	223.846-	0,00
14	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	0,00	1.555.700-	1.255.466,32-	300.234	0	0,00	300.234-	0,00
15	- Abschreibungen	0,00	512.469-	512.677,36-	208-	0	0,00	208	0,00
16	- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	141.990-	138.802,58-	3.187	0	0,00	3.187-	0,00
18	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00	597.500-	583.363,00-	14.137	0	0,00	14.137-	0,00
19	= Ordentliche Aufwendungen (Summe Nr. 12-18)	0,00	2.807.659-	2.490.309,26-	317.350	0	0,00	317.350-	0,00
20	= Ordentliches Ergebnis (Saldo aus Nr. 11 und 19)	0,00	518.463-	22.732,72	541.196	0	0,00	541.196-	0,00
23	= Sonderergebnis (Saldo aus Nr. 21 und 22)	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
24	= Gesamtergebnis (Summe Nr. 20 und 23)	0,00	518.463-	22.732,72	541.196	0	0,00	541.196-	0,00
26	Zuführung zur Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	0,00	0	22.732,72-	22.733-	0	0,00	22.733	0,00

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

4. Liquiditätsrechnung

Ifd. Nr.	Gesamtliquiditätsrechnung Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis Vorjahr 2019	Fortgeschriebener Ansatz 2020	Ergebnis 2020	Vergleich Ergebnis-Ansatz	Ergänzende Festlegungen im HH-Vollzug EUR	Ermächtigungsübertragung aus 2019 EUR	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR	Ermächtigungsübertragung nach 2021 EUR
		EUR	EUR	EUR	EUR				
		1	2	3	4	5	6	7	8
5	+ Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0,00	2.280.000	2.501.133,78	221.134	0	0,00	221.134-	0,00
8	+ Sonstige haushaltswirksame Einzahlungen	0,00	0	25,08	25	0	0,00	25-	0,00
9	= Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Summe Nr. 1-8)	0,00	2.280.000	2.501.158,86	221.159	0	0,00	221.159-	0,00
12	- Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	0,00	1.555.700-	1.113.790,51-	441.909	0	0,00	441.909-	0,00
13	- Zinsen und ähnliche Auszahlungen	0,00	141.990-	134.181,46-	7.809	0	0,00	7.809-	0,00
15	- Sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	0,00	597.500-	581.122,20-	16.378	0	0,00	16.378-	0,00
16	= Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Summe Nr. 10-15)	0,00	2.295.190-	1.829.094,17-	466.096	0	0,00	466.096-	0,00
17	= Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Erfolgsrechnung (Saldo aus Nr. 9 und 16)	0,00	15.190-	672.064,69	687.255	0	0,00	687.255-	0,00
18	+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0,00	2.000.000	0,00	2.000.000-	0	0,00	2.000.000	0,00
23	= Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Nr. 18-22)	0,00	2.000.000	0,00	2.000.000-	0	0,00	2.000.000	0,00
24	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00	3.200.000-	0,00	3.200.000	0	0,00	3.200.000-	1.530.620,00-
25	- Auszahlungen für Baumaßnahmen	0,00	1.000.000-	2.337,63-	997.662	0	0,00	997.662-	260.000,00-
30	= Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Nr. 24-29)	0,00	4.200.000-	2.337,63-	4.197.662	0	0,00	4.197.662-	1.790.620,00-
31	= Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nr. 23 und 30)	0,00	2.200.000-	2.337,63-	2.197.662	0	0,00	2.197.662-	1.790.620,00-
32	= Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Summe aus Nr. 17 und 31)	0,00	2.215.190-	669.727,06	2.884.917	0	0,00	2.884.917-	1.790.620,00-

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg

Jahresabschluss 2020

lfd. Nr.	Gesamtliquiditätsrechnung Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR	Ergänzende Festlegungen im HH-Vollzug EUR	Ermächtigungsübertragung aus 2019 EUR	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR	Ermächtigungsübertragung nach 2021 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
33	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten und wirtschaftlich vergleichbare Vorgängen für Investitionen	0,00	2.800.000	0,00	2.800.000-	0	0,00	2.800.000	0,00
34	- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	0,00	115.000-	162.594,71-	47.595-	0	0,00	47.595	0,00
35	= Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nr. 33 und 34)	0,00	2.685.000	162.594,71-	2.847.595-	0	0,00	2.847.595	0,00
36	= Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Summe aus Nr. 32 und 35)	0,00	469.810	507.132,35	37.322	0	0,00	37.322-	1.790.620,00-
37	+ Wirtschaftsplannwirksame Einzahlungen (u.a. durchlaufende Finanzmittel, Rückzahlung angelegter Kassenmittel, Aufnahme Kassenkredite)	0,00		1.017.203,30					
39	= Überschuss/Bedarf aus wirtschaftsplannwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen (Saldo Nr. 37 und 38)	0,00		1.017.203,30					
41	+ Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln (Summe aus Nr. 36 und 39)	0,00		1.524.335,65					
42	= Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nr. 40 und 41)	0,00		1.524.335,65					

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

5. Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite		01.01. 2020	31.12. 2020	Passivseite		01.01. 2020	31.12. 2020
		EUR	EUR			EUR	EUR
1	Vermögen	15.671.391,44	15.725.081,40	1	Eigenkapital	4.000.000,00-	4.022.732,72-
1.2	Sachvermögen	14.671.391,44	14.161.065,27	1.1	Basiskapital	4.000.000,00-	4.000.000,00-
1.2.2	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14.671.391,44	14.158.727,64	1.2	Rücklagen	0,00	22.732,72-
1.2.9	Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	0,00	2.337,63	1.2.1	Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	0,00	22.732,72-
1.3	Finanzvermögen	1.000.000,00	1.564.016,13	2	Sonderposten	463.605,37-	455.147,36-
1.3.7	Privatrechtliche Forderungen	1.000.000,00	39.680,48	2.1	für Investitionszuweisungen	116.066,32-	114.076,26-
1.3.8	Liquide Mittel	0,00	1.524.335,65	2.3	für Sonstiges	347.539,05-	341.071,10-
				3	Rückstellungen	0,00	68.147,42-
				3.7	Sonstige Rückstellungen	0,00	68.147,42-
				4	Verbindlichkeiten	11.207.786,07-	11.179.053,90-
				4.2	Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	11.207.786,07-	11.045.192,32-
				4.4	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	75.769,19-
				4.6	Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	58.092,39-
Bilanzsumme		15.671.391,44	15.725.081,40	Bilanzsumme		15.671.391,44-	15.725.081,40-

6. Rechenschaftsbericht

6.1 Ziele und Strategien

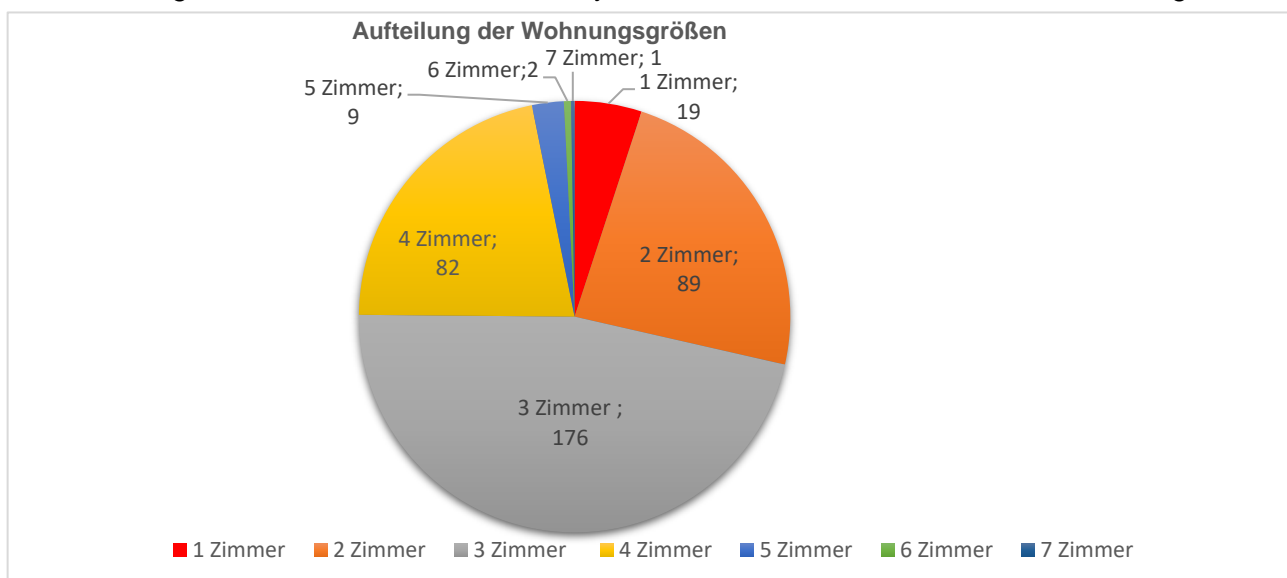
Die Strategie des Eigenbetriebs beruht auf drei Entwicklungssäulen (vgl. DS 2020/073):

1. Die Realisierung neuer Wohnbauten bzw. Quartiere mit bestehendem Baurecht. Dabei wird das Ziel verfolgt, möglichst kurzfristig zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen und Innenentwicklungspotentiale zu nutzen.
2. Die Entwicklung von Wohnbauten im Rahmen laufender Planungsverfahren. Bei der Neuausweisung von Wohngebieten sind die bestehenden Potentiale für den Eigenbetrieb auszunutzen, um dort geförderten Wohnraum zu entwickeln und mittel- bis langfristig umzusetzen.
3. Die Entwicklung bestehender Quartiere.
Bei der Suche nach Entwicklungspotentialen wird die Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorgezogen. Zunächst wird untersucht, welche Potentiale für geförderten Wohnraum mit bestehendem Baurecht innerhalb der Quartiere gegeben sind, die zeitnah erschlossen und kurz- bis mittelfristig dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können.

6.2 Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

6.2.1 Wohnungsverwaltung

Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement verwaltete im Jahr 2020 für den Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg 76 Gebäude mit insgesamt 378 Wohnungen. Davon befinden sich 69 Mietobjekte in der Garten-/Untere Burachstraße, 70 in der Südstadt, 181 in der Schussensiedlung, 24 im Ummenwinkel, 20 in der Franz-Stapf-Straße und 14 im übrigen Stadtgebiet. Der Wohnungsbestand hat sich im Geschäftsjahr 2020 nicht verändert. Er teilt sich wie folgt auf:



Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

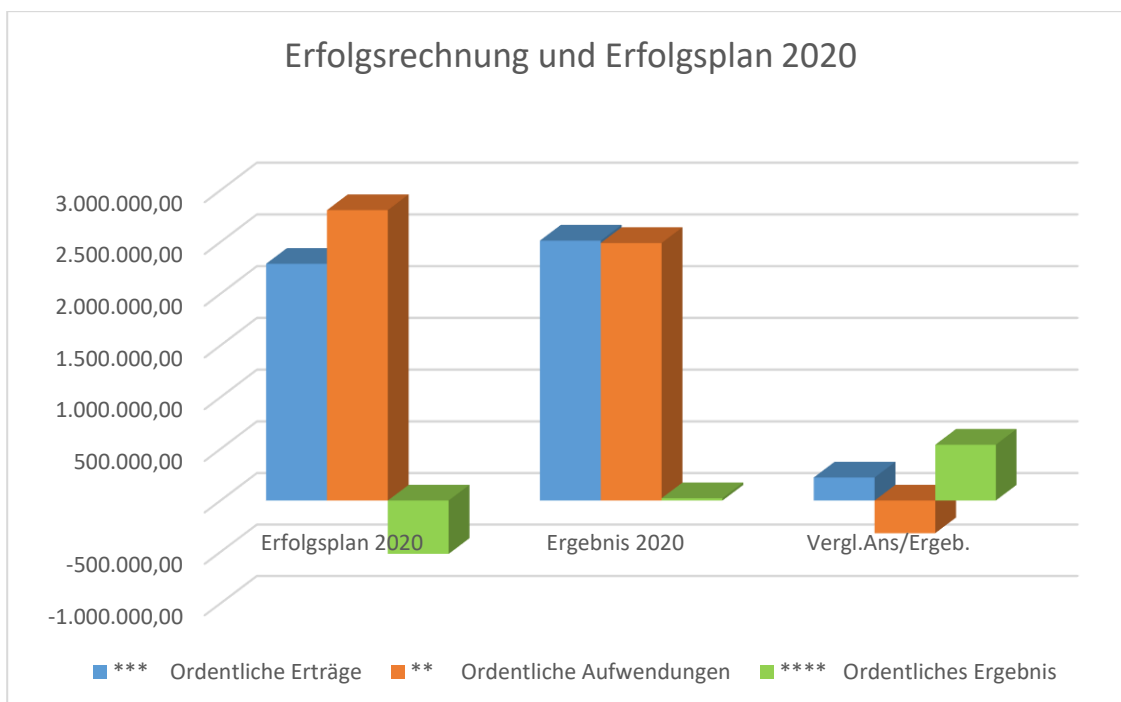
6.2.2 Wohnungsnachfrage und Belegung

Zum Stichtag 31.12.2020 lagen 150 Wohnungsanfragen vor. Im Jahr 2020 hatten wir bei 23 Wohnungen einen Wohnungswechsel, 118 Familien konnten sich selbst mit Wohnraum versorgen, davon 77 innerhalb des Stadtgebiets. Dauerhafte Leerstände gibt es nur in den drei Reihenhäusern Ummenwinkel 11 bis 19 auf Grund der schlechten Bausubstanz und technischer Mängel. Diese sind zum Abbruch vorgesehen und werden deshalb nicht neu belegt. Andere Leerstände waren nur kurzfristig während Wohnungssanierungen zur Neubelegung vorhanden. Zum 31.12.2020 waren 32.566 € Mietrückstände vorhanden, dies entspricht einer Quote von 1,34% bezogen auf die Warmmiete. Die Grundmiete/Monat betrug durchschnittlich 5,96 €. Wegen Mietrückständen mussten vier Räumungsverfahren durchgeführt werden.

6.2.3 Gesamtergebnis

Die Summe der ordentlichen Erträge betrug 2.513.041,98 € und war damit um 223.846 € höher als der Wirtschaftsplan vorsah. Die ordentlichen Aufwendungen schlossen, insbesondere wegen der erst in 2021 gebuchten Schlussrechnungen aus 2020, mit 2.490.309,26 € um 317.350 € deutlich niedriger ab. Das ordentliche Ergebnis verbesserte sich insgesamt um rund 541.196 €. Die ordentlichen Erträge übersteigen damit die ordentlichen Aufwendungen um 22.732,72 €. Der vorge-sehene Zuschuss der Stadt zum Ergebnisausgleich des Eigenbetriebs i. H. v. 518.463 € ist daher nicht erforderlich.

Erträge und Aufwendungen	Erfolgsplan 2020	Ergebnis 2020	Vergleich Ansatz/Ergebnis
*** Ordentliche Erträge	2.289.196,00	2.513.041,98	223.845,98
** Ordentliche Aufwendungen	2.807.659,00	2.490.309,26	-317.349,74
**** Ordentliches Ergebnis	-518.463,00	22.732,72	541.195,72



Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

6.2.4 Erläuterungen zu den wesentlichen Planabweichungen

Erträge	Erfolgsplan 2020	Ergebnis 2020	Vergleich Ansatz/Ergebnis
Mieten und Pachten	1.600.000,00	1.660.982,59	60.982,59
Stellplatzmieten	0	42.127,97	42.127,97
Erstattung Betriebskosten	660.000,00	729.928,47	69.928,47
Schadensersatz	0	52.813,82	52.813,82

Bei den Mieten und Pachten und Stellplatzmieten erfolgte insgesamt ein Planansatz von 1,6 Mio. €, der zu vorsichtig geschätzt war und um rund 103.000 € besser abschloss.

Der Ansatz bei den Erstattungen von Betriebskosten schloss zum Jahresende mit 729.976 € um fast 70.000 € höher als der Plan ab. Diese Position hängt von einigen Faktoren wie Temperaturen, Nutzerverhalten etc. ab und ist daher schwer zu kalkulieren.

Bei den Schadensersatz wurde ein Ertrag von rund 53.000 € gebucht. Der Großteil ging auf einen Brandschaden zurück.

Aufwendungen	Erfolgsplan 2020	Ergebnis 2020	Vergleich Ansatz/Ergebnis
Gebäudeunterhaltung durch BHR	80.000,00	8.323,75	-71.676,25
Bewirt. d. Grundstücke u. baul. Anlagen	700.000,00	467.284,93	-232.715,07
Aufwendungen für Planungen und Konzepte		20.423,41	20.423,41
Aufw. f.Rechts- u Beratungskosten	20.000,00	6.376,20	-13.623,80

Durch eigene Beauftragungen von Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen konnten bei der Beauftragung des BHR 71.676 € eingespart werden. Der Ansatz kann künftig reduziert werden und schließt mit 8.324 € zum 31.12.2020.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen (Betriebskosten) waren so niedrig, da viele Schlussrechnungen für 2020 nach Kassenschluss eingegangen sind und deshalb auf das Wirtschaftsjahr 2021 gebucht werden mussten. Der Ansatz im Wirtschaftsjahr wurde um 232.715 € unterschritten. Die Aufwendungen verschieben sich allerdings ins Folgejahr.

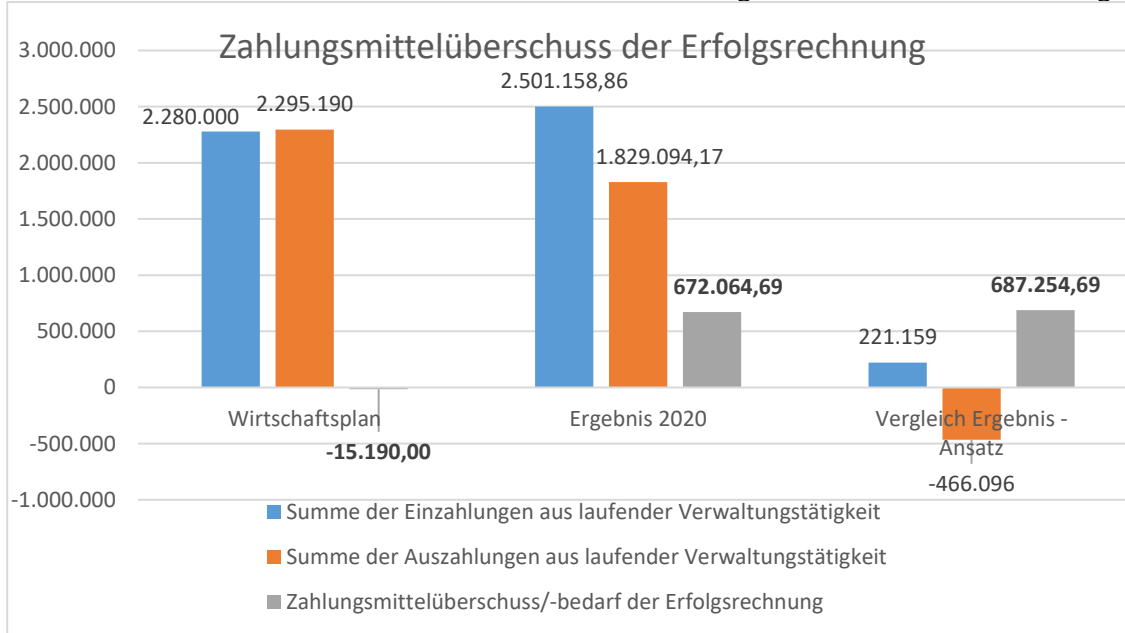
Für die Position Aufwendungen für Planungen und Konzepte war kein Planansatz vorhanden, da ursprünglich davon ausgegangen wurde, dass diese Planungen in der Liquiditätsrechnung auf die jeweiligen Projekte aktiviert werden können. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dies nicht möglich ist und deshalb in der Erfolgsrechnung abzubilden ist.

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.

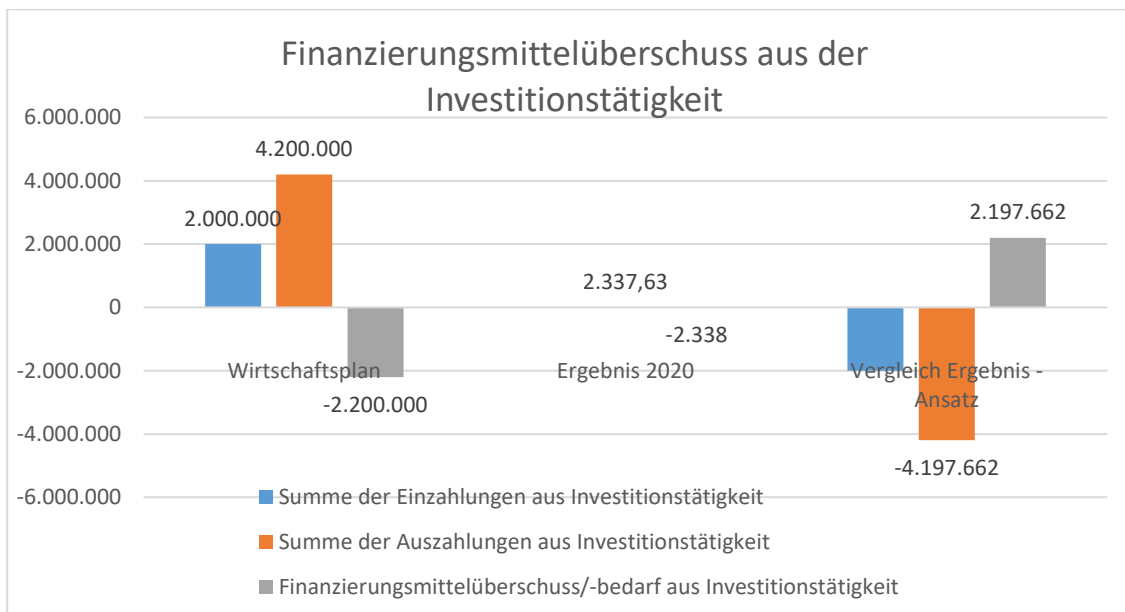
Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

6.3 Erläuterungen zur Liquiditätsrechnung

Die Liquiditätsrechnung stellt alle Ein- und Auszahlungen des Eigenbetriebs dar. Nicht enthalten sind daher kalkulatorische Kosten wie z. B. Abschreibungen oder Zuschussauflösungen.



Zum 31.12.2020 ergab sich ein Zahlungsmittelüberschuss aus der Erfolgsrechnung i. H. v. 672.064,69 €.



Die geplanten Investitionen für den Saumweg und für Sanierungen in Bestandsquartieren sind in 2020 nicht abgeflissen, die zugehörigen Landesfördermittel und Eigenkapitalanteile der Stadt dadurch ebenfalls nicht. Für die Wohnungen in der Ortsmitte Bavendorf waren anteilige Notarkosten zur Kaufvertragsbeurkundung in Höhe von 2.338 € zu bezahlen.

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

Dies entspricht dem Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit.

	Wirtschaftsplan	Ergebnis 2020	Vergleich Ergebnis - Ansatz
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten und wirtschaftlich vergleichbare Vorgängen für Investitionen	2.800.000	0	-2.800.000
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	-115.000	-162.594,71	-47.595
Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	2.685.000	-162.594,71	-2.847.594,71

In 2020 erfolgte keine Kreditaufnahme. Der Finanzierungsmittelbedarf aus Finanzierungstätigkeit betrug 162.594,71 €.

Das Modul Darlehensverwaltung weist gegenüber der bilanziellen Tilgungsbuchung (162.593,75 €) eine geringe Differenz von 0,96 € aus, die in 2020 nicht mehr bereinigt werden konnte. Der buchungstechnische Aufwand diese geringe Differenz noch in 2020 zu korrigieren stand in keinem Verhältnis zu dem geringen Betrag.

	Wirtschaftsplan	Ergebnis 2020	Vergleich Ergebnis - Ansatz
Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf	-2.215.190	669.727	2.884.917
Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	2.685.000	-162.594,71	-2.847.594,71
Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres	469.810	507.132,35	37.322
Überschuss/Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	0	1.017.203,30	
Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Wirtschaftsjahres	0	1.524.335,65	

Der Finanzierungsmittelbestand erhöhte sich auf Grund der oben dargestellten Ein- und Auszahlungen um 507.132,35 €. An wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen gingen 1.000.000 € aus dem Kernhaushalt für die satzungsgemäßen liquiden Mittel und Kautionszahlungen in Höhe von 17.203,30 € ein, so dass der Endbestand an Zahlungsmitteln zum Ende des Wirtschaftsjahres 1.524.335,65 € betrug.

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

6.4 Erläuterungen zur Bilanz

Zum 31.12.2020 beträgt die Bilanzsumme des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg 15.725.081,40 €. Damit hat sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresbeginn um 53.689,96 € erhöht.

6.4.1 Erläuterungen zur Aktiva

6.4.1.1 Sachvermögen

	01.01.2020	31.12.2020	Differenz
Sachvermögen	14.671.391,44 €	14.161.065,27 €	-510.326,17 €
Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14.671.391,44 €	14.158.727,64 €	-512.663,80 €
Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	0,00 €	2.337,63 €	2.337,63 €

Das Sachanlagevermögen beinhaltet die dem Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke, Wohn- und Betriebsgebäude. Der Wert nahm im Geschäftsjahr um insgesamt 510.326,17 € ab.

Die Vermögensabgänge resultieren aus den Abschreibungen bei den Gebäuden mit 512.663,80 €. Bei den Anlagen im Bau sind der Investitionsmaßnahme zurechenbare Kosten für die Wohnungen in der Ortsmitte Bavendorf für die Kaufvertragsbeurkundung in Höhe von 2.338 € ausgewiesen und erhöhen das Sachanlagevermögen.

6.4.1.2 Finanzvermögen

	01.01.2020	31.12.2020	Differenz
Finanzvermögen	1.000.000,00 €	1.564.016,13 €	564.016,13 €
Privatrechtliche Forderungen	1.000.000,00 €	39.680,48 €	-960.319,52 €
Liquide Mittel	0,00 €	1.524.335,65 €	1.524.335,65 €

Die privatrechtlichen Forderungen betragen 39.680,48 € zum 31.12.2020.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde der satzungsgemäße Betrag von 1 Mio. € für liquide Mittel aus dem Kernhaushalt überwiesen. Dieser Betrag ist daher am 01.01.2020 bei den Forderungen und am 31.12.2020 bei den liquiden Mitteln enthalten. Die liquiden Mittel wurden bereits unter 6.3 dargestellt.

6.4.2 Erläuterungen zur Passiva

6.4.2.1 Eigenkapital

	01.01.2020	31.12.2020	Differenz
Eigenkapital	4.000.000,00 €	4.022.732,72 €	22.732,72 €
Basiskapital	4.000.000,00 €	4.000.000,00 €	0,00 €
Rücklagen	0,00 €	22.732,72 €	22.732,72 €

Das Eigenkapital setzt sich aus Basiskapital und Rücklagen zusammen. Den Rücklagen wurden die Überschüsse des ordentlichen Ergebnisses i. H. v. 22.732,72 € zugeführt, so dass zum 31.12.2020 das Eigenkapital 4.022.732,72 € beträgt.

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

6.4.2.2 Sonderposten

	01.01.2020	31.12.2020	Differenz
Sonderposten	463.605,37 €	455.147,36 €	-8.458,01 €
für Investitionszuweisungen	116.066,32 €	114.076,26 €	-1.990,06 €
für Sonstiges	347.539,05 €	341.071,10 €	-6.467,95 €

Die Sonderposten enthalten die Restbuchwerte aus früheren Zuweisungen, Zuschüssen und eines Vermächtnisses. Diese wurden passiviert und werden über die jeweilige Laufzeit aufgelöst. Der Auflösungsbetrag betrug im Wirtschaftsjahr 6.467,95 €. Sie schlossen mit insgesamt 455.147,36 € ab.

6.4.2.3 Rückstellungen

	01.01.2020	31.12.2020	Differenz
Rückstellungen	0,00 €	68.147,42 €	68.147,42 €

Rückstellungen i. H. v. 68.147,42 € wurden für bereits beauftragte aber noch nicht abgeflossene Mittel gebildet. Diese teilen sich auf in Handwerkerleistungen (35.900 €) und für die Umstellung des Buchungskreises sowie Jahreskosten durch komm.one (32.247,42 €).

6.4.2.4 Verbindlichkeiten

	01.01.2020	31.12.2020	Differenz
Verbindlichkeiten	11.207.786,07 €	11.179.053,90 €	-28.732,17 €
Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	11.207.786,07 €	11.045.192,32 €	-162.593,75 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00 €	75.769,19 €	75.769,19 €
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 €	58.092,39 €	58.092,39 €

Bei den Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen ist das Trägerdarlehen zum 31.12.2020 mit einem Restbuchwert von 8.085.810,62 € enthalten. Neue Kreditaufnahmen erfolgten nicht. Es wurden 162.593,75 € getilgt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 75.769,19 €. Hierbei handelt es sich i. d. R. um Rechnungen, die über den Jahreswechsel gebucht und in 2021 ausbezahlt worden sind.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus kreditorischen Debitoren i. H. v. 45.324,25 €, Zinsabgrenzungsbuchungen i. H. v. 4.621,14 € und einer Korrekturbuchung bez. Kautionen i. H. v. 8.147 €.

6.5 Kennzahlen

Eigenkapitalquote: 25,58%

Fremdkapitalquote: 74,42%

Von einer positiven Eigenkapitalquote kann bei 30% ausgegangen werden, Werte über 20% zeigen eine positive Tendenz. (Vergleichswert 2017 der AG Beteiligungsmanagement: 26,5%)

Mietenmultiplikator: 8,31

Der Mietenmultiplikator zeigt das Verhältnis zwischen den Buchwerten des Sachanlagevermögens zu den Mieteinnahmen. Ein geringer Wert deutet auf hohe stille Reserven hin, kann aber auch

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

hohe Mieten widerspiegeln. Werte über 12 gelten als entwicklungsbeeinträchtigend. Der Medianwert der AG Beteiligungsmanagement aus 2017 betrug 8,72 und bewegt sich auf ähnlichem Niveau.

Zinsdeckung: 8,15% (=Anteil der Mieten für Fremdkapitalzinsen)

Bei Werten ab 40% geht man von einer Entwicklungsbeeinträchtigung aus. (Medianwert 2017 der AG Beteiligungsmanagement: 16,5%).

Kapitaldienstdeckung: 17,7% (Fremdkapitalzinsen und planmäßige Tilgung/Jahressollmiete)

Werte ab 50% gelten als entwicklungsgefährdend. (Median 2017 der AG Beteiligungsmanagement: 40%).

Tilgungskraft: 3,12 (Cashflow/planmäßige Tilgung)

Diese Kennzahl zeigt die Finanzkraft, die für Investitionen und Rückzahlungen zur Verfügung steht. Entwicklungsbeeinträchtigend sind Werte kleiner 1,5 (Median 2017 der AG Beteiligungsmanagement: 1,9).

Anzahl der Wohnungen: 378

Gesamtwohnfläche: 23.219,74 m²

Durchschnittliche Wohnungsmiete: 5,96 €/m²

Die Instandhaltungsquote betrug 30,71 €/m². Als entwicklungsbeeinträchtigend gelten Werte unter 20 €/m². Der Medianwert aus 2017 des Benchmarks der AG Beteiligungsmanagement kommunaler Unternehmen betrug 33,60 €/m².

Die Werte der AG Beteiligungsmanagement aus 2017 wurden 2020 vom Deutschen Städtetag unter dem Titel "Gute Steuerung kommunaler Wohnungsunternehmen" veröffentlicht.

6.6 Chancen und Risiken

Der Eigenbetrieb verfügt über eine angemessene Eigenkapitalausstattung. Die ermittelten Kennzahlen weisen keine bestandsgefährdenden Werte aus. Im ersten Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebs konnte zwar keine angemessene Eigenkapitalrentabilität, aber ein positives ordentliches Ergebnis erwirtschaftet werden.

Risikofaktoren bei künftigen Investitionen können steigende Baukosten, steigende Zinsen und zu geringe Fördermittel sein. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Wohnungsbau ist derzeit nicht zu erreichen.

Erhöhte Instandhaltungskosten durch den vorhandenen Instandhaltungstau bzw. gesetzliche Vorgaben bergen weitere Kostenrisiken.

Die bilanziellen Werte des Anlagevermögens weisen die jeweiligen Restbuchwerte aus. Die tatsächlichen Verkehrswerte der Gebäude liegen weit über diesen Werten, die jedoch nur durch Verkäufe zu realisieren wären.

Zu aktuellen Chancen und Risiken werden Oberbürgermeister und das Beteiligungsmanagement der Stadtkämmerei durch Quartalsberichte informiert.

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

7. Übersicht über die Teilerfolgs- und Teilliquiditätsrechnungen

Teilerfolgsrechnung – Innere Verwaltung:

lfd. Nr.	Teilerfolgsrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR	Ergänzende Festlegungen im Wirtschaftsplan-Vollzug EUR	Ermächtigungsübertragung aus 2019 EUR	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR	Ermächtigungsübertragung nach 2021 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
10	+ Sonstige ordentliche Erträge	0,00	0	25,08	25	0	0,00	25-	0,00
11	= Anteilige ordentliche Erträge (Summe Nr. 1-10)	0,00	0	25,08	25	0	0,00	25-	0,00
14	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	0,00	36.700-	32.247,42-	4.453	0	0,00	4.453-	0,00
15	- Abschreibungen	0,00	0	13,56-	14-	0	0,00	14	0,00
18	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00	577.500-	576.650,00-	850	0	0,00	850-	0,00
19	= Anteilige ordentliche Aufwendungen (Summe Nr. 12-18)	0,00	614.200-	608.910,98-	5.289	0	0,00	5.289-	0,00
20	= Anteiliges ordentliches Ergebnis (Saldo aus Nr. 11 und 19)	0,00	614.200-	608.885,90-	5.314	0	0,00	5.314-	0,00
21	+ Erträge aus internen Leistungen	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
22	- Aufwendungen für interne Leistungen (Saldo aus Nr. 21 und 23)	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
24	= Kalkulatorisches Ergebnis	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
25	= Nettoressourcenbedarf/-überschuss	0,00	614.200-	608.885,90-	5.314	0	0,00	5.314-	0,00

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

Teilerfolgsrechnung – Bauen und Wohnen

lfd. Nr.	Teilerfolgsrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR	Ergänzende Festlegungen im Wirtschaftsplan-Vollzug EUR	Ermächtigungsübertragung aus 2019 EUR	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR	Ermächtigungsübertragung nach 2021 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
3	+ Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	0,00	9.196	1.990,06	7.206-	0	0,00	7.206	0,00
6	+ Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0,00	2.280.000	2.504.558,89	224.559	0	0,00	224.559-	0,00
10	+ Sonstige ordentliche Erträge	0,00	0	6.467,95	6.468	0	0,00	6.468-	0,00
11	= Anteilige ordentliche Erträge (Summe Nr. 1-10)	0,00	2.289.196	2.513.016,90	223.821	0	0,00	223.821-	0,00
14	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	0,00	1.519.000-	1.223.218,90-	295.781	0	0,00	295.781-	0,00
15	- Abschreibungen	0,00	512.469-	512.663,80-	195-	0	0,00	195	0,00
18	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00	20.000-	6.713,00-	13.287	0	0,00	13.287-	0,00
19	= Anteilige ordentliche Aufwendungen (Summe Nr. 12-18)	0,00	2.051.469-	1.742.595,70-	308.873	0	0,00	308.873-	0,00
20	= Anteiliges ordentliches Ergebnis (Saldo aus Nr. 11 und 19)	0,00	237.727	770.421,20	532.694	0	0,00	532.694-	0,00
21	+ Erträge aus internen Leistungen	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
22	- Aufwendungen für interne Leistungen (Saldo aus Nr. 21 und 23)	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
23	- kalkulatorische Kosten	0,00	412.966-	418.670,56-	5.705-	0	0,00	5.705	0,00
24	= Kalkulatorisches Ergebnis	0,00	412.966-	418.670,56-	5.705-	0	0,00	5.705	0,00
25	= Nettoressourcenbedarf/-überschuss	0,00	175.239-	351.750,64	526.990	0	0,00	526.990-	0,00

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

Teilerfolgsrechnung – Allgemeine Finanzwirtschaft:

lfd. Nr.	Teilerfolgsrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR	Ergänzende Festlegungen im Wirtschaftsplan-Vollzug EUR	Ermächtigungsübertragung aus 2019 EUR	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR	Ermächtigungsübertragung nach 2021 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
11	= Anteilige ordentliche Erträge (Summe Nr. 1-10)	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
16	- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	141.990-	138.802,58-	3.187	0	0,00	3.187-	0,00
19	= Anteilige ordentliche Aufwendungen (Summe Nr. 12-18)	0,00	141.990-	138.802,58-	3.187	0	0,00	3.187-	0,00
20	= Anteiliges ordentliches Ergebnis (Saldo aus Nr. 11 und 19)	0,00	141.990-	138.802,58-	3.187	0	0,00	3.187-	0,00
21	+ Erträge aus internen Leistungen	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
22	- Aufwendungen für interne Leistungen (Saldo aus Nr. 21 und 23)	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
24	= Kalkulatorisches Ergebnis	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
25	= Nettoressourcenbedarf/-überschuss	0,00	141.990-	138.802,58-	3.187	0	0,00	3.187-	0,00

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

Teilliquiditätsrechnung 1 – Innere Verwaltung:

lfd. Nr.	Teilliquiditätsrechnung Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR	Ergänzende Festlegungen im Wirtschaftsplan-Vollzug EUR	Ermächtigungsübertragung aus 2019 EUR	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR	Ermächtigungsübertragung nach 2021 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	+ Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	0,00	0	25,08	25	0	0,00	25-	0,00
2	- Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	0,00	614.200-	576.650,00-	37.550	0	0,00	37.550-	0,00
3	= Anteiliger Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung (Saldo aus Nr. 1 und 2)	0,00	614.200-	576.624,92-	37.575	0	0,00	37.575-	0,00
4	+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0,00	1.800.000	0,00	1.800.000-	0	0,00	1.800.000	0,00
9	= Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Nr. 4-8)	0,00	1.800.000	0,00	1.800.000-	0	0,00	1.800.000	0,00
10	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00	3.200.000-	0,00	3.200.000	0	0,00	3.200.000-	1.530.620,00-
16	= Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Nr. 10-15)	0,00	3.200.000-	0,00	3.200.000	0	0,00	3.200.000-	1.530.620,00-
17	= Anteiliger Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nr. 9 und 16)	0,00	1.400.000-	0,00	1.400.000	0	0,00	1.400.000-	1.530.620,00-
18	= Anteiliger Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Summe aus Nr. 3 und 17)	0,00	2.014.200-	576.624,92-	1.437.575	0	0,00	1.437.575-	1.530.620,00-

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

THH1 Innere Verwaltung

lfd. Nr.	Investitionsübersicht Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR 1	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR 2	Ergebnis 2020 EUR 3	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR 4	Ergänzende Festlegungen im HH-Vollzug EUR 5	Ermächtigungs- übertragung aus 2019 EUR 6	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR 7	Ermächtigungs- übertragung nach 2021 EUR 8
720113300801: Kauf bebaute und unbebaute Grundstücke									
1	+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0,00	1.800.000	0,00	1.800.000-	0	0,00	1.800.000	0,00
6	= Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	1.800.000	0,00	1.800.000-	0	0,00	1.800.000	0,00
7	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00	3.200.000-	0,00	3.200.000	0	0,00	3.200.000-	0,00
13	= Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	3.200.000-	0,00	3.200.000	0	0,00	3.200.000-	0,00
14	= Saldo aus Investitionstätigkeit	0,00	1.400.000-	0,00	1.400.000	0	0,00	1.400.000-	0,00
17	= Gesamtkosten der Maßnahme	0,00	3.200.000-	0,00	3.200.000	0	0,00	3.200.000-	0,00
765113300801: Kauf bebaute und unbebaute Grundstücke									
6	= Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
7	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	1.530.620,00-
13	= Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	1.530.620,00-
14	= Saldo aus Investitionstätigkeit	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	1.530.620,00-
17	= Gesamtkosten der Maßnahme	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	1.530.620,00-

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

Teilliquiditätsrechnung 2 – Bauen und Wohnen:

lfd. Nr.	Teilliquiditätsrechnung Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR	Ergänzende Festlegungen im HH-Vollzug EUR	Ermächtigungsübertragung aus 2019 EUR	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR	Ermächtigungsübertragung nach 2021 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	+ Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	0,00	2.280.000	2.501.133,78	221.134	0	0,00	221.134-	0,00
2	- Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	0,00	1.539.000-	1.118.262,71-	420.737	0	0,00	420.737-	0,00
3	= Anteiliger Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung (Saldo aus Nr. 1 und 2)	0,00	741.000	1.382.871,07	641.871	0	0,00	641.871-	0,00
4	+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0,00	200.000	0,00	200.000-	0	0,00	200.000	0,00
9	= Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Nr. 4-8)	0,00	200.000	0,00	200.000-	0	0,00	200.000	0,00
11	- Auszahlungen für Baumaßnahmen	0,00	1.000.000-	2.337,63-	997.662	0	0,00	997.662-	260.000,00-
16	= Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Nr. 10-15)	0,00	1.000.000-	2.337,63-	997.662	0	0,00	997.662-	260.000,00-
17	= Anteiliger Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nr. 9 und 16)	0,00	800.000-	2.337,63-	797.662	0	0,00	797.662-	260.000,00-
18	= Anteiliger Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Summe aus Nr. 3 und 17)	0,00	59.000-	1.380.533,44	1.439.533	0	0,00	1.439.533-	260.000,00-

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

THH2 Bauen und Wohnen

Ifd. Nr.	Investitionsübersicht Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR 1	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR 2	Ergebnis 2020 EUR 3	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR 4	Ergänzende Festlegungen im HH-Vollzug EUR 5	Ermächtigungs- übertragung aus 2019 EUR 6	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR 7	Ermächtigungs- übertragung nach 2021 EUR 8	
765522000899: Planung/Realisierung div. Baumaßnahmen										
1	+	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0,00	200.000	0,00	200.000-	0	0,00	200.000	0,00
6	=	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	200.000	0,00	200.000-	0	0,00	200.000	0,00
8	-	Auszahlungen für Baumaßnahmen	0,00	1.000.000-	0,00	1.000.000	0	0,00	1.000.000-	260.000,00-
13	=	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	1.000.000-	0,00	1.000.000	0	0,00	1.000.000-	260.000,00-
14	=	Saldo aus Investitionstätigkeit	0,00	800.000-	0,00	800.000	0	0,00	800.000-	260.000,00-
17	=	Gesamtkosten der Maßnahme	0,00	1.000.000-	0,00	1.000.000	0	0,00	1.000.000-	260.000,00-
765522000802: Bau Wohnungen Ortsmitte Bavendorf										
6	=	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
8	-	Auszahlungen für Baumaßnahmen	0,00	0	2.337,63-	2.338-	0	0,00	2.338	0,00
13	=	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	0	2.337,63-	2.338-	0	0,00	2.338	0,00
14	=	Saldo aus Investitionstätigkeit	0,00	0	2.337,63-	2.338-	0	0,00	2.338	0,00
17	=	Gesamtkosten der Maßnahme	0,00	0	2.337,63-	2.338-	0	0,00	2.338	0,00

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

THH3 Allgemeine Finanzwirtschaft

lfd. Nr.	Teilliquiditätsrechnung Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis Vorjahr 2019 EUR	Fortgeschriebener Ansatz 2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR	Vergleich Ergebnis-Ansatz EUR	Ergänzende Festlegungen im Wirtschaftsplan-Vollzug EUR	Ermächtigungsübertragung aus 2019 EUR	Verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis EUR	Ermächtigungsübertragung nach 2021 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
2	- Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	0,00	141.990-	134.181,46-	7.809	0	0,00	7.809-	0,00
3	= Anteiliger Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung (Saldo aus Nr. 1 und 2)	0,00	141.990-	134.181,46-	7.809	0	0,00	7.809-	0,00
9	= Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Nr. 4-8)	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
16	= Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe Nr. 10-15)	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
17	= Anteiliger Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nr. 9 und 16)	0,00	0	0,00	0	0	0,00	0	0,00
18	= Anteiliger Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Summe aus Nr. 3 und 17)	0,00	141.990-	134.181,46-	7.809	0	0,00	7.809-	0,00

8. Anhang

8.1 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, 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.

Der Jahresabschluss hat sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten zu enthalten. Er 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 Bilanz 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).

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

8.2 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. Diese Werte wurden zum 31.12.2020 fortgeschrieben.

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).

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 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.

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

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

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 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.

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

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.
-------------------------	---

8.3 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.

8.4 Vorbelastung künftiger Wirtschaftsjahre

8.4.1 Haushaltsübertragungen

Die Haushaltsübertragungen nach 2021 wurden am 28.06.2021 in Höhe von 1.790.620 € beschlossen (DS144/2021). Dieser Betrag teilt sich wie folgt auf:

Voraussichtliche Mehrkosten Grunderwerb Saumweg	130.620,00 €
Erwerb Mittelöschstr. 18	1.400.000,00 €
Planungs- und Baukosten Wohnprojekt Südstadt	260.000,00 €
Summe	1.790.620,00 €

8.4.2 Nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen

Die Kreditermächtigung in Höhe von 1,8 Mio. € wurde in 2020 nicht in Anspruch genommen. Sie wurde ins Folgejahr übertragen.

Die Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 500.000 € wurde nicht in Anspruch genommen.

8.4.3 Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe von insgesamt 68.147,42 € gebildet. Diese teilen sich auf in bereits beauftragte Instandhaltungsaufträge i. H. v. 35.900 € und 32.247,42 € IT-Kosten.

8.5 Organe der Stadt Ravensburg und des Betriebsausschusses

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

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

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

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

9. Anlagen

9.1 Vermögensübersicht

Vermögen	Stand zum 01.01.2020	Vermögensveränderungen im Wirtschaftsjahr					Stand am 31.12.2020
		Vermögens- zugänge	Vermö- gens- abgänge ²⁾	Umbu- chun- gen	Zu- schrei- bungen	Abschrei- bungen ³⁾	
		EUR					
1	2	3	4	5 ⁴⁾	6	7	8
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	0						
2. Sachvermögen (ohne Vorräte)	14.671.391,44 €					512.663,80 €	14.161.065,27 €
2.1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte							
2.2. Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	14.671.391,44 €					512.663,80 €	14.158.727,64 €
2.3. Infrastrukturvermögen							
2.4. Bauten auf fremden Grundstücken							
2.5. Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler							
2.6. Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge							
2.7. Betriebs- und Geschäftsausstattung							
2.8. Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau		2.337,63 €					2.337,63 €
Finanzvermögen (ohne Forderungen und liquide Mittel)							
3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen							
3.2. Sonst. Beteilig. u. Kapitaleinlagen in Zweckverbänden oder anderen kommunalen Zusammenschlüssen							
3.3. Sondervermögen							
3.4. Ausleihungen							
3.5. Wertpapiere							
insgesamt	14.671.391,44 €	2.337,63 €				512.663,80 €	14.161.065,27 €

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

9.2 Schuldenübersicht

Art der Schulden	am 01.01. des Haus- haltsjahres ¹⁾	zum 31.12. des Haus- haltsjahres	davon Tilgungszahlungen mit einem Zahlungsziel		
			bis zu 1 Jahr ²⁾	über 1 bis 5 Jahre ³⁾	mehr als 5 Jahre ⁴⁾
EUR					
1	2	3	4	5	6
1.1 Anleihen	- €	- €	- €	- €	- €
1.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	11.207.786,07 €	11.045.192,32 €	157.082,92 €	474.636,02 €	10.412.632,55 €
1.2.1 <i>Bund</i>	89.328,37 €	87.625,46 €	1.711,43 €	6.931,82 €	78.982,21 €
1.2.2 <i>Land</i>	2.866.202,34 €	2.831.876,25 €	34.497,93 €	139.727,44 €	2.657.650,88 €
1.2.3 <i>Gemeinden und Gemeindeverbände</i>	8.163.360,22 €	8.085.810,62 €	84.060,44 €	324.909,89 €	7.675.999,46 €
1.2.4 <i>Zweckverbände und dergleichen</i>	- €	- €	- €	- €	- €
1.2.5 <i>Kreditinstitute</i>	88.895,14 €	39.879,99 €	36.813,12 €	3.066,87 €	- €
1.2.6 <i>sonstige Bereiche</i> ⁶⁾	- €	- €	- €	- €	- €
1.3 Kassenkredite	- €	- €	- €	- €	- €
1.4 Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	- €	- €	- €	- €	- €
1. Gesamtschulden	11.207.786,07 €	11.045.192,32 €	157.082,92 €	474.636,02 €	10.412.632,55 €

nachrichtlich:

Schulden der Sondervermögen mit Sonderrechnung (Angaben jeweils für einzelne Sondervermögen) ⁷⁾

2.1 <i>Anleihen</i>	- €	- €	- €	- €	- €
2.2 <i>Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen</i>	- €	- €	- €	- €	- €
2.3 <i>Kassenkredite</i>	- €	- €	- €	- €	- €
2.4 <i>Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften</i>	- €	- €	- €	- €	- €
2. Gesamtschulden des Sondervermögens mit Sonderrechnung	- €	- €	- €	- €	- €

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

Gesamtschulden von Kernhaushalt und Sondervermögen mit Sonderrechnung ^{7) 8)}

3.1 Anleihen	- €	- €	- €	- €	- €
3.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	11.207.786,07 €	11.045.192,32 €	157.082,92 €	474.636,02 €	10.412.632,55 €
3.3 Kassenkredite	- €	- €	- €	- €	- €
3.4 Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	- €	- €	- €	- €	- €
Zwischensumme 3.1 + 3.2 + 3.3. + 3.4	11.207.786,07 €	11.045.192,32 €	157.082,92 €	474.636,02 €	10.412.632,55 €
abzüglich Schulden zwischen Kernhaushalt und Sondervermögen mit Sonderrechnung	- €				
3. Konsolidierte Gesamtschulden	11.207.786,07 €	11.045.192,32 €	157.082,92 €	474.636,02 €	10.412.632,55 €

1) entspricht Stand zum 31.12. des Vorjahres

2) Tilgungsraten im 1. Folgejahr

3) Tilgungsraten im 2. bis 5. Folgejahr

4) Tilgungsraten ab dem 6. Folgejahr

5) Spalte 3 minus Spalte 2

6) entspricht den Bereichen "Gesetzliche Sozialversicherung", "Verbundene Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen",

"Sonstige öffentliche Sonderrechnungen", "Sonstiger inländischer Bereich" und "Sonstiger ausländischer Bereich" nach der Bereichsabgrenzung B"

7) einschl. Sonderrechnungen nach § 59 GemHVO

8) nicht verbindlich für Gemeinden, die für das Jahr einen Gesamtabschluss aufstellen

9.3 Rücklagen

Art	Stand zum 01.01.2020	Stand zum 31.12.2020
	EUR	
1. Ergebnismrücklagen	0	22.732,72
1.1 Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	0	22.732,72
1.2 Rücklagen aus Überschüssen des Sonderergebnisses		
2. Zweckgebundene Rücklagen		
Rücklagen gesamt	0	22.732,72

Eigenbetrieb Städtische Wohnungen Ravensburg Jahresabschluss 2020

9.4 Entwicklung der Liquidität zum Jahresabschluss

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten ¹⁾		Liquiditätsrechnung	
			Vorjahr	Rechnungs- jahr
			EUR	EUR
			1	2
1		Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn ²⁾		
2	+/-	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Erfolgsrechnung (§ 10 i. V. m. Anlage 12 Nr. 17 EigBVO-Doppik)		672.064,69
3	+/-	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 12 Nr. 31 EigBVO-Doppik)		- 2.337,63
4	+/-	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (§ 10 i. V. m. Anlage 12 Nr. 35 EigBVO-Doppik)		- 162.594,71
5	+/-	Überschuss oder Bedarf aus wirtschaftsplanunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen (§ 10 i. V. m. Anlage 12 Nr. 39 EigBVO-Doppik)		1.017.203,30
6	=	Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende (§ 10 i. V. m. Anlage 12 Nr. 42 EigBVO-Doppik)		1.524.335,65
7a	+	Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresende		
7b	+	Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere		
7c	+	Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde		
8a	-	Bestand an Kassenkrediten zum Jahresende ³⁾		
8b	-	Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde		
9	=	liquide Eigenmittel zum Jahresende		1.524.335,65
10	-	Auszahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Absatz 4 EigBVO-Doppik)		
11	+	Nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen (auch aus Vorjahren) für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen ⁴⁾		1.800.000,00
12	-+	Einzahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre (§ 2 Absatz 4 EigBVO-Doppik)		
13	=	bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende		3.324.335,65
14	-	für bestimmte Zwecke gebunden ⁵⁾		
15	=	Bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel		3.324.335,65

10. Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Städtische Wohnungen Ravensburg zum 31.12.2020 wird hiermit gemäß § 95 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und § 16 Eigenbetriebsgesetz aufgestellt.

Ravensburg, 16.07.2024



Dieter Katein
Technischer Betriebsleitung



Martin Kilb
Kaufmännische Betriebsleitung