

**JAHRESABSCHLUSS**  
**ZUM**  
**31. DEZEMBER 2017**



**STADT SCHÖNAU IM SCHWARZWALD**  
**STÄDTISCHE WOHNBAU SCHÖNAU IM SCHWARZWALD**  
**(EIGENBETRIEB)**

## Feststellungsbeschluss

Auf Grund von § 16 des Eigenbetriebsgesetzes für Baden-Württemberg stellt der Gemeinderat am 26.11.2018 den Jahresabschluss für das Jahr 2017 mit folgenden Werten fest:

1.	Erfolgsplan	EUR
1.1	Summe der Erträge	267.590,38
1.2	Summe der Aufwendungen	221.816,58
<b>1.3</b>	<b>Ergebnis</b> (Saldo aus 1.1 und 1.2)	<b>45.773,80</b>
2.	Vermögensplan	
2.1	Gesamtbetrag der Einnahmen des lfd. Jahres (Finanzierungsmittel)	545.517,65
2.2	Gesamtbetrag der Ausgaben des lfd. Jahres (Finanzierungsbedarf)	450.697,36
<b>2.3</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss für das lfd. Jahr</b> (Saldo aus 2.1 und 2.2)	<b>94.820,29</b>
2.4	Deckungsmittellücke aus Vorjahren	-17.248,64
2.5	Veränderung der Deckungsmittel	94.820,29
<b>2.6</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss aus Investitionstätigkeit, Deckungsmittelüberhang</b> (Saldo aus 2.4 bis 2.5)	<b>77.571,65</b>
3.	Bilanz	
3.1	Anlagevermögen	2.954.335,13
3.2	Umlaufvermögen	98.588,15
<b>3.3</b>	<b>Gesamtbetrag auf der Aktivseite</b> (Summe aus 3.1 bis 3.2)	<b>3.052.923,28</b>
3.4	Stammkapital	1.100.000,00
3.5	Rücklagen	500.000,00
3.6	Gewinnvortrag / Verlustvortrag	101.825,65
3.7	Jahresgewinn / Jahresverlust	45.773,80
3.8	Empfangene Ertragszuschüsse	69.906,84
3.9	Rückstellungen	0,00
3.10	Verbindlichkeiten	1.235.155,51
3.11	Passive Rechnungsabgrenzung (Zinsen Darlehen)	261,48
<b>3.12</b>	<b>Gesamtbetrag auf der Passivseite</b> (Summe aus 3.4 bis 3.11)	<b>3.052.923,28</b>

Der Jahresgewinn von 45.773,80 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Schönau im Schwarzwald, den 26. November 2018

Peter Schelshorn, Bürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

Bilanz.....	4
Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	4
Bilanz .....	5
Gewinn- und Verlustrechnung.....	7
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017 .....	8
Ausblick .....	9
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2017 .....	11
I. Grundsätzliche Angaben.....	11
II. Angaben zur Form und Darstellung von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung.....	12
III. Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen.....	13
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	16
V. Ergänzende Angaben .....	19
Anlagen .....	20
Anlage 1: Anlagennachweis .....	20
Anlage 2: Schuldenübersicht.....	21
Anlage 3: Übersicht über den Stand der Rückstellungen.....	22

## Bilanz

### *Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

Die Bilanz entspricht in Aufbau und Gliederung den Vorschriften der Anlage 1 der Eigenbetriebsverordnung.

- **Immaterielle Anlagewerte** sind zu den Anschaffungskosten anzusetzen und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen zu vermindern.
- Das **Sachanlagevermögen** wurde zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.
- Die **planmäßigen Abschreibungen** wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände **linear** vorgenommen.
- Von den Regelungen des § 6 Abs. 2 und 2 a EStG (GwG-Regelung und **Poolbildung**) wurde im Wirtschaftsjahr **kein** Gebrauch gemacht.
- Alle **geringwertigen Wirtschaftsgüter**, deren Anschaffungskosten 410 € nicht übersteigen, werden in Ausübung des Wahlrechts nach § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- **Empfangene Ertragszuschüsse** werden passiviert und analog der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstands auf der Passiva aufgelöst.
- **Vorräte** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, werden diese angesetzt.
- **Forderungen** werden mit ihrem Nennwert aktiviert. Die Werthaltigkeit wird jährlich im Zuge des Jahresabschlusses überprüft.
- Für ungewisse Verbindlichkeiten sind **Rückstellungen** zu bilden. Sie sind nach § 253 HGB mit dem Erfüllungsbetrag zu bewerten, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Sie berücksichtigen künftige Preis- und Kostensteigerungen. Dabei sind alle erkennbaren Risiken zu berücksichtigen.
- **Verbindlichkeiten** werden grundsätzlich mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Aktiva		EUR	EUR
		31.12.2017	31.12.2016
<b>A</b>	<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.954.335,13</b>	<b>2.807.168,65</b>
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>2.954.335,13</b>	<b>2.807.168,65</b>
1.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	2.807.307,63	2.658.418,43
3.	Grundstücke ohne Bauten	108.270,98	108.568,49
9.	Maschinen und maschinelle Anlagen	680,33	799,16
10.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.888,15	21.000,37
11.	Anlagen im Bau	19.188,04	18.382,20
<b>B</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>98.588,15</b>	<b>4.799,15</b>
<b>I.</b>	<b>Vorräte</b>	<b>1.350,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Forderungen und sonst. Verm.gegenstände</b>	<b>13.964,98</b>	<b>4.799,15</b>
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.114,98	1.949,15
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.850,00	2.850,00
<b>IV.</b>	<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinst.</b>	<b>83.273,17</b>	<b>0,00</b>
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00
2.	Guthaben bei der Gemeinde	83.273,17	0,00
<b>C</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.052.923,28</b>	<b>2.811.967,80</b>

Passiva		EUR	EUR
		31.12.2017	31.12.2016
<b>A</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>1.747.599,45</b>	<b>1.701.825,65</b>
<b>I.</b>	<b>Stammkapital</b>	<b>1.100.000,00</b>	<b>1.100.000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Rücklagen</b>	<b>500.000,00</b>	<b>500.000,00</b>
1.	Allgemeine Rücklage	500.000,00	500.000,00
2.	Zweckgebundene Rücklagen	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Gewinn / Verlust</b>	<b>147.599,45</b>	<b>101.825,65</b>
1.	Gewinnvortrag (+), Verlustvortrag (-)	101.825,65	58.653,36
2.	Jahresergebnis (+ / -)	45.773,80	43.172,29
<b>B</b>	<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C</b>	<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>69.906,84</b>	<b>72.971,92</b>
1.	Zuweisungen und Zuschüsse	69.906,84	72.971,92
<b>D</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Rückstellungen für unterlassene Instandh.	0,00	0,00
2.	Rückstellungen für Sonstiges	0,00	0,00
<b>E</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.235.155,51</b>	<b>1.037.170,23</b>
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	809.234,05	1.015.122,44
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	16.555,02	3.399,93
8.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	406.516,44	15.797,86
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	2.850,00	2.850,00
<b>F</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>261,48</b>	<b>0,00</b>
1.	Passive Rechnungsabgrenzung Zinsaufwand	261,48	0,00
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.052.923,28</b>	<b>2.811.967,80</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017	EUR	EUR
	2017	2016
1. Umsatzerlöse	251.275,72	231.479,77
4. Sonstige betriebliche Erträge	16.314,66	14.513,95
<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b>267.590,38</b>	<b>245.993,72</b>
5. Materialaufwand	106.726,59	112.583,17
7. Abschreibungen	75.852,41	68.019,28
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	75.852,41	68.019,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.314,58	21.155,56
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>199.893,58</b>	<b>201.758,01</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>67.696,80</b>	<b>44.235,71</b>
13 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.264,56	23.116,60
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>49.432,24</b>	<b>21.119,11</b>
17 Außerordentliche Erträge	0,00	28.915,47
18 Außerordentliche Aufwendungen	0,00	1.762,17
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>27.153,30</b>
21 Sonstige Steuern	3.658,44	5.100,12
<b>Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)</b>	<b>45.773,80</b>	<b>43.172,29</b>

## Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017

Der Eigenbetrieb „Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald“ ist in zwei Betriebszweige gegliedert. Der Betriebszweig Wohnraumvermietung baut, verwaltet und vermietet Wohnungen im Rahmen einer vorrangig sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Zum Betriebszweig Wohnraumvermietung gehören sieben Wohngebäude mit 24 Wohnungen sowie drei (zwei) Eigentumswohnungen. Die durchschnittliche Kaltmiete lag im Jahr 2017 bei 4,76 €.

Der Betriebszweig Seniorenzentrum vermietet und unterhält das Gebäude in der Friedrichstraße 48 zur Umsetzung des Konzepts zur Gestaltung eines Altenhilfeangebots. Er verwaltet und betreut 11 Wohnungen und zwei weitere Mieteinheiten.

Im Wirtschaftsplan 2017 wies der Erfolgsplan Erträge von 245.910 € und Aufwendungen von 244.750 € aus. Somit war ein Überschuss von 1.160 € vorgesehen.

Es wurden Erträge von 267.590,38 € erzielt. Davon entfallen 124.933,84 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 142.656,54 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergibt sich eine Steigerung von insgesamt 21.680,38 €.

Die betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 199.893,58 €. Davon entfallen 108.917,54 € auf den Betriebszweig Seniorenzentrum und 90.976,04 € auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung. Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergibt sich eine Einsparung von insgesamt 21.896,42 €.

Insbesondere bei den Objekten Friedrichstr. 2+4 (-7.102,73 €), Friedrichstr. 16 (-4.591,55 €) und Friedrichstr. 37 (-7.802,99 €) lagen die Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung deutlich unter den veranschlagten Werten.

Trotz steigender Verschuldung konnten die Aufwendungen für Zinsen um 4.852,04 € auf 18.264,56 € gesenkt werden. Vor dem Hintergrund einer sehr guten Liquidität des Kernhaushalts und der Gefahr von Negativzinsen auf dem Zinsmarkt, werden aktuell vom Eigenbetrieb benötigte Darlehen generell im Kernhaushalt aufgenommen. Darlehen vom Kreditmarkt werden beim Ablauf der Zinsbindung in den Kernhaushalt umgeschuldet. Der Zinssatz des Kernhaushalts bewegt sich dabei am unteren Marktniveau. Dieser ist insbesondere bei Umschuldungen deutlich niedriger als bei den bereits vor mehreren Jahren aufgenommen Ursprungsdarlehen. Diese Vorgehensweise bringt sowohl dem Kernhaushalt als auch dem Eigenbetrieb wirtschaftliche Vorteile und eine große Flexibilität.

Im Erfolgsplan konnte somit ein **Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 49.432,24 €** erwirtschaftet werden. Im Jahr 2016 lag dieses noch bei 21.119,11 €. Dabei sind die Erträge deutlich gestiegen (+ 21.596,66 €) und die Aufwendungen sogar leicht gesunken. Die Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Mieterträgen und der Abrechnung von Mietnebenkosten zusammen. Durch die Anpassung der Mietnebenkosten konnte hier der Aufwand für Vorleistungen gemindert werden.

Im Jahr 2017 wird kein außerordentliches Ergebnis ausgewiesen, da keine Vermögensgegenstände veräußert wurden. Die sonstigen Steuern (Grundsteuern) sind mit 3.658,44 € geringer als in den Vorjahren, da das Objekt Friedrichstr. 14 (ehemalige Sparkasse) beim neuen Eigentümer veranlagt wird.



Die Verschmelzung der beiden Eigenbetriebe im Jahr 2015 trägt weitere Früchte. Während 2015 noch ein Verlust von 20.119,06 € ausgewiesen werden musste, konnte im Jahr 2016 bereits ein Jahresgewinn von 43.172,29 € erwirtschaftet werden. Während dieser noch teilweise auf Sondereffekte aus dem Verkauf des Objekts „Friedrichstr. 14“ zurückzuführen ist, konnte im Jahr 2017 ein **Jahresgewinn von 45.773,80 €** erwirtschaftet werden, der ausschließlich auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit zurückzuführen ist. Somit ergibt sich eine Verbesserung in der **Gewinn- und Verlustrechnung** von 2.601,51 €. Dabei entfällt auf den Betriebszweig Seniorenzentrum ein Jahresverlust von 1.035,86 € und auf den Betriebszweig Wohnraumvermietung ein Jahresgewinn von 46.809,66 €. Somit konnte das von Bürgermeister Schelshorn ausgegebene strategische Ziel der „schwarzen null“ für den Betriebszweig Seniorenzentrum fast erreicht werden. Durch das gute Jahresergebnis konnte auch der Kassenvorgriff von 15.797,86 € in einen Kassenbestand von 83.273,17 € gewandelt werden. Dabei muss aber die (teilweise temporäre) Überfinanzierung von Investitionsmaßnahmen durch Darlehen aus dem Kernhaushalt beachtet werden.

Die Investitionen des Jahres 2017 beliefen sich auf 57.127,45 € und werden auf Seite 13 und 14 detailliert erläutert. Für 165.894,44 € wurde die Wohnung Nr. 2 in der Talstr. 20 (einschl. TG-Stellplatz) vom Kernhaushalt übernommen. Die ordentliche Tilgung belief sich auf 63.545,84 €. Zur Finanzierung der Investitionen wurden Darlehen von 264.894,44 € aufgenommen. Ein Darlehen über 159.717,55 € wurde mit 159.000,00 € an den Kernhaushalt umgeschuldet. Die Deckungsmittel konnten um 94.820,29 € erhöht werden. Aus einer Deckungsmittellücke von 17.248,64 € wurde ein Deckungsmittelüberhang von 77.571,65 € erzielt. Das Ziel, die langfristig gebundenen Vermögenswerte mit den langfristigen Finanzierungsmitteln in Einklang zu bringen (goldene Bilanzregel), ist damit erreicht. Die Deckungsmittel von 77.571,65 € können für den Abschluss der Maßnahme „Vollwärmeschutz an der Süd-Ost-Fassade“ und für künftige Investitionen eingesetzt werden.

### *Ausblick (Stand 23.10.2018)*

#### *Betriebszweig Seniorenzentrum*

Beim Betriebszweig Seniorenzentrum liegen die Erträge aktuell rund 2.600 € über den Planansätzen, da die Nebenkosten des Jahres 2016 erst im Jahr 2018 abgerechnet werden konnten. Da in 2018 auch die Nebenkosten des Jahres 2017 noch zur Abrechnung anstehen, ist mit weiteren Erträgen zu rechnen. Diese dürften allerdings nicht allzu hoch ausfallen, da zum 01.01.2017 die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten an die Abrechnung des Jahres 2015 angepasst wurden. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen rund 2.800 € unter den veranschlagten Werten.

Bei den Aufwendungen für Zinsen an Kreditinstitute können Einsparungen von rund 1.000 € erzielt werden. Die weiteren Ergebnisse orientieren sich aktuell am Planansatz bzw. lassen zu diesem Zeitpunkt keine detailliertere Aussage zu.

Im Wirtschaftsplan 2018 ist ein Jahresverlust von 7.900 € veranschlagt. Aufgrund der erläuterten Abweichungen bei den Erträgen und Aufwendungen kann jedoch mit einem etwas besseren Ergebnis gerechnet werden. Die **Prognose** liegt bei einem Jahresverlust von rund 6.000 €.

Im investiven Bereich sind im Jahr 2018 keine neuen Maßnahmen vorgesehen. Die im Jahr 2017 begonnenen Maßnahmen „Vollwärmeschutz an der Süd-Ost-Fassade“ und „Austausch der Glasbausteine im Treppenhaus“ sollen zum Abschluss gebracht werden. Dafür stehen noch 50.811,96 € zur Verfügung. Diese wurden bereits im Jahr 2017 als Darlehen aus dem Kernhaushalt für diese Maßnahme aufgenommen.

### Betriebszweig Wohnraumvermietung

Auch beim Betriebszweig Wohnraumvermietung liegen die Erträge bereits rund 1.000 € über den Planansätzen. Bei der Gebäudeunterhaltung stehen noch 8.400 € zur Verfügung. Die für das Jahr 2018 vorgesehenen Unterhaltungsleistungen sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die weiteren Ergebnisse orientieren sich aktuell am Planansatz bzw. lassen zu diesem Zeitpunkt keine detaillierteren Aussagen zu.

Im Wirtschaftsplan 2018 ist ein Jahresgewinn von 20.040 € veranschlagt. Aufgrund der erläuterten Mehrerträge bzw. Mehraufwendungen kann jedoch mit einem besseren Ergebnis gerechnet werden. Die **Prognose** liegt bei einem Jahresgewinn von rund 25.000 €.

Im investiven Bereich ist die Übernahme und Sanierung des Objekts Brand 34 mit insg. 530.000 € vorgesehen. Davon entfallen 60.000 € auf die Übernahme und 470.000 € auf die Sanierung des Objekts. Die Übernahme der Bestandsimmobilie und des anteiligen Grundstücks erfolgte zum 02.03.2018. Die Kosten belaufen sich auf 61.033,04 € und wurden über eine Darlehensaufnahme aus dem Kernhaushalt über 60.000 € finanziert. Die Sanierung wurde im Frühjahr 2017 begonnen. Die ersten Wohnungen werden zum 01.11.2018 bezogen. Die Maßnahme soll zum 30.11.2018 fertiggestellt sein. Ob im Jahr 2018 noch alle Schlussrechnungen abgerechnet werden, erscheint fraglich. Laut Kostenverfolgung vom 29.10.2018 ist mit Sanierungskosten von 489.012,15 € zu rechnen. Das sind Mehrkosten von 19.012,15 €. Über die voraussichtliche Höhe und deren Gründe wurde der Gemeinderat bereits in der Sitzung vom 10.09.2018 informiert.

Leistung	Kosten
Zusätzliche Abbruch- bzw. Rückbauarbeiten aufgrund Feuchtigkeit/Schimmel (Werkhof)	7.000 €
Schließanlage	5.500 €
Mülleinhausung	4.500 €

Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme wurde bereits ein Darlehen aus dem Kernhaushalt über 360.000 € aufgenommen. Die Mehrkosten können aus Eigenmitteln (Deckungsmittelüberhang per 31.12.2017) finanziert werden. Sie wurden bereits in der Kalkulation der Kaltmiete berücksichtigt und werden über die Miete refinanziert.

Insgesamt kann also mit einem Jahresgewinn von rund 19.000 € gerechnet werden. Im Wirtschaftsplan war ein Gesamtgewinn von 12.140 € vorgesehen.

## Anhang für das Wirtschaftsjahr 2017 (01.01. bis 31.12.)

### I. Grundsätzliche Angaben

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.1994 wurde der Eigenbetrieb "Städtische Wohnbau Schönau" zum 01.01.1995 gegründet. Gegenstand des Eigenbetriebs war gem. § 1 Abs. 2 der Betriebssatzung der Bau und die Verwaltung von Wohnungen. Diese werden im Rahmen einer vorrangig sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung mietweise zur Verfügung gestellt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 02.04.2012 wurde der Eigenbetrieb „Seniorenzentrum“ zum 01.03.2012 gegründet. Gegenstand dieses Eigenbetriebs war gemäß § 1 Abs. 2 und Abs. 3 der Betriebssatzung

- a) der Erwerb des Betriebsgrundstücks mit Gebäuden aus der Insolvenzmasse der ehemaligen Spitalfondsstiftung Schönau, sowie
- b) die Vermietung des Gebäudes zur Umsetzung des zukünftigen Konzepts zur Gestaltung eines Altenhilfeangebots.

Aus folgenden Gründen wurde im Jahr 2014 dem Gemeinderat die Verschmelzung der beiden Eigenbetriebe empfohlen:

- nahezu deckungsgleiche Aufgabenbereiche (Vermietung)
- jeder Eigenbetrieb ist für sich zu klein um dauerhaft wirtschaftlich arbeiten zu können
- Querfinanzierung zwischen den einzelnen Sparten möglich
- Einsparungen beim Verwaltungsaufwand  
(nur ein Wirtschaftsplan, nur ein Jahresabschluss, nur ein Girokonto)
- vereinfachte und günstigere Umstellung auf die Doppik  
(Umstellungsaufwand und Umstellungskosten für einen Eigenbetrieb)

Diese Vorgehensweise wurde auch mit der Kommunalaufsicht des Landratsamts Lörrach abgesprochen.

In seiner Sitzung vom 02.06.2014 hat nun der Gemeinderat der Stadt Schönau im Schwarzwald der Verschmelzung der bisherigen Eigenbetriebe zum „Eigenbetrieb Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald“ zugestimmt. Die Zustimmung erfolgte einstimmig.

Die neue Betriebssatzung trat zum 01.01.2015 in Kraft. In § 1 der Betriebssatzung wird Gegenstand und Name des Eigenbetriebs geregelt:

1. Der Eigenbetrieb wird unter der Bezeichnung „Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald“ geführt. Er besteht aus den Betriebszweigen Wohnraumvermietung und Seniorenzentrum.
2. Der Betriebszweig Wohnraumvermietung baut, verwaltet und vermietet Wohnungen im Rahmen einer vorrangig sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung.
3. Der Betriebszweig Seniorenzentrum vermietet das Gebäude in der Friedrichstraße 48 zur

Umsetzung des Konzepts zur Gestaltung eines Altenhilfeangebots. Das Konzept wurde in Zusammenarbeit mit dem St. Josefhaus in Hertzen sowie der Sozialstation Oberes Wiesental erarbeitet und besagt, dass mit der Einrichtung einer Seniorenhausgemeinschaft im Seniorenzentrum Schönau im Schwarzwald in der Stadt Schönau im Schwarzwald eine neue Wohn- und Versorgungsstruktur für ältere Menschen geschaffen werden soll. Dabei steht das eigenständige und selbst bestimmte Leben der Bewohner und Bewohnerinnen im Vordergrund.

Infolge Umstellung auf das neue kommunale Haushaltsrecht wurde die Haushaltsstruktur angepasst. Es gilt aber weiterhin das Eigenbetriebsgesetz.

**Haushaltsstruktur:**

Produkt		Kostenstelle	
11.24.82.40	Betriebszweig "Seniorenzentrum"	11.24.82.41	Friedrichstraße 48 (H)
11.24.82.80	Betriebszweig "Wohnraumvermietung"	11.24.82.81	Friedrichstraße 2 + 4 (H)
		11.24.82.83	Friedrichstraße 16 (H)
		11.24.82.84	Friedrichstraße 37 (H)
		11.24.82.85	Wiesenstraße 6 (H)
		11.24.82.86	Bifangstraße. 11 (H)
		11.24.82.87	Tunauer Straße 18 a (H)
		11.24.82.88	Gentnerstraße 1 (H)
		11.24.82.89	Schützenweg 4 (H)
		11.24.82.90	Talstraße 20 (H)

Für jedes Gebäude wird eine eigene Kostenstelle geführt, so dass für jedes Objekt eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung möglich ist.

**II. Angaben zur Form und Darstellung von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung**

Für Form und Darstellung des Jahresabschlusses gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1992, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2009, und der Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg vom 7. Dezember 1992.

Für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden grundsätzlich Formblatt 1 (Bilanz) und Formblatt 4 (Gewinn- und Verlustrechnung) der Eigenbetriebsverordnung zugrunde gelegt. Für die Darstellung des Anlagespiegels wurden die Formblätter 2 und 3 der Eigenbetriebsverordnung angewendet.

Auf die Erfolgsübersicht nach § 9 Eigenbetriebsverordnung (Anlage 5) wurde verzichtet, da in den Erläuterungen zur GuV die Erträge und Aufwendungen getrennt nach Betriebszweigen ausgewiesen werden. Die Aufteilung des Jahresergebnisses auf die Betriebszweige erfolgt über die Buchhaltung und wird im Lagebericht dargestellt. Die Kostenstellenstruktur des Eigenbetriebs ermöglicht sogar eine Zerlegung des Jahresergebnisses auf Gebäudeebene.

### III. Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

#### a. Anlagevermögen

##### Bruttoanlagespiegel

Die Entwicklung der einzelnen Bilanzpositionen des Anlagevermögens und der darauf entfallenden Abschreibungen sind im Anlagennachweis (Anlage 1) dargestellt.

##### Wirtschaftsjahresabschreibung

Die Jahresabschreibung je Bilanzposition ist aus dem Anlagenachweis zu entnehmen.

##### Investitionen des Jahres 2017

#### a. Betriebszweig Seniorenzentrum

Im Vermögensplan des Jahres 2017 waren folgende Investitionen vorgesehen:

- Vollwärmeschutz an der Süd-Ost Fassade 70.000 €
- Umbau Konvent zu einer Wohnung 40.000 €

##### Vollwärmeschutz an der Süd-Ost Fassade

Für diese Maßnahme wurden 70.000 € im Vermögensplan des Jahres 2017 zur Verfügung gestellt. Am 11.09.2018 wurden die Arbeiten zum Brutto-Angebotspreis von 36.931,65 € vergeben. Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde im November 2017 begonnen. Witterungsbedingt konnte sie allerdings nicht mehr im Jahr 2017 abgeschlossen werden. Von dem im Vermögensplan 2017 zur Verfügung gestellten Mitteln konnten lediglich 19.188,04 € verbaut werden. Am 06.11.2017 wurde vom Gemeinderat beschlossen, diese Maßnahme um den Einbau von Holz-Qualitätsfenster als Ersatz für Glasbausteine im Treppenhaus zu erweitern.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart	Beschreibung	Σ Plan statistisch	Σ Ist statistisch	Σ Verfügbar
782400000003	Vollwärmeschutz Süd-Ost-Seite	9611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen		70.000,00	19.188,04	50.811,96
782400000003					70.000,00	19.188,04	50.811,96

Die Finanzierung beider Maßnahmen erfolgt über ein Darlehen über 70.000 € aus dem Kernhaushalt. Dieses wurde zur Stärkung der Liquidität des Eigenbetriebs bereits am 01.12.2017 in voller Höhe aufgenommen. Der Eigenbetrieb weist zum 31.12.2017 einen Deckungsmittelüberhang von 77.571,65 € aus. Davon entfallen temporär 50.811,96 € auf die Maßnahmen „Vollwärmeschutz“ und „Austausch Glasbausteine“.

##### Umbau Konvent zu einer Wohnung

Nach dem Auszug der Ordensschwwestern wurde der Konvent zu einer Wohnung umgebaut. Dafür wurden 40.000 € im Vermögensplan des Jahres 2017 zur Verfügung gestellt. Die Abrechnung ergab Baukosten von 29.465,91 €, das sind Einsparungen von 10.534,09 €. Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen aus dem Kernhaushalt über 29.000,00 €.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart	Beschreibung	Σ Plan statistisch	Σ Ist statistisch	Σ Verfügbar
782400000005	Umbau Konvent (2. OG)	9611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen		40.000,00	29.465,91	10.534,09
782400000005					40.000,00	29.465,91	10.534,09

**Fortführung der Maßnahme Umbau EG**

Der Umbau des Erdgeschosses wurde bereits im Jahr 2016 abgeschlossen. Die Räumlichkeiten sind bereits seit dem 01.06.2016 vermietet. Im Jahr 2017 fielen lediglich Restkosten von 808,53 € an.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart	Beschreibung	Σ Plan statistisch	Σ Ist statistisch	Σ Verfügbar
782400000001	Umbau EG (ehem. Verwaltungstrakt)	2220000	Geb., Aufb. U. Betriebsvor.	b. soz.Eintr.	0,00	808,53	808,53-
782400000001					0,00	808,53	808,53-

**Anschluss an das Nahwärmenetz**

Der Anschluss an das Nahwärmenetz wurde nun im Jahr 2017 mit 7.664,97 € schlussabgerechnet. Nach Abschluss der Maßnahme ergeben sich Investitionskosten von 26.047,17 €. Ursprünglich waren 34.500 € an Investitionskosten vorgesehen für die bereits im Jahr 2016 ein entsprechendes Darlehen aufgenommen wurde. Auch bei dieser Maßnahme ergibt sich eine Überfinanzierung von 8.452,83 € zur Stärkung der Liquidität des Eigenbetriebs.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Kostenart	Kostenart	Beschreibung	Σ Plan sta..	Σ Ist statistisch	Σ Verfügbar
782400000002	Anschluss ans Nahwärmenetz	9611000	Anlagen im Bau - Hochbaumaßnahmen		0,00	7.664,97	7.664,97-
782400000002					0,00	7.664,97	7.664,97-

**b. Betriebszweig Wohnraumvermietung**

Im Vermögensplan des Jahres 2017 waren folgende Investitionen vorgesehen:

- Übernahme der Wohnung in der Talstr. 20 170.000 €

**Übernahme Wohnung in der Talstr. 20**

Für diese Maßnahme standen Haushaltsmittel von 170.000,00 € zur Verfügung. Die Übertragung an den Eigenbetrieb erfolgte auf der Basis der Restbuchwerte zum 01.02.2017 von 165.891,44 €.

Objektnummer	Objektbezeichnung	Koste...	Kostenart	Beschreibung	Σ Plan statistisch	Σ Ist statistisch	Σ Verfügbar
782800000004	Übernahme Wohnung Talstr. 20	2120000	Gebäude, Aufbauten u. Betriebsvorr.	b. W	170.000,00	165.891,44	4.108,56
782800000004					170.000,00	165.891,44	4.108,56

Dabei wurden folgende Vermögensgegenstände übertragen:

- Talstraße 20 – Wohnung Nr. 2 147.057,83 €
- Talstraße 20 – Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 17 15.469,68 €
- Talstraße 20 – Einbauküche (Wohnung Nr. 2) 3.363,93 €

Somit ergibt sich eine Entlastung des Vermögensplans von 4.108,56 €.

**b. Umlaufvermögen**

**Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe**

Die Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen werden nach dem Niederstwertprinzip angesetzt. In der Bilanz zum 31.12.2017 werden Heizölvorräte des Objekts Friedrichstr. 16 für 1.350,00 € ausgewiesen.

**Angaben zu Forderungen**

In den Forderungen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.



### c. Eigenkapital

#### Stammkapital

Das Stammkapital ist gemäß § 3 der Satzung auf 1.100.000,00 € festgesetzt und voll eingezahlt.

### d. Empfangene Ertragszuschüsse

Empfangene Ertragszuschüsse werden passiviert und analog der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstands aufgelöst

### e. Rückstellungen

Es wurden keine Rückstellungen gebildet.

### f. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Dingliche Sicherheiten sind nicht vereinbart. Es bestehen folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	31.12.2017			31.12.2017
	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.190,87	148.651,74	618.391,44	809.234,05
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.555,02	0,00	0,00	16.555,02
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Schönau im Schwarzwald	21.500,00	86.000,00	299.016,44	406.516,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten (Mietkautionen)	2.850,00	0,00	0,00	2.850,00
<b>Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten</b>	<b>83.095,89</b>	<b>234.651,74</b>	<b>917.407,88</b>	<b>1.235.155,51</b>

Von den Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen (Nr. 1 und Nr. 5) entfallen 66,6 % auf den Kapitalmarkt und 33,4 % auf Darlehen bei der Stadt Schönau im Schwarzwald. Dadurch können „Negativzinsen“ beim Kernhaushalt vermieden werden. Sollten zukünftig beim Kernhaushalt Liquiditätsprobleme auftreten, wäre eine Umschuldung zum Kreditmarkt jederzeit möglich.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Betriebszweige werden unter folgenden Geschäftsbereichen verschlüsselt:

- 8240 Seniorenzentrum
- 8280 Wohnraumvermietung

Der Kontenrahmen des Eigenbetriebs basiert auf dem Eigenbetriebsgesetz und der Eigenbetriebsverordnung. Bis zum 31.12.2015 wurde die Betriebskammeralistik angewendet. Im Rahmen der Umstellung des Kernhaushalts auf NKHR wurde auch der Eigenbetrieb in ein doppisches System übernommen. Für den Eigenbetrieb gelten zwar weiterhin das Eigenbetriebsgesetz und die Eigenbetriebsverordnung, aber für das Jahr 2016 musste ein neuer Kontenplan aufgestellt werden. Hier wurde nun ein einheitlicher Kontenplan für beide Betriebszweige entwickelt. Nach der Verschmelzung der Eigenbetriebe zum 01.01.2015 gab es weiterhin zwei Kontenpläne. Ab dem Jahr 2017 sind nun wieder Zeitreihenvergleiche zu den Vorjahren möglich.

### a. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

	Betriebszweig	2017	2016	Absolute Veränderung
Erlöse aus Vermietungen	8240	105.954,06 €	94.427,40 €	11.526,66 €
Erlöse aus Vermietungen	8280	142.256,58 €	133.954,77 €	8.301,81 €
Auflösung von Sonderposten	8240	3.065,08 €	3.065,08 €	0,00 €
Auflösung von Sonderposten	8280	0,00 €	32,52 €	-32,50 €
<b>Summe</b>		<b>251.275,72</b>	<b>231.479,77 €</b>	<b>19.795,95 €</b>

Beim Betriebszweig Seniorenzentrum konnten aus folgenden Gründen die Erlöse aus Vermietungen um 11.526,66 € deutlich gesteigert werden.

- ganzjährige Vermietung des ehemaligen Verwaltungstrakts im Erdgeschoss (im Jahr 2016 fand lediglich eine anteilige Vermietung ab dem 01.06. statt)
- Vermietung des ehemaligen Konvents (Wohnung) ab 01.06.2017

Auch beim Betriebszweig Wohnraumvermietung konnten, nach dem Wegfall des Objekts „Friedrichstr. 14“ im Jahr 2016, die Erlöse aus Vermietungen wieder gesteigert werden. Die Mehrerträge von 8.301,81 € verteilen sich „hälftig“ auf

- Erträge aus einer Einweisung der Stadt Schönau im Schwarzwald in das Objekt „Friedrichstr. 16“ zum 01.04.2017
- Erträge aus der Abrechnung von Mietnebenkosten

### b. Sonstige Betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Kostenerstattungen, Ersätze sowie Schuldendiensthilfen aus dem Kernhaushalt.



### c. Materialaufwand

Beim Materialaufwand wird zwischen Aufwand für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie Aufwand für bezogene Leistungen unterschieden:

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

	Betriebs- zweig	2017	2016	Absolute Veränderung
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8240	21.307,38 €	15.396,29 €	5.911,09 €
Unterh. der Grundst. und baul. Anlagen	8280	13.177,66 €	19.065,39 €	-5.887,73 €
Unterh. des beweglichen Vermögens	8240	38,54 €	59,07 €	-20,53 €
Erwerb von geringwertigen VG	8280	254,59 €	87,95 €	166,64 €
Miete Brandübermittlungsanlage	8240	1.653,38 €	1.618,56 €	34,82 €
Miete Brandmelder	8240	1.198,30 €	2.396,60 €	-1.198,30 €
Aufwand für Heizung	8240	13.523,66 €	14.046,02 €	-522,36 €
Aufwand für Heizung	8280	8.876,47 €	18.650,19 €	-9.773,72 €
Aufwand für Wasser	8240	1.354,26 €	1.093,46 €	260,80 €
Aufwand für Wasser	8280	2.847,95 €	1.600,20 €	1.247,75 €
Aufwand für Abfallentsorgung	8240	445,32 €	471,73 €	-26,41 €
Aufwand für Abwasser	8240	2.592,84 €	1.789,59 €	803,25 €
Aufwand für Abwasser	8280	4.654,64 €	3.094,79 €	1.559,85 €
Aufwand für Strom	8240	6.639,23 €	6.013,61 €	625,62 €
Aufwand für Strom	8280	2.859,09 €	4.162,05 €	-1.302,96 €
<b>Summe</b>		<b>81.423,31 €</b>	<b>89.545,50 €</b>	<b>-8.122,19 €</b>

#### *Aufwand für bezogene Leistungen*

	Betriebs- zweig	2017	2016	Absolute Veränderung
Aufwand für Gebäudereinigung	8240	5.330,45 €	6.233,61 €	-903,16 €
Aufwand für Gebäudereinigung	8280	1.164,43 €	1.201,08 €	-36,65 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8240	1.995,37 €	1.950,00 €	45,37 €
Aufwand für gebäudebezogene Vers.	8280	1.524,03 €	2.062,27 €	-538,24 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8240	2.592,91 €	2.460,69 €	132,22 €
Aufwand für gebäudebez. Umlagen	8280	10.896,09 €	9.130,02 €	1.766,07 €
Aufwand für bezogene Leistungen der Gemeinde	8240	1.800,00 €	0,00 €	1.800,00 €
<b>Summe</b>		<b>25.303,28 €</b>	<b>23.037,67 €</b>	<b>2.265,61 €</b>

#### d. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

	Betriebs- zweig	2017	2016	Absolute Veränderung
Aufwendungen für ehrenamtl. Tätigkeit*	8240	0,00 €	2.400,00 €	-2.400,00 €
Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	8240	3.600,00 €	3.600,00 €	0,00 €
Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	8280	6.000,00 €	6.000,00 €	0,00 €
Erstattungen an die Stadt Schönau	8240	6.490,06 €	7.078,51 €	-588,45 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8240	141,75 €	267,97 €	-126,22 €
Geschäftsaufwendungen - allgemein	8280	85,05 €	15,00 €	70,05 €
Aufwand für Telekommunikation	8240	923,70 €	780,91 €	142,79 €
Aufwand für Versicherungen	8240	74,02 €	74,02 €	0,00 €
Sonstige Aufwendungen lfd. Verwaltung	8240	0,00 €	939,15 €	-939,15 €
<b>Summe</b>		<b>17.314,58 €</b>	<b>21.155,56 €</b>	<b>-3.840,98 €</b>

\* Die Aufwendungen für die Betreuung der Bewohner des Seniorenzentrums werden ab dem Jahr 2017 nicht mehr über die Kostenart „Aufwendungen für ehrenamtliche Tätigkeit“ sondern über die Kostenart „Aufwendungen für bezogene Leistungen Gemeinde“ abgebildet.

#### e. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand gliedert sich in Zinsen für Investitionskredite und Kassenkreditzinsen. Durch Umschuldungen bzw. die Neuaufnahme von Darlehen aus dem Kernhaushalt konnten die Zinsaufwendungen für Investitionskredite, trotz steigender Verschuldung, deutlich minimiert werden. Während beim Eigenbetrieb die Belastungen durch Zinsaufwendungen sinken, können beim Kernhaushalt Negativzinsen vermieden werden.

	Betriebs- zweig	2017	2016	Absolute Veränderung
Zinsaufwendungen Kassenkredite	8240	20,42 €	2.213,91 €	-2.193,49 €
Zinsaufwendungen Kassenkredite	8280	20,41 €	737,97 €	-717,56 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8240	33,00 €	0,00 €	33,00 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Stadt Schönau - Kernhaushalt	8280	751,51 €	0,00 €	751,51 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8240	15.630,86 €	14.901,43 €	729,43 €
Zinsaufwendungen Investitionskredite an Kreditinstitute	8280	1.808,36 €	5.263,29 €	-3.454,93 €
<b>Summe</b>		<b>18.264,56 €</b>	<b>23.116,60 €</b>	<b>-4.852,04 €</b>

## **V. Ergänzende Angaben**

### **a. Wahrnehmung der Organfunktionen**

Für den Eigenbetrieb wird keine Betriebsleitung bestellt. Die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben werden vom Bürgermeister der Stadt Schönau im Schwarzwald wahrgenommen. Ihm obliegen damit insbesondere die laufende Betriebsführung und die Entscheidung in allen Angelegenheiten des Betriebs, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist. Es liegen daher keine besonderen Vergütungen vor. Der Betrieb erstattet lediglich entsprechend der Inanspruchnahme anteilige Verwaltungskosten als Verwaltungskostenbeitrag. Ein Betriebsausschuss ist ebenfalls nicht bestellt. In den Angelegenheiten, die nach dem Eigenbetriebsgesetz einem beschließenden Betriebsausschuss obliegen, entscheidet der Gemeinderat.

### **b. Belegschaft**

Der Betrieb beschäftigt selbst keine Angestellten oder Lohnempfänger. Die Inanspruchnahme von Leistungen des Bauhofs (Personal und Maschinen) wird nach dem tatsächlichen Zeitaufwand abgerechnet.

### **c. Angaben zum Jahresergebnis**

Der Jahresgewinn 2017 von 45.773,80 € soll auf Vorschlag der Verwaltung auf neue Rechnung vorgetragen werden.

**Anlage 1: Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2017**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endbestand	Anfangsbestand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	kum. AfA auf Spalte Abgang Spalte 4	Endbestand	am 31.12.2017	am 31.12.2016	durchschn. Abschreibungssatz	durchschn. RBW
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13
<b>I. Seniorenzentrum</b>													
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.405.591,40	37.939,41	0,00	18.382,20	<b>1.461.913,01</b>	96.065,60	34.687,81	0,00	<b>130.753,41</b>	<b>1.331.159,60</b>	1.309.525,80	2,47%	91,06%
2. unbebaute Grundstücke (Ausstattungen)	109.263,58	0,00	0,00	0,00	<b>109.263,58</b>	695,09	297,51	0,00	<b>992,60</b>	<b>108.270,98</b>	108.568,49	0,27%	99,09%
3. Maschinen und masch. Anlagen	1.188,71	0,00	0,00	0,00	<b>1.188,71</b>	389,55	118,83	0,00	<b>508,38</b>	<b>680,33</b>	799,16	10,00%	57,23%
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.017,99	0,00	0,00	0,00	<b>28.017,99</b>	7.017,62	2.112,22	0,00	<b>9.129,84</b>	<b>18.888,15</b>	21.000,37	7,54%	67,41%
5. Anlagen im Bau	18.382,20	19.188,04	0,00	-18.382,20	<b>19.188,04</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>19.188,04</b>	18.382,20	0,00%	100,00%
<b>II. Wohnraumvermietung</b>													
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00		
2. Grundstücke mit Wohnbauten	1.991.125,28	165.891,44	0,00	0,00	<b>2.157.016,72</b>	642.232,65	38.636,04	0,00	<b>680.868,69</b>	<b>1.476.148,03</b>	1.348.892,63	1,94%	68,43%
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00		
4. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	0,00		
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen													
<b>Gesamt</b>	<b>3.553.569,16</b>	<b>223.018,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.776.588,05</b>	<b>746.400,51</b>	<b>75.852,41</b>	<b>0,00</b>	<b>822.252,92</b>	<b>2.954.335,13</b>	<b>2.807.168,65</b>		

**Anlage 2: Schuldenübersicht**

Art der Schulden	Gesamt- betrag am 01.01.2017 <sup>1)</sup>	Gesamt- betrag am 31.12.2017	davon Tilgungszahlungen mit einem Zahlungsziel		
			bis zu 1 Jahr <sup>2)</sup>	über 1 bis 5 Jahre <sup>3)</sup>	mehr als 5 Jahre <sup>4)</sup>
EUR					
1	2		4	5	7
1.1 <b>Anleihen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.2 <b>Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen</b>	<b>1.015.122,44</b>	<b>1.215.750,49</b>	<b>63.690,87</b>	<b>234.651,74</b>	<b>917.407,88</b>
1.2.1 <i>Bund</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.2 <i>Land</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.3 <i>Gemeinden und Gemeinde- verbände</i>	0,00	406.516,44	21.500,00	86.000,00	299.016,44
1.2.4 <i>Zweckverbände und dergleichen</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.5 <i>Kreditinstitute</i>	1.015.122,44	809.234,05	42.190,87	148.651,74	618.391,44
1.2.6 <i>sonstige Bereiche</i> <sup>5)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.3 <b>Verbindlichkeiten ggü. der Gemeinde aus Kassenkrediten</b>	<b>15.797,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.4 <b>Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Gesamtschulden Kernhaushalt</b>	<b>1.030.920,30</b>	<b>1.215.750,49</b>	<b>63.690,87</b>	<b>234.651,74</b>	<b>917.407,88</b>

<sup>1)</sup> entspricht Stand zum 31.12. des Vorjahres

<sup>2)</sup> Tilgungsraten im 1. Folgejahr

<sup>3)</sup> Tilgungsraten im 2. bis 5. Folgejahr

<sup>4)</sup> Tilgungsraten ab dem 6. Folgejahr

### Anlage 3: Übersicht über den Stand der Rückstellungen, Entwicklung der Rückstellungen

Art der Rückstellung	Gesamtbetrag am Beginn des GJ	Inanspruch- nahme / Auflösung	Aufstockung	Gesamtbetrag am Ende des GJ
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	0,00	0,00	0,00	0,00
1.4	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Rückstellungen für Sonstiges</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe aller Rückstellungen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00

Schönau im Schwarzwald, den 23. Oktober 2018



Peter Schelshorn  
Bürgermeister

Jürgen Stähle  
Kassenverwalter