

**Gemeinde Ilsfeld**  
Landkreis Heilbronn

**JAHRESABSCHLUSS  
&  
LAGEBERICHT  
für den  
Eigenbetrieb  
Ortsentwicklung  
Ilsfeld**

für das  
Wirtschaftsjahr 2020

# Inhaltsverzeichnis

---

	<u>Seite</u>
1. Lagebericht _____	3
a) Wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen _____	3
b) Übernahme in das doppelte Buchhaltungssystem _____	4
c) Überblick _____	5
d) Ertragslage _____	5
e) Vermögenslage _____	7
f) Finanzlage _____	10
g) Voraussichtliche Entwicklung des Betriebes _____	11
2. Jahresabschluss _____	12
3. Gewinn- und Verlustrechnung _____	13
4. Bilanz _____	14
5. Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens _____	15
6. Anhang für das Wirtschaftsjahr _____	16

# 1. Lagebericht 2020

---

## a) Wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen

Der Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld ist ein wirtschaftliches Unternehmen der Gemeinde Ilsfeld ohne eigene Rechtspersönlichkeit im Sinne der Vorschriften der Gemeindeordnung (§ 102 Abs. 1 Gemeindeordnung BW). Der Eigenbetrieb ist finanzwirtschaftlich als Sondervermögen der Gemeinde gemäß § 12 Eigenbetriebsgesetz gesondert zu verwalten und nachzuweisen.

In der Gemeinderatssitzung vom 21. Juli 2015 wurde eine Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Ortsentwicklung“ beschlossen, die zum 1. Januar 2015 (rückwirkend) in Kraft trat. Mit Änderung der Betriebssatzung wurde die Betriebsleitung mit Wirkung vom 02. April 2019 abbestellt. Ist für einen Eigenbetrieb keine Betriebsleitung (Werkleitung) bestellt, so nimmt der Bürgermeister nach § 10 Abs. 3 EigBG die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben wahr. Der gebildete Betriebsausschuss bleibt weiterhin bestehen. Das Stammkapital wurde nach § 3 der Betriebssatzung auf € 25.000 festgesetzt.

Entsprechend § 4 der Betriebssatzung nimmt der gebildete technische Ausschuss die Aufgaben des Betriebsausschusses nach dem Eigenbetriebsgesetz und der Eigenbetriebsverordnung wahr. Entsprechend den Regelungen der Betriebssatzung finden die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg für die Form und Darstellung des Jahresabschlusses weiterhin Anwendung.

Die Verbuchung der Geschäftsvorfälle und die Abrechnung der Mietzahlungen erfolgt im EDV-System "NKF – Kommunales Finanzwesen" von der DATA-PLAN GmbH (seit 01.07.2024 MACH Finanzplus GmbH). Aufgrund der Umstellung auf das NKF-Modul, welches die doppelten Module enthält, erfolgt die Planung und Buchführung des Eigenbetriebs Ortsentwicklung seit dem 01.01.2020 ebenfalls entsprechend den doppelten Modulen.

Die Aufgaben des Betriebes umfassen die Errichtung und den Betrieb eines Ärztehauses für die medizinische Grundversorgung sowie für die Unterbringung einer Apotheke und anderer zentrumstypischer Dienstleistungseinrichtungen. Auch die Umgestaltung der historischen Kelter in eine Markthalle mit deren Betrieb fällt in das Aufgabenfeld des Eigenbetriebes „Ortsentwicklung“. Die Errichtung und der Betrieb von (entgeltlich nutzbarer) ober- und unterirdischer Parkieranlagen gehören ebenfalls zu den Aufgaben sowie die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. Außerdem gehört die Errichtung neuer Immobilien bzw. der Erwerb und die Umgestaltung, Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien zu Wohn- und Geschäftszwecken sowie zur Unterbringung öffentlicher Einrichtungen zum Aufgabenfeld des Eigenbetriebs.

Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernden oder ihn wirtschaftlich berührenden Geschäfte betreiben; er darf aus dieser Betätigung Gewinne erzielen.

Der Eigenbetrieb „Ortsentwicklung“ ist als sogenannter „Zwei-Sparten-Betrieb“ angelegt und in die Sparten „Vermietung“ und „Parkierung“ untergliedert. Demzufolge sind nicht nur die Investitionen und Zuweisungen getrennt für diese beiden Teilbereiche ausgewiesen. Auch im Wirtschaftsplan und Jahresabschluss sind nahezu alle Positionen „doppelt“ enthalten und für beide Sparten getrennt ausgewiesen.

## b) Übernahme in das doppelte Buchhaltungssystem

Zum 01.01.2020 erfolgte die Übernahme des Datenbestandes der Anlagenbuchhaltung unseres Steuerberaterbüros in das neue doppelte Buchhaltungssystem „NKF – Kommunales Finanzwesen“. Bis zum Stichtag 31.12.2019 wurde die Anlagenbuchhaltung durch das Büro bakertilly geführt. Durch die Struktur der Doppik bzw. der Verwaltungsvorschrift Produkt- und Kontenrahmen, auf der das doppelte Buchhaltungssystem aufbaut, kam es teilweise zu Umgliederungen der Anlagegruppen/Bilanzpositionen.

Bei der Übernahme der offenen Posten aus dem kameralen System in das neue doppelte Buchhaltungssystem ist bei dem Eigenbetrieb Ortsentwicklung aufgefallen, dass es im Bereich der Forderungen und Verbindlichkeiten eine Differenz zwischen den tatsächlichen werthaltigen offenen Posten und der in der Schlussbilanz zum 31.12.2019 ausgewiesenen Summe besteht. Die Differenz ist im Bereich der Forderungen und Verbindlichkeiten in gleicher Höhe und beläuft sich auf 5.714,60 Euro.

Im System der Kameralistik wurden - im Rahmen der Jahresabschlussbuchungen durch unseren Steuerberater - teilweise manuelle Buchungen auf den Bestandskonten der Forderungen und Verbindlichkeiten vorgenommen, welche leider vom Steuerberater und auch von uns trotz intensiver Recherche nicht mehr nachvollzogen werden können. Auch im Rahmen der Finanzprüfung der GPA für den Zeitraum 2016-2019 wurde nochmals versucht die Ursache dieser Abweichung herzuleiten, jedoch gelang uns dies auch nicht in Zusammenarbeit mit der GPA.

Nach Rücksprache mit der GPA, insbesondere mit Frau Fischer, wurden zum Stichtag 01.01.2020 nur die werthaltigen Forderungen und Verbindlichkeiten abgebildet, sodass wir im System der Doppik mit den korrekten und nachvollziehbaren Werten starten. Dadurch weicht die Bilanzsumme zum 01.01.2020 um 5.714,60 Euro zu der Schlussbilanz vom 31.12.2019 ab.

	<b>31.12.2019</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Forderungen an die Gemeinde	1.421.347,53	1.415.632,93
Sonstige Vermögensgegenstände	122.264,45	122.264,45
<b>Summe</b>	<b>1.543.611,98</b>	<b>1.537.897,38</b>

	<b>31.12.2019</b>	<b>01.01.2020</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	9.823.258,33	9.823.258,33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.127,42	12.048,58
Sonstige Verbindlichkeiten	11.645,76	10,00
<b>Summe</b>	<b>9.841.031,51</b>	<b>9.835.316,91</b>

### c) Überblick

Das Wirtschaftsjahr 2020 schließt mit einem Verlust von 117.900,99 Euro (Vorjahr: Verlust 131.244,53 Euro). Der Jahresverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Ergebnis liegt damit unter dem Planansatz; geplant war ein Jahresgewinn in Höhe von 21.243 Euro im Wirtschaftsplan 2020. (verweis auf Ausführungen zum Verlustausgleich weiter unten und dass der Betrag in der Bilanz – Passivseite bei Fehlbeträgen aus Vorjahren dargestellt wird)

Das Wirtschaftsjahr 2020 verlief in geordneten Verhältnissen. Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag.

### d) Ertragslage

Die Arztpraxen, ausgenommen die leerstehende Einheit mit 162 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss, sowie die Geschäftsräume der Kreissparkasse und der Apotheke sind im Jahr 2020 ganzjährig vermietet gewesen. Die Räume im Dachgeschoss des Ärztehauses sollen an eine Steuerberatungskanzlei vermietet werden. Die Räumlichkeiten befinden sich noch im Rohbau und sind somit erst auszubauen. Der Ausbau erfolgt im Jahr 2021. Die Vermietung soll ab Herbst 2021 erfolgen. Die Wohnungen 3 bis 6 des Wohnhauses Bildstraße 1 sind im Jahr 2020 ganzjährig vermietet gewesen. Die Wohnungen 1 und 2 im Erdgeschoss werden vorerst für eine Tageseinrichtung für Kinder unter drei Jahren verwendet. Die Vermietung der Wohnung 1 erfolgte zum 01.01.2020. Die Wohnung 2 wurde erst zum 01.09.2020 als Tageseinrichtung für Kinder genutzt.

Die Umsatzerlöse gliederten sich für das Jahr 2020 wie folgt:

	<b>2020 Plan</b>	<b>2020 Ist</b>
	Euro	Euro
Mieteinnahmen Ärztehaus	152.000	140.317,21
Mieteinnahmen Wohn- und Geschäftshaus	56.300	52.434,00
Mieteinnahmen Markthalle	33.500	0
Erlöse aus Nebenkosten	105.700	136.752,44
Parkgebühren	4.500	3.984,66
Sonstige Umsatzerlöse	0	625,00
<b>Summe</b>	<b>352.000</b>	<b>334.113,31</b>

Im Jahr 2020 waren Zuweisungen und Zuwendungen sowie Umlagen in Höhe von 138.243 Euro geplant. Hierbei handelt es sich um den Verlustausgleich, welcher als Anlaufkostenausgleich vom kommunalen Haushalt für das Jahr 2018 an den Eigenbetrieb ausbezahlt wird. Der Verlustausgleich darf entsprechend den gesetzlichen Regelungen nicht ergebniswirksam abgebildet werden, weshalb diese Position nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung auftaucht. Dadurch, dass der Verlustausgleich als Ertrag geplant war, jedoch nur in der Bilanz und als Einzahlung dargestellt werden darf, ist das Jahresergebnis wesentlich schlechter ausgefallen als geplant.

Im Jahr 2020 hatte der Eigenbetrieb Ortsentwicklung noch Zinserträge von Kreditinstituten sowie der Gemeinde in Höhe von 23.018,88 Euro erhalten. Bei den Zinserträgen der Gemeinde handelt es sich um die Kassenkreditverzinsung der Einheitskasse zwischen der Gemeinde und den Eigenbetrieben. Als Berechnungsgrundlage für die Verzinsung wird der Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank zum Stichtag 01.01.2020 sowie 01.07.2020 herangezogen. Die Verzinsung erfolgt entsprechend den Beständen der liquiden Mittel der Einheitskasse zum letzten Tagesabschluss eines Monats sowie mit dem Zinssatz 3 % über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank. Bei den Zinserträgen von Kreditinstituten werden die Zinsen für den Bausparvertrag der Ortsentwicklung bei der Landesbausparkasse abgebildet.

Die Materialaufwendungen betreffen den Wärme-, Wasser- und Allgmeinstrombezug sowie die Unterhaltungsmaßnahmen. In Summe lagen die Aufwendungen leicht über dem Ansatz.

	<b>2020 Plan</b>	<b>2020 Ist</b>
	Euro	Euro
Wasser/Abwasser/Wärme (Ärzte-/Wohnhaus, Markthalle)	34.000	30.891,23
Bewirtschaftung (Ärzte-/Wohnhaus, Markthalle)	0	4.215,97
Unterhaltungsmaßnahme (Ärzte-/Wohnhaus, Markthalle)	25.000	25.232,40
Unterhaltungsmaßnahme (Parkgaragen)	25.500	0
Allgemeinstrom (Ärzte-/Wohnhaus, Markthalle)	0	983,55
<b>Summe</b>	<b>84.500</b>	<b>61.323,15</b>

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich hauptsächlich um die Betriebskostenabrechnung 2019 für die leerstehende Einheit im Dachgeschoss des Ärztehauses.

Die Abschreibung beträgt beim Ärztehaus und Wohnhaus 163.753,90 Euro und bei der Parkgarage 17.703,93 Euro. Im Wirtschaftsplan waren Planansätze in Höhe von 170.000 Euro (für das Ärztehaus und Wohnhaus) sowie 18.000 Euro für die Parkgarage vorgesehen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Berichtsjahr bei 133.781,19 Euro (Planansatz: 100.500 Euro). Sie beinhalten die Steuern und Versicherungen, Geschäftsaufwendungen, die Verwaltungskosten für den Dienstleister, die Hausmeisterdienstleistungen, den Bürobedarf, die Sachverständigenkosten und die Verrechnung des Verwaltungskostenbeitrags. Die Planansätze für den Verwaltungskostenbeitrag betragen 30.000 Euro (für die Sparte Vermietung) und 1.000 Euro (für die Sparte Parkierung). Sie wurden durch die Ist-Werte in Höhe von 39.872,04 Euro (Vermietung) und 7.790,99 Euro (Parkierung) überschritten. Die Aufwendungen für die Dienstleister, die Geschäftsaufwendungen sowie die Steuern und Versicherungen belaufen sich für die Sparte Vermietung auf 43.555,62 Euro (Plan: 56.800 Euro). Bei der Sparte Parkierung lagen die Aufwendungen bei 243,37 Euro (Plan: 12.700 Euro).

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist auch eine Korrekturbuchung des Bausparguthabens bei der LBS enthalten. Im Rahmen der Übernahme in das doppelte Buchhaltungssystem und auch im Rahmen der Prüfung der Gemeindeprüfungsanstalt ist aufgefallen, dass der bescheinigte Betrag vom Betrag, der bei uns in der Buchhaltung geführt wurde, abweicht. Der Betrag wurde zum 31.12.2020 berichtigt.

Unter den Aufwendungen für sonstige Steuern ist die Grundsteuer der Sparte Vermietung in Höhe von 6.614,80 Euro ausgewiesen.

Im Finanzergebnis wurden die Zinsaufwendungen für die Darlehen von Kreditinstituten und Kassenkreditzinsen in Höhe von 91.856,21 Euro ausgewiesen (Plan: 96.000 Euro).

## **e) Vermögenslage**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der „Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens“ (unter Nr. 5). Der Stand des Anlagevermögens (Restbuchwerte) zum 31.12.2020 beträgt 10.326.271,98 Euro. Zum 31.12.2020 bestanden noch Anlagen im Bau in Höhe von 2.121.950,29 Euro.

Die Anzahlungen und Anlagen im Bau entwickelten sich wie folgt:

<b>Maßnahme</b>	<b>Anfangsbestand</b>	<b>Zugang lfd. Jahr</b>	<b>Abgang lfd. Jahr</b>	<b>Endbestand</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Markthalle Ilsfeld	253.323,35	1.465.891,48		1.719.214,83
Parkdeck Brückenstraße	114.927,62	274.465,42		389.393,04
Außenanlage Markthalle	0	200,00		200,00
Hebeplattform Markthalle	0	13.142,42		13.142,42
<b>Bilanzausweis</b>	<b>368.250,97</b>	<b>1.753.699,32</b>		<b>2.121.950,29</b>

Im Jahr 2020 wurden folgende Auszahlungen für Investitionsmaßnahmen getätigt:

<b>Maßnahme</b>	<b>2020 Plan</b>	<b>2020 Ist</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Ausbau leerstehende Einheit DG Ärztehaus	200.000	0,00
Hinweisschild Ärztehaus	0	5.412,08
Umbau Markthalle	2.300.000	1.133.655,68
Parkgarage Brückenstraße	7.000	298.564,21
Parkgarage ReWied	7.000	0,00
<b>Summe</b>	<b>2.514.000</b>	<b>1.437.631,97</b>

Der Ausbau der Dachgeschoss-Einheit des Ärztehauses hat sich in das Jahr 2021 verschoben. Hier wurde die Mittel im Jahr 2021 nochmals bereitgestellt. Die Dachgeschoss-Einheit konnte auch im Jahr 2021 vermietet werden.

Der Umbau der Markthalle ist im Jahr 2020 weit vorangeschritten, jedoch lagen nicht alle Schlussrechnungen im Jahr 2020 vor und weitere kleine Maßnahmen mussten noch im Jahr 2021 abgeschlossen werden. Die Abnahme der Maßnahme erfolgte erst im Folgejahr 2021. Vorbereitende Maßnahmen und Planungen wurden bereits im Jahr 2019 getätigt. Eröffnet hatte die Markthalle im März 2021.

Die ersten vorbereitenden Arbeiten für die Parkgarage der Brückenstraße wurden bereits im Jahr 2020 vorgenommen, die Fertigstellung erfolgte im Folgejahr 2021.

Dem gegenüber Ständen folgende Einzahlungen für Investitionsmaßnahmen:

<b>Maßnahme</b>	<b>2020 Plan</b>	<b>2020 Ist</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Umbau Markthalle (LSP-Mittel)	1.027.500	403.200,83
<b>Summe</b>	<b>1.027.500</b>	<b>403.200,83</b>

Für den Umbau der Markthalle hat der Eigenbetrieb Ortsentwicklung Mittel aus dem Landesanierungsprogramm „König-Wilhelm-Straße“ erhalten. Die Mittel werden teilweise mit Zeitversatz beantragt und die Prüfung und Auszahlung des Regierungspräsidiums nehmen ebenfalls

noch Zeit in Anspruch. Die weiteren Gelder werden in den Folgejahren erwartet, bzw. mit Abrechnung der LSP-Maßnahme.

Die Forderungen gliedern sich wie folgt:

	<b>2020 Euro</b>	<b>2020 Pro- zent</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.933,82	2,25
Forderungen an die Gemeinde	602.983,36	46,94
Forderungen aus Transferleistungen	138.243,03	10,76
Sonstige Vermögensgegenstände	514.543,17	40,05
<b>Bilanzausweis</b>	<b>1.284.703,38</b>	<b>100,00</b>

Das Eigenkapital verändert sich gegenüber dem Vorjahr von 1.331.287,44 Euro auf 1.099.814,48 Euro.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	<b>01.01.2020</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Rücklagen	1.575.775,00	0,00	251.815,00	1.323.960,00
	<b>1.575.775,00</b>	<b>0,00</b>	<b>251.815,00</b>	<b>1.323.960,00</b>

Die eingebrachten Grundstücke und Gebäude des Kernhaushaltes werden auf der Passivseite der Bilanz als Allgemeinen Rücklagen ausgewiesen. Hierbei wurde bei der Übernahme der Anlagenbuchhaltung zum 31.12.2019 festgestellt, dass damals bei der Eröffnungsbilanz ein falscher Wert für das Grundstück „Alte Kelter – Markthalle“ angenommen wurde. Nach Rücksprache mit der Gemeindeprüfungsanstalt wurde der ursprüngliche Wert von 515.815,00 Euro auf 264.000,00 Euro reduziert. Dadurch hat sich die Allgemeine Rücklage von 1.575.775,00 Euro auf 1.323.960,00 Euro reduziert.

In den Rückstellungen sind enthalten:

	01.01. 2020	Zuführung	Auflösung	Inanspruch- nahme	31.12. 2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Externe Abschlusserstellung	7.000	0	0	0	7.000
Grundsteuer	2.300	0	2.300	0	0
<b>Bilanzausweis</b>	<b>9.300</b>	<b>0</b>	<b>2.300</b>	<b>0</b>	<b>7.000</b>

Die Verbindlichkeiten beinhalten:

	<b>2020 Euro</b>	<b>2020 Pro- zent</b>
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	9.671.958,31	91,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	624.608,89	5,94
Verbindlichkeiten ggü. der Gemeinde	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	221.383,48	2,10
<b>Bilanzausweis</b>	<b>10.517.950,68</b>	<b>100,00</b>

## f) Finanzlage

Der Eigenbetrieb Ortsentwicklung wurde in der Eröffnungsbilanz mit einem angemessenen Eigenkapital ausgestattet.

Im Jahr 2020 waren fünf Wohneinheiten erstmals ganzjährig vermietet. Die weitere Wohneinheit wurden im Laufe des Jahres 2020 vermietet. Ebenso soll die leerstehende Dachgeschoss-einheit im Ärztehaus, nach dem Ausbau, ab Herbst 2021 vermietet werden. Auch die Fertigstellung und Verpachtung der Markthalle im laufenden Jahr 2021 wird dazu beitragen, dass der Eigenbetrieb zukünftig aus der Verlustzone kommt.

Die Gemeinde hat zur Finanzierung des Eigenbetriebs Ortsentwicklung einen Bausparvertrag bei der LBS aufgenommen. Parallel hierzu wurde ein Vorausdarlehen aufgenommen. Mit diesem Vorausdarlehen wird die Ansparphase des Bausparvertrages überbrückt. Wie bereits bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erläutert, musste der Betrag zum 31.12.2020 berichtigt werden, da im Rahmen der Übernahme in das doppelte Buchhaltungssystem aufgefallen ist, dass der bescheinigte Betrag vom Betrag, der bei uns in der Buchhaltung geführt wurde, abgewichen ist. Zum 31.12.2020 liegt das Bausparguthaben bei 416.990,63 Euro.

Eine Darlehensaufnahme in Höhe von € 200.000 wurde im Wirtschaftsplan 2020 ausgewiesen. Diese Darlehensaufnahme wurde nicht in Anspruch genommen. Im Jahr 2020 kam es lediglich zur Umschuldung eines Darlehens aus dem Jahr 2015, welches zum 15.12.2020 mit 1.000.000 Euro endfällig war. Die Umschuldung erfolgte zur Landesbank BW in Höhe von 1.000.000 Euro. Die Laufzeit des Darlehens erstreckt sich über 30 Jahre. Die Zinsfestschreibung für den Zinssatz von 0,39 % läuft zum 30.12.2040 aus.

Die tatsächliche Darlehenstilgung lag im Jahr 2020 bei 151.300,02 Euro und damit rd. 4 % über dem Planansatz von 145.000 Euro.

Der Stand der liquiden Mittel der Einheitskasse für den Eigenbetrieb Ortsentwicklung belief sich zum 31.12.2019 auf 1.415.632,93 Euro. Der Bestand der liquiden Mittel ist zum 31.12.2020 auf 602.983,36 Euro gesunken. Dies hängt damit zusammen, dass für die

Investitionsmaßnahmen keine Kreditaufnahme getätigt wurde und die Auszahlungen aus der vorhandenen Liquidität getätigt wurden.

### **g) Voraussichtliche Entwicklung des Betriebes**

Es liegt auf der Hand, dass vor der eigentlichen Vermietung zunächst einmal Objekte errichtet werden müssen. Diese Kosten sind zu tätigen, ansonsten wären keine Einnahmen zu generieren. Der Kommunale Haushalt hat bis einschließlich zum Jahr 2019 den sogenannten Verlustausgleich für den Eigenbetrieb getragen. Dieser wird zwei Jahre versetzt im kommunalen Haushalt gebucht und führte dann auch zu den Einnahmen im Eigenbetrieb. Im Jahresabschluss 2020 ist die Einnahme für den Verlustausgleich für das Jahr 2018 in Höhe von 138.243,03 Euro gebucht. Letztmalig erhält der Eigenbetrieb im Jahr 2021 den Verlustausgleich für das Jahr 2019 vom kommunalen Haushalt.

Bezogen auf das Wirtschaftsjahr 2019 kann festgehalten werden, dass zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung keine den Bestand des Betriebes gefährdenden Risiken erkennbar sind.



Bernd Bordon  
Bürgermeister

## 2. Jahresabschluss 2020

---

### Feststellung des Jahresabschlusses der Ortsentwicklung Ilsfeld für das Wirtschaftsjahr 2020 (01.01. bis 31.12.)

Dem Gemeinderat wurden gemäß den Bestimmungen der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg sowie des Eigenbetriebesgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung

a) der Lagebericht

b) der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang)

für das Wirtschaftsjahr 2020 vorgelegt.

Der Gemeinderat hat daraufhin das Ergebnis des Jahresabschlusses mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang der Ortsentwicklung Ilsfeld für das Wirtschaftsjahr 2019 wie folgt festgestellt:

<b>1.</b>	<b>Feststellung des Jahresabschlusses</b>	
1.1.	Bilanzsumme	12.027.965,99 €
1.1.1.	davon entfallen auf der Aktivseite auf	
	- das Anlagevermögen	10.326.271,98 €
	- das Umlaufvermögen	1.701.694,01 €
1.1.2.	davon entfallen auf der Passivseite auf	
	- das Eigenkapital	1.099.814,48 €
	- die Sonderposten	403.200,83 €
	- die Rückstellungen	7.000,00 €
	- die Verbindlichkeiten	10.517.950,68 €
1.2.	Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	-117.900,99 €
1.2.1.	Summe der Erträge	357.132,19 €
1.2.2.	Summe der Aufwendungen	475.033,18 €
<b>2.</b>	<b>Verwendung des Jahresergebnisses</b>	
	Der Jahresverlust in Höhe von	-117.900,99 €
	ist auf neue Rechnung vorzutragen.	
<b>3.</b>	<b>Verwendung der für das Wirtschaftsjahr nach §14 Abs. 3 EigBG für den Haushalt eingeplanten Finanzierungsmittel</b>	0,00 €
<b>4.</b>	<b>Der Verwaltung wird Entlastung erteilt.</b>	

Ilsfeld, den 18.03.2025

Bernd Bordon  
Bürgermeister

### 3. Gewinn- und Verlustrechnung 2020



#### Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

#### Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020

	EUR	EUR	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse			334.113,31	280.877,94
2. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00			0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	61.323,15			74.771,90
		61.323,15		74.771,90
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		181.457,83		187.779,77
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		133.781,19		84.227,31
			376.562,17	346.778,98
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			23.018,88	18.668,70
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			91.856,21	78.302,71
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-111.286,19	-125.535,05
8. Sonstige Steuern			6.614,80	5.709,48
9. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)			<u>-117.900,99</u>	<u>-131.244,53</u>
<b>Nachrichtlich</b>				
Behandlung des Jahresverlustes				
a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag				
b) aus dem Haushalt der Gemeinde auszugleichen				
c) auf neue Rechnung vorzutragen			-117.900,99	

## 4. Bilanz 2020



### Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

#### Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	31.12.2020		31.12.2019		PASSIVSEITE	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					<b>I. Stammkapital</b>		25.000,00		25.000,00
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände		135.114,20		0,00	<b>II. Rücklagen</b>				
<b>Sachanlagen</b>					Allgemeine Rücklage		1.323.960,00		1.575.775,00
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.045.387,43		8.766.771,00		<b>III. Gewinn/Verlust</b>				
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.820,06		182.225,00		1. Verlust des Vorjahres	-269.487,56		-285.409,14	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.121.950,29		368.250,97		2. Ausgleich durch die Gemeinde	138.243,03		147.166,11	
		10.191.157,78		9.317.246,97	3. Jahresverlust	-117.900,99		-131.244,53	
							-249.145,52		-269.487,56
<b>B. Umlaufvermögen</b>							1.099.814,48		1.331.287,44
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					<b>B. Sonderposten</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.933,82		0,00		Sonstige Sonderposten		403.200,83		0,00
2. Forderungen an die Gemeinde	602.983,36		1.421.347,53		<b>C. Rückstellungen</b>				
3. Forderungen aus Transferleistungen	138.243,03		0,00		Sonstige Rückstellungen		7.000,00		9.300,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	514.543,17		122.264,45		<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
		1.284.703,38		1.543.611,98	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.671.958,31		9.823.258,33	
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		416.990,63		320.760,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	624.608,89		6.127,42	
					3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	0,00		0,00	
					4. Sonstige Verbindlichkeiten	221.383,48		11.645,76	
							10.517.950,68		9.841.031,51
		<u>12.027.965,99</u>		<u>11.181.618,95</u>			<u>12.027.965,99</u>		<u>11.181.618,95</u>

# 5. Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens



Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2020

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen		
	Stand 01.01.2020	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2020	Stand 01.01.2020	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019	durchschnittlicher Abschr. Satz	Buch- wert		
	EUR	+	-	+ / -	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	%	%		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>														
Sonderposten für geleistete Zuwendungen	0,00	0,00	0,00	207.869,73	207.869,73	0,00	20.786,80	51.968,73	72.755,53	135.114,20	782.100,00	10,00	65,00	
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>207.869,73</b>	<b>207.869,73</b>	<b>0,00</b>	<b>20.786,80</b>	<b>51.968,73</b>	<b>72.755,53</b>	<b>135.114,20</b>	<b>782.100,00</b>			
<b>II. Sachanlagen Vermietung</b>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	782.100,00	0,00	251.815,00	239.715,00	770.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	770.000,00	782.100,00	0,00	100,00	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten	7.868.563,08	-311.401,48	0,00	-515.815,00	7.041.346,60	356.555,08	140.979,34	0,00	497.534,42	6.543.812,18	7.512.008,00	2,00	92,93	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.716,55	0,00	0,00	-207.869,73	25.846,82	54.459,55	1.987,76	-51.968,73	4.478,58	21.368,24	179.257,00	7,69	82,67	
4. Anlagen im Bau und Anzahlungen auf Anlagen	253.323,35	1.479.233,90	0,00	0,00	1.732.557,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1.732.557,25	253.323,35	0,00	100,00	
<b>Zwischensumme</b>	<b>9.137.702,98</b>	<b>1.167.832,42</b>	<b>251.815,00</b>	<b>-483.969,73</b>	<b>9.569.750,67</b>	<b>411.014,63</b>	<b>142.967,10</b>	<b>-51.968,73</b>	<b>502.013,00</b>	<b>9.067.737,67</b>	<b>8.726.688,35</b>	<b>1,49</b>	<b>94,75</b>	
<b>III. Sachanlagen Parkierung</b>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0,00	0,00	0,00	276.100,00	276.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276.100,00	0,00	0,00	100,00	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten	670.949,00	0,00	0,00	0,00	670.949,00	55.286,00	22.387,75	0,00	77.673,75	593.275,25	615.663,00	3,34	88,42	
3. Landeszuschuss Parkraumschaffung	-156.000,00	0,00	0,00	0,00	-156.000,00	-13.000,00	-5.200,00	0,00	-18.200,00	-137.800,00	-143.000,00	3,33	88,33	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.131,25	0,00	0,00	0,00	4.131,25	1.163,25	516,18	0,00	1.679,43	2.451,82	2.968,00	12,49	59,35	
5. Anlagen im Bau und Anzahlungen auf Anlagen	114.927,62	274.465,42	0,00	0,00	389.393,04	0,00	0,00	0,00	0,00	389.393,04	114.927,62	0,00	100,00	
<b>Zwischensumme</b>	<b>634.007,87</b>	<b>274.465,42</b>	<b>0,00</b>	<b>276.100,00</b>	<b>1.184.573,29</b>	<b>43.449,25</b>	<b>17.703,93</b>	<b>0,00</b>	<b>61.153,18</b>	<b>1.123.420,11</b>	<b>590.558,62</b>	<b>1,49</b>	<b>94,84</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>9.771.710,85</b>	<b>1.442.297,84</b>	<b>251.815,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.962.193,69</b>	<b>454.463,88</b>	<b>181.457,83</b>	<b>0,00</b>	<b>635.921,71</b>	<b>10.326.271,98</b>	<b>9.317.246,97</b>	<b>1,66</b>	<b>94,20</b>	

## 6. Anhang für das Wirtschaftsjahr

---



### **Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld**

#### **Anhang**

#### **für das Wirtschaftsjahr 2020**

##### **I. Allgemeine Angaben**

Die Ortsentwicklung der Gemeinde Ilsfeld mit Sitz in Ilsfeld wird nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 21. Juli 2015 als Eigenbetrieb im Sinne des § 102 GemO BW geführt. Die Betriebssatzung vom 21. Juli 2015, zuletzt geändert am 2. April 2019, trat am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Ortsentwicklung wird nicht bei dem Registergericht geführt.

##### **II. Angaben zu Form und Darstellung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

Für Form und Darstellung des Jahresabschlusses gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg (EigBG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Januar 1992, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 17. Juni 2020, und der Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg (EigBVO) vom 7. Dezember 1992, die gemäß § 19 Abs. 3 EigBVO-HGB vom 1. Oktober 2020 für diesen Jahresabschluss weiterhin gilt.

Für die Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und für den Anlagennachweis werden grundsätzlich Formblatt 1 (Bilanz), Formblatt 4 (Gewinn- und Verlustrechnung) und der Formblätter 2 und 3 (Anlagennachweis) der Eigenbetriebsverordnung zugrunde gelegt.

Soweit Davon-Vermerke wahlweise in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind diese insgesamt im Anhang aufgeführt.

Positionen die weder im laufenden Jahr noch im Vorjahr einen Betrag aufweisen (sog. Leerposten), werden nicht aufgeführt (§ 265 Abs. 8 HGB).

##### **III. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerlicher Maßnahmen**

###### **1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.



Den planmäßigen Abschreibungen liegen die Nutzungsdauern der steuerlichen Abschreibungstabellen zugrunde, die sich innerhalb der Bandbreite der geschätzten betriebsindividuellen Nutzungsdauern bewegen.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 800,00 wurden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Bei den sonstigen Rückstellungen werden alle erkennbaren Risiken auf der Grundlage vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, für ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften berücksichtigt. Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags unter Berücksichtigung erwarteter künftiger Preis- und Kostensteigerungen angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem fristgerechten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **2. Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

## **IV. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Anlagevermögen**

#### **Brutto-Anlagespiegel**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und der darauf entfallenden Abschreibungen des Wirtschaftsjahres sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

#### **Wirtschaftsjahresabschreibung**

Die Jahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenachweis zu entnehmen.



## 2. Umlaufvermögen

### Angaben zu Forderungen

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen wurden größere Beträge für noch nicht abziehbare Vorsteuern und Steuererstattungsansprüche erfasst.

Die Abgrenzung dient der periodengerechten Gewinnermittlung. Die Beträge haben Forderungscharakter.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Das Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 416.990,63 betrifft zwei Bausparverträge bei der Landesbausparkasse LBS.

## 3. Eigenkapital

### Stammkapital

Das Stammkapital ist gemäß § 3 der Betriebssatzung auf EUR 25.000,00 festgesetzt und voll eingezahlt.

### Allgemeine Rücklage

Die allgemeine Rücklage beträgt 1.323.960,00. Im Gegensatz zum Vorjahr ist diese um EUR 251.815,00 gesunken.

## 4. Rückstellungen

### Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	01.01.2020	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Externe Abschlusserstellung	7.000,00	0,00	0,00	0,00	7.000,00
2. Grundsteuer	2.300,00	0,00	2.300,00	0,00	0,00
Summe	9.300,00	0,00	2.300,00	0,00	7.000,00

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.



## 5. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Gesamt EUR	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR
1. gegenüber Kreditinstituten	9.671.958,31	0,00	9.671.958,31	9.671.958,31
<i>Vorjahr</i>	<i>9.823.258,33</i>	<i>77.741,67</i>	<i>9.745.516,66</i>	<i>8.823.258,33</i>
2. aus Lieferungen und Leistungen	624.608,89	624.608,89	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>6.127,42</i>	<i>6.127,42</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3. gegenüber der Gemeinde	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4. Sonstige Verbindlichkeiten	221.383,48	221.383,48	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>11.645,76</i>	<i>11.645,76</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe	10.517.950,68	845.992,37	9.671.958,31	9.671.958,31
<i>Summe Vorjahr</i>	<i>9.841.031,51</i>	<i>95.514,85</i>	<i>9.745.516,66</i>	<i>8.823.258,33</i>

## 6. Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse	2020 EUR	2019 EUR
1. Mieteinnahmen Ärztehaus und Apotheke	171.842,40	165.103,24
2. Mieteinnahmen Wohn- und Geschäftshaus	48.364,81	40.948,00
3. Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen	109.296,44	72.479,56
4. Parkentgelte Tiefgarage Bildstraße	4.609,66	2.347,14
Summe	334.113,31	280.877,94

### Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich aus Aufwendungen aus bezogenen Leistungen zusammen. Es handelt sich hierbei um Unterhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 25, Aufwendungen zur Bewirtschaftung der Grundstücke und bauliche Anlagen in Höhe von TEUR 5 sowie um besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen in Höhe von TEUR 31.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. TEUR 47 Verwaltungsbeitrag für Inanspruchnahme gemeindlicher Stellen und Ämter, Aufwendungen aus Steuern, Versicherungen, Schadensfällen und Sonderabgaben in Höhe von TEUR 27, sowie kleinere Aufwendungen.



**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten in voller Höhe Zinsaufwendungen an Kreditinstitute.

**Sonstige Steuern**

Unter den sonstigen Steuern ist Grundsteuer in Höhe von EUR 6.614,80 ausgewiesen.

**V. Ergänzende Angaben**

**1. Wahrnehmung der Organfunktion**

Durch eine neu beschlossene Betriebssatzung wurde, mit Wirkung zum 2. April 2019, die Werkleitung abbestellt. Ist für einen Eigenbetrieb keine Werkleitung (Betriebsleitung) bestellt, so nimmt der Bürgermeister nach § 10 Abs. 3 EigBG die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben wahr.

Die Aufgaben des Betriebsausschusses nimmt der technische Ausschuss des Gemeinderats wahr. Im Jahr 2020 setzt sich der technische Ausschuss wie folgt zusammen:

1.	Bärbel Fuchslocher (CDU), Schulstraße 21, 74360 Ilsfeld-Auenstein
2.	Reinhard Golter (CDU), Klee 1, 74360 Ilsfeld
3.	Anke Brod (BWV), Große Hasengasse 29, 74360 Ilsfeld
4.	Markus Läßle (BWV), Brommel 1, 74360 Ilsfeld
5.	Kim Schäfer (BWV), Fischerstraße 48, 74360 Ilsfeld
6.	Markus Blind (Bürgerforum), Turmstraße 12, 74360 Ilsfeld
7.	Rüdiger Stengel (Bürgerforum), Beilsteiner Straße 1, 74360 Ilsfeld-Auenstein
8.	Kilian Graf von Bentzel-Sturmfeder-Horneck, Sturmfelderstraße 4, 74360 Ilsfeld-Schozach

Der Gemeinderat erhielt, neben den gesetzlichen ehrenamtlichen Entschädigungen keine direkten Vergütungen.

**2. Belegschaft**

Der Betrieb hat kein eigenes Personal.

**3. Angaben zum Jahresergebnis**

Der Jahresverlust 2020 soll auf Vorschlag der Werkleitung in Höhe voller Höhe auf neue Rechnung vorgetragen werden.



## **VI. Nachtragsbericht**

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 liegen aus heutiger Sicht keine weiteren Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vor.

Ilsfeld, den 19. November 2024

**Bernd Bordon**

Bürgermeister