

Gemeinde Ilsfeld
Landkreis Heilbronn

**JAHRESABSCHLUSS
&
LAGEBERICHT
für den
Eigenbetrieb
Ortsentwicklung
Ilsfeld
für das
Wirtschaftsjahr 2021**

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Lagebericht _____	3
a) Wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen _____	3
b) Überblick _____	4
c) Ertragslage _____	4
d) Vermögenslage _____	6
e) Finanzlage _____	8
f) Voraussichtliche Entwicklung des Betriebes _____	9
2. Jahresabschluss _____	10
3. Gewinn- und Verlustrechnung _____	11
4. Bilanz _____	12
5. Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens _____	13
6. Anhang für das Wirtschaftsjahr _____	14

1. Lagebericht 2021

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 Euro 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 04.02.2025 MACH AG). 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 Parkierungsanlagen 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) Überblick

Das Wirtschaftsjahr 2021 schließt mit einem Verlust von 203.357,11 Euro (Vorjahr: Verlust 117.900,99 Euro). Der Jahresverlust ist aus dem Haushalt der Gemeinde auszugleichen.

Das Ergebnis liegt damit unter dem Planansatz; geplant war ein Jahresgewinn in Höhe von 103.050 Euro im Wirtschaftsplan 2021. Bezüglich der deutlichen Abweichungen des Jahresergebnisses von der Planung wird auf die Ausführung zum Verlustausgleich verweisen.

Das Wirtschaftsjahr 2021 verlief in geordneten Verhältnissen. Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag.

c) Ertragslage

Die Arztpraxen sowie die Geschäftsräume der Kreissparkasse und der Apotheke sind im Jahr 2021 ganzjährig vermietet gewesen. Die Räume im Dachgeschoss des Ärztehauses konnten nach der Fertigstellung des Ausbaus ab September 2021 an eine Steuerberatungskanzlei vermietet werden. Die Wohnungen im Wohnhaus Bildstraße 1 waren im Jahr 2021 alle ganzjährig vermietet. Zudem wurde die Markthalle im März 2021 eröffnet und konnte ab 01.05.2021 vollumfänglich vermietet werden. Mit der Fertigstellung der Umbau und Ausbaumaßnahmen können nun alle Objekte der Sparte Vermietung vermietet werden.

Die Umsatzerlöse gliederten sich für das Jahr 2021 wie folgt:

	2021 Plan	2021 Ist
	Euro	Euro
Mieteinnahmen Ärztehaus	188.700	209.769,60
Mieteinnahmen Wohn- und Geschäftshaus	56.300	23.184,00
Mieteinnahmen Markthalle	72.000	72.000,00
Erlöse aus Nebenkosten	87.000	62.041,35
Parkgebühren	6.000	5.686,93
Sonstige Umsatzerlöse	0	4.595,94
Auflösung von Investitionszuwendungen	0	56.066,22
Summe	410.000	433.344,04

Im Jahr 2021 waren Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke von Gemeinden in Höhe von 129.200 Euro geplant. Hierbei handelt es sich um den Verlustausgleich, welcher als Anlaufkostenausgleich vom kommunalen Haushalt für das Jahr 2019 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 2021 hatte der Eigenbetrieb Ortsentwicklung noch Zinserträge von Kreditinstituten sowie der Gemeinde in Höhe von 1.424,79 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 01.01.2021 sowie 01.07.2021 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 Allgemeinstrombezug sowie die Unterhaltungsmaßnahmen. In Summe lagen die Aufwendungen über dem Ansatz.

	2021 Plan	2021 Ist
	Euro	Euro
Unterhaltung und Bewirtschaftung (Ärzte-/Wohnhaus, Markthalle)	16.000	45.409,64
Bezogene Leistungen (Ärzte-/Wohnhaus, Markthalle)	22.000	33.111,36
Unterhaltungsmaßnahmen (Parkgaragen)	1.000	1.035,39
Bezogene Leistungen (Parkgaragen)	0	378,24
Summe	39.000	79.934,63

Die Aufwendungen für Unterhaltungsmaßnahmen waren deutlich höher als geplant. Dies hängt zum einen damit zusammen, dass es im Ärztehaus zu einem unvorhersehbaren Wasserschaden kam und zudem sind die Aufwendungen für die Wartung und Unterhaltung aufgrund der fast vollumfänglichen Vermietung aller Objekte ab Jahresbeginn 2021 deutlich angestiegen. Dies macht sich auch bei den Aufwendungen für die Bewirtschaftung und bezogenen Leistungen (Strom/Wasser/Nahwärme/u.a.) bemerkbar. Der Großteil der Aufwendungen kann im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden, diese kann jedoch erst im Folgejahr erstellt werden, wenn alle erforderlichen Unterlagen vorliegen. Für die Unterhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Wasserschaden im Ärztehaus, wurde ein Schadensersatz durch die Versicherung geleistet.

Die Abschreibung beträgt für die Sparte Vermietung und Verpachtung 299.461,71 Euro und bei den Parkgaragen 41.131,24 Euro. Im Wirtschaftsplan waren Planansätze in Höhe von 192.500 Euro für die Vermietung und Verpachtung sowie 28.000 Euro für die Parkgaragen

vorgesehen. Die Planansätze wurden überschritten. Dies resultiert aus der Abschreibung für die Markthalle und die Parkgarage Brückenstraße, die im Jahr 2021 in Betrieb gegangen sind und dadurch erstmalig anteilig abgeschrieben wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Berichtsjahr bei 107.928,69 Euro (Planansatz: 79.950 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 betrugen 29.300 Euro (für die Sparte Vermietung) und 4.500 Euro (für die Sparte Parkierung). Sie wurden durch die Ist-Werte in Höhe von 49.669,53 Euro (Vermietung) und 7.884,08 Euro (Parkierung) überschritten. Die Aufwendungen für die Dienstleister, die Geschäftsaufwendungen sowie die Steuern und Versicherungen belaufen sich für die Sparte Vermietung auf 45.199,66 Euro (Plan: 42.000 Euro). Bei der Sparte Parkierung lagen die Aufwendungen bei 5.175,42 Euro (Plan: 4.850 Euro).

Unter den Aufwendungen für sonstige Steuern ist die Grundsteuer der Sparte Vermietung in Höhe von 5.229,80 Euro ausgewiesen.

Im Finanzergebnis wurden die Zinsaufwendungen für die Darlehen von Kreditinstituten und Kassenkreditzinsen in Höhe von 104.439,87 Euro ausgewiesen (Plan: 96.000 Euro).

d) Vermögenslage

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der „Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens“ (unter Nr. 5). Der Stand des Anlagevermögens (Restbuchwerte) zum 31.12.2021 beträgt 12.520.038,58 Euro. Zum 31.12.2021 bestanden noch Anlagen im Bau in Höhe von 223.913,78 Euro.

Die Anzahlungen und Anlagen im Bau entwickelten sich wie folgt:

Maßnahme	Anfangsbestand	Zugang lfd. Jahr	Umbuchung lfd. Jahr	Endbestand
	Euro	Euro	Euro	Euro
Markthalle Ilsfeld	1.719.214,83	1.521.273,65	3.240.488,48	0,00
Parkdeck Brückenstraße	389.393,04	504.724,13	894.117,17	0,00
Außenanlage Markthalle	200,00	223.713,78		223.913,78
Hebepattform Markthalle	13.142,42	9.134,94	22.277,36	0,00
Bilanzausweis	2.121.950,29	2.258.846,50	4.156.883,01	223.913,78

Im Jahr 2021 wurden folgende Auszahlungen für Investitionsmaßnahmen getätigt:

Maßnahme	2021 Plan	2021 Ist
	Euro	Euro
Ausbau leerstehende Einheit DG Ärztehaus	220.000	207.892,98
Kücheneinbau in DG Bildstraße	0	17.287,83
Umbau Markthalle	1.250.000	2.009.025,76
Parkgarage Brückenstraße	490.000	488.365,34
Parkgarage ReWied	0	4.080,00
Summe	1.960.000	2.726.651,91

Der Ausbau der Dachgeschosseinheit des Ärztehauses konnte im Jahr 2021 abgeschlossen werden und die Räumlichkeiten wurde ab September 2021 an ein Steuerberatungskanzlei vermietet.

In dem Gebäude Bildstraße 1 waren die Wohnungen im Dachgeschoss als Bürofläche vermietet. Mit Kündigung des Mietverhältnisses wurden die Wohnungen als Wohnraum weitervermietet. Hierzu wurden in die Wohnung 5 und 6 im Dachgeschoss noch Einbauküchen eingebaut. Hierfür war kein Planansatz vorgesehen. Die Auszahlungen in Höhe von 17.287,83 Euro führte zu einer außerplanmäßigen Auszahlung im Jahr 2021.

Der Umbau der Markthalle ist im Jahr 2020 weit vorangeschritten. Im Jahr 2021 waren daher zahlreiche Schlussrechnungen zu begleichen, zudem mussten noch weitere kleine Maßnahmen abgeschlossen werden. Der Planansatz von 1.250.000 Euro wurde um rd. 60 % überschritten. Die Eröffnung der Markthalle war im März 2021.

Das Parkdeck in der Brückenstraße konnte Ende April 2021 fertiggestellt werden. Zudem konnte das Parkdeck ReWied, welches ebenfalls öffentliche Stellplätze ausweist, im Jahr 2021 genutzt werden. Hierfür wurde ein Parkscheinautomat angeschafft. Ein Planansatz war nicht vorgesehen, es handelt sich hierbei um eine außerplanmäßige Auszahlung.

Dem gegenüber standen folgende Einzahlungen für Investitionsmaßnahmen:

Maßnahme	2021 Plan	2021 Ist
	Euro	Euro
Umbau Markthalle (LSP-Mittel)	600.000	810.829,19
Parkgarage Brückenstraße	330.000	300.200,65
Summe	930.000	1.111.029,84

Für den Umbau der Markthalle sowie den Neubau der Parkgarage Brückenstraße hat der Eigenbetrieb Ortsentwicklung Mittel aus dem Landessanierungsprogramm „König-Wilhelm-

Straße“ erhalten. Mit der Schlussabrechnung für das Landessanierungsprogramm im Jahr 2023 werden noch Zahlungen für den Umbau der Markthalle erwartet.

Die Forderungen gliedern sich wie folgt:

	2021 Euro	2021 Prozent
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.597,05	2,06
Sonstige Vermögensgegenstände	408.700,53	97,94
Bilanzausweis	417.297,58	100,00

Das Eigenkapital verändert sich gegenüber dem Vorjahr von 1.099.814,48 Euro auf 1.027.701,90 Euro.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2021	Zugang	Abgang	31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro
Rücklagen	1.323.960,00	0,00	0,00	1.323.960,00
	1.323.960,00	0,00	0,00	1.323.960,00

In den Rückstellungen sind enthalten:

	01.01. 2021	Zuführung	Auflösung	Inanspruch- nahme	31.12. 2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Externe Abschlusserstellung	7.000	6.00,00	0	0	13.000
Bilanzausweis	7.000	6.00,00	0	0	13.000

Die Verbindlichkeiten beinhalten:

	2021 Euro	2021 Prozent
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	9.741.490,27	88,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.990,69	3,30
Verbindlichkeiten ggü. der Gemeinde	610.991,57	5,56
Sonstige Verbindlichkeiten	273.498,53	2,49
Bilanzausweis	10.988.971,06	100,00

e) Finanzlage

Der Eigenbetrieb Ortsentwicklung wurde in der Eröffnungsbilanz mit einem angemessenen Eigenkapital in Höhe von 25.000 Euro ausgestattet.

Im Jahr 2021 ist die Einzahlung für den Verlustausgleich für das Jahr 2019 in Höhe von 131.244,53 Euro gebucht. Der Kernhaushalt hat bis einschließlich zum Jahr 2019 den

sogenannten Verlustausgleich für den Eigenbetrieb Ortsentwicklung getragen. Dieser wurde zwei Jahre versetzt im kommunalen Haushalt gebucht und führte dann auch im zu Einzahlungen beim Eigenbetrieb.

Eine Darlehensaufnahme in Höhe von 250.000 Euro wurde im Wirtschaftsplan 2021 ausgewiesen. Diese Darlehensaufnahme wurde in voller Höhe in Anspruch genommen. Die tatsächliche Darlehenstilgung lag im Jahr 2021 bei 180.468,04 Euro und damit rd. 2,5 % über dem Planansatz von 176.000 Euro.

Der Stand der liquiden Mittel der Einheitskasse für den Eigenbetrieb Ortsentwicklung belief sich zum 31.12.2020 auf 602.983,36 Euro. Der Bestand der liquiden Mittel ist zum 31.12.2021 mit -610.991,57 Euro negativ. Für die Investitionsmaßnahmen wurde lediglich eine Kreditaufnahme in Höhe von 250.000 Euro getätigt. Die übrigen Auszahlungen wurden aus der vorhandenen Liquidität getätigt.

f) Voraussichtliche Entwicklung des Betriebes

Das Vorjahr 2020 schloss mit einem Jahresverlust von 117.900,99 Euro. Das Jahr 2021 schließt ebenfalls mit einem Jahresverlust. Der Jahresverlust liegt bei 203.357,11 Euro. In den Vorjahren 2015 – 2019 wurde der Jahresverlust vom kommunalen Haushalt jährlich als Anlaufkostenausgleich übernommen. Die Entwicklung der Liquidität des Eigenbetriebs mit -610.991,57 Euro zum 31.12.2021 ist ebenfalls deutlich negativ. Es ist darauf hinzuwirken, dass der Liquiditätsbestand nicht negativ ist und damit die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet werden kann. Um dies weiterhin gewährleisten zu können, ist der Jahresfehlbetrag 2021 in Höhe von 203.357,11 Euro vom Kernhaushalt auszugleichen.

Bezogen auf das Wirtschaftsjahr 2021 kann festgehalten werden, dass zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung keine den Bestand des Betriebes gefährdenden Risiken erkennbar sind.



Bernd Bordon
Bürgermeister

2. Jahresabschluss 2021

Feststellung des Jahresabschlusses der Ortsentwicklung Ilsfeld für das Wirtschaftsjahr 2021 (01.01. bis 31.12.)

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

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

für das Wirtschaftsjahr 2021 vorgelegt.

Der Gemeinderat hat daraufhin das Ergebnis des Jahresabschlusses mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang der Ortsentwicklung Ilsfeld für das Wirtschaftsjahr 2021 wie folgt festgestellt:

1. Feststellung des Jahresabschlusses

1.1.	Bilanzsumme	13.487.837,41 €
1.1.1.	davon entfallen auf der Aktivseite auf	
	- das Anlagevermögen	12.520.038,58 €
	- das Umlaufvermögen	967.798,83 €
1.1.2.	davon entfallen auf der Passivseite auf	
	- das Eigenkapital	1.027.701,90 €
	- die Sonderposten	1.458.164,45 €
	- die Rückstellungen	13.000,00 €
	- die Verbindlichkeiten	10.988.971,06 €
1.2.	Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	-203.357,11 €
1.2.1.	Summe der Erträge	434.768,83 €
1.2.2.	Summe der Aufwendungen	638.125,94 €

2. Verwendung des Jahresergebnisses

Der Jahresverlust in Höhe von -203.357,11 €
ist aus dem Haushalt der Gemeinde auszugleichen.

3.	Verwendung der für das Wirtschaftsjahr nach §14 Abs. 3 EigBG für den Haushalt eingeplanten Finanzierungsmittel	0,00 €
----	---	--------

4. Der Verwaltung wird Entlastung erteilt.

Ilsfeld, den 24.02.2026

Bernd Bordon
Bürgermeister

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2021



Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021

	EUR	EUR	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse			433.344,04	334.113,31
2. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00			0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>79.934,63</u>	79.934,63		<u>61.323,15</u>
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		340.592,95		181.457,83
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>107.928,69</u>	528.456,27	<u>133.781,19</u>
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			1.424,79	23.018,88
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			<u>104.439,87</u>	<u>91.856,21</u>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-198.127,31	-111.286,19
8. Sonstige Steuern			5.229,80	6.614,80
9. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)			<u><u>-203.357,11</u></u>	<u><u>-117.900,99</u></u>

Nachrichtlich

Behandlung des Jahresverlustes

- a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag
- b) aus dem Haushalt der Gemeinde auszugleichen
- c) auf neue Rechnung vorzutragen

203.357,11

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	148.152,90	135.114,20
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.079.159,96	8.045.387,43
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.811,94	23.820,06
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	223.913,78	2.121.950,29
	12.371.885,68	10.191.157,78
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.597,05	28.933,82
2. Forderungen an die Gemeinde	0,00	602.983,36
3. Forderungen aus Transferleistungen	0,00	138.243,03
4. Sonstige Vermögensgegenstände	408.700,53	514.543,17
	417.297,58	1.284.703,38
II. Guthaben bei Kreditinstituten	550.501,25	416.990,63
	13.487.837,41	12.027.965,99

PASSIVSEITE	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital		
	25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen		
Allgemeine Rücklage	1.323.960,00	1.323.960,00
III. Gewinn/Verlust		
1. Verlust des Vorjahres	-249.145,52	-269.487,56
2. Ausgleich durch die Gemeinde	131.244,53	138.243,03
3. Jahresverlust	-203.357,11	-117.900,99
	-321.258,10	-249.145,52
	1.027.701,90	1.099.814,48
B. Sonderposten		
Sonstige Sonderposten	1.458.164,45	403.200,83
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	13.000,00	7.000,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.741.490,27	9.671.958,31
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.990,69	624.608,89
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	610.991,57	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	273.498,53	221.383,48
	10.988.971,06	10.517.950,68
	13.487.837,41	12.027.965,99

5. Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens



Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2021

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Stand 01.01.2021	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020		durchschnittlicher Abschr. Satz	Restbuch- wert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		%	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Sonderposten für geleistete Zuwendungen	207.869,73	0,00	0,00	35.000,00	242.869,73	72.755,53	21.961,30	0,00	94.716,83	148.152,90	135.114,20	9,04	61,00
Zwischensumme	207.869,73	0,00	0,00	35.000,00	242.869,73	72.755,53	21.961,30	0,00	94.716,83	148.152,90	135.114,20		
II. Sachanlagen Vermietung													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	770.000,00	0,00	0,00	0,00	770.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	770.000,00	770.000,00	0,00	100,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten	7.041.346,60	0,00	0,00	3.451.893,70	10.493.240,30	497.534,42	272.697,66	0,00	770.232,08	9.723.008,22	6.543.812,18	2,60	92,66
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.846,82	0,00	0,00	39.565,19	65.412,01	4.478,58	4.802,75	0,00	9.281,33	56.130,68	21.368,24	7,34	85,81
4. Anlagen im Bau und Anzahlungen auf Anlagen	1.732.557,25	2.017.815,42	0,00	-3.526.458,89	223.913,78	0,00	0,00	0,00	0,00	223.913,78	1.732.557,25	0,00	100,00
Zwischensumme	9.569.750,67	2.017.815,42	0,00	-35.000,00	11.552.566,09	502.013,00	277.500,41	0,00	779.513,41	10.773.052,68	9.067.737,67	2,40	93,25
III. Sachanlagen Parkierung													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	276.100,00	0,00	0,00	0,00	276.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276.100,00	276.100,00	0,00	100,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten	670.949,00	0,00	0,00	894.117,17	1.565.066,17	77.673,75	44.740,68	0,00	122.414,43	1.442.651,74	593.275,25	2,86	92,18
3. Landeszuschuss Parkraumschaffung	-156.000,00	0,00	0,00	0,00	-156.000,00	-18.200,00	-5.200,00	0,00	-23.400,00	-132.600,00	-137.800,00	3,33	85,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.131,25	0,00	0,00	11.820,00	15.951,25	1.679,43	1.590,56	0,00	3.269,99	12.681,26	2.451,82	9,97	79,50
5. Anlagen im Bau und Anzahlungen auf Anlagen	389.393,04	516.544,13	0,00	-905.937,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	389.393,04	0,00	0,00
Zwischensumme	1.184.573,29	516.544,13	0,00	0,00	1.701.117,42	61.153,18	41.131,24	0,00	102.284,42	1.598.833,00	1.123.420,11	2,42	93,99
Anlagevermögen insgesamt	10.962.193,69	2.534.359,55	0,00	0,00	13.496.553,24	635.921,71	340.592,95	0,00	976.514,66	12.520.038,58	10.326.271,98	2,52	92,76

6. Anhang für das Wirtschaftsjahr



Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

Anhang

für das Wirtschaftsjahr 2021

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 (Anlagenachweis) 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 550.501,25 betrifft in Höhe von EUR 534.101,25 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.

4. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	01.01.2021	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Externe Abschlusserstellung	7.000,00	6.000,00	0,00	0,00	13.000,00
Summe	7.000,00	6.000,00	0,00	0,00	13.000,00

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	9.741.490,27	184.636,04	9.556.854,23	8.818.310,07
<i>Vorjahr</i>	<i>9.671.958,31</i>	<i>180.468,04</i>	<i>9.491.490,27</i>	<i>8.790.458,11</i>
2. aus Lieferungen und Leistungen	362.990,69	362.990,69	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>624.608,89</i>	<i>624.608,89</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3. gegenüber der Gemeinde	610.991,57	610.991,57	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	273.498,53	273.498,53	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>221.383,48</i>	<i>221.383,48</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe	10.988.971,06	1.432.116,83	9.556.854,23	8.818.310,07
<i>Summe Vorjahr</i>	<i>10.517.950,68</i>	<i>1.026.460,41</i>	<i>9.491.490,27</i>	<i>8.790.458,11</i>

6. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse	2021 EUR	2020 EUR
1. Mieteinnahmen Ärztehaus und Apotheke	196.904,40	171.842,40
2. Mieteinnahmen Wohn- und Geschäftshaus	108.049,20	48.364,81
3. Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen	62.041,35	109.296,44
4. Parkentgelte Tiefgarage Bildstraße	5.686,93	4.609,66
5. Sonstige	60.662,16	0,00
Summe	433.344,04	334.113,31

Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich aus Aufwendungen aus bezogenen Leistungen zusammen. Es handelt sich hierbei um Unterhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 40, Aufwendungen zur Bewirtschaftung der Grundstücke und bauliche Anlagen in Höhe von TEUR 7 sowie um besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen in Höhe von TEUR 34.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. TEUR 57 Verwaltungskostenbeitrag für Inanspruchnahme gemeindlicher Stellen und Ämter, Aufwendungen aus Steuern, Versi-



cherungen, Schadensfällen und Sonderabgaben in Höhe von TEUR 6, Geschäftsaufwendungen in Höhe von TEUR 11, sowie kleinere Aufwendungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 93 Zinsaufwendungen an Kreditinstitute und in Höhe von TEUR 11 Zinsaufwendungen an Gemeinden.

Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern ist Grundsteuer in Höhe von EUR 5.229,80 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 2021 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 2021 soll auf Vorschlag der Werkleitung in voller Höhe aus dem Haushalt der Gemeinde ausgeglichen werden.

VI. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 liegen aus heutiger Sicht keine weiteren Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vor.

Ilsfeld, den 7. Oktober 2025

Bernd Bordon

Bürgermeister