

Wirtschaftsplan 2022

Eigenbetrieb Wohnungsbau- und
Grundstücksverkehr Markdorf

**Schlossweg 6-8
88677 Markdorf**

Inhaltsverzeichnis

- ❖ **Vorbemerkung**
- ❖ **Feststellung des Wirtschaftsplanes für das Wirtschaftsjahr 2022**
- ❖ **Gebäudeverzeichnis**
- ❖ **Erfolgsplan**
- ❖ **Vermögensplan Einnahmen und Ausgaben**
- ❖ **Finanzplanung 2022 ff.**
- ❖ **Investitionsübersicht**
- ❖ **Schuldenübersicht**

1. Vorbemerkung

Am 30.11.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Markdorf die Neugründung des Eigenbetriebs „Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf“ durch Erlass der Betriebssatzung mit Wirkung vom 01.01.2022 beschlossen. Der Gemeinderat wurde hierzu ausführlich über die Notwendigkeit zum Bau oder Kauf von Wohnungen informiert, die zu sozial vertretbaren Konditionen vermietet werden sollen. Auf Grund des Siedlungsdrucks und der zu erwartenden Einwohnerzuwächse im Bodenseekreis ist ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum prognostiziert.

1.2 Gründe für eine Ausgliederung

Die nachstehend aufgeführten Überlegungen sprechen für eine Ausgliederung des Wohnungsbaus aus dem Haushalt der Gemeinde:

❖ **Hohe Kosten des Wohnungsbaus rechtfertigen eine eigene Wirtschaftsführung**

Die Zulassung der Eigenbetriebsform für den Wohnungsbau ist nach Auffassung des Landes Baden-Württemberg unter anderem deshalb gerechtfertigt, weil die Investitionskosten für neue Wohnungen und deren Grundstücke stetig steigen und eine eigene Führung als Betrieb im Sinne der Gemeindeordnung gerechtfertigt ist.

❖ **Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung der über Mieten erwirtschafteten Abschreibungen**

Wird der Wohnungsbau als Einrichtung im Haushalt der Gemeinde geführt, sind die erwirtschafteten Abschreibungsbeträge infolge des Gesamtdeckungsprinzips allgemeine Deckungsmittel, d. h. sie können zur Finanzierung aller Ausgaben eingesetzt werden. Sie sind nicht zweckgebunden. Daraus ergibt sich folgendes Problem: Die Abschreibungsgegenwerte der Mietwohnobjekte werden dem Vermögenshaushalt zugeführt. Werden sie nicht sofort wieder für den auf den Aufgabenbereich Wohnungsbau entfallenden Tilgungsdienst und zur Finanzierung von Investitionen in der Wohnungswirtschaft benötigt, werden sie für den für andere Aufgabenbereiche (z. B. Schulen, Kindergärten) entfallenden Tilgungsdienst und/oder zur Finanzierung von Investitionen in anderen Aufgabenreichen eingesetzt (Gesamtdeckungsprinzip). Für den Fall, dass die Abschreibungsgegenwerte der Mietwohngebäude ganz oder teilweise nicht dem Vermögenshaushalt zugeführt werden, könnten sie sogar zur Finanzierung laufender Ausgaben des Verwaltungshaushalts herangezogen werden. In beiden Fällen besteht die Gefahr, dass die über Mieten und

Pachten erwirtschafteten Abschreibungen bei einem Finanzierungsbedarf der Wohnungswirtschaft diese als Finanzierungsmittel nicht zur Verfügung stehen.

❖ **Genehmigung von Kreditaufnahmen im Gemeindehaushalt – Erhöhung des Verschuldungsspielraum**

Auf Grund des im kommunalen Haushaltsrecht geltenden Grundsatzes der Gesamtdeckung ist eine Einteilung bzw. Zuordnung der Schulden in rentierliche und unrentierliche nicht möglich. Die Entscheidung der Aufsichtsbehörde über die genehmigungsfähige Kredithöhe orientiert sich ausschließlich an der finanziellen Leistungsfähigkeit des Gesamthaushalts. Viel leichter lässt sich eine Genehmigung der erforderlichen Kredite ermöglichen, wenn die Investitionen des Wohnungsbaus aus dem Gemeindehaushalt ausgegliedert und als Eigenbetrieb geführt werden. Im Prinzip findet lediglich eine Verlagerung der Schulden vom Gemeindehaushalt auf den Eigenbetrieb statt. Die Kredite werden in diesem Fall dem Eigenbetrieb Wohnungsbau in voller Höhe zugerechnet. Der Schuldendienst (Zins und Tilgung) belastet nicht den Gemeindehaushalt. Es gelten die einschlägigen Bestimmungen des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen. Für den Eigenbetrieb ist ein eigener Wirtschaftsplan und ein eigener Jahresabschluss aufzustellen.

1.3 Schaffung von Mietwohnraum

Bei der Schaffung von Mietwohnraum möchte der Eigenbetrieb künftig neue Liegenschaften errichten. Zunächst ist die Schaffung von Wohnraum im neuen Wohnbaugebiet Klosteröschle vorgesehen.

1.4 Übernahme des Bestandes an Mietwohnungen

Der Eigenbetrieb wird zunächst 10 Wohnungen aus den Objekten „Kleine Steige 1, 3, 7“ aus dem Bestand der Stadt Markdorf übernehmen sowie das Mietwohnobjekt Eisenbahnstraße 3 mit insgesamt 2 Wohneinheiten.

Der Restbuchwert der genannten Immobilien ist mit 650.000 € veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt über ein Trägerdarlehen der Stadt Markdorf, welches zunächst ohne Tilgung gewährt wird, sowie der Einlage in das Stammkapital des Eigenbetriebes.

Mittelfristig kann der Eigenbetrieb mit weiterem Kapital aus dem Gemeindehaushalt ausgestattet werden.

Feststellung des Wirtschaftsplanes für das Wirtschaftsjahr 2022

Eigenbetrieb Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

§ 1 Wirtschaftsplan

Der Gemeinderat der Stadt Markdorf hat in seiner Sitzung am 21.12.2021 aufgrund von § 14 Eigenbetriebsgesetz vom 08.01.1992 (Ges.Bl.S.22) und der Eigenbetriebsverordnung - EigBVO vom 07.12.1992 (Ges. Bl. S. 776) den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 beschlossen. Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 wird

im Erfolgsplan

in den Erträgen auf	90.000,00 €
in den Aufwendungen auf	70.000,00 €
auf einen Jahresgewinn von festgesetzt,	20.000,00 €

und im Vermögensplan

in den Einnahmen auf	693.000,00 €
und Ausgaben auf festgesetzt.	650.000,00 €

§ 2 Kredite

Der Gesamtbetrag der für den Eigenbetrieb im Vermögensplan vorgesehenen Kreditaufnahme wird für das Wirtschaftsjahr 2022 auf 600.000,00 € festgesetzt.

§ 3 Verpflichtungsermächtigung

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen beträgt	0,00 €
---	---------------

§ 4 Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird auf **20.000,00 €** festgesetzt.

Markdorf, den

**Georg Riedmann,
Bürgermeister**

Erfolgsplan 2022

Gebäudeverzeichnis

Gebäude		Wohnungen pro Gebäude	Miete jährlich		
			Gesamt	Betriebs- kosten- anteil	Mietanteil o h n e Betriebskosten
Kleine Steig	1	3	22.000 €	6.800 €	15.200 €
Kleine Steig	3	3	22.000 €	6.800 €	15.200 €
Kleine Steig	7	4	30.500 €	11.400 €	19.100 €
Eisenbahnstraße	3	2	15.500 €	5.000 €	10.500 €
			<u>90.000 €</u>	<u>30.000 €</u>	<u>60.000 €</u>

Im Jahr 2022 sind keine besonderen Ausgaben oder Investitionen vorgesehen.

Erfolgsplan

Wirtschaftsplan - Erfolgsplan

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz Vorjahr 2021	RE VVJ 2020
1.	Umsatzerlöse	90.000	0	0,00
2.	Erhöhung / Verminderung d. Bestandes an fertigen u. unfertigen Erzeugnissen	0	0	0,00
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge davon Auflösungen von Sonderposten mit Rücklageanteil	0	0	0,00
	SUMME ERTRÄGE	90.000	0	0,00
5.	Materialaufwand	-30.000	0	0,00
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-27.000	0	0,00
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.000	0	0,00
6.	Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen f. Altersversorgung u. f. Unterstützung - davon für Altersversorgung	0	0	0,00
7.	Abschreibungen	-23.000	0	0,00
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände d. Anlagevermögens u. Sachanlagen - davon nach §253 Abs.2 Satz 3 HGB	-23.000	0	0,00
	b) auf Vermögensgegenstände d. Umlaufvermögens - davon nach §253 Abs.2 Satz 3 HGB			
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil	-6.120	0	0,00
	SUMME AUFWENDUNGEN	-59.120	0	0,00
9.	Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0,00
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0,00
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0,00
	SUMME ANDERE ERTRÄGE	0	0	0,00
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0,00
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus verbundenen Unternehmen	-9.780	0	0,00
	SUMME ANDERE AUFWENDUNGEN	-9.780	0	0,00
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Gewinn / Verlust)	21.100	0	0,00
15.	Erträge aus Gewinngemeinschaften Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführung.	0	0	0,00
16.	Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0	0	0,00
17.	Außerordentliche Erträge	0	0	0,00
18.	Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0,00
19.	Außerordentliches Ergebnis			
20.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0,00
21.	Sonstige Steuern	-1.100	0	0,00
22.	Jahresgewinn / Jahresverlust			
	Jahresgewinn / Jahresverlust	20.000	0	0,00

Vermögensplan

Wirtschaftsplan - Vermögensplan Einnahmen

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz Vorjahr 2021	RE VVJ 2020
1.	Zuführung zum Stammkapital	50.000	0	0,00
2.	Zuführung zu Rücklagen abzgl. Entnahmen	0	0	0,00
3.	Jahresgewinn			
	Jahresgewinn	20.000	0	0,00
4.	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzgl. Entnahmen	0	0	0,00
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzgl. Auflösungsbeträge	0	0	0,00
6.	Beiträge und ähnliche Erträge abzgl. Auflösungsbeträge	0	0	0,00
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen	0	0	0,00
8.	Kredite	600.000	0	0,00
8A.	von der Gemeinde	600.000	0	0,00
8B.	von Dritten	0	0	0,00
9A.	Abschreibungen	23.000	0	0,00
9B.	Anlagenabgänge	0	0	0,00
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	0	0,00
11.	Erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	0	0,00
12.	FINANZIERUNGSMITTEL INSGESAMT	693.000	0	0,00

Wirtschaftsplan - Vermögensplan Ausgaben

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz Vorjahr 2021	RE VVJ 2020
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	-650.000	0	0,00
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	0	0	0,00
3.	Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0,00
4.	Entnahmen aus Rücklagen	0	0	0,00
5.	Jahresverlust			
6.	Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	0,00
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	0	0	0,00
8.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0,00
9.	Tilgungen von Krediten	0	0	0,00
10.	Gewährung von Krediten	0	0	0,00
10A.	an Gemeinde	0	0	0,00
10B.	an Dritte	0	0	0,00
11.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0	0	0,00
12.	FINANZIERUNGSBEDARF INSGESAMT	-650.000	0	0,00

Finanzplanung

Wirtschaftsplan - Finanzplan Erfolgsplan

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Nr.	Bezeichnung	RE VVJ 2020	Ansatz 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
1.	Umsatzerlöse	0,00	0	90.000	93.500	96.500	98.000
2.	Erhöhung / Verminderung d. Bestandes an fertigen u. unfertigen Erzeugnissen	0,00	0	0	0	0	0
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0	0	0	0	0
4.	Sonstige betriebliche Erträge davon Auflösungen von Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00	0	0	0	0	0
	SUMME ERTRÄGE	0,00	0	90.000	93.500	96.500	98.000
5.	Materialaufwand	0,00	0	-30.000	-32.750	-35.250	-35.250
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	0	-27.000	-29.750	-32.250	-32.250
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	0	-3.000	-3.000	-3.000	-3.000
6.	Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen f. Altersversorgung u. f. Unterstützung - davon für Altersversorgung	0,00	0	0	0	0	0
7.	Abschreibungen	0,00	0	-23.000	-23.000	-23.000	-23.000
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände d. Anlagevermögens u. Sachanlagen - davon nach §253 Abs.2 Satz 3 HGB b) auf Vermögensgegenstände d. Umlaufvermögens - davon nach §253 Abs.2 Satz 3 HGB	0,00	0	-23.000	-23.000	-23.000	-23.000
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen - davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00	0	-6.120	-6.150	-6.150	-6.150
	SUMME AUFWENDUNGEN	0,00	0	-59.120	-61.900	-64.400	-64.400
9.	Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen d. Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
	SUMME ANDERE ERTRÄGE	0,00	0	0	0	0	0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0	0	0	0	0
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	-9.780	-9.650	-9.550	-9.450
	SUMME ANDERE AUFWENDUNGEN	0,00	0	-9.780	-9.650	-9.550	-9.450
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit						
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Gewinn / Verlust)	0,00	0	21.100	21.950	22.550	24.150
15.	Erträge aus Gewinngemeinschaften Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführung.	0,00	0	0	0	0	0
16.	Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0,00	0	0	0	0	0
17.	Außerordentliche Erträge	0,00	0	0	0	0	0
18.	Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0	0	0	0	0
19.	Außerordentliches Ergebnis						
20.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0	0	0	0	0
21.	Sonstige Steuern	0,00	0	-1.100	-1.100	-1.100	-1.100
22.	Jahresgewinn / Jahresverlust						
	Jahresgewinn / Jahresverlust	0,00	0	20.000	20.850	21.450	23.050

Wirtschaftsplan - Finanzplan Vermögensplan Einnahmen

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Nr.	Bezeichnung	RE VVJ 2020	Ansatz 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
1.	Zuführung zum Stammkapital	0,00	0	50.000	0	0	0
2.	Zuführung zu Rücklagen abzgl. Entnahmen	0,00	0	0	0	0	0
3.	Jahresgewinn						
	Jahresgewinn	0,00	0	20.000	20.850	21.450	23.050
4.	Zuführung zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzgl. Entnahmen	0,00	0	0	0	0	0
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzgl. Auflösungsbeträge	0,00	0	0	0	0	0
6.	Beiträge und ähnliche Erträge abzgl. Auflösungsbeträge	0,00	0	0	0	0	0
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen	0,00	0	0	0	0	0
8.	Kredite	0,00	0	600.000	0	0	0
8A.	von der Gemeinde	0,00	0	600.000	0	0	0
8B.	von Dritten	0,00	0	0	0	0	0
9A.	Abschreibungen	0,00	0	23.000	23.000	23.000	23.000
9B.	Anlagenabgänge	0,00	0	0	0	0	0
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0,00	0	0	0	0	0
11.	Erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,00	0	0	0	0	0
12.	FINANZIERUNGSMITTEL INSGESAMT	0,00	0	693.000	43.850	44.450	46.050

Wirtschaftsplan - Finanzplan Vermögensplan Ausgaben

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Nr.	Bezeichnung	RE VVJ 2020	Ansatz 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00	0	-650.000	0	0	0
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	0,00	0	0	0	0	0
3.	Rückzahlung von Stammkapital	0,00	0	0	0	0	0
4.	Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0	0	0	0	0
5.	Jahresverlust						
6.	Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil	0,00	0	0	0	0	0
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	0,00	0	0	0	0	0
8.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0,00	0	0	0	0	0
9.	Tilgungen von Krediten	0,00	0	0	0	0	0
10.	Gewährung von Krediten	0,00	0	0	0	0	0
10 A.	an Gemeinde	0,00	0	0	0	0	0
10B	an Dritte	0,00	0	0	0	0	0
11.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0,00	0	0	0	0	0
12.	FINANZIERUNGSBEDARF INSGESAMT	0,00	0	-650.000	0	0	0

Investitionsübersicht

Investitionsübersicht

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Investitions-Nr. und Bezeichnung	Ergebnis 2020	Ansatz 2021	Ansatz 2022	VE	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
WB-2471-01 Übernahme Wohnungen Kleine Steige 2022	0,00	0	541.600	0	0	0	0
WB-2472-01 Übernahme Wohnungen Eisenbahnstraße 2022	0,00	0	108.400	0	0	0	0
Gesamtsumme Auszahlungen	0,00	0	0	0	0	0	0
Gesamtsumme Einzahlungen	0,00	0	0	0	0	0	0

Schuldenübersicht

Schuldenübersicht Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr

Ifd NR	Kreditgeber	Laufzeit		Laufzeit in Jahren	ursprünglicher Dahrlehensbetrag	Zins %	Zinsbindung bis	voraussichtlicher Dahrlehensbetrag 31.12.2021	voraussichtlicher Zinsbetrag 31.12.2022	voraussichtlicher Tilgungsbetrag 31.12.2022
	Stadt Markdorf	01.01.2022	31.12.2041	20	600.000,00 €	1,63	0,00	- €	9.780,00 €	- €
	Summe Trägerdarlehen							- €	9.780,00 €	- €
	Gesamtsumme							- €	9.780,00 €	- €