

Wirtschaftsplan 2023

Eigenbetrieb Wohnungsbau- und
Grundstücksverkehr Markdorf

**Schlossweg 6-8
88677 Markdorf**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Feststellung des Wirtschaftsplanes

2. Vorbemerkung

3. Wirtschaftsplan 2023

Anlagen

Erfolgsplan

Liquiditätsplan einschl. Finanzplanung

Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Entwicklung der Liquidität

Bestand an inneren Darlehen und Schuldenübersicht

Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022

1. Feststellung des Wirtschaftsplanes für den Eigenbetrieb Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf für das Wirtschaftsjahr 2023

Auf Grund von § 14 des Eigenbetriebsgesetzes für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 8. Januar 1992 (GBl. 1992, 21), in Verbindung mit § 96 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581), hat der Gemeinderat der Stadt Markdorf am 20.12.2022 folgenden Wirtschaftsplan 2023 für den Eigenbetrieb festgestellt:

§ 1 Wirtschaftsplan

1.	Erfolgsrechnung	EUR
1.1	Summe Erträge	120.000,00
1.2	Summe Aufwendungen	-101.000,00
1.3	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-) (Saldo aus 1.1 und 1.2)	19.000,00
2.	Liquiditätsplan	
2.1	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	120.000,00
2.2	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	-63.800,00
2.3	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus lfd. Geschäftstätigkeit (Saldo 2.1 und 2.2)	56.200,00
2.4	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00
2.5	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-500.000,00
2.6	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss-/bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus 2.4 und 2.5)	-500.000,00
2.7	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss-/bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit und Investitionstätigkeit (Summe aus 2.3 und 2.6) von	-443.800,00
2.8	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	500.000,00
2.9	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-15.000,00
2.10	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss-/bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus 2.8 und 2.9)	485.000,00
2.11	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.7 und 2.10)	41.200,00

§ 2 Kreditermächtigungen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditermächtigungen für Investitionen wird festgesetzt auf **500.000,00 €**

§ 3 Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen zum Eingehen von Verpflichtungen, die künftige Haushaltsjahre mit Auszahlungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen belasten (Verpflichtungsermächtigungen), wird festgesetzt auf **0,00 €**

§ 4 Kassenkredite

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

§ 5 Inkrafttreten

Der Wirtschaftsplan tritt zum 01.01.2023 in Kraft.

Ausgefertigt:

Markdorf, 20.12.2022

Georg Riedmann

Bürgermeister

2. 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.

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

3. Wirtschaftsplan 2023

3.1 Übersicht über die Mieteinnahmen und Nebenkosten

Gebäude		Stadteigene Wohnungen pro Gebäude	Miete jährlich		
			Gesamt	Betriebs- kosten- anteil	Mietanteil o h n e Betriebskosten
Kleine Steig	1	3	25.000 €	14.500 €	15.000 €
Kleine Steig	3	3	23.000 €	14.500 €	16.000 €
Kleine Steig	7	4	35.000 €	15.000 €	22.000 €
Eisenbahnstraße	3	2	12.000 €	11.000 €	12.000 €
Summen:			<u>120.000 €</u>	<u>55.000 €</u>	<u>65.000 €</u>

3.2 Unterhaltungsaufwand

Bei der laufenden Gebäudeunterhaltung sind 2023 keine besonderen Maßnahmen vorgesehen. Für die Unterhaltung der Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen sind Ausgaben in Höhe von 6.000,00 € veranschlagt.

3.3 Investitionen

Im Jahr 2023 sind Mittel in Höhe von 500.000 € für einen etwaigen Immobilienerwerb eingeplant.

3.4 Kreditaufnahme

Eine möglicher Immobilienerwerbe soll mittels einer Kreditaufnahme in selber Höhe erfolgen. Für 2023 sind hierfür 500.000,00 € vorgesehen.

3.5 Schuldenstand

Der Eigenbetrieb verfügt derzeit über ein Trägerdarlehen von der Stadt Markdorf, welches vorerst ohne Tilgung gewährt wird.

Markdorf, 20.12.2022

Georg Riedmann
Bürgermeister

Michael Lissner
Fachbeamter für das Finanzwesen

Anlagen

Erfolgsplan

Liquiditätsplan einschl. Finanzplanung

Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Entwicklung der Liquidität

Bestand an inneren Darlehen und
Schuldenübersicht

Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022

Wirtschaftsplan 2023 - Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Erfolgsplan /-rechnung (Anlage 1 EigBVO-HGB)

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Nr.		Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Planung 2024	Planung 2025	Planung 2026
		EUR					
		1	2	3	4	5	6
1.	Umsatzerlöse	0,00	90.000	120.000	120.000	120.000	120.000
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0	0	0	0	0
3.	andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0,00	0	0	0	0	0
5.	Materialaufwand:	0,00	-30.000	-57.500	-57.500	-57.500	-57.500
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	-27.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	-3.000	-52.500	-52.500	-52.500	-52.500
6.	Personalaufwand:	0,00	0	0	0	0	0
a)	Löhne und Gehälter	0,00	0	0	0	0	0
b)	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	0,00	0	0	0	0	0
7.	Abschreibungen:	0,00	-23.000	-23.000	-23.000	-23.000	-23.000
a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,00	-23.000	-23.000	-23.000	-23.000	-23.000
b)	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in dem Unternehmen, der Einrichtung oder dem Hilfsbetrieb üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	0	0	0	0	0
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00	-5.120	-5.500	-5.500	-5.500	-5.500
9.	Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	0	0	0	0	0
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des 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
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	0	0	0	0	0
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundenen Unternehmen	0,00	-9.780	-15.000	-15.000	-15.000	-15.000
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0	0	0	0	0
15.	Ergebnis nach Steuern	0,00	22.100	19.000	19.000	19.000	19.000
16.	sonstige Steuern	0,00	-1.100	0	0	0	0
17.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	0,00	21.000	19.000	19.000	19.000	19.000
	nachrichtlich						
18.	Vorauszahlungen der Gemeinde auf die spätere Fehlbetragsabdeckung	0,00	0	0	0	0	0
19.	Vorauszahlungen an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung	0,00	0	0	0	0	0

Wirtschaftsplan 2023 - Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung (Anlage 2 EigBVO-HGB)

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Nr.		Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	VE	Planung 2024	Planung 2025	Planung 2026
		EUR						
		1	2	3	4	5	6	7
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	0,00	90.000	120.000	0	120.000	120.000	120.000
2	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,00	0	0	0	0	0	0
3	Ertragsteuerrückzahlungen	0,00	0	0	0	0	0	0
4	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 1 bis 3)	0,00	90.000	120.000	0	120.000	120.000	120.000
5	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	0,00	-37.220	-63.800	0	-63.800	-63.800	-63.800
6	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind (Bitte melden Sie uns Ihre Steuerkonten)	0,00	0	0	0	0	0	0
7	Ertragsteuerzahlungen (Bitte melden Sie uns Ihre Steuerkonten)	0,00	0	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 5 bis 7)	0,00	-37.220	-63.800	0	-63.800	-63.800	-63.800
9	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nummern 4 und 8)	0,00	52.780	56.200	0	56.200	56.200	56.200
10	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,00	0	0	0	0	0	0
11	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	0	0	0	0	0	0
12	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,00	50.000	0	0	0	0	0
13	Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte	0,00	0	0	0	0	0	0
14	Erhaltene Zinsen	0,00	0	0	0	0	0	0
15	Erhaltene Dividenden	0,00	0	0	0	0	0	0
16	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 10 bis 15)	0,00	50.000	0	0	0	0	0
17	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	0	0	0	0	0	0
18	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0,00	-650.000	-500.000	0	0	0	0
19	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	0	0	0	0	0	0
20	Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	0,00	0	0	0	0	0	0
21	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 17 bis 20)	0,00	-650.000	-500.000	0	0	0	0
22	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 16 und 21)	0,00	-600.000	-500.000	0	0	0	0
23	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nummern 9 und 22)	0,00	-547.220	-443.800	0	56.200	56.200	56.200
24	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0	0	0	0	0	0
25	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	0,00	600.000	0	0	0	0	0
26	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	0,00	0	500.000	0	0	0	0
27	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen	0,00	0	0	0	0	0	0
28	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde	0,00	0	0	0	0	0	0

Wirtschaftsplan 2023 - Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung (Anlage 2 EigBVO-HGB)

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Nr.		Ergebnis 2021	Ansatz 2022	Ansatz 2023	VE	Planung 2024	Planung 2025	Planung 2026
		EUR						
		1	2	3	4	5	6	7
29	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	0,00	0	0	0	0	0	0
30	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 24 bis 29)	0,00	600.000	500.000	0	0	0	0
31	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0,00	0	0	0	0	0	0
32	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegen der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	0,00	0	0	0	0	0	0
33	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	0,00	0	0	0	0	0	0
34	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen	0,00	0	0	0	0	0	0
35	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde	0,00	0	0	0	0	0	0
36	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter	0,00	0	0	0	0	0	0
37	Gezahlte Zinsen	0,00	-9.780	-15.000	0	-15.000	-15.000	-15.000
38	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 31 bis 37)	0,00	-9.780	-15.000	0	-15.000	-15.000	-15.000
39	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 30 und 38)	0,00	590.220	485.000	0	-15.000	-15.000	-15.000
40	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 23 und 39)	0,00	43.000	41.200	0	41.200	41.200	41.200
	nachrichtlich:							
41	voraussichtlicher Bestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresbeginn	0,00	0	43.000	---	84.000	125.000	166.000
42	voraussichtlicher Bestand an inneren Darlehen zum Jahresbeginn	0,00	0	0	---	0	0	0

Bestand an inneren Darlehen ¹⁾

			zum 01.01.	zum 31.12.
			EUR	EUR
			1	2
1		Rückstellung für die Stilllegung und Nachsorge von Abfalldeponien nach § 7 Absatz 1 EigBVO-HGB	0,00	0,00
2	+	Sonstige Rückstellungen ohne die Rückstellung für die Stilllegung und Nachsorge von Abfalldeponien	0,00	0,00
3	=	Mittelbestand bei Erwirtschaftung aller Rückstellungen und Ansammlung der Mittel ²⁾	0,00	0,00
4		Liquide Mittel	0,00	0,00
5	-	Kassenkreditmittel	0,00	0,00
6	+	angelegte Mittel	0,00	0,00
7	=	tatsächlicher erwirtschafteter Mittelbestand ³⁾	0,00	0,00
8		Differenz (Zeile 3 abzüglich Zeile 7)		
9		Bestand an inneren Darlehen ⁴⁾	0,00	0,00
10		nachrichtlich: Eigenkapitalquote ⁵⁾ im Jahr der Aufnahme inneren Darlehens, hilfsweise am Stichtag der Eröffnungsbilanz in vom Hundert		
11		nachrichtlich: Eigenkapitalquote ⁵⁾ im aktuellen Haushaltsjahr in vom Hundert	7,63	7,63

1) Sofern Ausgangsgrößen für die Berechnung noch nicht vorliegen, sind diese qualifiziert zu schätzen

2) Summe Zeile 1 zuzüglich Zeile 2

3) Zeile 4 abzüglich Zeile 5 zuzüglich Zeile 6

4) Sofern der Wert in Zeile 8 positiv ist, der niedrigere Wert aus Zeile 1 oder Zeile 8

5) Eigenkapitalquote = Eigenkapital nach § 8 Abs. 1 EigBVO-HGB, Posten A Passiva in Anlage 6/ Bilanzsumme * 100

Wirtschaftsplan 2023 - Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Schuldenübersicht Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

lfd NR.	Kreditgeber	Laufzeit	Laufzeit in Jahren	ursprünglicher Darlehensbetrag	Zins %	Zinsbindung bis	voraussichtlicher Darlehensbetrag	31.12.2022	31.12.2023	voraussichtlicher Zinsbetrag	31.12.2023	voraussichtlicher Tilgungsbetrag	31.12.2023
lfd NR.													
1	Stadt Markdorf 1/22	01.01.2022	31.12.2041	20	600.000,00 €	1,63	0,00	600.000,00 €	600.000,00	€	9.780,00 €	600.000,00 €	- €
Summe Trägerdarlehen								600.000,00 €	600.000,00 €	€	9.780,00 €	€	- €
2	Darl.-Ermächtigung 2023				500.000,00 €				500.000,00 €	€	5.220,00 €	500.000,00 €	- €
Gesamtsumme								600.000,00 €	1.100.000,00 €	€	15.000,00 €	€	- €

Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022
Eigenbetrieb Wohnungsbau- und
Grundstücksverkehr Markdorf

**Schlossweg 6-8
88677 Markdorf**

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.

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.

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.

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.

Erläuterung der Bilanzpositionen

AKTIVA

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen besteht zunächst aus 10 Wohnungen in den Objekten „Kleine Steige 1, 3, 7“ sowie das Mietwohnobjekt Eisenbahnstraße 3 mit insgesamt 2 Wohneinheiten.

Der Restbuchwert der genannten Immobilien war im Anlagevermögen der Stadt Markdorf mit 650.000 € veranschlagt und setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung Alt	Bezeichnung Neu	Fläche in m²	Aufteilung nach m²
Kleine Steig 1	WHG Nr. 3.1 EG re. WHG Nr. 4.1 EG li. WHG. Nr. 7.1 OG r.	84,37 59,15 84,37	40.206,16 € 28.187,68 € 40.206,16 € 108.600,00 €
Kleine Steig 3	WHG Nr. 1.1 EG re. WHG Nr. 2.1 EG li. WHG Nr. 6.1 OG li.	69,79 77,74 77,74	33.459,04 € 37.270,48 € 37.270,48 € 108.000,00 €
Kleine Steig 7	WHG Nr. 2.2 OG re WHG Nr. 3.3 OG Mit WHG Nr. 4.2 OG li WHG Nr. 1.2 EG	55,93 74,43 82,98 82,98	15.703,89 € 20.898,27 € 23.298,92 € 23.298,92 € 83.200,00 €
Eisenbahnstr. 3	Eisenbahnstr. 3		108.400,00 €
	Summe Gebäude		<u>408.200,00 €</u>
<u>Flurstücke</u>			
Flst. 33 Kleine Steig 5 Flst. 3537/14 Eisenbahnstraße 3	Flst. 33 Flst. 3537/14	272,00 995,00	69.800,00 € 172.000,00 €
	Summe Grundstücke		<u>241.800,00 €</u>
Gesamtwert gem. AnBu			<u>650.000,00 €</u>

Sonstige Wertpapiere und sonstige Einlagen

Die Mietkautionen werden im Anlagennachweis geführt, da die Mietverträge in der Regel unbefristet geschlossen werden und eingezahlten Kauttionen somit im Anlagevermögen auszuweisen sind.

Zum 01.01.2022 sind Mietkautionen in Höhe von **5.287,13 €** vorhanden.

PASSIVA

Stammkapital

Der Eigenbetrieb wird mit 50.000,00 € Eigenkapital durch eine Beteiligung von der Stadt Markdorf ausgestattet.

Verbindlichkeiten

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt über ein Trägerdarlehen der Stadt Markdorf, welches zunächst ohne Tilgung gewährt wird. Die Verbindlichkeiten setzen sich somit zusammen aus

Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	600.000,00 €
Mietkautionen	5.287,13 €

Markdorf, 20.12.2022

Georg Riedmann, Bürgermeister
Vorsitzender Stiftungsrat

Michael Lissner
Fachbeamter für das Finanzwesen

Eröffnungsbilanz 01.01.2022

Eröffnungsbilanz zum 01.01.22

Wohnungsbau- und Grundstücksverkehr Markdorf

Ergänzung Rubrik	Beschreibung	01.01.2022 / EUR	Ergänzung Rubrik	Beschreibung	01.01.2022 / EUR
1	A. Anlagevermögen		1	A. Eigenkapital	
1.1	I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.1	I. Stammkapital	50.000,00
	1. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	1.2	II. Verlust	
	2. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.3.1	Verlust des Vorjahres	0,00
1.2	II. Sachanlagen			Jahresergebnis	0,00
	Grundstücke und Gebäude	650.000,00			0,00
	III. Finanzanlagen	0,00		B. Empfangene Ertragszuschüsse	0,00
	Kautionen	5.287,13			0,00
	B. Umlaufvermögen			C. Rückstellungen	
	I. Vorräte			Sonstige Rückstellungen	0,00
	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0,00			0,00
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			D. Verbindlichkeiten	
	1. Forderung aus Lieferung und Leistung	0,00		1. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	0,00
	2. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00
	III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00		2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	600.000,00
		0,00		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00
				3. Sonstige Verbindlichkeiten	5.287,13
				- davon aus Steuern	0,00
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00
					0,00
	Bilanzsumme Aktiva	655.287,13		Bilanzsumme Passiva	655.287,13