

Städtische Wohn- und Geschäftsgebäude

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2023

I. ALLGEMEINES

Die „Städtischen Wohn- und Geschäftsgebäude“ der Stadt Neuenburg am Rhein werden aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 07.11.1997 seit dem 01.01.1998 als Eigenbetrieb mit Sonderrechnung geführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.04.1999 die Eröffnungsbilanz zum 01.01.1998 festgestellt. Die Bilanzsumme betrug seinerzeit in Aktiva und Passiva 7.366.027,72 Euro.

Eine Betriebsleitung ist nicht bestellt. Die Aufgaben der Betriebsleitung werden entsprechend der Betriebssatzung vom Bürgermeister wahrgenommen.

Die Städtischen Wohn- und Geschäftsgebäude beschäftigen kein eigenes Personal. Der Eigenbetrieb erstattet einen Verwaltungskostenbeitrag entsprechend der zeitlichen Inanspruchnahme des Bürgermeisters, sowie weiterer Bediensteter der Stadt Neuenburg am Rhein. Im Übrigen ist der Gemeinderat zuständig.

Gemäß der Betriebssatzung verzichtet der Eigenbetrieb Städtische Wohn- und Geschäftsgebäude auf die Gewinnerzielungsabsicht.

II. WIRTSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

Der Geschäftszweck des Eigenbetriebs ist der Bau und die Verwaltung der städtischen Wohn- und Geschäftsgebäude, sowie die Sicherstellung einer vorrangig sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

Durch den Erwerb von 16 Wohnungen aus dem Projekt „Service-Wohnen“ können für die ältere Generation betreute Wohnungen im Bereich der sozialen Wohnungsförderung zur Verfügung gestellt werden.

Der Eigenbetrieb ist mit einem Stammkapital von 512.000,00 Euro ausgestattet.

III. RÜCKBLICK AUF DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2021

Der Wirtschaftsplan 2021 wurde am 12.04.2021 vom Gemeinderat wie folgt festgestellt:

Erfolgsplan:	587.300,00 Euro
Vermögensplan:	695.500,00 Euro
Gesamtplan:	1.282.800,00 Euro

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen betrug 354.200,00 Euro.

Nach Abschluss des Jahres 2021 ergibt sich folgendes Bild:

Erfolgsplan:	595.188,64 Euro
Vermögensplan:	1.044.414,08 Euro
Gesamtplan:	1.639.602,72 Euro

A) Erfolgsrechnung

Der Erfolgsplan schließt mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 595.188,64 Euro und weicht damit um rd. 8.000 Euro vom geplanten Volumen in Höhe von 587.300,00 Euro ab.

Der Plan ging von einem Verlust in Höhe von 145.500,00 Euro aus. Tatsächlich beträgt der Verlust zum 31.12.2020 75.690,30 und ist somit um rd. 69.800 Euro niedriger als erwartet.

Wesentliche Veränderungen in der Bewirtschaftung ergaben sich durch geringe Aufwendungen im Unterhaltungsbereich sowie durch höhere Abschreibung. Letztere ergaben sich durch Anpassung der Nutzungsdauern bei den Gebäuden. Die GPA hat die Korrektur bei der letzten Prüfung angeregt.

B) Vermögensrechnung

Der Vermögensplan weist zum Jahresabschluss ein Volumen in Höhe von 1.044.414,08 Euro aus und weicht damit um 348.914,08 Euro vom Planvolumen in Höhe von 695.500,00 Euro ab. Die Planabweichung wurde im Wesentlichen die Fortschreibung der Deckungsmittel verursacht.

Daneben wurden Investitionen bei der Sanierung Sägeweg 5 (19.636,73 Euro), Umnutzung Rathausplatz 6 (169.696,89 Euro) und Umnutzung EG Schlüsselstraße 2a (89.810,11 Euro) geleistet.

Der Vermögensplan schließt, nach Gegenüberstellung der Abschreibungen, der Tilgungen und der Auflösung der Ertragszuschüsse, mit einer Deckungsmittellücke in Höhe von 445.402,42 Euro ab.

IV. BLICK AUF DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2022

Der Wirtschaftsplan 2022 wurde am 11.04.2022 vom Gemeinderat wie folgt festgestellt:

Erfolgsplan:	719.000,00 Euro
Vermögensplan:	1.734.800,00 Euro
Gesamtplan:	2.453.800,00 Euro

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen betrug 713.100,00 Euro.

Nach den vorliegenden Planzahlen für das Wirtschaftsjahr 2022 wird der Eigenbetrieb Städtische Wohn- und Geschäftsgebäude voraussichtlich einen Verlust in Höhe von 300.300 Euro ausweisen. Gravierende Abweichungen von den Planzahlen sind derzeit im Erfolgsplan nicht erkennbar.

V. AUSBLICK AUF DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2023

Der Wirtschaftsplan 2023 für den Eigenbetrieb Städtische Wohn- und Geschäftsgebäude beinhaltet folgende Festsetzungen:

1.	im Erfolsplan mit	EUR
1.1	Summe der Erträge	435.900
1.2	Summe der Aufwendungen	782.700
1.3	Jahresergebnis (Saldo aus 1.1 und 1.2)	-346.800
2.	Im Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung	EUR
2.1	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	415.800
2.2	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	387.800
2.3	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	28.000
2.4	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0
2.5	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	50.000
2.6	Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit	-50.000
2.7	Finanzierungsmittelbedarf (Saldo aus 2.3 und 2.6)	-22.000
2.8	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	435.300
2.9	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	413.300
2.10	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungsmittelstätigkeit	22.000
2.11	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestandes zum Ende des Wirtschaftsplans 2023 (Saldo aus 2.7 und 2.10)	0

A) Erfolgsplan

Der Erfolgsplan weist für das Jahr 2023 einen Jahresverlust von 346.800 aus.

Neben den allgemeinen Unterhaltungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Blechverwahrungen, der Eingangstüre sowie der Briefkasten –und Klingelanlage in der Schlüsselstraße 2a und umfassende Renovierungsarbeiten in der Franz-Josef-von-Weiß-Straße 22 und 22b vorgesehen. Daneben wurden auf Grund der Empfehlung

der Gemeindeprüfungsanstalt die Abschreibungsdauer für die einzelnen Gebäude überprüft und diese entsprechend angepasst.

Seit dem Jahr 2008 werden die Objekte des Eigenbetriebs sowie Wohnungen, welche dem Kernhaushalt zugeordnet sind, von der Firma LT&P Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Fellbach verwaltet.

B) Liquiditätsplan

Im Jahr 2023 sind folgende Investitionsmaßnahmen vorgesehen:

Investitionsauftrag	Objektbezeichnung	Investitionsbeschreibung	Plan
781000000000	Sanierung Pommernstraße 5 u. 5a	20.000 € Planungskosten (Dach, Fassade, Heizung, Fenster, Eingänge)	20.000 €
781000000003	Friedhofstraße 1	20.000 € Rückzahlung Förderung bei Verkauf/Abriss	20.000 €
781000000006	Rathausplatz 6	30.000 € Umnutzung hintere Räume EG	30.000 €
		SUMME Ausgaben	70.000 €

Zur Finanzierung dieser Investitionen sowie der Finanzierungslücke zwischen Abschreibungen und Tilgungen ist eine Kreditaufnahme in Höhe von 123.500 Euro vorgesehen.

VI. MITTELFRISTIGE FINANZPLANUNG

Ziel der Finanzplanung ist es, Umfang und Zusammensetzung der voraussichtlichen Ausgaben und die Deckungsmöglichkeiten darzustellen. Sie soll eine Orientierungshilfe für die Stadt im Hinblick auf die voraussichtliche Entwicklung der Finanzwirtschaft der nächsten Jahre sein.

Entsprechend den vorsichtig fortgeschriebenen Planzahlen werden sich voraussichtlich keine gravierenden Veränderungen ergeben.