

**Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau  
Kirchheim unter Teck**

**Wirtschaftsplan 2022**

## Beschluss über den Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebs Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck

Auf Grund von § 14 Eigenbetriebsgesetz hat der Gemeinderat am 15.12.2021 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 mit folgenden Werten festgesetzt:

		EURO
1.	Erfolgsplan	
1.1	Gesamtbetrag Erträge	28.650
1.2	Gesamtbetrag Aufwendungen	292.100
<b>1.3</b>	<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-263.450</b>
2.	Liquiditätsplan	
2.1	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	0
2.2	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	292.100
<b>2.3</b>	<b>Zahlungsmittelüberschuss/Zahlungsmittelbedarf</b>	<b>-292.100</b>
2.4	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0
2.5	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	2.906.200
<b>2.6</b>	<b>Saldo aus 2.4 und 2.5</b>	<b>-2.906.200</b>
<b>2.7</b>	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/Finanzierungsmittelbedarf</b>	<b>-3.198.300</b>
2.8	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	3.763.450
2.9	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0
<b>2.10</b>	<b>Saldo aus 2.8 und 2.9</b>	<b>3.763.450</b>
<b>2.11</b>	<b>Saldo des Liquiditätsplans</b>	<b>565.150</b>
3.1	Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen (Kreditermächtigung)	0
3.2	Verpflichtungsermächtigungen	650.000
4.	Höchstbetrag der Kassenkredite	0

## Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2022

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Gründungsvorgang

Der Gemeinderat der Stadt Kirchheim unter Teck hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2021 die Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Städtischer Wohnbau Kirchheim unter Teck beschlossen. Diese Satzung tritt zum 01.01.2022 in Kraft. Damit ist dieser Eigenbetrieb mit Wirkung vom 01.01.2022 gegründet. Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbständig, jedoch wirtschaftlich selbständig (Sondervermögen nach § 96 GemO). Er hat eigene Organe, nämlich den Gemeinderat, den Betriebsausschuss, den Oberbürgermeister und eine Betriebsleitung. Die Zuständigkeit der Organe ergibt sich aus der Betriebssatzung. Der Wirtschaftsplan wurde entsprechend den Vorgaben des Eigenbetriebsgesetzes und der Betriebssatzung aufgestellt.

#### 1.2 Finanzwirtschaftliche Hinweise

##### a) Stammkapital

Nach § 2 der Betriebssatzung beträgt das Stammkapital 1.000.000 €. Dieser Betrag ist im Liquiditätsplan des Eigenbetriebs 2022 als Einnahme veranschlagt. Im städtischen Kernhaushalt ist der Betrag als Auszahlung dargestellt.

##### b) Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden und Baumaßnahmen

Im Wirtschaftsplan 2022 und in der Finanzplanung ist lediglich die Investitionsmaßnahme Lindorfer Weg 24 dargestellt. Die Baumaßnahme ist mit insgesamt 3,4 Mio € veranschlagt, verteilt auf die Jahre 2022 (2,8 Mio €) und 2023 (0,6 Mio €). Hinzu kommen das Grundstück mit einem Buchwert von 41.200 € und Außenanlagen mit Investitionen von 115.000 € (2022 65.000 € und 2023 50.000 €). Die Ermittlung des ab 01.01.2023 zu übernehmenden Wohnungsbestands ist noch nicht abgeschlossen und ist daher in der Finanzplanung nicht dargestellt. Die Übernahme des Bestands und ihre Finanzierung wird dann im Wirtschaftsplan 2023 veranschlagt werden.

##### c) Übrige Kapitalausstattung

Zur Finanzierung der Investitionen ist neben dem Stammkapital eine Eigenkapitalzuführung aus dem Kernhaushalt von 2,5 Mio € veranschlagt.

### 2. Wirtschaftsplan

Das Eigenbetriebsgesetz wurde im Juni 2020 novelliert. Die Neuregelung ist spätestens zum 01.01.2023 anzuwenden. In der Betriebssatzung ist festgelegt (§ 11 Abs. 3), dass die Eigenbetriebsverordnung Doppik angewendet wird. Der Wirtschaftsplan 2022 wurde entsprechend der Neuregelung des aufgestellt. Er besteht aus dem Erfolgsplan, dem Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm und der Stellenübersicht.

#### a) Erfolgsplan

Im Erfolgsplan sind alle jährlich wiederkehrende Erträge und Aufwendungen enthalten. Da der Wirtschaftsplan nur ein Bauprojekt enthält, können in 2022 keine

Einnahmen generiert werden. Die wesentlichen Aufwendungen sind Personalkosten und die Kosten für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes. Der Erfolgsplan schließt mit einem Fehlbetrag von 263.450 € ab. Dieser Fehlbetrag wird vom Kernhaushalt ersetzt.

**b) Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm**

Als Investition ist die Baumaßnahme Lindorfer Weg 24 veranschlagt  
(siehe 1.2 b)

Aus dem Erfolgsplan ergibt sich ein Zahlungsmittelbedarf von	292.100 €
Der Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeit beträgt	<u>2.906.200 €</u>
Damit beträgt der veranschlagte Finanzierungsmittelbedarf	3.198.300 €

Die Einzahlungen aus der Veränderung des Eigenkapitals  
setzen sich wie folgt zusammen:

Stammkapitalzuführung	1.000.000 €
Weitere Eigenkapitalzuführung	2.500.000 €
Vorauszahlung der Stadt auf die spätere Fehlbetragsabdeckung	<u>263.450 €</u>
	3.763.450 €

Damit betragen die liquiden Mittel zum Jahresende	565.150 €
---	-----------

Kreditaufnahmen sind in 2022 somit nicht erforderlich.

**c) Stellenübersicht**

Einzigste Stelle ist die Stelle des Geschäftsführers.

Weitere Stellen werden erst im Wirtschaftsplan 2023 veranschlagt, wenn ein Organisationsgutachten vorliegt. Soweit städtische Mitarbeiter 2022 Aufgaben für den Eigenbetrieb wahrnehmen (z.B. Hochbau), werden die Kosten dem Kernhaushalt ersetzt. Die Stellen sind im Stellenplan der Stadt abgebildet.

## Erfolgsplan einschließlich Finanzplanung

Nr.		Ergebnis	Ansatz	Ansatz	Planung	Planung	Planung
		2020 EUR	2021 EUR	2022 EUR	2023 EUR	2024 EUR	2025 EUR
		1	2	3	4	5	6
1	Steuern und ähnliche Abgaben			0			
2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen						
3	Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge						5.400
4	Sonstige Transfererträge						
5	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen						
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte					149.760	149.760
7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen						
8	Zinsen und ähnliche Erträge						
9	Aktivierete Eigenleistungen und Bestandsveränderungen			28.650	6.500	0	0
10	Sonstige Erträge						
<b>11</b>	<b>Summe Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.650</b>	<b>6.500</b>	<b>149.760</b>	<b>155.160</b>
12	Personalaufwendungen			-77.100	-87.500	-82.700	-82.700
13	Versorgungsaufwendungen						
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen			-215.000	-20.000	-54.600	-54.600
15	Abschreibungen			0	0	-108.600	-108.600
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			0	0	0	0
17	Transferaufwendungen						
18	Sonstige Aufwendungen						
<b>19</b>	<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-292.100</b>	<b>-107.500</b>	<b>-245.900</b>	<b>-245.900</b>
<b>20</b>	<b>Veranschlagtes Ergebnis nachrichtlich</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-263.450</b>	<b>-101.000</b>	<b>-96.140</b>	<b>-90.740</b>
21	Vorauszahlungen der Gemeinde auf die spätere Fehl Betragsabdeckung			263.450	101.000	96.140	90.740
22	Vorauszahlungen an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung						

### Erläuterungen:

- 3 aus Zuschuss (vgl. Liquiditätsplan)
- 6 Mieteinnahmen aus Lindorfer Weg 24 einschl. Nebenkosten
- 9 siehe Investitionen; Ansatz 1% der Investition, da 2022 keine Verwaltungskosten verrechnet werden
- 12 2022: Geschäftsführer 7 Monate, kommissarischer Geschäftsführer 5 Monate, Hochbau 400 h zzgl. Lohnsteigerung und anteilige Unterstützung Stadtwerke  
2023: Geschäftsführer, Hochbau 146 h zzgl. Lohnsteigerung
- 14 Pauschale für SAP, Beratung, IT-ausstattung, Büromaterial u.ä.; Nebenkosten Lindorfer Weg 24; Sanierungskonzept (2022)  
2022: Sanierungskonzept 175.000 €, Pauschale 40.000  
2023: Pauschale 20.000  
2024ff: Nebenkosten Lindorfer Weg 24; Pauschale 20.000
- 15 Gebäude ND 33 Jahre, Freiflächen ND 35 Jahre,
- 21 Stadt (Kernhaushalt) ersetzt die Jahresfehlbeträge; da diese erst nach dem Wirtschaftsjahr feststehen, wird eine Vorauszahlung in Höhe des Planansatzes geleistet

## Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung

Nr.		Ergebnis	Ansatz	Ansatz	Verpflichtungs-	Planung	Verpflichtungs-	Planung	Planung
		2020 EUR	2021 EUR	2022 EUR	ermächtigung 2022 EUR	2023 EUR	ermächtigung 2023 EUR	2024 EUR	2025 EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Steuern und ähnliche Abgaben			0		0		0	0
2	Zuweisungen und Zuwendungen und allgemeine Umlagen			0		0		0	0
3	Sonstige Transfereinzahlungen			0		0		0	0
4	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen			0		0		0	0
5	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte			0		0		149.760	149.760
6	Kostenerstattungen und Kostenumlagen			0		0		0	0
7	Zinsen und ähnliche Einzahlungen			0		0		0	0
8	Sonstige ergebniswirksame Einzahlungen			0		0		0	0
	<b>Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummer 1 bis 8)</b>	0	0	0	0	0	0	149.760	149.760
10	Personalaufwendungen			-77.100		-87.500		-82.700	-82.700
11	Versorgungsauszahlungen			0		0		0	0
12	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen			-215.000		-20.000		-54.600	-54.600
13	Zinsen und ähnliche Auszahlungen			0		0		0	0
14	Transferauszahlungen (ohne Investitionszuschüsse)			0		0		0	0
15	Sonstige erfolgswirksame Auszahlungen			0		0		0	0
	<b>Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummer 10 bis 15)</b>	0	0	-292.100	0	-107.500	0	-137.300	-137.300
	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf des Erfolgsplans (Saldo aus Nummer 9 bis 16)</b>	0	0	-292.100	0	-107.500	0	12.460	12.460
18	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen								216.200
19	Entgelten für Investitionstätigkeit								
20	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen								
21	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen								
22	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeiten								
	<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeiten (Summe aus Nummer 18 bis 22)</b>	0	0	0	0	0	0	0	216.200
24	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden			-41.200	0	0	0	0	0
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen			-2.865.000	-650.000	-650.000	0	0	0
26	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen			0	0	0	0	0	0
27	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen								
28	Auszahlungen für Investitionsfördermaßnahmen								
29	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen								
	<b>Auszahlungen aus Investitionstätigkeiten (Summe aus Nummer 24 bis 29)</b>	0	0	-2.906.200	-650.000	-650.000	0	0	0
	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummer 23 und 30)</b>	0	0	-2.906.200	-650.000	-650.000	0	0	216.200
	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nummer 17 und 31)</b>	0	0	-3.198.300	-650.000	-757.500	0	12.460	228.660
33	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen			0					
33a	Einzahlungen aus der Veränderung des Eigenkapitals			3.763.450		101.000		96.140	90.740
34	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen								
34a	Auszahlungen aus Veränderungen des Eigenkapitals								
	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 33, 33a, 34 und 34a)</b>	0	0	3.763.450	0	101.000	0	96.140	90.740
	<b>Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 32 und 35)</b>	0	0	565.150	-650.000	-656.500	0	108.600	319.400
	nachrichtlich: den voraussichtlichen Bestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresbeginn					565.150		-91.350	17.250
37	den voraussichtlichen Bestand an inneren Darlehen zum Jahresbeginn								
38				0					

### Berechnung des Finanzmittelsbedarfs

Zahlungsmittelbedarf Erfolgsplan

292.100

107.500

Finanzmittelbedarf Invest

2.906.200

650.000

Summe

3.198.300

757.500

### Finanzierung

Stammkapital

1.000.000

Fehlbetragsabdeckung

263.450

101.000

96.140

90.740

Eigenkapitalzuführung vom Kernhaushalt

2.500.000

3.763.450

101.000

liquide Mittel zum 31.12.2022/01.01.2023

565.150

2024 besteht eine Finanzierungslücke von 91.350 € (01.01.2024). Diese kann größtenteils durch die Vorauszahlung der Stadt auf den zu Fehlbetrag abgedeckt werden. Der Rest wird ggfs. über Kassenkredite (Einheitskasse) abgedeckt, da 2025 ein Zuschuss von 216.200 € erwartet wird.

## Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan					Finanzplanung				
		2021		2022		2023		2024		2025	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	3	4	5					
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn										
2a	Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn										
2b	Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere										
2c	Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernausnat, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde										
3a	Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn										
3b	Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernausnat, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde										
4	<b>liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn</b>										
5	Auszahlungen aufgrund von uberragenden Mitteln zur einzelne vornaben der Vorvorjahre (§2 Absatz 4 EigBVO-Doppik)		0								
6	Einzahlungen aus nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen aus Vorvorjahren										
7	Einzahlungen aufgrund von uberragenden Mitteln zur einzelne vornaben der Vorvorjahre (§2 Absatz 4 EigBVO-Doppik)										
8	veranschlagte Änderungen des Finanzierungsmittelbestands (§ 2 i.V.m. Anlage 2 Nummer 36 EigBVO-Doppik)		565.150	-656.500	108.600	319.400					
9	<b>voraussichtlich liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>		565.150	-91.350	17.250	336.650					
10	davon für bestimmte Zwecke gebunden		0	0	0	0					
11	<b>vorauss. liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>		565.150	-91.350	17.250	336.650					

## Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan		davon voraussichtlich fällige Auszahlungen			
Jahr	TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR
	1	2	3	4	5
2022	650	650			
2023	0				
<b>Summe:</b>	650	650	0	0	0
Nachrichtlich					
Im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahmen:					
		0	0	0	0

## Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Schulden

Art der Schulden	voraussichtlicher Stand 01.01.2022	voraussichtlicher Stand 31.12.2022
	TEUR	
<b>1. Anleihen</b>		
<b>2. Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen</b>		
2.1 Bund		
2.2 Land		
2.3 Gemeinden und Gemeindeverbänden	0	0
davon Kernhaushalt	0	0
2.4 Zweckverbände und dergleichen		
2.5 Kreditinstitute		
2.6 sonstige Bereiche		
<b>3. Kassenkredite</b>		
<b>4. Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften</b>		
<b>Voraussichtliche Gesamtschulden</b>	0	0

## Bestand an inneren Darlehen

			zum 01.01.2022 EUR	zum 31.12.2023 EUR
			1	2
1		Rückstellungen für die Stilllegung und Nachsorge von Abfalldeponien nach § 7 Absatz 2 EigBVO-Doppik i.V. m. § 41 Absatz 1 Nr. 3 GemHVO		
2	+	Sonstige Rückstellungen ohne die Rückstellung für die Stilllegung und Nachsorge von Abfalldeponien		
3	=	<b>Mittelbestand bei Erwirtschaftung aller Rückstellungen und Ansammlungen der Mittel</b>	0	0
4		Liquide Mittel		
5	-	Kassenkreditmittel		
6	+	angelegte Mittel		
7	=	<b>tatsächlich erwirtschafteter Mittelbestand</b>		
8		<b>Differenz (Zeile 3 abzüglich Zeile 7)</b>		
9		<b>Bestand an inneren Darlehen</b>	0	0
10		nachrichtlich: Eigenkapitalquote im Jahr der Aufnahme inneren Darlehens, hilfsweise am Stichtag der Eröffnungsbilanz in vom Hundert		
11		nachrichtlich: Eigenkapitalquote im aktuellen Wirtschaftsjahr in vom Hundert	100%	

**Einzelardarstellung der Investitionsmaßnahmen**

Nr. 1	Gesamtangaben zur Maßnahme - nachrichtlich-		Bisher finanziert		Mittel-übertragungen aus 2020		Ergebnis 2020		Ansatz 2021		Ansatz 2022		Verpflichtungs-ermächtigungen 2022		Planung 2023		Verpflichtungs-ermächtigungen 2023		Planung 2024		Planung 2025		Finanzbedarf weitere Jahre - nachrichtlich-	
	EUR	1	EUR	2	EUR	3	EUR	4	EUR	5	EUR	6	EUR	7	EUR	8	EUR	9	EUR	10	EUR	11	EUR	12
<b>Wohngebäude Lindorfer Weg 24</b>																								
1																								
2																								
3																								
4																								
5																								
6		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		216.200		0
7		-41.200																						
8		-3.400.000																						
9																								
10																								
11																								
12																								
13		-3.441.200		0		0		0		0		-2.841.200		-600.000		-600.000		0		0		0		0
14		-3.441.200		0		0		0		0		-2.841.200		-600.000		-600.000		0		0		216.200		0
15		-34.000										-28.000				-6.000								
16		-3.475.200		0		0		0		0		-2.869.200		-600.000		-606.000		0		0		0		0
17		0																						

Nr. 2	Gesamtangaben zur Maßnahme - nachrichtlich-		Bisher finanziert		Mittel-übertragungen aus 2020		Ergebnis 2020		Ansatz 2021		Ansatz 2022		Verpflichtungs-ermächtigungen 2022		Planung 2023		Verpflichtungs-ermächtigungen 2023		Planung 2024		Planung 2025		Finanzbedarf weitere Jahre - nachrichtlich-		
	EUR	1	EUR	2	EUR	3	EUR	4	EUR	5	EUR	6	EUR	7	EUR	8	EUR	9	EUR	10	EUR	11	EUR	12	
Außenanlagen Lindorfer Weg 24																									
1																									
2																									
3																									
4																									
5																									
6																									
7																									
8																									
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									
17																									

## Stellenübersicht für das Wirtschaftsjahr 2022

nachrichtlich		2021	2022		Bemerkungen
Beschäftigte Zahl	TVöD	tatsächlich besetzt 30.06.	Beschäftigte Zahl	TVöD	
			1	EG 13	Geschäftsführer*in
0		0	1		

nachrichtlich: Beamte, werden im Stellenplan der Stadt geführt für 2022 sind keine Beamten im Stellenplan vorgesehen, außer der Geschäftsführer würde verbeamtet

bis zur Besetzung der Stelle des Geschäftsführers wird diese kommissarisch vom EBM der Stadt wahrgenommen