

**KIRCHZARTEN**



**Wirtschaftsplan  
Eigenbetrieb Wohnbau  
2020**



# FESTSTELLUNG DES WIRTSCHAFTSPLANES

Für den  
Eigenbetrieb Wohnbau Kirchzarten

FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2020

Auf Grund von § 14 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 23. Januar 2020 den Wirtschaftsplan der Wohnbau Kirchzarten wie folgt festgestellt:

## § 1

Der Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Wohnbau Kirchzarten das Wirtschaftsjahr 2020 wird in Einnahmen und Ausgaben wie folgt festgesetzt:

1. Erfolgsplan	370.000,-- €	
2. Vermögensplan	473.000,-- €	843.000,-- €

## § 2

### Kreditaufnahmen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen des

Eigenbetriebs Wohnbau Kirchzarten (Kreditermächtigung) beträgt 473.000,-- €

## § 3

### Verpflichtungsermächtigungen

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht beansprucht.

## § 4

### Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird auf 74.000,-- € festgesetzt.

Kirchzarten, den 23. Januar 2020

Der Gemeinderat:

Andreas Hall  
Bürgermeister



## **Vorbericht**

### **zum Wirtschaftsplan für das Haushaltsjahr 2020**

#### **I. Allgemeines**

Der Eigenbetrieb Wohnbau Kirchzarten wurde durch Gemeinderatsbeschluss vom 01. März 2016 (TOP 2016/275) gegründet. Die Bestätigung des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald als Rechtsaufsichtsbehörde erfolgte am 18. Mai 2016.

Laut Betriebssatzung erwirbt, errichtet, verwaltet, bewirtschaftet und verwertet der Eigenbetrieb Wohnbau Kirchzarten Immobilien zu Wohnzwecken in allen Rechts- und Nutzungsformen, insbesondere Wohnungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Umstellung auf das Neue Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) zum Wirtschaftsjahr 2019 wurden die Bestandsimmobilien aus dem Kernhaushalt der Gemeinde in den Eigenbetrieb überführt und dieser mit Leben gefüllt.

Zur Betriebsleitung und zur stellvertretenden Betriebsleitung sind die Leitung des Fachbereichs 4 Rechnungswesen der Gemeinde und deren Stellvertretung bestellt.

#### **II. Überblick über das Wirtschaftsjahr 2019**

In 2019 wurde erstmals die Bewirtschaftung der Wohnimmobilien und damit auch deren Mieteinnahmen im Eigenbetrieb geführt. Da die Aufwendungen zur Unterhaltung der Immobilien deutlich unter dem Planansatz liegen, kann hier mit einem Gewinn gerechnet werden.

#### **III. Ausblick auf das Wirtschaftsjahr 2020**

Um einen Überblick über den Zustand der Immobilien zu erhalten, sollen Sanierungsfahrpläne erstellt werden. Diese geben Auskunft über den aktuellen baulichen Zustand der Immobilien und zeigen den groben Kostenrahmen für die anstehenden Sanierungen/Investitionen auf. Hierfür sind 42.000,00 Euro Sachverständigenkosten eingeplant.

Die veranschlagten 204.000,00 Euro für die Unterhaltung des Grund und Bodens werden unter anderem für Sanierungen an Sanitäreinrichtungen, Fenstern sowie Komplettsanierungen von Wohnungen im Zuge von Auszügen verplant.

Die Umsetzung der geplanten Neubauprojekte kann nur mit mehr Personal realisiert. Ab dem Jahr 2020 ist hierfür eine Technikervollzeitstelle vorgesehen. Nach Errichtung der Neubauten in den Jahren 2022 ff. werden weitere Stellenanteile für deren Verwaltung benötigt. Ferner sind ab 2022 unter den Bewirtschaftungskosten Aufwendungen für externe Hausmeisterdienste vorgesehen.

Die entstehenden Aufwendungen Strom/Wasser/Gas etc. werden zum großen Teil über die Nebenkosten an die Mieter weitergereicht.

Die tatsächlichen Abschreibungen der Gebäude waren bei Erstellung des Wirtschaftsplans noch nicht bekannt, da die Vermögensbewertung zur Eröffnungsbilanz im Zuge des NKHR noch in Erstellung ist. Die angesetzten Abschreibungen sind daher aus der bestehenden Vollvermögensrechnung/Anlagenbuchhaltung der kameralistischen Buchführung übernommen. Ferner wurden die Ansätze der Auflösung von erhaltenen Zuschüssen übernommen.

Im Vermögensplan des Planjahrs sind Mittel in Höhe von 308.000,00 Euro bereitgestellt.

# Erfolgsplan 2020

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2020	Ansatz 2019	Rechnungsergebnis 2018
		EUR	EUR	EUR
		1	2	3
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
	31600000 Planung bilanzielle Auflösung	0	12.000	0,00
	<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>12.000</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Bestandsveränderungen</b>				
	<b>Summe Bestandsveränderungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Aktivierte Eigenleistungen</b>				
	<b>Summe aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
	32002200 Miete Wohnungen	156.000	0	0,00
	32002300 Mietnebenkosten	49.000	0	0,00
	32005200 Mieten	0	162.000	0,00
	32005300 Mietnebenkosten	0	50.000	0,00
	<b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>205.000</b>	<b>212.000</b>	<b>0,00</b>
	<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b>205.000</b>	<b>224.000</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Materialaufwand</b>				
<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>				
	42000000 Aufwand f. Roh-,Hilfs-,Betr.St. u. Waren	1.000-	60.000-	0,00
	42005300 Aufwand Strom	6.000-	0	0,00
	42005400 Aufwand Wasser	7.000-	0	0,00
	42005500 Aufwand Abwasser	4.000-	0	0,00
	42005600 Bewirtschaftungskosten	4.000-	0	0,00
	42005700 Aufwand Gas	20.000-	0	0,00
<b>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>				
	43005050 Verwaltungskostenbeitrag (VKB)	12.000-	12.000-	0,00
	43005060 Erstattung Bauhofstunden	12.000-	12.000-	0,00
	43005100 Unterhaltung Grund und Boden	204.000-	140.000-	0,00
	<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>270.000-</b>	<b>224.000-</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
<b>a) Löhne und Gehälter</b>				
	40000000 Planung Personalaufwendungen	58.000-	0	0,00
<b>b) Soziale Abgaben / Altersversorgung</b>				
	<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>58.000-</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Abschreibungen</b>				
<b>a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens</b>				
<b>b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens</b>				
	<b>Summe Abschreibungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
	44005410 Sachverständigen- und Gerichtskosten	42.000-	0	0,00
	<b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>42.000-</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
	<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>370.000-</b>	<b>224.000-</b>	<b>0,00</b>

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2020	Ansatz 2019	Rechnungsergebnis 2018
		EUR	EUR	EUR
		1	2	3
9.	Erträge aus Beteiligungen			
	Summe Erträge aus Beteiligungen	0	0	0,00
10.	Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
	Summe Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0,00
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
	Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0,00
	Summe Finanzerträge	0	0	0,00
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens			
	Summe Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0,00
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0,00
	Summe Finanzaufwendungen	0	0	0,00
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	165.000-	0	0,00
15.	Erträge aus Gewinnabführung etc.			
	Summe Erträge aus Gewinnabführung etc.	0	0	0,00
16.	Aufwand aus Verlustübernahme			
	Summe Aufwand aus Verlustübernahme	0	0	0,00
	Summe Beteiligungsergebnis	0	0	0,00
17.	Außerordentliche Erträge			
	Summe außerordentliche Erträge	0	0	0,00
18.	Außerordentliche Aufwendungen			
	Summe außerordentliche Aufwendungen	0	0	0,00
19.	Summe außerordentliches Ergebnis	0	0	0,00
20.	Steuern vom Einkommen und Ertrag			
	Summe Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0,00
21.	Sonstige Steuern			
	Summe sonstige Steuern	0	0	0,00
	Summe Steuern	0	0	0,00
	Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	165.000-	0	0,00



# Investitionsübersicht 2020

## EIGB\_5000 Eigenbetrieb Wohnbau

Ifd. Nr.	Investitionsübersicht Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Gesamtang. z. Maßnahme -nachrichtl.- EUR	davon bereits geleistet EUR	Ermächtigungsbetrag aus 2018 EUR	Ergebnis 2018 EUR	Ansatz 2019 EUR	Ansatz 2020 EUR	Planung 2021 EUR	Planung 2022 EUR	Planung 2023 EUR
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
751000000100: Baumaßnahmen										
6	= Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0,00	0	0	0	0	0
8	- Auszahlungen für Baumaßnahmen	4.833.200-	0	0	0,00	868.000-	308.000-	1.767.100-	1.767.100-	123.000-
13	= Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	4.833.200-	0	0	0,00	868.000-	308.000-	1.767.100-	1.767.100-	123.000-
14	= Saldo aus Investitionstätigkeit	4.833.200-	0	0	0,00	868.000-	308.000-	1.767.100-	1.767.100-	123.000-
16	= Gesamtkosten der Maßnahme	4.833.200-	0	0	0,00	868.000-	308.000-	1.767.100-	1.767.100-	123.000-

# Vermögensplan 2020

Nr.	Vermögensplan Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Ansatz 2020	Verpflichtungsermächtigungen 2020
		EUR	EUR
		1	2
9.	Kredite	473.000	0
b)	von Dritten	473.000	0
10.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	0	0
b)	Anlagenabgänge	0	0
	<b>Summe Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>	<b>473.000</b>	<b>0</b>

Nr.	Vermögensplan Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Ansatz 2020	Verpflichtungsermächtigungen 2020
		EUR	EUR
		1	2
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	308.000-	0
	78710000 Auszahlung für Hochbaumaßnahmen	308.000-	0
7.	Jahresverlust	165.000-	0
12.	Gewährung von Krediten	0	0
	<b>Summe Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>	<b>473.000-</b>	<b>0</b>

Mehrjahresplanung  
2019 bis 2023  
Eigenbetrieb Wohnbau

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	2019 EUR	2020 EUR	2021 EUR	2022 EUR	2023 EUR
		1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse</b>					
	31600000 Planung bilanzielle Auflösung	12.000	0	17.000	17.000	17.000
	<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>12.000</b>	<b>0</b>	<b>17.000</b>	<b>17.000</b>	<b>17.000</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandsveränderungen</b>					
	<b>Summe Bestandsveränderungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3.</b>	<b>Aktiviere Eigenleistungen</b>					
	<b>Summe aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.</b>	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>					
	32002200 Miete Wohnungen	0	156.000	210.000	220.000	230.000
	32002300 Mietnebenkosten	0	49.000	75.000	80.000	85.000
	32005200 Mieten	162.000	0	0	0	0
	32005300 Mietnebenkosten	50.000	0	0	0	0
	<b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>212.000</b>	<b>205.000</b>	<b>285.000</b>	<b>300.000</b>	<b>315.000</b>
	<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b>224.000</b>	<b>205.000</b>	<b>302.000</b>	<b>317.000</b>	<b>332.000</b>
<b>5.</b>	<b>Materialaufwand</b>					
<b>a)</b>	<b>Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>					
	42000000 Aufwand f. Roh-,Hilfs-,Betr.St. u. Waren	-60.000	-1.000	-1.000	-2.000	-2.000
	42005300 Aufwand Strom	0	-6.000	-6.000	-10.000	-10.000
	42005400 Aufwand Wasser	0	-7.000	-7.000	-9.000	-9.000
	42005500 Aufwand Abwasser	0	-4.000	-4.000	-6.000	-6.000
	42005600 Bewirtschaftungskosten	0	-4.000	-4.000	-31.000	-31.000
	42005700 Aufwand Gas	0	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
<b>b)</b>	<b>Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>					
	43005050 Verwaltungskostenbeitrag (VKB)	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000
	43005060 Erstattung Bauhofstunden	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000
	43005100 Unterhaltung Grund und Boden	-140.000	-204.000	-366.000	-140.000	-140.000
	<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>-224.000</b>	<b>-270.000</b>	<b>-432.000</b>	<b>-242.000</b>	<b>-242.000</b>

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	2019 EUR	2020 EUR	2021 EUR	2022 EUR	2023 EUR
		1	2	3	4	5
6.	Personalaufwand					
a)	Löhne und Gehälter					
	4000000 Planung Personalaufwendungen		-58.000	-60.000	-96.000	-99.000
b)	Soziale Abgaben / Altersversorgung					
	Summe Personalaufwand	0	-58.000	-60.000	-96.000	-99.000
7.	Abschreibungen					
a)	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens			-60.000	-60.000	-60.000
b)	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens					
	Summe Abschreibungen	0	0	-60.000	-60.000	-60.000
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen					
	44005410 Sachverständigen- und Gerichtskosten	0	-42.000	-5.000	-5.000	-5.000
	Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-42.000	-5.000	-5.000	-5.000
	Summe betriebliche Aufwendungen	-224.000	-370.000	-557.000	-403.000	-406.000
9.	Erträge aus Beteiligungen					
	Summe Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0
10.	Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens					
	Summe Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
	Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
	Summe Finanzerträge	0	0	0	0	0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens					
	Summe Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
	Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
	Summe Finanzaufwendungen	0	0	0	0	0
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0	-165.000	-255.000	-86.000	-74.000

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	2019 EUR	2020 EUR	2021 EUR	2022 EUR	2023 EUR
		1	2	3	4	5
15.	Erträge aus Gewinnabführung etc.					
	Summe Erträge aus Gewinnabführung etc.	0	0	0	0	0
16.	Aufwand aus Verlustübernahme					
	Summe Aufwand aus Verlustübernahme	0	0	0	0	0
	Summe Beteiligungsergebnis	0	0	0	0	0
17.	Außerordentliche Erträge					
	Summe außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0
18.	Außerordentliche Aufwendungen					
	Summe außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
19.	Summe außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0	0
20.	Steuern vom Einkommen und Ertrag					
	Summe Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
21.	Sonstige Steuern					
	Summe sonstige Steuern	0	0	0	0	0
	Summe Steuern	0	0	0	0	0
	Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	0	-165.000	-255.000	-86.000	-74.000

Nr.	Investitionsübersicht Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Gesamtang. z. Maßnahme -nachrichtl.- EUR	davon bereits geleistet EUR	Ermächtigungs- übertragung aus 2018 EUR	Ergebnis 2018 EUR	Ansatz 2019 EUR	Ansatz 2020 EUR	Planung 2021 EUR	Planung 2022 EUR	Planung 2023 EUR
		EUR	EUR	EUR	EUR	1	2	3	4	5
751000000100: Baumaßnahmen										
6	=	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0
8	-	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-4.833.200	0	0	-868.000	-308.000	-1.767.100	-1.767.100	-123.000
13	=	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-4.833.200	0	0	-868.000	-308.000	-1.767.100	-1.767.100	-123.000
14	=	Saldo aus Investitionstätigkeit	-4.833.200	0	0	-868.000	-308.000	-1.767.100	-1.767.100	-123.000
16	=	Gesamtkosten der Maßnahme	-4.833.200	0	0	-868.000	-308.000	-1.767.100	-1.767.100	-123.000

78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

Kirschenhof	285.000	1.767.100	1.767.100	123.000
Gartenstraße	23.000			
	308.000	1.767.100	1.767.100	123.000

Nr.	Vermögensplan Finanzierungsmittel (Einnahmen)	2019 bis 2023				
		2019 EUR	2020 EUR	2021 EUR	2022 EUR	2023 EUR
		1	2	3	4	5
4.	Jahresgewinn	0	0	0	0	0
9.	Kredite	880.000	473.000	1.979.100	1.810.100	154.000
b)	von Dritten	880.000	473.000	1.979.100	1.810.100	154.000
10.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	0	0	60.000	60.000	60.000
b)	Anlagenabgänge	0	0	0	0	0
	<b>Summe Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>	<b>880.000</b>	<b>473.000</b>	<b>2.039.100</b>	<b>1.870.100</b>	<b>214.000</b>

Nr.	Vermögensplan Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	2019 bis 2023				
		2019 EUR	2020 EUR	2021 EUR	2022 EUR	2023 EUR
		1	2	3	4	5
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	-868.000	-308.000	-1.767.100	-1.767.100	-123.000
	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen	-868.000	-308.000	-1.767.100	-1.767.100	-123.000
7.	Jahresverlust	0	-165.000	-255.000	-86.000	-74.000
9.	Auflösung Ertragszuschüsse	-12.000	0	-17.000	-17.000	-17.000
11.	Tilgung von Krediten			-9.000	-49.000	-85.000
12.	Gewährung von Krediten	0	0	0	0	0
	<b>Summe Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>	<b>-880.000</b>	<b>-473.000</b>	<b>-2.039.100</b>	<b>-1.870.100</b>	<b>-214.000</b>