

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2021

Zum 01.01.2021 sind 156 Wohnungen (WE) und 7 Gewerbeeinheiten (GE) im Bestand des Anlagevermögens.

Die erzielbaren Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 310.000 €.

Unter der Position aktivierte Eigenleistungen ist die jährliche Auflösung des Sonderpostens -bezuschusste Gebäudeinvestition - in Höhe von 5.500 € erfasst.

Der Leerstand von vermietbaren Wohnungen im OT Cochstedt hat sich nicht weiter erhöht. Mittel werden vorrangig in den Wohnungen eingesetzt.

Schwerpunkt dabei ist, den vorhandenen Wohnraum wieder besser vermietbar zu machen. (z.B. Umbau der Bäder, Dusche statt Badewanne)

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 weist einen Gewinn in Höhe von 3.600 € aus.

Durch die jetzt bedeutend geringere Tilgung der noch vorhandenen Darlehen können Investitionen geplant werden, welche im Vermögensplan 2021 ausgabeseitig berücksichtigt wurden.

Vorrang hat die Tilgung des Kassenkredites, der noch einen Restbetrag in Höhe von 150.000 € ausweist und sich gegenüber 2020 um 30.000 € verringert hat.

Die Kosten für Reparaturen / Instandsetzungen mit 65.000 € sollten alle notwendigen und geplanten Arbeiten absichern.

Von den 163 WE/GE stehen z.Z. 48 WE/GE leer, was einem Leerstand von ca. 29 % entspricht.

Betrachtet man diesen Leerstand, so sind wie in den Vorjahren davon ca. 90 % nicht bzw. erst nach größerem Instandhaltungsaufwand vermietbar.

Die Mietobjekte, welche unter größeren Instandhaltungsaufwand fallen sind:

im OT Hecklingen Gaensefurth 35/36 (10 WE) und im OT Cochstedt der Goetheplatz 13 (4 WE). Hier sollte ein Verkauf möglich sein.

Objekte bei denen wirtschaftlich nur der Abriss als sinnvoll erachtet werden kann sind:

in Hecklingen Blauersteinstraße 13b (8 WE), Blauersteinstraße 18 (4 WE), Hermann Danz Str. 105/106 (4 WE), in Cochstedt Friedensstraße 13/15 (11 WE), Niederstraße 20, 22, 24 und 26 (7 WE).

An den Mietobjekten Hermann Danz Straße 102 (Schützenhaus) in Hecklingen und Marktstraße 10 in Cochstedt wurde bereits ein Teilabriss vorgenommen.

Durch den gesamten Leerstand fallen jährlich ca. 19.000 € an Nebenkosten und Sicherungsmaßnahmen an.

Die Einnahmen aus der Verwaltung für Dritte betragen ca. 66.000 €.

Durch den Stadtbetrieb werden z.Z. 301 Wohnungen/Gewerberäume bzw. Ein- und Mehrfamilienhäuser für Dritte verwaltet, die sich in Hecklingen, Cochstedt und Staßfurt befinden.

Durch Kündigung und Neuabschluss von Verwalterverträgen sind Veränderungen in der Fremdverwaltung möglich.

Den Einnahmen aus Vermietung/Verwaltung und sonstigen Erträgen in Höhe von 548.500 € stehen u.a. folgende Ausgaben gegenüber:

Zins- und Tilgungsleistungen, Kontoführungsgebühr	38.200 €
Aufwendungen für bezogene Leistungen	190.000 €
Personalaufwand	153.900 €
Lfd. Reparaturen/Instandhaltungen/ Investition	143.400 €
Sonst. Aufwendungen für den	
lfd. Geschäftsbetrieb	23.000 €
Ausgaben insgesamt	548.500 €

Diese Liquiditätsbetrachtung zeigt auf, dass die Einnahmen die Ausgaben abdecken.

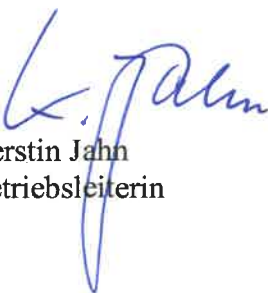
Die verringerten Zins- und Tilgungsleistungen haben die Liquidität des Stadtbetriebes verbessert. (Übersicht über die Entwicklung der Kreditaufnahmen)

Der Kassenkredit wurde mit einer Zinsbindung von 0,183% bis zum 31.12.2021 festgeschrieben und im Plan berücksichtigt.

Dieser Kredit wird einmal im Jahr mit einer Rate von 30.000 € getilgt.

Unser Ziel ist es weiterhin, die Wohnqualität der stadteigenen Wohnungen mit den finanziell vorhandenen Mitteln schrittweise zu verbessern.

Investitionen sind weiterhin in den Ortsteilen Cochstedt und Hecklingen geplant.



Kerstin Jahn
Betriebsleiterin

Erläuterungen zum Erfolgsplan und zur Gewinn und Verlustrechnung 2021

Im Erfolgsplan sind für das Jahr 2019 die vorläufige Bilanz, für das Jahr 2020 das vorläufige Ergebnis und für das Jahr 2021 der Planansatz dargestellt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 wird voraussichtlich im 1. Halbjahr 2021 stattfinden.

Die in der GuV 2021 erfassten Umsatzerlöse setzen sich aus Einnahmen der Vermietung in Höhe von 310.000 € und aus der Verwaltung in Höhe von 66.000 € zusammen.

In der Umlage BK/HK sind die Vorauszahlungen der Mieter erfasst. Unter aktivierte Eigenleistung ist die jährliche Auflösung des aktivierten Zuschusses (Investition) mit 5.500 € berücksichtigt.

Unter sonstige Erträge sind die Pachteinnahmen in Höhe von 1.000 € erfasst.

Ausgabeseitig sind unter Materialaufwand die „bezogene Leistungen“ in Höhe von 190.000 € als Vorauszahlungen an die Versorger, einschließlich Grundsteuer sowie die Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von 65.000 € enthalten.

Im Personalaufwand sind die Kosten lt. Stellenübersicht erfasst und die voraussichtliche Erhöhung berücksichtigt.

Die Position „ Abschreibungen „ enthält die Afa der Gebäude- und Geschäftsausstattung mit 112.000 € , davon entfallen auf den Ortsteil Hecklingen 75.400 € und auf den Ortsteil Cochstedt 36.600 € .

Unter sonstige betriebliche Aufwendungen sind die Kosten des täglichen Geschäftsverlaufes in Höhe von 23.000 € enthalten (u. a. Telefon, Porto, Wartung u. Instandhaltung der Büroausstattung, Betriebs- u. Heizkosten, Jahresabschlusskosten, Rechtsberatungskosten und Gerichtskosten u.a. bei Erlass von Mahnbescheiden und Vollstreckungsmaßnahmen gegenüber Mietschuldner)

Die Zinsen 1.000 € und ähnliche Aufwendungen u.a. Kontoführung, sind in der Anlage „ **Übersicht zur Entwicklung der Kreditaufnahmen** „ enthalten.

Der Kassenkredit in Höhe von 150.000 € belastet weiterhin den Stadtbetrieb.

Auch in diesem Jahr sind Tilgungen eingeplant.

Die Gewinn – und Verlustrechnung 2021 weist einen Gewinn in Höhe von 3.600 € aus.

G u V

Stadt Hecklingen
Stadtbetrieb "Sankt Georg"

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

1. Umsatzerlöse aus Vermietung und Verwaltung		376.000,00 €	
2. Umlage BK und HK		166.000,00 €	
3. andere aktivierte Eigenleistungen		5.500,00 €	
4. sonstige betriebliche Erträge, davon Zuschuss aus HH Stadt Hecklingen		1.000,00 €	548.500,00 €
		- €	
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		190.000,00 €	
b.) Aufwendungen für Reparatur u. Instandsetzung		65.000,00 €	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	122.400,00 €		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	31.500,00 €	153.900,00 €	
davon für ZVK (AN u. AG Anteil)	5.500,00 €		
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen,	112.000,00 €		
davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	112.000,00 €		
b) Anlagenabgang	- €	112.000,00 €	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		23.000,00 €	543.900,00 €
davon Rückführung an den HH der Stadt Hecklingen			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus verbundenen Unternehmen		1.000,00 €	1.000,00 €
11. Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			3.600,00 €
12. außerordentliche Erträge		- €	
13. außerordentliche Aufwendungen		- €	
14. außerordentliches Ergebnis			- €
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
16. Sonstige Steuern			
17. Jahresgewinn/Jahresverlust			3.600,00 €

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2021

Finanzierungsmittel (Einnahmen)		
Bezeichnung	Euro	Erläuterung
Zuführung zum Stammkapital		
Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen		
Jahresgewinn	3.600	
Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Entnahmen		
Zuweisungen und Zuschüsse abzgl. Auflösungsbeträge		
Beiträge und ähnliche Entgelte abzgl. Auflösungsbeträge		
Zuführung zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen		
Kredite		
a) vom Aufgabenträger		
b) von Dritten		
Abschreibungen und Anlagenabgänge	112.000	Afa Gebäude und BGA
Rückflüsse aus gewährten Krediten		
Investiver Zuschuss Stadt Hecklingen		
Verlustausgleich Vorjahre		
erübrigte Mittel aus Vorjahren		
Finanzierungsmittel insgesamt	115.600	

Vermögensplan - A

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2021

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Planansatz		Investitionen (nachrichtlich)		Erläuterungen
	Ausgaben des Wirtschaftsjahres	Verpflichtungser- mächtigungen des Wirtschaftsjahres	Gesamtausgabe- bedarf	bisher bereitgestellt	
	Euro	Euro	Euro	Euro	
2	3	4	5	6	7
Sachanlagen und immat. Anlagenwerte					
Finanzanlagen (einschließl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung					
Rückzahlung von Stammkapital					
Entnahme aus Rücklagen					
Jahresverlust					
Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil					
Entnahme langfristiger Rückstellungen					
Tilgung von Krediten	37.200				Baukredit, Kassenkredit, LFI
Gewährung von Krediten a) an den Aufgabenträger b) an Dritte					
Investitionen	78.400				
Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren					
Finanzierungsbedarf insgesamt	115.600				

Wirtschaftsplan 2021

für den Eigenbetrieb Sankt Georg Hecklingen

Bezeichnung	Planansatz	vorl. Ergebnis	vorl. Bilanz	Erläuterungen
	2021	2020	2019	
	€			
3	4	5	6	7
Umsatzerlöse				
aus Vermietung	310.000	312.000	316.000	
aus Verwaltung	66.000	64.800	64.800	
Umlage BK und HK	166.000	171.000	184.800	
Umsatzerlöse aus Vermietung				
Zuschuss aus HH Stadt Hecklingen	0	0	0	
sonstige betriebliche Erträge	1.000	1.000	1.000	
aktivierte Eigenleistungen	5.500	5.500	5.500	
außerordentliche Erträge / periodenf.				
Zinsen und ähnl. Erträge				
Bestandserhöhung / - minderung				
gesamt	548.500	554.300	572.100	
Materialaufwand				
Aufwendg. f. bezogene Leistungen	190.000	190.000	210.000	
Aufwendg. f. Reparatur+Instandh.	65.000	75.000	75.000	
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	122.400	121.000	119.400	
soziale Abgaben und Aufwendungen	31.500	25.200	25.500	
für Altersversorgung...				
Abschreibungen	112.000	112.500	112.500	
Anlagenabgang/ außerplanm.Afa				
sonst. betriebl. Aufwendungen	23.000	23.000	23.000	
Rückführung an HH Stadt Hecklingen				
Zinsen und sonst. Aufwendungen	1.000	1.700	1.700	
außerordentliche Aufwendungen				
Steuern vom Einkommen und Ertrag				
sonst. betriebl. Aufwendungen				
steuerliche Wertberichtigung				
periodenfremder Aufwand				
gesamt	544.900	548.400	567.100	
Gesamterträge	548.500	554.300	572.100	
Gesamtaufwendungen	544.900	548.400	567.100	
Jahresgewinn / Jahresverlust	3.600	5.900	5.000	

**Erläuterungen zum
Finanzplan 2021 – 2029**

Der Erfolgsplan weist Erträge in Höhe von 548.500 € aus.

Diese setzen sich aus Umsatzerlöse aus Vermietung 310.000 €, Verwaltung 66.000 €, sonst. betrieblichen Erträgen, Pacht 1.000 € und aktivierte Eigenleistung 5.500 €, und den Vorauszahlungen der Mieter an Betriebs- und Heizkosten 166.000 € zusammen.

Bei den Aufwendungen sind in der Position Vorauszahlungen an Versorger u. a. die Preiserhöhungen und die Kosten für Leerstand berücksichtigt.

Im Planjahr 2021 sind in der Position bauliche und sonst. Instandsetzung 65.000 € eingestellt. Der bauliche Zustand der Objekte und Ausstattung einiger Wohnungen erfordern auch in den Folgejahren diesen Aufwand.

Unter sonstige Aufwendungen sind die betrieblichen Kosten für den täglichen Geschäftsbetrieb erfasst.

Die Abschreibungen beziehen sich auf die lineare Gebäudeabschreibung und Geschäftsausstattung.

Im Vermögensplan sind einnahmeseitig die Abschreibungen in Höhe von 112.000 € erfasst.

Die Tilgungsleistungen aus den bestehenden Krediten belaufen sich im Jahr 2021 auf ca. 37,2 T €.

Im Planjahr ergibt sich im Vermögensplan ein Jahresgewinn in Höhe von 3.600 €.

Die Abschreibungen (Einnahmen) im Vermögensplan und der Jahresgewinn gleichen die ausgabeseitig erfasste Tilgung der Kredite und Investitionen aus.

Auch der bis dahin nur durch Zinszahlungen bestehende und belastende Kassenkredit in Höhe von 180.000 € wurde im Jahr 2020 weiter getilgt.

Der Kassenkredit weist per 01.01.2021 einen Betrag in Höhe von 150.000 € aus.

Zum Ende des Jahres ist eine weitere Tilgung vorgesehen.

Finanzplan und Investitionsprogramm für die Jahre 2021 bis 2029

Kontengruppe, -untergruppe	Bezeichnung	Geschäftsjahr 2020	Planjahr 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	13
	I. Erfolgsplan										
	Erträge (Ordnung wie Erfolgsplan)										
	Umsatzerlöse aus Vermietung und	312.000	310.000	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000
	Verwaltung	64.800	66.000	64.800	64.800	64.800	64.800	64.800	64.800	64.800	64.800
	Umlage BK/HK	171.000	166.000	185.000	185.000	185.000	185.000	185.000	185.000	185.000	185.000
	sonst. betriebl. Erträge/akt. Eigenleistungen	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500
	Zuschuss aus HH Stadt Hecklingen										
	Erträge gesamt:	554.300	548.500	568.300	568.300	568.300	568.300	568.300	568.300	568.300	568.300
	Aufwendungen (Ordnung wie Erfolgsplan)										
	Aufwendg. Versorger u. Grundsteuer	190.000	190.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	Bauliche u. sonst. Instandsetzung	75.000	65.000	70.000	70.000	65.000	62.000	60.000	58.000	54.000	50.000
	Personalaufwand	146.200	153.900	157.200	160.300	163.500	166.800	170.200	173.500	176.900	180.500
	Abschreibungen + Anlagenabgang	112.500	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000
	sonst. Aufwendungen	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
	Rückführung an HH Stadt Hecklingen										
	Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	1.700	1.000	900	600	400	100	100	100	100	100
	Aufwendungen gesamt:	548.400	544.900	563.100	565.900	563.900	563.900	565.300	566.600	566.000	565.600
	Ergebnisse der gewöhnlichen										
	Geschäftstätigkeit	5.900	3.600	5.200	2.400	4.400	4.400	3.000	1.700	2.300	2.700
	außerordentliche Erträge										
	außerordentliche Aufwendungen										
	außerordentliches Ergebnis										
	Jahresgewinn / Jahresverlust	5.900	3.600	5.200	2.400	4.400	4.400	3.000	1.700	2.300	2.700

Stellenübersicht für das Wirtschaftsjahr 2021

Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Anzahl der Stellen des Haushaltsjahres (Planjahr)	Anzahl der Stellen des laufenden Haushaltsjahres (Vorjahr)	Anzahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06. des laufenden Haushaltsjahres (Vorjahr)	Erläuterung
1	2	3	4	5	6
Betriebsleiterin	E 9B	1	1	1	
Sachbearbeiterin	E 8	1	1	1	
Summe		2	2	2	

Investitionsprogramm

lfd. Nr.	Aufgabenbereich Investition/Investitions- förderungsmaßnahmen	Geschäftsjahr 2020	Planjahr 2021	1. Folgejahr			2.			3.			Voraussichtl. Gesamtausg.	davon außerhalb des Finanzierungszeitraumes vorb. veranschl. i.sp. Jah.veran.	
				2022			2023			2024					
				€											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
1	Instandsetzung WE Cochstedt & Hecklingen Rosmarienstr. 22, Marktstraße 19, HDStr. 73	10.000	25.000												
2															
3	Abrissarbeiten Herm.Danz Str. 102, Hecklingen Marktstraße 10 - Teilabriss	5.000	5.000 5.000												
4	Instandsetzung WE Cochstedt & Hecklingen Marktstr.15A, Rosmarienstr. 22, KLP 9-11														
5	Kurze Str. 28/28A, Schulstr. 5/6	66.900	43.400												
6															
7	werterhaltende Maßnahmen (in Folgejahr berücksichtigt)														
	gesamt:	81.900	78.400	79.900	77.100	81.500	0								