

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2023

Zum 01.01.2023 sind 123 Wohnungen (WE) und 7 Gewerbeeinheiten (GE) im Bestand des Anlagevermögens.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wohnungsbestand auf Grund von Rückübertragung an die Stadt Hecklingen von 133 WE auf 123 WE verändert. Hierbei handelt es sich im OT Hecklingen um die Blauersteinstraße 13b mit 10 WE .

Die erzielbaren Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 295.000 €.

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

Der Leerstand von vermietbaren Wohnungen hängt von der Fluktuation ab. Diese ist mal höher bzw. niedriger. Aber auch das Alter auf dem Land spielt eine große Rolle.

Vorhandene Mittel werden vorrangig in den Wohnungen eingesetzt.
Schwerpunkt dabei ist, den vorhandenen Wohnraum wieder besser vermietbar zu machen. (Instandhaltungsmaßnahmen z.B. Umbau von Bäder, usw.)

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 weist einen Gewinn in Höhe von 300 € aus. Durch die jetzt bedeutend geringere Tilgung der noch vorhandenen Darlehen können Investitionen geplant werden, welche im Vermögensplan 2023 ausgabeseitig berücksichtigt wurden.

Vorrang hat die Tilgung des Kassenkredites, der noch einen Restbetrag in Höhe von 90.000 € ausweist und sich gegenüber 2022 um 30.000 € verringert hat.
Die Kosten für Reparaturen / Instandsetzungen mit 30.000 € sollten alle notwendigen und geplanten Arbeiten absichern.

Von den 130 WE/GE stehen z.Z. 26 WE/GE leer, was einem Leerstand von ca. 19 % 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 18 (4 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. 10.000 € an Nebenkosten und Sicherungsmaßnahmen an.

Die Einnahmen aus der Verwaltung für Dritte betragen ca. 72.000 €.

Durch den Stadtbetrieb werden z.Z. 262 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 546.500 € stehen u.a. folgende Ausgaben gegenüber:

Zins- und Tilgungsleistungen, Kontoführungsgebühr	40.400 €
Aufwendungen für bezogene Leistungen	218.000 €
Personalaufwand	160.000 €
Lfd. Reparaturen/Instandhaltungen/ Investition	105.100 €
Sonst. Aufwendungen für den lfd. Geschäftsbetrieb	23.000 €
<hr/>	
Ausgaben insgesamt	546.500 €

Diese Liquiditätsbetrachtung zeigt auf, dass die Einnahmen die Ausgaben abdecken. Allerdings belasten andererseits die enorm gestiegenen Versorgerpreise den Stadtbetrieb.

Der Kassenkredit wurde mit einer Zinsbindung von 3,12% bis zum 31.12.2023 festgeschrieben und im Plan berücksichtigt.

Die Zinsen sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,862 % gestiegen.

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

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2023

Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Erläuterung
Bezeichnung	Euro	
Zuführung zum Stammkapital		
Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen		
Jahresgewinn	300	
Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Entnahmen		
Zuweisungen und Zuschüsse abzgl. Aufhebungsbeiträge		
Beiträge und ähnliche Entgelte abzgl. Aufhebungsbeiträge		
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	112.300	

Vermögensplan - A

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2023

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Planansatz		Investitionen (nachrichtlich)		Erläuterungen
	Ausgaben des Wirtschaftsjahres Euro	Verpflichtungser- mächtigungen des Wirtschaftsjahres Euro	Gesamtausgabe- bedarf Euro	bisher bereitgestellt 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	75.100				
Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren					
Finanzierungsbedarf insgesamt	112.300				

Erläuterungen zum Erfolgsplan und zur Gewinn und Verlustrechnung 2023

Im Erfolgsplan sind für das Jahr 2021 die vorläufige Bilanz, für das Jahr 2022 das vorläufige Ergebnis und für das Jahr 2023 der Planansatz dargestellt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde im 2. Halbjahr 2022 durchgeführt.

Die in der GuV 2023 erfassten Umsatzerlöse setzen sich aus Einnahmen der Vermietung in Höhe von 468.000 € und aus der Verwaltung in Höhe von 72.000 € 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 Pachteinahmen in Höhe von 1.000 € erfasst.

Ausgabeseitig sind unter Materialaufwand die „bezogene Leistungen“ in Höhe von 218.000 € als Vorauszahlungen an die Versorger, einschließlich Grundsteuer sowie die Instandhaltungen und Reparaturen in Höhe von 30.000 € enthalten.

Der Personalaufwand ist mit 160.000 € erfasst. In diesem Betrag sind die Kosten lt.

Stellenübersicht enthalten 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)

Für Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind 3.200 € erfasst. Diese sind in der Anlage **Übersicht zur Entwicklung der Kreditaufnahmen** enthalten.

Der Kassenkredit in Höhe von 90.000 € belastet weiterhin den Stadtbetrieb.

Auch in diesem Jahr sind Tilgungen eingeplant.

Die Gewinn – und Verlustrechnung 2023 weist einen Gewinn in Höhe von 300 € aus.

G u V

Stadt Hecklingen
 Stadtbetrieb "Sankt Georg"

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

1. Umsatzerlöse aus Vermietung und Verwaltung		367.000,00 €	
2. Umlage BK und HK		173.000,00 €	
3. andere aktivierte Eigenleistungen		5.500,00 €	
4. sonstige betriebliche Erträge, davon Zuschuss aus HH Stadt Hecklingen		1.000,00 €	546.500,00 €
		- €	
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		218.000,00 €	
b.) Aufwendungen für Reparatur u. Instandsetzung		30.000,00 €	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	127.400,00 €		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für ZVK (AN u. AG Anteil)	32.600,00 €	160.000,00 €	
	5.800,00 €		
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen, davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB	112.000,00 €		
	112.000,00 €		
b) Anlagenabgang	- €	112.000,00 €	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Rückführung an den HH der Stadt Hecklingen		23.000,00 €	543.000,00 €
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus verbundenen Unternehmen		3.200,00 €	3.200,00 €
11. Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			300,00 €
12. außerordentliche Erträge		- €	
13. außerordentliche Aufwendungen		- €	
14. außerordentliches Ergebnis			- €
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
16. Sonstige Steuern			
17. Jahresgewinn/Jahresverlust			300,00 €

Wirtschaftsplan 2023

für den Eigenbetrieb Sankt Georg Hecklingen

Bezeichnung	Planansatz	vorl. Ergebnis	vorl. Bilanz	Erläuterungen
	2023	2022	2021	
	€			
3	4	5	6	7
Umsatzerlöse				
aus Vermietung	295.000	324.000	310.000	
aus Verwaltung	72.000	66.000	66.000	
Umlage BK und HK	173.000	166.000	166.000	
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 / periodenfr.				
Zinsen und ähnl. Erträge				
Bestandserhöhung / - minderung				
gesamt	546.500	562.500	548.500	
Materialaufwand				
Aufwendg. f. bezogene Leistungen	218.000	190.000	190.000	
Aufwendg. f. Reparatur+Instandh.	30.000	65.000	65.000	
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	127.400	126.400	122.400	
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung...	32.600	32.200	31.500	
Abschreibungen	112.000	112.000	112.000	
Anlagenabgang/ außerplanm.Afa				
sonst. betriebl. Aufwendungen	23.000	23.000	23.000	
Rückführung an HH Stadt Hecklingen				
Zinsen und sonst. Aufwendungen	3.200	1.000	1.000	
außerordentliche Aufwendungen				
Steuern vom Einkommen und Ertrag				
sonst. betriebl. Aufwendungen				
steuerliche Wertberichtigung				
periodenfremder Aufwand				
gesamt	546.200	549.600	544.900	
Gesamterträge	546.500	562.500	548.500	
Gesamtaufwendungen	546.200	549.600	544.900	
Jahresgewinn / Jahresverlust	300	12.900	3.600	

Stadt Hecklingen

Stadtbetrieb "Sankt Georg"

Stellenübersicht

Anlage zum Wirtschaftsplan 2023

A. Beamte

Wahlbeamte/ Laufbahngruppe/ Amtsbezeichnung	Besoldungs- gruppe	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)	Erläuterungen
1	2	3	4	5	6
Summe					

B. Arbeitnehmer

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)	Erläuterungen
1	2	3	4	5	6
Betriebsleiterin	E 9B	1	1	1	
Sachbearbeiterin	E 8	1	1	1	
Summe		2	2	2	

Stadtbetrieb „Sankt Georg“

Erläuterungen zum Finanzplan 2023 – 2031

Der Erfolgsplan weist Erträge in Höhe von 546.500 € aus.

Diese setzen sich aus Umsatzerlöse aus Vermietung 295.000 €, Verwaltung 72.000 €, sonst. betrieblichen Erträgen, Pacht 1.000 € und aktivierte Eigenleistung 5.500 €, und den Vorauszahlungen der Mieter an Betriebs- und Heizkosten 173.000 € zusammen.

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

Im Planjahr 2023 sind in der Position bauliche und sonst. Instandsetzung 30.000 € 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 2023 auf ca. 37,2 T €.

Im Planjahr ergibt sich im Vermögensplan ein Jahresgewinn in Höhe von 300 €.

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 90.000 € wurde im Jahr 2022 weiter getilgt.

Der Kassenkredit weist per 01.01.2023 einen Betrag in Höhe von 90.000 € aus.

Zum Ende des Jahres ist eine weitere Tilgung vorgesehen.

Finanzplan und Investitionsprogramm für die Jahre 2023 bis 2031

Kontengruppe, -untergruppe	Bezeichnung	Geschäftsjahr	Planjahr		1	2	3	4	5	6	7	8
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	13	
	Euro											
	I. Erfolgsplan											
	Erträge (Ordnung wie Erfolgsplan)											
	Umsatzerlöse aus Vermietung und	324.000	295.000	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000	312.000
	Verwaltung	66.000	72.000	64.800	64.800	64.800	64.800	64.800	64.800	64.800	64.800	64.800
	Umlage BK/HK	166.000	173.000	185.000	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	6.500
	Zuschuss aus HH Stadt Hecklingen											
	Erträge gesamt:	562.500	546.500	568.300	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	218.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	Bauliche u. sonst. Instandsetzung	65.000	30.000	65.000	62.000	60.000	58.000	54.000	50.000	49.000	49.000	49.000
	Personalaufwand	158.600	160.000	161.700	163.400	164.900	166.600	168.300	170.000	171.800	173.300	173.300
	Abschreibungen + Anlagenabgang	112.000	112.000	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	23.000
	Rückführung an HH Stadt Hecklingen											
	Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	1.000	3.200	500	100	100	100	100	100	100	100	100
	Aufwendungen gesamt:	549.600	546.200	562.200	560.500	560.000	559.700	557.400	555.100	555.900	557.400	557.400
	Ergebnisse der gewöhnlichen											
	Geschäftstätigkeit	12.900	300	6.100	7.800	8.300	8.600	10.900	13.200	12.400	10.900	10.900
	außerordentliche Erträge											
	außerordentliche Aufwendungen											
	außerordentliches Ergebnis											
	Jahresgewinn / Jahresverlust	12.900	300	6.100	7.800	8.300	8.600	10.900	13.200	12.400	10.900	10.900

Investitionsprogramm

lfd. Nr.	Aufgabenbereich Investition/Investitions- förderungsmaßnahmen	Geschäftsjahr 2022	Planjahr 2023	1. Folgejahr			Voraussichtl. Gesamtausg.	davon außerhalb des Finanzierungszeitraumes vorh. veranschl. j. sp. Jah. veran.	
				2024	2025	2026			
				€					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Instandsetzung WE Cochstedt & Hecklingen	10.000	15.000						
2	Instandhaltung Bäder und Heizung in Cochstedt Bergstr. 56 und Friedensstr. 7/9	25.000	10.000						
3	Abrissarbeiten Herm. Danz Str. 102, Hecklingen Marktstraße 10 - Teilabriss	5.000 5.000	5.000 5.000						
4	Instandsetzung Außentreppe Hermann Danz Str. 73		23.000						
5	Montage von Außenrollos KLP 9-11, Kurze Str. 28/28A Schulstr. 5/6	42.700	17.100						
6									
7	werterhaltende Maßnahmen (in Folgejahr berücksichtigt)								
	gesamt:	87.700	75.100	83.200 83.200	88.000 88.000	118.400 118.400	0		

Übersicht zur Entwicklung der Kreditaufnahmen

2023

Verwendungszweck	Ursprungsbetrag	Darlehensaufnahme	Restschuld per 01.01.23	vorauss. Kreditaufn.	Betrag Euro	Schuldendienstleistungen		Tilgungsbeg.	Tilgung	vorauss. Stand per 31.12.2023	Bemerkungen
						Zinssatz	Zinsen				
I. Bestehende Kredite											
Kassenkredit 1,965 Mio											
KSK ASL-SFT (= 1.004.688,55 Euro)	1.004.688,55	18.03.1997	90.000,00			3,120%	2.808,00		30.000,00	60.000,00	Zins bis 30.12.2023=3,12 %
Darlehen 150.000 DM (= 76.693,78 Euro)	76.693,78	29.10.2000	8.606,34			0,650%	78,39	30.09.2020	5.521,61	3.084,73	Zins 0,650 % Festzins bis 30.09.2024
DKB											
Darlehen 82.777,43 DM (= 42.323,43 Euro)	42.323,43	21.07.2000	8.437,63			2,50%	242,08	01.08.2002	1.662,48	6.775,15	Zins 2,5 % bis 12/2025
gesamt:	1.123.705,76		107.043,97				3.128,47		37.184,09	69.859,88	