

**EIGENBETRIEB**

**WOHNEN**

**PLOCHINGEN**

DOPPELHAUSHALT

WIRTSCHAFTSPLAN

FÜR DIE WIRTSCHAFTSJAHRE

**2022 / 2023**



# WIRTSCHAFTSPLAN

2022 / 2023

## Eigenbetrieb Wohnen Plochingen

Aufgrund von § 14 des Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1992 hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 25.01.2022 den nachstehenden Wirtschaftsplan für die Wirtschaftsjahre 2022/2023 beschlossen:

Der **Wirtschaftsplan** wird festgesetzt

	Plan 2022	Plan 2023
I. 1. im <b>Erfolgsplan</b> mit		
Erträgen von	1.480.000 €	1.485.000 €
Aufwendungen von	1.420.000 €	1.430.000 €
Überschuss von	60.000 €	55.000 €
2. im <b>Vermögensplan</b> mit		
Einnahmen	550.000 €	2.561.000 €
Ausgaben	550.000 €	2.561.000 €
3. <b>Kreditaufnahmen</b> (Kreditermächtigung)	110.000 €	135.000 €
Gesamtbetrag		
4. <b>Verpflichtungsermächtigungen</b>	0 €	0 €
Gesamtbetrag		
II. Der Höchstbetrag der <b>Kassenkredite</b>		
wird festgesetzt auf	300.000 €	300.000 €
III. Der mehrjährige Finanzplan für die Wirtschaftsjahre 2022-2026		
wird festgestellt.		

Plochingen, den 26.01.2022

Frank Buß  
Bürgermeister



# EIGENBETRIEB WOHNEN PLOCHINGEN

Vorbericht  
zum Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Wohnen Plochingen

für die Wirtschaftsjahre

**2022 / 2023**

## **Allgemeine Situation:**

Die Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahme an den Dachflächen der Alten Spinnerei wurde im Jahr 2020 kosten- und termingerecht abgeschlossen und mit dem Instandhaltungszuschuss der Stadt Plochingen finanziert. In einem nächsten Sanierungsschritt ist nunmehr beabsichtigt die große Freitreppe an der östlichen Giebelwand nachhaltig zu sanieren. Es kommt hier seit Jahren zu Durchfeuchtungen der Wand zwischen der Außentreppe und dem Eingangsbereich des Kindergartens im EG des Gebäudes. Neben einer Abdichtung unter dem Treppenbelag ist als Wetterschutz eine Überdachung der Außentreppe vorgesehen. Die Betriebsleitung geht hier nicht nur davon aus, dass dadurch ein wirksamer konstruktiver Feuchteschutz für die Treppenanlage erzielt wird, sondern auch Erleichterungen im Winterdienst eintreten. Die Modernisierung am Glasdach sowie die Instandsetzung der Außentreppe sind in den Jahren 2022/2023 geplant.

Der Abbruch des Gebäudes Filsweg 9 ist noch im Jahr 2021 vorgesehen. Perspektivisch ist ca. 2024 mit einem Zuwachs von ca. 20 Wohnungen sowie einer Arztpraxis zu rechnen, welche gegenwärtig von der Stadtbau Plochingen auf dem Areal Brühlstraße projektiert werden.

## **Erfolgsplan 2022/2023:**

Am Gebäude Alte Spinnerei ist im Wirtschaftsjahr 2022/2023 die Sanierung der Außentreppe vorgesehen. Die Baumaßnahme beläuft sich auf rund 130.000 €. Weitere Baumaßnahme am Gebäude Alte Spinnerei ist die Überdachung der Außentreppe mittels eines neu errichteten Glasdachs über der Treppe. Die Baumaßnahme beläuft sich auf rund 110.000 €.

Plochingen, den 03.09.2021

gez. Hanus  
Kaufmännischer Betriebsleiter

gez. Kissling  
Technischer Betriebsleiter

## Wirtschaftsplan 2022 / 2023

### Eigenbetrieb Wohnen Plochingen

#### Erfolgsplan

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2020 in €	Plan 2021 in €	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €	Erläuterungen
<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse-Hausbewirtschaftung</b>					
	Mieten	1.054.973	1.030.000	1.080.000	1.085.000	
	Betriebskostensätze	306.098	332.000	300.000	300.000	
	Mietzuschuss	64.078	90.000	80.000	80.000	
	Außerordentlicher Instandhaltungszuschuss	1.057.019	0	0	0	Im Jahr 2020 wurde die Dachsanierung in der Alten Spinnerei fertiggestellt und mit dem Instandhaltungszuschuss abgerechnet.
<b>2.</b>	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>					
	Versicherungserstattungen, Verkaufserlöse	32.423	5.000	10.000	10.000	
	Bestandsveränderungen	31.993	10.000	10.000	10.000	
	Zinsertrag	0	1.000	0	0	
	Erträge aus Finanzanlagen	0	0	0	0	
	<b>Summe 1-2 Erträge</b>	<b>2.546.584</b>	<b>1.468.000</b>	<b>1.480.000</b>	<b>1.485.000</b>	
<b>3.</b>	<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
	Betriebskosten	378.950	332.000	300.000	300.000	
	Instandhaltung	1.137.510	282.000	350.000	355.000	Im Jahr 2020 Dachsanierung: 1.057.019 €.
<b>4.</b>	<b>Abschreibungen</b>	376.714	371.000	380.000	380.000	
<b>5.</b>	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	146.761	218.000	222.000	227.000	
<b>6.</b>	<b>Zinsaufwand</b>	184.879	172.000	140.000	140.000	
<b>7.</b>	<b>Sonstige Steuern</b>	24.887	28.000	28.000	28.000	
	<b>Summe 3-7 Aufwendungen</b>	<b>2.249.700</b>	<b>1.403.000</b>	<b>1.420.000</b>	<b>1.430.000</b>	
<b>8.</b>	<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>296.884</b>	<b>65.000</b>	<b>60.000</b>	<b>55.000</b>	

**Wirtschaftsplan 2022 / 2023**  
**Eigenbetrieb Wohnen Plochingen**

**Vermögensplan**  
**Finanzierungsmittel (Einnahmen)**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Plan 2021 in €	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €	Erläuterungen
1.	Zuführung von Stammkapital	0	0	0	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	0	0	
3.	Jahresgewinn	65.000	60.000	55.000	
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen	0	0	0	
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge	0	0	0	
6.	Beträge und ähnliche Entgelte abzüglich Entnahmen	0	0	0	
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0	0	0	
8.	Kredite				
8.1	Neuaufnahme	77.000	110.000	135.000	
8.2	Umschuldung	1.445.000	0	1.991.000	
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	371.000	380.000	380.000	
10.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	0	0	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	0	0	
12.	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>1.958.000</b>	<b>550.000</b>	<b>2.561.000</b>	

**Wirtschaftsplan 2022 / 2023**  
**Eigenbetrieb Wohnen Plochingen**

**Vermögensplan**  
**Finanzierungsbedarf (Ausgaben)**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Plan 2021 in €	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €	Erläuterungen
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagegüter	0	0	0	
2.	Finanzanlagen	0	0	0	
3.	Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	
4.	Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	
5.	Jahresverlust	0	0	0	
6.	Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	0	
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	0	0	0	
8.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	
9.	Kredite				
9.1	Tilgung	513.000	550.000	570.000	
9.2	Umschuldung	1.445.000	0	1.991.000	
10.	Gewährung von Krediten	0	0	0	
10.1	an Gemeinde	0	0	0	
10.2	an Dritte	0	0	0	
11.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0	0	0	
<b>12.</b>	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>1.958.000</b>	<b>550.000</b>	<b>2.561.000</b>	



## Wirtschaftsplan 2022 / 2023

### Eigenbetrieb Wohnen Plochingen

Finanzplanung 2022 / 2023  
Erfolgsplan 2022-2026

Erträge/Aufwendungen	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €	Plan 2024 in €	Plan 2025 in €	Plan 2026 in €
<b>1. Umsatzerlöse-Hausbewirtschaftung</b>					
1.1 Mieten	1.080.000	1.085.000	1.090.000	1.095.000	1.100.000
1.2 Betriebskostenersätze	300.000	300.000	305.000	310.000	315.000
1.3 Mietzuschuss	80.000	80.000	75.000	70.000	65.000
1.4 Außerordentlicher Instandhaltungszuschuss	0	0	0	0	0
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
<b>Erträge gesamt</b>	<b>1.480.000</b>	<b>1.485.000</b>	<b>1.490.000</b>	<b>1.495.000</b>	<b>1.500.000</b>
<b>3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
3.1 Betriebskosten	300.000	300.000	305.000	310.000	315.000
3.2 Instandhaltung	350.000	355.000	360.000	365.000	370.000
4. Abschreibungen	380.000	380.000	372.000	365.000	358.000
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	222.000	227.000	231.000	236.000	240.000
6. Zinsaufwand	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
7. Sonstige Steuern	28.000	28.000	28.000	33.000	33.000
<b>Aufwendungen gesamt</b>	<b>1.420.000</b>	<b>1.430.000</b>	<b>1.436.000</b>	<b>1.449.000</b>	<b>1.456.000</b>
<b>8. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>60.000</b>	<b>55.000</b>	<b>54.000</b>	<b>46.000</b>	<b>44.000</b>

## Wirtschaftsplan 2022 / 2023

### Eigenbetrieb Wohnen Plochingen

#### Finanzplanung 2022 / 2023 Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €	Plan 2024 in €	Plan 2025 in €	Plan 2026 in €
Zuführung von Stammkapital	0	0	0	0	0
Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
Jahresgewinn	60.000	55.000	54.000	46.000	44.000
Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge	0	0	0	0	0
Beträge und ähnliche Entgelte abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
Kredite	0	0	0	0	0
Neuaufnahme	110.000	135.000	0	136.000	138.000
Umschuldung	0	1.991.000	0	0	287.000
Abschreibungen und Anlagenabgänge	380.000	380.000	372.000	365.000	358.000
Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	0	0	0	0
erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	0	0	0	0
<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>550.000</b>	<b>2.561.000</b>	<b>426.000</b>	<b>547.000</b>	<b>827.000</b>

## Wirtschaftsplan 2022 / 2023

### Eigenbetrieb Wohnen Plochingen

#### Finanzplanung 2022 / 2023 Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €	Plan 2024 in €	Plan 2025 in €	Plan 2026 in €
<b>Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>					
Sachanlagen und immaterielle Anlagegüter	0	0	0	0	0
Finanzanlagen	0	0	0	0	0
Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0
Jahresverlust	0	0	0	0	0
Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil	0	0	0	0	0
Auflösung Ertragszuschüsse	0	0	0	0	0
Entnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	0	0
Kredite	0	0	0	0	0
Tilgung	550.000	570.000	426.000	547.000	540.000
Umschuldung	0	1.991.000	0	0	287.000
Gewährung von Krediten	0	0	0	0	0
an Gemeinde	0	0	0	0	0
an Dritte	0	0	0	0	0
Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0	0	0	0	0
<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>550.000</b>	<b>2.561.000</b>	<b>426.000</b>	<b>547.000</b>	<b>827.000</b>

## Wirtschaftsplan 2022 / 2023

### Eigenbetrieb Wohnen Plochingen

Übersicht über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben die für den Haushalt der Stadt  
im Finanzplanungszeitraum erheblich sind

	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €	Plan 2024 in €	Plan 2025 in €	Plan 2026 in €
<b>Einnahmen</b>					
Mietzuschuss	80.000	80.000	75.000	70.000	65.000
Instandhaltungszuschuss	0	0	0	0	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>75.000</b>	<b>70.000</b>	<b>65.000</b>
<b>Ausgaben</b>					
Verwaltungskostenbeitrag	222.000	227.000	231.000	236.000	240.000
<b>Gesamtsumme</b>	<b>222.000</b>	<b>227.000</b>	<b>231.000</b>	<b>236.000</b>	<b>240.000</b>

## Wirtschaftsplan 2022/2023

### Eigenbetrieb Wohnen Plochingen

#### Stellenübersicht

Betriebszweige	Soll 01.01.2023	Soll 01.01.2022	Soll 01.01.2021	Ist 01.01.2021
Betriebsstellen				
1. Geschäftsführung				
2. Verwaltung				
3. Hausmeister (in Vollzeit)				
4. Reinigungskraft (in Teilzeit)				

Die Personalkosten werden von der Stadt Plochingen über die Verwaltungsleihe dem Eigenbetrieb Wohnen in Rechnung gestellt.



## Übersicht über den voraussichtlichen Stand

Art der Schulden	voraussichtliche Stand zu Beginn des Haushaltsjahres 2022	voraussichtlicher Stand zum Ende des Haushaltsjahres 2022
	TEUR	
<b>1.1 Anleihen</b>	0	0
<b>1.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen</b>	0	0
1.2.1 Bund	0	0
1.2.2 Land	0	0
1.2.3 Gemeinden und Gemeindeverbände	0	0
1.2.4 Zweckverbände und der gleichen	0	0
1.2.5 Kreditinstitute	0	0
1.2.6 sonstige Bereiche	9.666	9.231
<b>1.3 Kassenkredite</b>	0	0
<b>1.4. Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften</b>	0	0
<b>1. Voraussichtliche Gesamtschulden Kernhaushalt</b>	<b>9.666</b>	<b>9.231</b>

**Schulden der Sondervermögen mit Sonderrechnung** (Angaben jeweils für einzelne Sondervermögen)

2.1 Anleihen	0	0
2.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	0	0
2.3 Kassenkredite	0	0
2.4 Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0	0
<b>2. Voraussichtliche Gesamtschulden Sondervermögen mit Sonderrechnung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Gesamtschulden von Kernhaushalt und Sondervermögen mit Sonderrechnung**

3.1 Anleihen	0	0
3.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	0	0
3.3 Kassenkredite	0	0
3.4 Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0	0
Zwischensumme 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.4	0	0
abzüglich Schulden zwischen Kernhaushalts und Sondervermögen mit Sonderrechnung	0	0
<b>3. Konsolidierte Gesamtschulden</b>	<b>9.666</b>	<b>9.231</b>





Darlehensgeber	Konto-Nr.	Schuldenaufnahmen		Laufzeit	Zins %	Festschreib. bis	Stand am 01.01.2022 in Euro	Plan-Tilgung 2022 in Euro	Plan-Stand am 31.12.2022 in Euro	Plan-Zinsen 2022 in Euro
		Jahr	Betrag							
1. Kredite vom Bund							0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe 1</b>							<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2. Kredite vom Land										
KFW	12262546	2016	500.000,00		0,000	2026	411.764,00	29.412,00	382.352,00	0,00
KFW	19481343	2019	1.900.000,00	2039	0,520	15.11.2039	1.818.100,00	65.520,00	1.752.580,00	9.326,36
<b>Summe 2</b>							<b>2.229.864,00</b>	<b>94.932,00</b>	<b>2.134.932,00</b>	<b>9.326,36</b>
3. Kredite vom sonstigen öffentlichen Bereich										
LKB Karlsruhe	0009100323987	1999	16.043,62	2073	0,500	30.04.2073	11.749,80	202,27	11.547,53	58,49
LKB Karlsruhe	0009100323992	1999	12.834,90	2073	0,500	30.04.2073	9.400,01	161,80	9.238,21	46,80
LKB Karlsruhe	0009100323995	1999	12.834,90	2073	0,500	30.04.2073	9.400,01	161,80	9.238,21	46,80
LKB Karlsruhe	0009100323998	1999	12.504,59	2073	0,500	30.04.2073	9.156,95	157,69	8.999,26	45,59
LKB Karlsruhe	0009100324101	1999	16.987,37	2073	0,500	30.04.2073	12.440,95	214,16	12.226,79	61,94
LKB Karlsruhe	0009100324104	1999	16.043,62	2073	0,500	30.04.2073	11.749,80	202,27	11.547,53	58,49
LKB Karlsruhe	0009100324990	1999	15.383,00	2073	0,500	30.04.2073	11.266,04	193,93	11.072,11	56,09
LKB Karlsruhe	0009100326186	1999	3.302,99	2073	0,500	30.04.2073	2.419,07	41,63	2.377,44	12,05
LKB Karlsruhe	0009100326191	1999	3.302,99	2073	0,500	30.04.2073	2.419,07	41,63	2.377,44	12,05
<b>Summe 3</b>							<b>80.001,70</b>	<b>1.377,18</b>	<b>78.624,52</b>	<b>398,30</b>
4. Kredite vom Kreditmarkt										
KSK	6010700284	2021	1.444.936,00	2040	4,5/1,79	30.09.2040	1.444.936,00	65.465,45	1.379.470,55	25.426,55
KSK	6010673043	2018	1.030.000,00	2048	1,750	30.06.2048	934.782,27	28.024,55	906.757,72	16.175,45
LBBW	616 393 148	2017	1.585.909,26	2037	1,390	30.09.2037	1.284.420,05	73.560,08	1.210.859,97	17.471,12
LBBW	616 052 111	2017	1.788.000,00	2037	1,420	30.06.2037	1.385.700,00	89.400,00	1.296.300,00	19.200,89
LBBW	616 739 729	2018	166.708,34	2028	0,750	30.06.2028	109.593,11	16.595,65	92.997,46	775,35
Volksbank	608 567 221	2008	3.824.883,59	2023	2,210	30.03.2023	2.197.413,28	165.064,93	2.032.348,35	46.435,07
<b>Summe 4</b>							<b>7.356.844,71</b>	<b>438.110,66</b>	<b>6.918.734,05</b>	<b>125.484,43</b>
5. geplante Kreditaufnahmen										
Neuaufnahme aus Kreditermächtigung 2022					2,000		110.000,00 -110.000,00	11.000,00	99.000,00	2.200,00
<b>Summe 5</b>							<b>0,00</b>	<b>11.000,00</b>	<b>99.000,00</b>	<b>2.200,00</b>
6. geplante Umschuldungen im Jahr 2022					0,000		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe 6</b>							<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>							<b>9.666.710,41</b>	<b>545.419,84</b>	<b>9.231.290,57</b>	<b>137.409,09</b>
davon Umschuldungen								0,00		
davon ordentliche Tilgung								545.419,84		



## Übersicht über den voraussichtlichen Stand

Art der Schulden	voraussichtliche Stand zu Beginn des Haushaltsjahres 2023	voraussichtlicher Stand zum Ende des Haushaltsjahres 2023
	TEUR	
<b>1.1 Anleihen</b>	0	0
<b>1.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen</b>	0	0
1.2.1 Bund	0	0
1.2.2 Land	0	0
1.2.3 Gemeinden und Gemeindeverbände	0	0
1.2.4 Zweckverbände und der gleichen	0	0
1.2.5 Kreditinstitute	0	0
1.2.6 sonstige Bereiche	9.231	8.801
<b>1.3 Kassenkredite</b>	0	0
<b>1.4 Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften</b>	0	0
<b>1. Voraussichtliche Gesamtschulden Kernhaushalt</b>	<b>9.231</b>	<b>8.801</b>

**Schulden der Sondervermögen mit Sonderrechnung** (Angaben jeweils für einzelne Sondervermögen)

2.1 Anleihen	0	0
2.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	0	0
2.3 Kassenkredite	0	0
2.4 Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0	0
<b>2. Voraussichtliche Gesamtschulden Sondervermögen mit Sonderrechnung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Gesamtschulden von Kernhaushalt und Sondervermögen mit Sonderrechnung**

3.1 Anleihen	0	0
3.2 Verbindlichkeiten aus Krediten für Investitionen	0	0
3.3 Kassenkredite	0	0
3.4 Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften	0	0
Zwischensumme 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.4	0	0
abzüglich Schulden zwischen Kernhaushalts und Sondervermögen mit Sonderrechnung	0	0
<b>3. Konsolidierte Gesamtschulden</b>	<b>9.231</b>	<b>8.801</b>



Darlehensgeber	Konto-Nr.	Schuldenaufnahmen		Laufzeit	Zins %	Festschreib. bis	Stand am 01.01.2023 in Euro	Plan-Tilgung 2023 in Euro	Plan-Stand am 31.12.2023 in Euro	Plan-Zinsen 2023 in Euro
		Jahr	Betrag							
1. Kredite vom Bund							0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe 1</b>							<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2. Kredite vom Land										
KFW	12262546	2016	500.000,00		0,00	2026	382.352,00	29.412,00	352.940,00	0,00
KFW	19481343	2019	1.900.000,00	2039	0,520	15.11.2039	1.752.580,00	65.520,00	1.687.060,00	8.985,65
<b>Summe 2</b>							<b>2.134.932,00</b>	<b>94.932,00</b>	<b>2.040.000,00</b>	<b>8.985,65</b>
3. Kredite vom sonstigen öffentlichen Bereich										
LKB Karlsruhe	0009100323987	1999	16.043,62	2073	0,500	30.04.2073	11.547,53	203,27	11.344,26	57,49
LKB Karlsruhe	0009100323992	1999	12.834,90	2073	0,500	30.04.2073	9.238,21	162,61	9.075,60	45,99
LKB Karlsruhe	0009100323995	1999	12.834,90	2073	0,500	30.04.2073	9.238,21	162,61	9.075,60	45,99
LKB Karlsruhe	0009100323998	1999	12.504,59	2073	0,500	30.04.2073	8.999,26	158,48	8.840,78	44,80
LKB Karlsruhe	0009100324101	1999	16.987,37	2073	0,500	30.04.2073	12.226,79	215,23	12.011,56	60,87
LKB Karlsruhe	0009100324104	1999	16.043,62	2073	0,500	30.04.2073	11.547,53	203,27	11.344,26	57,49
LKB Karlsruhe	0009100324990	1999	15.383,00	2073	0,500	30.04.2073	11.072,11	194,90	10.877,21	55,12
LKB Karlsruhe	0009100326186	1999	3.302,99	2073	0,500	30.04.2073	2.377,44	41,85	2.335,59	11,83
LKB Karlsruhe	0009100326191	1999	3.302,99	2073	0,500	30.04.2073	2.377,44	41,85	2.335,59	11,83
<b>Summe 3</b>							<b>78.624,52</b>	<b>1.384,07</b>	<b>77.240,45</b>	<b>391,41</b>
4. Kredite vom Kreditmarkt										
		2022	110.000,00				99.000,00	11.000,00	88.000,00	1.980,00
KSK	6010700284	2021	1.444.936,00	2040	4,5/1,79	30.09.2040	1.379.470,55	66.645,17	1.312.825,38	24.246,83
KSK	6010673043	2018	1.030.000,00	2048	1,750	30.06.2048	906.757,72	28.518,21	878.239,51	15.681,79
LBBW	616 393 148	2017	1.585.909,26	2037	1,390	30.09.2037	1.210.859,97	74.587,91	1.136.272,06	16.443,29
LBBW	616 052 111	2017	1.788.000,00	2037	1,420	30.06.2037	1.296.300,00	89.400,00	1.206.900,00	17.931,41
LBBW	616 739 729	2018	166.708,34	2028	0,750	30.06.2028	92.997,46	16.720,48	76.276,98	650,52
Volksbank	608 567 221	2008	3.824.883,59	2023	2,210	30.03.2023	2.032.348,35	41.837,79	1.990.510,56	11.037,21
<b>Summe 4</b>							<b>7.017.734,05</b>	<b>2.319.220,12</b>	<b>4.698.513,93</b>	<b>87.971,05</b>
5. geplante Kreditaufnahmen										
Neuaufnahme aus Kreditermächtigung 2023					2,000		135.000,00	13.500,00	121.500,00	2.700,00
							-135.000,00			
<b>Summe 5</b>							<b>0,00</b>	<b>13.500,00</b>	<b>121.500,00</b>	<b>2.700,00</b>
6. geplante Umschuldungen im Jahr 2023					2,000		1.990.510,56	126.000,00	1.864.510,56	34.000,00
							-1.990.510,56			
<b>Summe 6</b>							<b>0,00</b>	<b>126.000,00</b>	<b>1.864.510,56</b>	<b>34.000,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>							<b>9.231.290,57</b>	<b>2.555.036,19</b>	<b>8.801.764,94</b>	<b>134.048,11</b>
davon Umschuldungen								<b>1.990.510,56</b>		
davon ordentliche Tilgung								<b>564.525,63</b>		

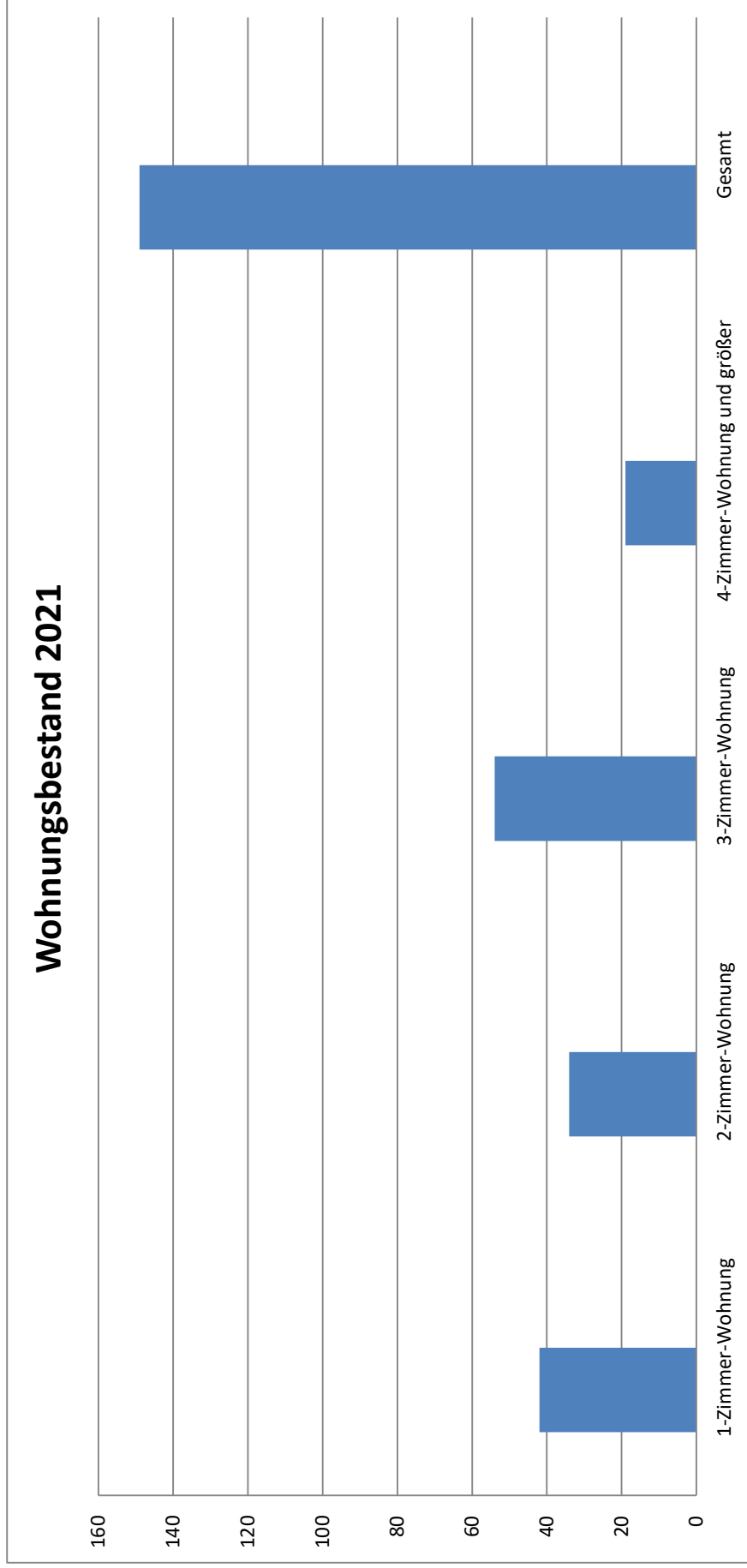


## Wohnungsbestand

Gebäude	Wohnungen/ Stellplätze	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Monatliche Mieteinnahmen im Jahr 2021	Bemerkungen
Alte Spinnerei	60	4.090	35.817,32 €	inkl. Mieterhöhung
Bismarckstraße 8	5	149	941,92 €	
Brahmsweg 15	1	90	473,76 €	
Burgstraße 44	3	271	1.910,16 €	
Eisenbahnstraße 62+64	12	697	5.442,00 €	
Filsweg 7+7/1	12	1.196	11.121,22 €	Flüchtlingsheim
Filsweg 10/1	15	627	4.789,34 €	
Geschwister-Scholl-Str. 6	24	555	9.350,00 €	Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung
Altenwohnanlage Johannerstraße 15	8	370	2.467,91 €	7 Wohnungen und 1 Pflegebad
Käppele	5	288	2.551,25 €	
Wilhelmstraße 28	4	297	2.250,94 €	
<b>Insgesamt Wohnungen:</b>	<b>149</b>	<b>8.630</b>	<b>77.115,82 €</b>	
<b>Gewerbeeinheiten</b>				
in der Alten Spinnerei	3	1.530	5.307,53 €	
Grüner Baum	1	162	1.759,50 €	
<b>Gewerbeeinheiten insgesamt:</b>	<b>4</b>	<b>1.692</b>	<b>7.067,03 €</b>	
<b>Stellplätze zusammengefasst</b>	<b>87</b>		<b>1.964,14 €</b>	

### Wohnungsbestand 2021

1-Zimmer-Wohnung	42
2-Zimmer-Wohnung	34
3-Zimmer-Wohnung	54
4-Zimmer-Wohnung und größer	19
<b>Gesamt</b>	<b>149</b>





Auf Grund des uns durch die Betriebsleitung des

**Eigenbetrieb Wohnen  
Plochingen**

erteilten Auftrages haben wir den

**Jahresabschluss zum 31.12.2020**

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 03.05.2021  
WHO/BKU 10621

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

**31.12.2020**

**Eigenbetrieb Wohnen**

**Plochingen**

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

<b>A K T I V S E I T E</b>	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.495.407,22		13.780.174,08
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	511.496,25		528.400,05
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.828,58	14.097.732,05	106.441,04
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		14.097.732,05	14.415.015,17
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		332.916,55	300.923,61
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	14.708,01		43.793,08
2. Sonstige Vermögensgegenstände	872.290,71	886.998,72	123.216,08
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		410.175,38	430.718,52
<b>Bilanzsumme</b>		<b>15.727.822,70</b>	<b>15.313.666,46</b>

## PASSIVSEITE

	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		1.150.000,00	1.150.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		1.729.970,34	1.729.970,34
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	102.258,38		102.258,38
2. Bauerneuerungsrücklage	53.980,76		53.980,76
3. Andere Gewinnrücklagen	991.626,26	1.147.865,40	991.626,26
<b>IV. Verlustvortrag</b>	141.501,09		406.961,16
<b>V. Jahresüberschuss</b>	296.884,44	155.383,35	265.460,07
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		4.183.219,09	3.886.334,65
<b>B. Sonderposten Investitionszuschüsse</b>		884.264,20	302.262,15
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		7.500,00	8.000,00
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.171.672,86		10.613.683,04
2. Erhaltene Anzahlungen	397.567,68		279.726,37
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.475,40		10.745,93
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.192,64		175.030,53
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	10.643.908,58	33.661,73
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		8.930,83	4.222,06
<b>Bilanzsumme</b>		<b>15.727.822,70</b>	<b>15.313.666,46</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.425.148,93	1.262.563,85
b) aus Instandhaltungskostenzuschüssen	<u>1.057.018,90</u>	0,00
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	31.992,94	20.644,91
3. Sonstige betriebliche Erträge	32.423,25	81.604,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.516.459,50</u>	462.520,90
5. <b>Rohergebnis</b>	1.030.124,52	902.292,25
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	376.713,57	308.242,74
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	146.760,80	123.005,93
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	68,70
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>184.878,87</u>	180.765,37
10. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	321.771,28	290.346,91
11. Sonstige Steuern	<u>24.886,84</u>	24.886,84
12. <b>Jahresüberschuss</b>	<u><u>296.884,44</u></u>	<u><u>265.460,07</u></u>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2020**

des Eigenbetriebs Wohnen der Stadt Plochingen  
mit dem Sitz in Plochingen,  
eingetragen beim Registergericht Stuttgart  
unter der Nummer HRA 731671.

#### **A. Allgemeine Angaben**

1. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg (EigBG) i. d. F. vom 17.06.2020 und der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO-HGB) vom 01.10.2020 in Verbindung mit den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt worden.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den vorgeschriebenen Formblättern der EigBVO-HGB. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Aufgrund der Bestimmungen in der Satzung hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.
4. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

#### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

##### **Anlagevermögen**

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden unter Berücksichtigung von Anschaffungspreisminderungen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um linear planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohngebäude	Restnutzungsdaueremethode, bei einer Gesamtnutzungsdauer von maximal 50 Jahren
	linear 2%, 2,5% und 4%
Geschäftsbauten	linear 2%, 2,5%, 4% und 5,3%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear 11,11%, 12,5% und 20%

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00, die bis 2018 angeschafft wurden, werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 €, die ab dem Geschäftsjahr 2019 angeschafft wurden, wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

### **Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen werden zu den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Voraussichtlich uneinbringliche Forderungen aus Vermietungen wurden einzelwertberichtigt.

### **Sonderposten**

Der Sonderposten für Baukostenzuschüsse gem. § 8 Abs. 3 EigBVO-HGB wird entsprechend dem Abschreibungszeitraum und dem Abschreibungssatz des bezuschussten Objekts aufgelöst.

### **Rückstellungen**

Die Bildung der Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

**I. Bilanz**

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €	Abschreibungen/ (kumulierte) 1.1.2020 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert zum 31.12.2020 €	Durchschnittlicher Abschreibungs- satz v.H.	Durchschnittlicher Reisebuchwert v.H.
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	447,62				447,62	447,62		0,00			447,62	0,00	0,00	0,0	0,0
<b>Sachanlagen</b>															
Grundstücke mit Wohnbauten	18.807.463,15	53.981,40			18.861.444,55	5.027.289,07	338.748,26				5.366.037,33	13.780.174,08	13.495.407,22	1,8	71,6
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	830.349,09				830.349,09	301.949,04	16.903,80				318.852,84	528.400,05	511.496,25	2,0	61,6
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	400.065,29	5.449,05	7.573,75		397.940,59	293.624,25	21.061,51	7.573,75			307.112,01	106.441,04	90.828,58	5,3	22,8
	20.037.877,53	59.430,45	7.573,75	0,00	20.089.734,23	5.622.862,36	376.713,57	7.573,75			5.992.002,18	14.415.015,17	14.097.732,05		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	20.038.325,15	59.430,45	7.573,75	0,00	20.090.181,85	5.623.309,98	376.713,57	7.573,75			5.992.449,80	14.415.015,17	14.097.732,05		



2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 332.916,55 (Vorjahr € 300.923,61) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Bilanzierung / Steuerberatung	€	7.500,00
-------------------------------	---	----------

