



Eigenbetrieb  
Städtische Wohnbau  
Schönau im Schwarzwald  
Wirtschaftsplan 2021

## Inhaltsverzeichnis

Feststellung des Wirtschaftsplans	3
Vorbericht	4
<b>Erfolgsplan</b>	
• Eigenbetrieb Städtische Wohnbau - kumuliert	6
• Betriebszweig Seniorenzentrum	9
• Betriebszweig Wohnraumvermietung	12
• Erläuterungen	13
<b>Vermögensplan</b>	
• Eigenbetrieb Städtische Wohnbau - kumuliert	17
• Betriebszweig Seniorenzentrum	19
• Betriebszweig Wohnraumvermietung	21
• Investitionen	23
• Deckungsmittel	25
• Schuldenübersicht nach Kostenstellen	26
<b>Anlagen</b>	
• Mittelfristige Finanzplanung (Erfolgs- und Vermögensplan)	28
• Bilanz per 31.12.2019 - Eigenbetrieb Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald	32
• Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2019 - Eigenbetrieb Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald	34

**Stadt Schönau im Schwarzwald**  
**Wirtschaftsplan Eigenbetrieb Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald für das**  
**Haushaltsjahr 2021**

Aufgrund der §§ 8 II Nr. 2, 14 Satz 1 und 6 I Eigenbetriebsgesetz in Verbindung mit § 79 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert am 22. April 2009, hat der Gemeinderat am 30.11.2020 den Wirtschaftsplan für das Haushaltsjahr 2021 wie folgt festgesetzt:

**§ 1 Erfolgsplan und Vermögensplan**

Der Wirtschaftsplan wird festgesetzt

1. im Erfolgsplan mit den folgenden Beträgen

1.1 Gesamtbetrag der Erträge von	317.160 €
1.2 Gesamtbetrag der Aufwendungen von	327.091 €
1.3 <b>Veranschlagtes Ergebnis</b> (Saldo aus 1.1. und 1.2) von	<b>-9.931 €</b>

2. im Vermögensplan mit den folgenden Beträgen

2.1 Gesamtbetrag der Einnahmen des lfd. Jahres (Finanzierungsmittel)	447.453 €
2.2 Gesamtbetrag der Ausgaben des lfd. Jahres (Finanzierungsbedarf)	462.594 €
2.3 <b>Finanzierungsmittelüberschuss des Vermögensplans für das lfd. Jahr</b> (Saldo aus 2.1 und 2.2) von	<b>-15.141 €</b>
2.4 erübrigte Mittel aus Vorjahren	15.141 €
2.5 Abdeckung Finanzierungsfehlbeträge aus Vorjahren	0 €
2.6 <b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-fehlbedarf; Saldo des Vermögensplans</b> (Saldo aus 2.3 bis 2.5) von	<b>0 €</b>

**§ 2 Kreditermächtigung**

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf 228.800 €.

**§ 4 Kassenkredite**

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 50.000 €.

Schönau im Schwarzwald, den 30.11.2020

Peter Schelshorn, Bürgermeister

**Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2021**

**1. Allgemeines**

Der zum 01.01.1995 gegründete Eigenbetrieb „Städtische Wohnbau Schönau“ und der zum 01.03.2012 gegründete Eigenbetrieb „Seniorenzentrum Schönau“ wurden zum 01.01.2015 zum Eigenbetrieb „Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald“ mit den Betriebszweigen „Wohnraumvermietung“ und „Seniorenzentrum“ verschmolzen. Diese Verschmelzung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 02.06.2014 einstimmig beschlossen. Gleichzeitig wurde eine neue Betriebssatzung erlassen.

Der Betriebszweig Wohnraumvermietung baut, verwaltet und vermietet Wohnungen im Rahmen einer vorrangig sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung.

Der Betriebszweig Seniorenzentrum vermietet das Gebäude in der Friedrichstraße 48 zur Umsetzung des Konzepts zur Gestaltung eines Altenhilfeangebots. Das Konzept wurde in Zusammenarbeit mit dem St. Josefhof in Herten sowie der Sozialstation Oberes Wiesental erarbeitet und besagt, dass mit der Einrichtung einer Seniorenhausgemeinschaft im Seniorenzentrum Schönau im Schwarzwald in der Stadt Schönau im Schwarzwald eine neue Wohn- und Versorgungsstruktur für ältere Menschen geschaffen werden soll. Dabei steht das eigenständige und selbst bestimmte Leben der Bewohner und Bewohnerinnen im Vordergrund.

Infolge der Umstellung auf das neue kommunale Haushaltsrecht wurde die Haushaltsstruktur angepasst. Es gilt aber weiterhin das Eigenbetriebsgesetz.

**Haushaltsstruktur:**

Produkt		Kostenstelle	
11.24.82.40	Betriebszweig "Seniorenzentrum"	11.24.82.41	Friedrichstr. 48 (H)
11.24.82.80	Betriebszweig "Wohnraumvermietung"	11.24.82.81	Friedrichstr. 2 + 4 (H)
		11.24.82.83	Friedrichstr. 16 (H)
		11.24.82.84	Friedrichstr. 37 (H)
		11.24.82.85	Wiesenstr. 6 (H)
		11.24.82.86	Bifangstr. 11 (H)
		11.24.82.87	Tunauer Str. 18 a (H)
		11.24.82.88	Gentnerstr. 1 (H)
		11.24.82.89	Schützenweg 4 (H)
		11.24.82.90	Talstr. 20 (H)
		11.24.82.91	Brand 34 (H)

Für jedes Gebäude wurde eine eigene Kostenstelle angelegt, so dass für jedes Gebäude bzw. Eigentumswohnung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung möglich ist.

**2. Ausblick auf das Wirtschaftsjahr 2021**

Im Jahr 2021 sind nur wenige Unterhaltungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. So soll im Anwesen Friedrichstr. 4 der Austausch des Hauptzählerkastens mit Haus-einführung erfolgen. Der Austausch des Hauptzählerkastens im Anwesen Friedrichstr. 2 ist bereits im Jahr 2020 erfolgt. Bei den weiteren Unterhaltungsaufwendungen stehen Sicherheits- und Brandschutzaspekte im Vordergrund.

Nachdem im Jahr 2020 keine größeren Investitionen geplant waren, sind im Jahr 2021 gleich zwei größere Investitionen vorgesehen. Das Objekt Friedrichstr. 16 soll generalsa-niert werden und bei positiver Voruntersuchung und positiver Wirtschaftlichkeitsberechnung soll das Seniorenzentrum aufgestockt werden. Nach einer ersten Planstudie wären bis zu sieben Wohnungen möglich. Während die Maßnahme „Generalsanierung Fried- richstr. 16“ mit 36% aus Mitteln der Stadtsanierung bezuschusst werden kann, sind bei der Aufstockung des Seniorenzentrums ELR-Fördermittel von 15% bzw. höchstens 200.000 € möglich. Die Maßnahme „Generalsanierung Friedrichstr. 16“ soll bereits im Jahr 2021 um- gesetzt werden. Für die nicht durch Zuschüsse gedeckten Mittel von 188.800 € ist eine Darlehensaufnahme erforderlich. Für die Maßnahme „Aufstockung Seniorenzentrum“ soll nach positiver Voruntersuchung und Wirtschaftlichkeitsberechnung der ELR-Antrag für das Programmjahr 2022 gestellt werden. Dafür werden baureife Pläne benötigt. Die Kosten bis zum Bauantrag betragen 40.000 € und sollen über ein Darlehen in gleicher Höhe finanziert werden. Sollten die Voruntersuchung oder die Wirtschaftlichkeitsberechnung negativ sein, wird das Projekt nicht weiterverfolgt und die Kosten von 40.000 € fallen nicht an. Bei posi- tiven Voruntersuchung und Wirtschaftlichkeitsberechnung wäre eine bauliche Umsetzung des Projekts im Jahr 2022/2023 möglich. Die planmäßige Tilgung der Darlehen beträgt 84.830 €; der Schuldenstand steigt von 1.467.248 € auf 1.611.218 €.

Der Wirtschaftsplan 2020 soll am 21.12.2020 vom Gemeinderat beschlossen werden. Er setzt sich aus folgenden Erträgen und Aufwendungen (Erfolgsplan) beziehungsweise Ein- nahmen und Ausgaben (Vermögensplan) zusammen:

	<b>Erträge</b>	<b>Aufwendungen</b>
Erfolgsplan	317.160 €	327.091 €
	<b>Einnahmen</b>	<b>Ausgaben</b>
Vermögensplan	447.453 €	462.594 €

**3. Erfolgsplan**

**Eigenbetrieb „Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald“**

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021
		EUR
		<b>1</b>
<b>+</b>	<b>1. Umsatzerlöse</b>	
	30180410 Erlöse aus Vermietungen	304.190
	31612000 Aufl. SoPo aus Zuweisungen Kommunen	2.920
	31617000 Aufl. SoPo aus Zuweisungen private Unter	150
<b>+</b>	<b>2. Bestandsveränderungen</b>	
<b>+</b>	<b>3. Aktivierte Eigenleistungen</b>	
<b>+</b>	<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	
	32010410 Sonstige betriebliche Erträge	1.400
	32320410 Schuldendiensthilfen	8.500
<b>=</b>	<b>Summe ordentliche Erträge</b>	<b>317.160</b>
<b>-</b>	<b>5. Materialaufwand</b>	
	<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>	
	42110410 Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	75.500-
	42210410 Unterhaltung des beweglichen Vermögens	900-
	42220410 Erwerb von geringwertigen Wirtschaftsgüter	600-
	42350410 Miete Brandmeldeübermittlungsanlage	1.400-
	42360410 Miete Brandmelder	2.400-
	42410410 Aufwand für Heizung	36.750-
	42420410 Aufwand für Wasser	5.040-
	42430410 Aufwand für Abfallentsorgung	1.130-
	42440410 Aufwand für Abwasser	10.010-
	42450410 Aufwand für Gebäudereinigung	7.600-
	42460410 Aufwand für gebäudebezogene Versicherung	4.895-
	42480410 Aufwand für Strom	10.275-
	42490410 Aufwand für gebäudebezogene Umlagen	15.970-
	<b>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	
	43100410 Aufwand für bezogene Leistungen Gemeinde	1.800-
<b>-</b>	<b>6. Personalaufwand</b>	
	<b>a) Löhne und Gehälter</b>	
	<b>b) Soziale Abgaben / Altersversorgung</b>	
<b>-</b>	<b>7. Abschreibungen</b>	
	<b>a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens</b>	
	47130000 AfA auf Gebäude	97.720-
	47150000 AfA Maschinen und technische Anlagen	120-

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021 EUR 1
	47170000 AfA a. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.150-
	47190000 AfA sonstiges Sachvermögen	300-
	<b>b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens</b>	
-	<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
	44210410 Aufw. für ehrenamtliche und sonstige Tätigkeit	600-
	44220410 Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	20.050-
	44230410 Erstattung von Aufwendungen an die Stadt	7.050-
	44310410 Geschäftsaufwendungen - allgemein	100-
	44340410 Aufwand für Telekommunikation	720-
	44430410 Aufwand für Versicherungen	75-
	44450410 Prüfungs- und Beratungskosten	300-
	44910410 Sonstige Aufwendungen aus laufender Verwaltung	300-
=	<b>Summe ordentliche Aufwendungen</b>	<b>304.755-</b>
+	<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	
+	<b>10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	
+	<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	
=	<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>0</b>
-	<b>12. Abschreibungen und Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	
-	<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	
	45120000 Zinsaufwendungen an Gemeinden u.GV	3.815-
	45170000 Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	14.541-
	45170410 Zinsaufwendungen für Kassenkredite	100-
=	<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>18.456-</b>
=	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.051-</b>
+	<b>15. Erträge aus Gewinnabführung etc.</b>	
-	<b>16. Aufwand aus Verlustübernahme</b>	
=	<b>Summe Beteiligungsergebnis</b>	<b>0</b>
+	<b>17. außerordentliche Erträge</b>	
-	<b>18. außerordentliche Aufwendungen</b>	
=	<b>Summe Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>
-	<b>20. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	
-	<b>21. Sonstige Steuern</b>	
	46501000 Grundsteuer	3.880-
=	<b>Summe Steuern</b>	<b>3.880-</b>
=	<b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>	<b>9.931-</b>
	<b>Ergebnisverwendung</b>	
	<b>I. Verwendung Jahresergebnis</b>	
	<b>II. Verwendung Jahresverlust</b>	

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021 EUR 1
a)	<b>Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>	
	42110410 Unterhaltung der Grundstücke und baul. Anlagen	75.500-
	42210410 Unterhaltung des beweglichen Vermögens	900-
	42220410 Erwerb von geringwertigen Wirtschaftsgütern	600-
	42350410 Miete Brandmeldeübermittlungsanlage	1.400-
	42360410 Miete Brandmelder	2.400-
	42410410 Aufwand für Heizung	36.750-
	42420410 Aufwand für Wasser	5.040-
	42430410 Aufwand für Abfallentsorgung	1.130-
	42440410 Aufwand für Abwasser	10.010-
	42450410 Aufwand für Gebäudereinigung	7.600-
	42460410 Aufwand für gebäudebezogene Versicherung	4.895-
	42480410 Aufwand für Strom	10.275-
	42490410 Aufwand für gebäudebezogene Umlagen	15.970-

## Betriebszweig „Seniorenzentrum“

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021
		EUR 1
+	<b>1. Umsatzerlöse</b>	
	30180410 Erlöse aus Vermietungen	103.500
	31612000 Aufl. SoPo aus Zuweisungen Kommunen	2.920
	31617000 Aufl. SoPo aus Zuweisungen private Unternehmen	150
+	<b>2. Bestandsveränderungen</b>	
+	<b>3. Aktivierte Eigenleistungen</b>	
+	<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	
	32010410 Sonstige betriebliche Erträge	1.400
	32320410 Schuldendiensthilfen	8.500
=	<b>Summe ordentliche Erträge</b>	<b>116.470</b>
-	<b>5. Materialaufwand</b>	
	<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>	
	42110410 Unterhaltung der Grundstücke und baulich	19.500-
	42210410 Unterhaltung des beweglichen Vermögens	900-
	42220410 Erwerb von geringwertigen Wirtschaftsgütern	500-
	42350410 Miete Brandmeldeübermittlungsanlage	1.400-
	42360410 Miete Brandmelder	2.400-
	42410410 Aufwand für Heizung	12.500-
	42420410 Aufwand für Wasser	1.500-
	42430410 Aufwand für Abfallentsorgung	1.130-
	42440410 Aufwand für Abwasser	3.000-
	42450410 Aufwand für Gebäudereinigung	6.000-
	42460410 Aufwand für gebäudebezogene Versicherung	2.300-
	42480410 Aufwand für Strom	5.000-
	42490410 Aufwand für gebäudebezogene Umlagen	2.800-
	<b>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	
	43100410 Aufwand für bezogene Leistungen Gemeinde	1.800-
-	<b>6. Personalaufwand</b>	
	<b>a) Löhne und Gehälter</b>	
	<b>b) Soziale Abgaben / Altersversorgung</b>	
-	<b>7. Abschreibungen</b>	
	<b>a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens</b>	
	47130000 AfA auf Gebäude	38.750-
	47150000 AfA Maschinen und technische Anlagen	120-
	47170000 AfA a. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.685-
	47190000 AfA sonstiges Sachvermögen	300-

Nr.	Erfolgsplan		Ansatz 2021
	Ertrags- und Aufwandsarten		EUR 1
	<b>b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens</b>		
-	<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
	44210410 Aufw. für ehrenamtliche und sonstige Tätigkeit		600-
	44220410 Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag		10.934-
	44230410 Erstattung von Aufwendungen an die Stadt		6.800-
	44310410 Geschäftsaufwendungen - allgemein		100-
	44340410 Aufwand für Telekommunikation		720-
	44430410 Aufwand für Versicherungen		75-
	44450410 Prüfungs- und Beratungskosten		300-
	44910410 Sonstige Aufwendungen aus laufender Verw.		300-
=	<b>Summe ordentliche Aufwendungen</b>		<b>122.414-</b>
+	<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>		
+	<b>10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		
+	<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
=	<b>Summe Finanzerträge</b>		<b>0</b>
-	<b>12. Abschreibungen und Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		
-	<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
	45120000 Zinsaufwendungen an Gemeinden u.GV		416-
	45170000 Zinsaufwendungen an Kreditinstitute		13.264-
	45170410 Zinsaufwendungen für Kassenkredite		100-
=	<b>Summe Finanzaufwendungen</b>		<b>13.780-</b>
=	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>19.724-</b>
+	<b>15. Erträge aus Gewinnabführung etc.</b>		
-	<b>16. Aufwand aus Verlustübernahme</b>		
=	<b>Summe Beteiligungsergebnis</b>		<b>0</b>
+	<b>17. außerordentliche Erträge</b>		
-	<b>18. außerordentliche Aufwendungen</b>		
=	<b>Summe außerordentliches Ergebnis</b>		<b>0</b>
-	<b>20. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		
-	<b>21. Sonstige Steuern</b>		
	46501000 Grundsteuer		1.370-
=	<b>Summe Steuern</b>		<b>1.370-</b>
=	<b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>		<b>21.094-</b>
	<b>Ergebnisverwendung</b>		
	<b>I. Verwendung Jahresergebnis</b>		
	<b>II. Verwendung Jahresverlust</b>		
a)	<b>Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>		

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021 EUR 1
	42110410 Unterhaltung der Grundstücke und baul. Anlagen	19.500-
	42210410 Unterhaltung des beweglichen Vermögens	900-
	42220410 Erwerb von geringwertigen Wirtschaftsgütern	500-
	42350410 Miete Brandmeldeübermittlungsanlage	1.400-
	42360410 Miete Brandmelder	2.400-
	42410410 Aufwand für Heizung	12.500-
	42420410 Aufwand für Wasser	1.500-
	42430410 Aufwand für Abfallentsorgung	1.130-
	42440410 Aufwand für Abwasser	3.000-
	42450410 Aufwand für Gebäudereinigung	6.000-
	42460410 Aufwand für gebäudebezogene Versicherung	2.300-
	42480410 Aufwand für Strom	5.000-
	42490410 Aufwand für gebäudebezogene Umlagen	2.800-

Im Erfolgsplan des **Betriebszweigs „Seniorenzentrum“** wird ein **Jahresverlust von 21.094 €** ausgewiesen. Im Wirtschaftsplan 2020 lag der Jahresverlust noch bei 17.923 €. Die Erhöhung um 3.171 € ist auf höhere Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung zurückzuführen. So müssen die Brandschutztüren für rund 5.000 € ertüchtigt werden.

**Betriebszweig „Wohnraumvermietung“**

Nr.	Erfolgsplan Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2021
		EUR 1
	<b>+ 1. Umsatzerlöse</b>	
	30180410 Erlöse aus Vermietungen	200.690
	<b>+ 2. Bestandsveränderungen</b>	
	<b>+ 3. Aktivierte Eigenleistungen</b>	
	<b>+ 4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	
	32010410 Sonstige betriebliche Erträge	0
	<b>= Summe ordentliche Erträge</b>	<b>200.690</b>
	<b>- 5. Materialaufwand</b>	
	<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>	
	42110410 Unterhaltung der Grundstücke und baul. Anlagen	56.000-
	42220410 Erwerb von geringwertigen Wirtschaftsgütern	100-
	42410410 Aufwand für Heizung	24.250-
	42420410 Aufwand für Wasser	3.540-
	42440410 Aufwand für Abwasser	7.010-
	42450410 Aufwand für Gebäudereinigung	1.600-
	42460410 Aufwand für gebäudebezogene Versicherung	2.595-
	42480410 Aufwand für Strom	5.275-
	42490410 Aufwand für gebäudebezogene Umlagen	13.170-
	<b>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	
	43100410 Aufwand für bezogene Leistungen Gemeinde	0
	<b>- 6. Personalaufwand</b>	
	<b>a) Löhne und Gehälter</b>	
	<b>b) Soziale Abgaben / Altersversorgung</b>	
	<b>- 7. Abschreibungen</b>	
	<b>a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens</b>	
	47130000 AfA auf Gebäude	58.970-
	47170000 AfA a. Betriebs- und Geschäftsausstattung	465-
	<b>b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens</b>	
	<b>- 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
	44220410 Verwaltungs- und Sachkostenbeitrag	9.116-
	44230410 Erstattung von Aufwendungen an die Stadt	250-
	44310410 Geschäftsaufwendungen - allgemein	0
	<b>= Summe ordentliche Aufwendungen</b>	<b>182.341-</b>
	<b>+ 9. Erträge aus Beteiligungen</b>	
	<b>+ 10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	

Nr.	Erfolgsplan		Ansatz
	Ertrags- und Aufwandsarten		2021
			EUR
			1
	+	<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	
	=	<b>Summe Finanzerträge</b>	<b>0</b>
	-	<b>12. Abschreibungen und Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	
	-	<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	
		45120000 Zinsaufwendungen an Gemeinden u.GV	3.399-
		45170000 Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	1.277-
	=	<b>Summe Finanzaufwendungen</b>	<b>4.676-</b>
	=	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.673</b>
	+	<b>15. Erträge aus Gewinnabführung etc.</b>	
	-	<b>16. Aufwand aus Verlustübernahme</b>	
	=	<b>Summe Beteiligungsergebnis</b>	<b>0</b>
	+	<b>17. außerordentliche Erträge</b>	
	-	<b>18. außerordentliche Aufwendungen</b>	
	=	<b>Summe außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>
	-	<b>20. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	
	-	<b>21. Sonstige Steuern</b>	
		46501000 Grundsteuer	2.510-
	=	<b>Summe Steuern</b>	<b>2.510-</b>
	=	<b>Jahresgewinn / Jahresverlust</b>	<b>11.163</b>
		<b>Ergebnisverwendung</b>	
		<b>I. Verwendung Jahresergebnis</b>	
		<b>II. Verwendung Jahresverlust</b>	
a)		<b>Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>	
		42110410 Unterhaltung der Grundstücke und baul. Anlagen	56.000-
		42220410 Erwerb von geringwertigen Wirtschaftsgütern	100-
		42410410 Aufwand für Heizung	24.250-
		42420410 Aufwand für Wasser	3.540-
		42440410 Aufwand für Abwasser	7.010-
		42450410 Aufwand für Gebäudereinigung	1.600-
		42460410 Aufwand für gebäudebezogene Versicherung	2.595-
		42480410 Aufwand für Strom	5.275-
		42490410 Aufwand für gebäudebezogene Umlagen	13.170-

Im **Betriebszweig „Wohnraumvermietung“** kann im Jahr 2021 mit einem **Jahresgewinn von 11.163 €** gerechnet werden. Im Wirtschaftsplan 2020 lag der kalkulierte Jahresgewinn noch bei 10.359 €, so dass eine Steigerung von 804 € zu verzeichnen ist.

Beim Objekt Friedrichstr. 2 + 4 entwickelt sich das Betriebsergebnis positiv. Nach einem durch die Treppenhaussanierung verursachten Defizit von 8.081 € im Jahr 2020 sollte im Jahr 2021 wieder ein Überschuss von 1.518 € erwirtschaftet werden.

Beim Objekt Wiesenstr. 6 ist eine gegenläufige Entwicklung zu beobachten. Nach einem geplanten Überschuss von 8.528 € im Jahr 2020 wird im Jahr 2021 mit einem Defizit von 807 € gerechnet. Die Gründe liegen in steigenden Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung. So sollen in einer Wohnung das Bad und ein Teppichboden ersetzt werden. Der Mieter muss für den Teppichboden allerdings einen Eigenanteil tragen. Außerdem müssen aus Sicherheitsaspekten die Balkongeländer ersetzt werden.

Durch die abgeschlossene Modernisierungsmaßnahme steigen die Mieterträge im Objekt Friedrichstr. 37 um rund 7.000 € im Jahr, da 8% der Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können.

Während die Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung über den gesamten Wohnungsbestand von 61.500 € im Jahr 2020 auf 56.000 € im Jahr 2021 sinken, steigen die Ansätze für Heizungskosten von 18.700 € im Jahr 2020 auf 24.250 € im Jahr 2021, da im Jahr 2020 der Ansatz für das Objekt Gentnerstr. 1 leider übersehen wurde.

Im Jahr 2021 liegen die Schwerpunkte der Gebäudeunterhaltung im Austausch des Hauptzählerkastens mit Hauseinführung im Anwesen Friedrichstr. 4 (10.000 €) und in den im Objekt Wiesenstr. 6 vorgesehenen Maßnahmen (Badsanierung und Balkongeländer erneuern). Sollte im Objekt Friedrichstr. 2 + 4 ein Mieterwechsel anstehen, wird in diesem Zusammenhang die Elektroinstallation der betreffenden Wohnung ausgetauscht. Dafür stehen vorsorglich 3.000 € im Erfolgsplan bereit.

Der Eigenbetrieb Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald weist somit einen **Gesamt-Jahresverlust von 9.931 €** aus. Dieser kann durch Jahresgewinne der Vorjahre gedeckt werden. Diese werden auf dem Bestandskonto 2061000 vorgetragen. Die Entwicklung der **Ergebnisvortragskontos** stellt sich wie folgt dar.

	Datengrundlage	Ergebnisvortrag
<b>31.12.2018</b>	<b>Bilanz 2018</b>	<b>176.369,78 €</b>
Jahresverlust 2019	GuV 2019	36.374,69 €
<b>31.12.2019</b>	<b>Bilanz 2019</b>	<b>212.744,47 €</b>
Jahresverlust 2020	Erfolgsplan 2020	-7.564,00 €
<b>31.12.2020</b>	<b>Bilanz 2020</b>	<b>205.180,47 €</b>
Jahresverlust 2021	Erfolgsplan 2021 (Entwurf)	-9.931,00 €
<b>31.12.2021</b>	<b>Bilanz 2021</b>	<b>195.249,47 €</b>

Trotz eines Jahresverlusts von **9.931,00 €** weist das Ergebnisvortragskonto zum 31.12.2021 einen Bestand von 195.249,47 € aus.

Die wesentlichen Aufwendungen des Ergebnishaushalts mit Gestaltungsmöglichkeiten des Gemeinderats werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Folgende Maßnahmen sollen jedoch aufgrund des negativen Ergebnisses im Ergebnishaushalt nach Ansicht der Verwaltung nochmals geschoben werden und erst im Jahr 2022 zur Ausführung kommen:

- Friedrichstr. 2 + 4 – Elektroinstallation in einer Wohnung austauschen (Bedarfsposition – nur bei Mieterwechsel)
- Friedrichstr. 37 – Zufahrt
- Friedrichstr. 37 – Fassade, Eingangsbereich
- Wiesenstr. 6 – Wohnungseingangstüren DG erneuern

Mittel-anmel-der	BZ	Kosten-stelle	Bezeichnung Kostenstelle	Sach-konto	Beschreibung	Aufwand	Empfehlung Verwaltung			Entscheidung Gemeinderat		
							ja	nein	2022	ja	nein	2022
Bauamt	8240	11248241	Friedrichstr. 48	42110410	Ertüchtigung Brandschutztüren	5.000 €	X					
Bauamt	8280	11248281	Friedrichstr. 2 + 4	42110410	Austausch Hauptzählerkasten mit Hauseinführung Friedrichstr. 4	10.000 €	X					
Bauamt	8280	11248281	Friedrichstr. 2 + 4	42110410	Elektroinstallation in einer Wohnung auswechseln (Wohnung 1 – nur bei Mieterwechsel)	3.000 €	X					
Bauamt	8280	11248281	Friedrichstr. 2 + 4	42110410	Elektroinstallation in einer Wohnung auswechseln (Wohnung 2 – nur bei Mieterwechsel)	3.000 €			X			
Bauamt	8280	11248284	Friedrichstr. 37	42110410	Zufahrt	8.000 €			X			
Bauamt	8280	11248284	Friedrichstr. 37	42110410	Fassade, Eingangsbereich	40.000 €			X			
Bauamt	8280	11248285	Wiesenstr. 6	42110410	Wohnungseingangstüren DG erneuern	4.000 €			X			
Bauamt	8280	11248285	Wiesenstr. 6	42110410	In einer Wohnung Bad sanieren / Teppichboden Wohnzimmer erneuern (Kostenanteil Mieter)	5.000 €	X					
Bauamt	8280	11248285	Wiesenstr. 6	42110410	Balkongeländer erneuern	4.000 €	X					
Bauamt	8280	11248288	Gentnerstr. 1	42110410	Schließenanlage zwei Mietwohnungen	800 €	X					
<b>Summe der Aufwendungen 2021</b>						<b>27.800 €</b>						
<b>Summe der nicht geplanten Aufwendungen</b>						<b>0 €</b>						
<b>Summe der nach 2022 verschobenen Aufwendungen</b>						<b>55.000 €</b>						

**4.1 Vermögensplan**

**Eigenbetrieb „Städtische Wohnbau Schönau im Schwarzwald“**

Nr.	Vermögensplan	Ansatz	Verpflichtungsermächtigungen
	Finanzierungsmittel (Einnahmen)	2021	2021
		EUR	EUR
		1	2
	<b>I. Vermögensplan Einnahmen</b>		
	<b>+ 1. Zuführung zum Stammkapital</b>		
	<b>+ 2. Zuführung zu Rücklagen</b>		
	<b>+ 3. Jahresgewinn</b>		
	85160000 Jahresgewinn	11.163	0
	<b>+ 4. Zuführung zu SoPo mit RL-Anteil</b>		
	<b>+ 5. Zuweisungen und Zuschüsse</b>		
	68110000 Investitionszuschüsse vom Land	106.200	0
	<b>+ 6. Beiträge und ähnliche Entgelte</b>		
	<b>+ 7. Zuführung zu langfristigen Rückstellungen</b>		
	<b>+ 8. Kredite</b>		
	<b>von der Gemeinde</b>		
	<b>von Dritten</b>		
	69200000 Planung Kreditaufnahme für Investitionen	228.800	0
	<b>+ 9. Abschreibungen und Anlagenabgänge</b>		
	<b>Abschreibungen</b>		
	85147000 Abschreibungen und Anlagenabgänge	101.290	0
	<b>Mehr-/Mindererlöse</b>		
	<b>Veräußerungen</b>		
	<b>+ 10. Rückflüsse aus gewährten Krediten</b>		
	<b>+ 11. erübrigte Mittel aus Vorjahren</b>		
	85170000 erübrigte Mittel aus Vorjahren	17.002	0
	Finanzierungsmittel insgesamt (Einnahmen)	464.455	0
	<b>II. Vermögensplan Ausgaben</b>		
	<b>- 1. Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte</b>		
	78710000 Auszahlung für Hochbaumaßnahmen	335.000-	0
	78720000 Auszahlung für Tiefbaumaßnahmen	14.000-	0
	78730000 Auszahlung für sonst. Baumaßnahmen	4.600-	0
	<b>- 2. Finanzanlagen</b>		
	<b>- 3. Rückzahlung von Stammkapital</b>		
	<b>- 4. Entnahme von Rücklagen</b>		
	<b>- 5. Jahresverlust</b>		
	85160001 Jahresverlust	21.094-	0
	<b>- 6. Entnahmen SoPo mit RL-Anteil</b>		
	<b>- 7. Auflösung Ertragszuschüsse</b>		
	85133700 Auflösung Ertragszuschüsse - Beiträge u.	3.070-	0

Nr.	Vermögensplan Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Ansatz 2021	Verpflichtungsermächtigungen 2021
		EUR 1	EUR 2
	- <b>8. Entnahme zu langfristigen Rückstellungen</b>		
	- <b>9. Tilgung von Krediten</b>		
	79200000 Planung Tilgung Kreditaufnahme für Investitionen	84.830-	0
	- <b>10. Gewährung von Krediten</b>		
	<b>an Gemeinde</b>		
	<b>an Dritten</b>		
	- <b>11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren</b>		
	85170001 Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	1.861-	0
	Finanzierungsbedarf insgesamt (Ausgaben)	464.455-	0

## Betriebszweig „Seniorenzentrum“

Nr.	Vermögensplan Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Ansatz 2021	Verpflichtungsermächtigungen 2021
		EUR 1	EUR 2
	<b>I. Vermögensplan Einnahmen</b>		
+	<b>1. Zuführung zum Stammkapital</b>		
+	<b>2. Zuführung zu Rücklagen</b>		
+	<b>3. Jahresgewinn</b>		
+	<b>4. Zuführung zu SoPo mit RL-Anteil</b>		
+	<b>5. Zuweisungen und Zuschüsse</b>		
+	<b>6. Beiträge und ähnliche Entgelte</b>		
+	<b>7. Zuführung zu langfristigen Rückstellungen</b>		
+	<b>8. Kredite</b>		
	von der Gemeinde		
	von Dritten		
	69200000 Planung Kreditaufnahme für Investitionen	40.000	0
+	<b>9. Abschreibungen und Anlagenabgänge</b>		
	<b>Abschreibungen</b>		
	85147000 Abschreibungen und Anlagenabgänge	41.855	0
	<b>Mehr-/Mindererlöse</b>		
	<b>Veräußerungen</b>		
+	<b>10. Rückflüsse aus gewährten Krediten</b>		
+	<b>11. erübrigte Mittel aus Vorjahren</b>		
	85170000 erübrigte Mittel aus Vorjahren	17.002	0
	Finanzierungsmittel insgesamt (Einnahmen)	98.857	0
	<b>II. Vermögensplan Ausgaben</b>		
-	<b>1. Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte</b>		
	78710000 Auszahlung für Hochbaumaßnahmen	40.000-	0
-	<b>2. Finanzanlagen</b>		
-	<b>3. Rückzahlung von Stammkapital</b>		
-	<b>4. Entnahme von Rücklagen</b>		
-	<b>5. Jahresverlust</b>		
	85160001 Jahresverlust	21.094-	0
-	<b>6. Entnahmen SoPo mit RL-Anteil</b>		
-	<b>7. Auflösung Ertragszuschüsse</b>		
	85133700 Auflösung Ertragszuschüsse - Beiträge u.	3.070-	0
-	<b>8. Entnahme zu langfristigen Rückstellungen</b>		
-	<b>9. Tilgung von Krediten</b>		
	79200000 Planung Tilgung Kreditaufnahme für Investitionen	34.693-	0
-	<b>10. Gewährung von Krediten</b>		
	an Gemeinde		

Nr.	Vermögensplan Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Ansatz 2021 EUR 1	Verpflichtungsermächtigungen 2021 EUR 2
	an Dritten		
	- 11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren		
	Finanzierungsbedarf insgesamt (Ausgaben)	98.857-	0

**Betriebszweig „Wohnraumvermietung“**

Nr.	Vermögensplan Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Ansatz 2021	Verpflichtungsermächtigungen 2021
		EUR 1	EUR 2
	<b>I. Vermögensplan Einnahmen</b>		
+	<b>1. Zuführung zum Stammkapital</b>		
+	<b>2. Zuführung zu Rücklagen</b>		
+	<b>3. Jahresgewinn</b>		
	85160000 Jahresgewinn	11.163	0
+	<b>4. Zuführung zu SoPo mit RL-Anteil</b>		
+	<b>5. Zuweisungen und Zuschüsse</b>		
	68110000 Investitionszuschüsse vom Land	106.200	0
+	<b>6. Beiträge und ähnliche Entgelte</b>		
+	<b>7. Zuführung zu langfristigen Rückstellungen</b>		
+	<b>8. Kredite</b>		
	von der Gemeinde		
	von Dritten		
	69200000 Planung Kreditaufnahme für Investitionen	188.800	0
+	<b>9. Abschreibungen und Anlagenabgänge</b>		
	<b>Abschreibungen</b>		
	85147000 Abschreibungen und Anlagenabgänge	59.435	0
	<b>Mehr-/Mindererlöse</b>		
	<b>Veräußerungen</b>		
+	<b>10. Rückflüsse aus gewährten Krediten</b>		
+	<b>11. erübrigte Mittel aus Vorjahren</b>		
	Finanzierungsmittel insgesamt (Einnahmen)	365.598	0
	<b>II. Vermögensplan Ausgaben</b>		
-	<b>1. Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte</b>		
	78710000 Auszahlung für Hochbaumaßnahmen	295.000-	0
	78720000 Auszahlung für Tiefbaumaßnahmen	14.000-	0
	78730000 Auszahlung für sonst. Baumaßnahmen	4.600-	0
-	<b>2. Finanzanlagen</b>		
-	<b>3. Rückzahlung von Stammkapital</b>		
-	<b>4. Entnahme von Rücklagen</b>		
-	<b>5. Jahresverlust</b>		
-	<b>6. Entnahmen SoPo mit RL-Anteil</b>		
-	<b>7. Auflösung Ertragszuschüsse</b>		
-	<b>8. Entnahme zu langfristigen Rückstellungen</b>		
-	<b>9. Tilgung von Krediten</b>		
	79200000 Planung Tilgung Kreditaufnahme für Investitionen	50.137-	0
-	<b>10. Gewährung von Krediten</b>		

Nr.	Vermögensplan Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Ansatz 2021 EUR 1	Verpflichtungsermächtigungen 2021 EUR 2
	an Gemeinde		
	an Dritten		
	- 11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren		
	85170001 Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	1.861-	0
	Finanzierungsbedarf insgesamt (Ausgaben)	365.598-	0

4.2 Vermögensplan 2021 – Investitionen

Mittel-anmel-der	Investiver Auftrag	Gebäude	Art der Investition	Finanzie-rung	Höhe der Investi-tion	ND	jährliche Belastung des Er-folgsplans	Empfehlung Verwaltung			Entscheidung Gemeinderat			
								ja	nein	2021	ja	nein	2021	
Bauamt	782400000010	Friedrichstr. 48	Aufstockung – Planungskosten	Darlehen	40.000 €	<del>X</del>	<del>X</del>	X						
Bauamt		Friedrichstr. 48	Aufstockung – Planungskosten	Darlehen	-40.000 €	<del>X</del>	<del>X</del>	X						
Bauamt	782400000017	Friedrichstr. 16	Generalsanierung	Darlehen / Zuschüsse	295.000 €	30	9.833 €	X						
Bauamt	782400000017	Friedrichstr. 16	Generalsanierung – Zu-schuss Stadtsanierung	Zuschüsse	-106.200 €	30	-3.540 €	X						
Bauamt	782400000017	Friedrichstr. 16	Generalsanierung – Darlehen	Darlehen	-188.800 €	<del>X</del>	<del>X</del>	X						
Bauamt	782800000014	Wiesenstr. 6	Breitband + Nahwärmeanschluss*	liquide Eigenmittel	2.300 €	24	96 €	X						
Bauamt	782800000015	Brand 34	Breitband + Nahwärmeanschluss*	liquide Eigenmittel	2.300 €	27	85 €	X						
Bauamt	782800000016	Brand 34	Parkplatz P1 (Zufahrt)	liquide Eigenmittel	14.000 €	30	467 €	X						
<b>Summe der Investitionen 2021</b>					<b>18.600 €</b>		<b>6.941 €</b>							
<b>nicht durchgeführte Investitionen</b>					<b>0 €</b>		<b>0,00 €</b>							
<b>Summe der Investitionen 2022</b>					<b>0 €</b>		<b>0,00 €</b>							

\*unselbständiger Gebäudeteil; wird dem Gebäude als "Erweiterung" zu aktiviert und über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

### Erläuterungen zu den Investitionen

Im Jahr 2021 stehen zwei größere Investitionen an. Das Objekt **Friedrichstr. 16** ist stark sanierungsbedürftig. Folgende Maßnahmen sollen im Wesentlichen umgesetzt werden:

- neue Heizungsanlage
  - Umrüstung auf Nahwärme
  - neue Heizkörper/Thermostate in den Wohnungen
  - Entsorgen Öltanks, Brenner, etc.
- Elektroinstallation
  - neuer Hausverteilerkasten
  - Teilsanierungen in den Wohnungen
- Fassade
  - Putzausbesserung/neuer Anstrich
  - Neue Fensterläden (West/Süd)
- Balkonanlage in Stahlkonstruktion
- Fenster
  - neue Fenster Süd-, Nord- und Ostseite
  - zwei neue Balkontüren
- Keller
  - teilweise neuer Putz, Kellerfenster
- Treppenhaus
  - Sanierung Geländer, Böden, Wände, Stufen
- neue Schließanlage

Während die Wohnung im 1. Obergeschoss wenig Sanierungsbedarf aufweist, ist in der Wohnung im Erdgeschoss das Bad sanierungsbedürftig. In der Wohnung im Dachgeschoss ist eine umfassende Sanierung erforderlich. Die Kosten der Generalsanierung wurden vom Bauamt ermittelt und in einer detaillierten Kostenschätzung zusammengefasst. Das Objekt Friedrichstr. 16 liegt im Sanierungsgebiet „Stadtmitte-Ost“. Die Maßnahme ist im Rahmen der Stadtsanierung grundsätzlich förderungsfähig. Dabei werden 60% der förderfähigen Kosten bezuschusst. Die förderfähigen Kosten werden auf 60% der Bruttokosten begrenzt, so dass der Zuschuss 36% der Gesamtkosten von 295.000 € = 106.200 € beträgt. Die nicht durch Zuschüsse gedeckten Kosten sind durch ein Darlehen über 188.800 € zu finanzieren. Da ein Teil der Kosten als Modernisierungsmaßnahme abgerechnet und somit jährlich mit 8% der Kosten auf die Mieter umgelegt werden kann, ist die Finanzierung des Darlehens gesichert. Außerdem erhöht sich durch den Anbau der Balkone die Mietwohnfläche, was zusätzlich zu höheren Mieterträgen führen wird.

Im Wirtschaftsplan des Jahres 2019 hat der Gemeinderat die Verwaltung mit einer Voruntersuchung zum Ausbau des Dachgeschosses des Seniorenzentrums beauftragt und dafür 5.000 € zur Verfügung gestellt. Die Voruntersuchung bezieht sich im Wesentlichen auf die Statik und den Brandschutz und soll zum Ende des Jahres 2020 abgeschlossen sein. Im Rahmen der Voruntersuchung wurde bereits eine Vorplanung erstellt, nach welcher das Dachgeschoss mit sieben Wohnungen ausgebaut werden könnte. **Sollte die Voruntersuchung positiv** ausfallen, wird das Planungsbüro auf Basis der Vorplanung eine Kostenberechnung erstellen. Diese Kostenberechnung wird wiederum Basis für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sein. **Sollte** auch diese **Wirtschaftlichkeitsberechnung positiv** sein, stellt sich die Frage der baulichen Umsetzung.

Der Gemeindeverwaltungsverband Schönau im Schwarzwald ist in den Jahren 2020 bis 2024 ELR-Schwerpunktgemeinde. Das Seniorenzentrum liegt nicht im Sanierungsgebiet Stadtmitte-Ost, so dass eine Aufstockung des Seniorenzentrums grundsätzlich ELR-förderungsfähig ist. Die Maßnahme wurde von Rechnungsamt beim Regierungspräsidium Freiburg angemeldet und in die ELR-Maßnahmenliste aufgenommen. Somit besteht bis zum Jahr 2024 die Möglichkeit, die Maßnahme mit 15% der Nettokosten (höchstens 200.000 €) bezuschussen zu lassen. Um allerdings einen Förderantrag stellen zu können, müssen baureife bzw. bauantragsreife Pläne vorliegen. Deshalb möchte die Verwaltung den Gemeinderat bitten, 40.000 € an Planungskosten im Vermögensplan 2021 bereitzustellen. **Diese werden nur bei positiver Voruntersuchung und positiver Wirtschaftlichkeitsberechnung benötigt.** Sollte die Voruntersuchung oder die Wirtschaftlichkeitsberechnung negativ ausfallen, wird das Vorhaben nicht weiterverfolgt und die Kosten fallen nicht an. Die Finanzierung kann nur über ein Darlehen erfolgen, welches nur bei positiver Voruntersuchung und bei positiver Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgenommen wird. Das Darlehen wird selbstverständlich bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt (Refinanzierung über die Miete).

Im Jahr 2021 sollen die Liegenschaften Brand 34 und Wiesenstr. 6 an das Breitband- bzw. Nahwärmenetz angeschlossen werden. Die ursprünglich im Jahr 2019 vorgesehene Befestigung des Parkplatzes beim Wohnheim Brand 34 soll nun zusammen mit der verkehrstechnischen Erschließung der Mehrzweckhalle umgesetzt werden. Die Kosten wurden vom beauftragten Ingenieurbüro mit 14.000 € ermittelt.

Im Vermögensplan 2021 wird eine Deckungsmittellücke von **15.141,00 €** ausgewiesen. Diese kann nicht durch erübrigte Deckungsmittel der Vorjahre ausgeglichen werden. Stattdessen wird zum 31.12.2021 eine Gesamt-Deckungsmittellücke von 10.771,65 € ausgewiesen. Die **Entwicklung der Deckungsmittel** stellt sich wie folgt dar:

	Datengrundlage	Deckungsmittel
<b>31.12.2018</b>	Jahresabschluss 2018	<b>68.772,35 €</b>
Vermögensplan 2019	Jahresabschluss 2019	-47.630,00 €
<b>31.12.2019</b>		<b>21.142,35 €</b>
Vermögensplan 2020	Wirtschaftsplan 2020	-16.773,00 €
<b>31.12.2020</b>		<b>4.369,35 €</b>
Vermögensplan 2021	Entwurf 2021	-15.141,00 €
<b>31.12.2021</b>		<b>-10.771,65 €</b>

**5. Schuldenübersicht nach Kostenstellen**

int. Darl. Nr.	Gläubiger / Produkt	urspr. Darlehenssumme	Zinsfestschreibung bis	Konditionen		Stand zu Beginn des Vorjahres 01.01.2020	voraussichtl. Stand zu Beginn des HJ 01.01.2021	Zugänge HJ	Zins (Erf-Pla)	Tilgung (Ver-Pla)	voraussichtl. Stand zum Ende des HJ 31.12.2020
				Zins %	Tilgung %						
7	Sparkasse Wiesental	148.000	30.06.2022	2,25	3,00	111.498	106.193	0	2.344	5.426	100.767
15	Sparkasse Wiesental	500.000	30.09.2022	2,25	2,00	421.454	409.587	0	9.114	12.136	397.451
23	Sparkasse Wiesental	27.000	30.04.2023	1,00	12,01	11.513	8.099	0	65	3.448	4.651
40	Sparkasse Wiesental	100.000	variabel	0,439	Rate	78.750	73.750	0	316	5.000	68.750
125	DG HYP	95.500	01.11.2045	1,79	Rate	82.767	79.583	0	1.425	3.183	76.400
249	Stadt Schönau Kernhaushalt	29.000	variabel	0,40	Rate	24.500	22.500	0	87	2.000	20.500
281	Stadt Schönau Kernhaushalt	70.000	variabel	0,40	Rate	62.125	58.625	0	229	3.500	55.125
	Stadt Schönau Kernhaushalt	40.000	variabel	1,00	Rate	0	0	40.000	100	0	40.000
	<b>11248241 Seniorenzentrum</b>	<b>1.009.500</b>				<b>792.607</b>	<b>758.337</b>	<b>40.000</b>	<b>13.680</b>	<b>34.693</b>	<b>763.644</b>
	<b>Summe Seniorenzentrum</b>	<b>1.009.500</b>				<b>792.607</b>	<b>758.337</b>	<b>40.000</b>	<b>13.680</b>	<b>34.693</b>	<b>763.644</b>
0	Sparkasse Wiesental	60.000	30.06.2022	2,30	2,00	6.880	3.881	0	63	3.069	812
	<b>11248281 Friedrichstr. 2+4</b>	<b>60.000</b>				<b>6.880</b>	<b>3.881</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>3.069</b>	<b>812</b>
0	Sparkasse Wiesental	25.000	30.06.2022	2,30	2,00	2.867	1.617	0	26	1.279	338
	Kreditinstitut 2021	188.800		1,00	Rate	0	0	188.800	472	1.573	187.227
	<b>11248283 Friedrichstr. 16</b>	<b>213.800</b>				<b>2.867</b>	<b>1.617</b>	<b>188.800</b>	<b>498</b>	<b>2.852</b>	<b>187.565</b>
0	Sparkasse Wiesental	65.000	30.06.2022	2,30	2,00	7.454	4.204	0	68	3.325	879
	<b>11248285 Wiesenstr. 6</b>	<b>65.000</b>				<b>7.454</b>	<b>4.204</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>3.325</b>	<b>879</b>
0	Sparkasse Wiesental	50.000	30.06.2022	2,30	2,00	5.734	3.234	0	52	2.558	676
	<b>11248288 Gentnerstr. 1</b>	<b>50.000</b>				<b>5.734</b>	<b>3.234</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>2.558</b>	<b>676</b>
160	Stadt Schönau Kernhaushalt	159.000	variabel	0,40	Rate	126.000	115.000	0	444	11.000	104.000
373	DZ HYP	70.000	30.09.2049	0,90	Rate	69.417	67.083	0	596	2.333	64.750
	<b>11248284 Friedrichstr. 37</b>	<b>229.000</b>				<b>195.417</b>	<b>182.083</b>	<b>0</b>	<b>1.040</b>	<b>13.333</b>	<b>168.750</b>
306	Stadt Schönau Kernhaushalt	60.000	variabel	0,66	Rate	46.000	38.000	0	231	8.000	30.000
322	Stadt Schönau Kernhaushalt	360.000	variabel	0,66	Rate	342.000	330.000	0	2.148	12.000	318.000
	<b>11248291 Brand 34</b>	<b>420.000</b>				<b>388.000</b>	<b>368.000</b>	<b>0</b>	<b>2.379</b>	<b>20.000</b>	<b>348.000</b>
187	Stadt Schönau Kernhaushalt	165.890	variabel	0,40	Rate	150.891	145.891	0	576	5.000	140.891
	<b>11248290 Wohnung Talstraße 20</b>	<b>165.890</b>	<b>variabel</b>	<b>0,40</b>	<b>Rate</b>	<b>150.891</b>	<b>145.891</b>	<b>0</b>	<b>576</b>	<b>5.000</b>	<b>140.891</b>
	<b>Summe Wohnraumvermietung</b>	<b>1.203.690</b>				<b>757.243</b>	<b>708.911</b>	<b>188.800</b>	<b>4.676</b>	<b>50.137</b>	<b>847.574</b>
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.213.190</b>				<b>1.549.850</b>	<b>1.467.248</b>	<b>228.800</b>	<b>18.356</b>	<b>84.830</b>	<b>1.611.218</b>

# **Anlagen zum Wirtschaftsplan**

## I. Mittelfristige Finanzplanung

### Erfolgsplan

Bezeichnung	2020 Euro	2021 Euro	2022 Euro	2023 Euro	2024 Euro
<b><u>Erträge:</u></b>					
1. Umsatzerlöse (incl. Auflösung SoPo)	300.845	307.260	318.860	354.100	354.100
4. sonstige betriebliche Erträge	700	9.900	9.900	9.900	9.900
11. Zinsen und ähnliche Erträge	8.380	0	0	0	0
17. außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0
Jahresverlust	17.923	21.094	2.852	1.889	0
<b>Summe Erträge</b>	<b>327.848</b>	<b>338.254</b>	<b>331.612</b>	<b>365.889</b>	<b>364.000</b>
<b><u>Aufwendungen:</u></b>					
5. Materialaufwand	165.510	174.270	167.755	169.433	171.127
7. Abschreibungen	100.270	101.290	111.072	135.393	129.923
8. sonstige betriebl. Aufwendungen	28.450	29.195	29.779	30.374	30.982
13. Zinsen und ähnl. Aufwendungen	18.874	18.456	19.126	26.809	25.872
18. außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
21. sonstige Steuern	4.385	3.880	3.880	3.880	3.880
Jahresgewinn	10.359	11.163	0	0	2.216
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>327.848</b>	<b>338.254</b>	<b>331.612</b>	<b>365.889</b>	<b>364.000</b>

Während in den Jahren 2022 und 2023 noch von geringfügigen Jahresverlusten ausgegangen wird, kann im Jahr 2024 ein kleiner Jahresgewinn in der mittelfristigen Finanzplanung des Erfolgsplans ausgewiesen werden. Dabei wurden folgende Parameter berücksichtigt:

- Umsatzerlöse (Mieteträge)
  - Friedrichstr. 16 = Mieterhöhung von 7.000 € p.a. ab dem Jahr 2022
  - Seniorenzentrum (Aufstockung)  
= Vermietung von rund 300 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche \* 8,50 €/m<sup>2</sup> \* 12 Monate = 30.600 €/Jahr – ab dem Jahr 2023
  - Mieterhöhung von 3% über alle Objekte ab dem 01.07.2022 (3-Jahres-Rhythmus)
- Abschreibungen/Auflösungen
  - Friedrichstr. 16
    - ➔ die Generalsanierung des Jahres 2021 wird ab dem Jahr 2022 auf 30 Jahre abgeschrieben
    - ➔ die Aufstockung des Seniorenzentrums im Jahr 2022 wird ab dem Jahr 2023 auf 40 Jahre abgeschrieben
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen
  - Friedrichstr. 16
    - ➔ das für die Generalsanierung erforderliche Darlehen wird mit 1% verzinst
    - ➔ das für die Aufstockung erforderliche Darlehen wird mit 1% verzinst

Die Entwicklung der **Ergebnisvortragskontos** stellt sich wie folgt dar.

	<b>Datengrundlage</b>	<b>Ergebnisvortrag</b>
<b>31.12.2019</b>	Bilanz 2019	<b>212.744,47 €</b>
Jahresverlust 2020	Wirtschaftsplan 2020	<b>-7.564,00 €</b>
<b>31.12.2020</b>		<b>205.180,47 €</b>
Jahresverlust 2021	Entwurf 2021	<b>-9.931,00 €</b>
<b>31.12.2021</b>		<b>195.249,47 €</b>
Jahresverlust 2022	MIFRI 2022	<b>-2.852,00 €</b>
<b>31.12.2022</b>		<b>192.397,47 €</b>
Jahresverlust 2023	MIFRI 2023	<b>-1.889,00 €</b>
<b>31.12.2023</b>		<b>190.508,47 €</b>
Jahresgewinn 2024	MIFRI 2024	2.216,00 €
<b>31.12.2024</b>		<b>192.724,47 €</b>

Zum Ende des Finanzplanungszeitraums am 31.12.2024 weist das Ergebnisvortragskonto einen Bestand von 192.724,47 € aus.

## Vermögensplan

Bezeichnung	2020 Euro	2021 Euro	2022 Euro	2023 Euro	2024 Euro
<b><u>Einnahmen:</u></b>					
3. Jahresgewinn	10.359	11.163	0	0	4.256
2. Erhöhung Stammkapital	0	0	0	0	0
5. Zuschüsse	0	106.200	126.000	0	0
8. Kredite	0	228.800	874.000	0	0
9. Abschreibungen und Anlagenabg.	100.270	101.290	111.072	135.393	129.923
11. erübrigte Mittel aus Vorjahren	16.773	17.002	0	0	0
<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>127.402</b>	<b>464.455</b>	<b>1.111.072</b>	<b>135.393</b>	<b>134.179</b>
<b><u>Ausgaben:</u></b>					
1. Sachanlagen	23.800	353.600	1.000.000	0	0
2. Finanzanlagen	0	0	0	0	0
3. Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0
4. Entnahme von Rücklagen	0	0	0	0	0
5. Jahresverlust	17.923	21.094	2.852	1.889	0
7. Auflösung Ertragszuschüsse	3.065	3.070	6.610	9.760	9.760
9. Tilgung von Krediten	82.614	84.830	83.766	108.283	107.532
11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorj.	0	1.861	17.844	15.461	16.887
<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>127.402</b>	<b>464.455</b>	<b>1.111.072</b>	<b>135.393</b>	<b>134.179</b>

In den Vermögensplan wurde die **Aufstockung des Seniorenzentrums** aufgenommen. Die Umsetzung könnte **vorbehaltlich** einer **positiven Voruntersuchung und vorbehaltlich** einer **positiven Wirtschaftlichkeitsberechnung** im Jahr 2022 mit ELR-Fördermitteln umgesetzt. Die Maßnahme wurde mit Brutto-Baukosten von 1.000.000 € gerechnet. Dieser Zahl liegt weder eine Kostenberechnung noch eine Kostenschätzung zugrunde. Die Kostenberechnung wird zur Vermeidung von „unnötigen“ Kosten erst nach einer positiven Voruntersuchung erstellt. Diese kann deutlich von in der Finanzplanung angenommenen 1 Mio. € abweichen. Auf Basis von Brutto-Baukosten ergeben sich folgende Zahlen für die Finanzplanung:

- Brutto-Baukosten 1.000.000 €
- ELR-Zuschuss (15% aus den Netto-Baukosten) 126.000 €
- Darlehen 874.000 €
- Abschreibung Brutto-Baukosten ab 2023; ND = 40 Jahre 25.000 € p.a.
- Auflösung Zuschüsse ab 2023; ND = 40 Jahre 3.150 € p.a.
- Tilgung Darlehen über 874.000 € auf 30 Jahre 29.130 € im Jahr

Die Daten der Finanzplanung ersetzen keine Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Die Generalsanierung des Objekts Friedrichstr. 16 ist mit folgenden Parametern ab dem Jahr 2022 in der Finanzplanung berücksichtigt:

- Abschreibung Baukosten ab 2022; ND = 30 Jahre 9.833 € p.a.
- Auflösung Zuschüsse ab 2022; ND = 30 Jahre 3.540 € p.a.
- Tilgung Darlehen über 188.800 € am dem Jahr 2022 6.600 € im Jahr

Ab dem Jahr 2022 kann konstant mit Deckungsmittelüberhängen gerechnet werden, so dass sich bei entsprechender Umsetzung die Deckungsmittel des Eigenbetriebs stabilisieren.

Die Entwicklung der **Deckungsmittel** stellt sich wie folgt dar:

	<b>Datengrundlage</b>	<b>Ergebnisvortrag</b>
<b>31.12.2019</b>	Jahresabschluss 2019	<b>21.142,35 €</b>
Vermögensplan 2020	Wirtschaftsplan 2020	<b>-16.773,00 €</b>
<b>31.12.2020</b>		<b>4.369,35 €</b>
Vermögensplan 2021	Entwurf 2021	<b>-15.141,00 €</b>
<b>31.12.2021</b>		<b>-10.771,65 €</b>
Vermögensplan 2022	MIFRI 2022	17.844,00 €
<b>31.12.2022</b>		<b>7.072,35 €</b>
Vermögensplan 2023	MIFRI 2023	15.461,00 €
<b>31.12.2023</b>		<b>22.533,35 €</b>
Vermögensplan 2024	MIFRI 2024	16.887,00 €
<b>31.12.2024</b>		<b>39.420,35 €</b>

Zum Ende des Finanzplanungszeitraums am 31.12.2024 werden Deckungsmittel von 39.420,35 € ausgewiesen. Diese reichen aus, um Kleininvestitionen aus Eigenmitteln zu finanzieren.

**II. Bilanz zum 31.12.2019**

Aktiva		EUR	EUR
		31.12.2019	31.12.2018
<b>A</b>	<b>Anlagevermögen</b>	<b>3.501.790,29</b>	<b>3.428.544,30</b>
<b>II.</b>	<b>Sachanlagen</b>	<b>3.501.790,29</b>	<b>3.428.544,30</b>
1.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00	0,00
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	3.315.456,93	3.304.660,65
3.	Grundstücke ohne Bauten	107.675,96	107.973,47
9.	Maschinen und maschinelle Anlagen	442,66	561,49
10.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.880,12	15.348,69
11.	Anlagen im Bau	61.334,62	0,00
<b>B</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>64.922,55</b>	<b>106.888,19</b>
<b>I.</b>	<b>Vorräte</b>	<b>3.438,29</b>	<b>5.954,50</b>
<b>II.</b>	<b>Forderungen und sonst. Verm.gegenstände</b>	<b>26.419,45</b>	<b>25.956,58</b>
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.534,11	18.060,99
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	11.885,34	7.895,59
<b>IV.</b>	<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinst.</b>	<b>35.064,81</b>	<b>74.977,11</b>
1.	Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00
2.	Guthaben bei der Gemeinde	35.064,81	74.977,11
<b>C</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.566.712,84</b>	<b>3.535.432,49</b>

Passiva		EUR	EUR
		31.12.2019	31.12.2018
<b>A</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>1.912.744,47</b>	<b>1.876.369,78</b>
<b>I.</b>	<b>Stammkapital</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>1.200.000,00</b>
<b>II.</b>	<b>Rücklagen</b>	<b>500.000,00</b>	<b>500.000,00</b>
1.	Allgemeine Rücklage	500.000,00	500.000,00
2.	Zweckgebundene Rücklagen	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Gewinn / Verlust</b>	<b>212.744,47</b>	<b>176.369,78</b>
1.	Gewinnvortrag (+), Verlustvortrag (-)	176.369,78	147.599,45
2.	Jahresergebnis (+ / -)	36.374,69	28.770,33
<b>B</b>	<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C</b>	<b>Empfangene Ertragszuschüsse</b>	<b>63.776,67</b>	<b>66.841,75</b>
1.	Zuweisungen und Zuschüsse	63.776,67	66.841,75
<b>D</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Rückstellungen für unterlassene Instandh.	0,00	0,00
2.	Rückstellungen für Sonstiges	0,00	0,00
<b>E</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.578.556,56</b>	<b>1.591.968,81</b>
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	798.333,35	767.043,18
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	16.821,43	24.013,60
8.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	751.516,44	793.016,44
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	11.885,34	7.895,59
<b>F</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.635,14</b>	<b>252,15</b>
1.	Passive Rechnungsabgrenzung Zinsaufwand	242,80	252,15
2.	Abstimmkonto Verbindlichkeiten Darlehen	11.392,34	0,00
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.566.712,84</b>	<b>3.535.432,49</b>

**III. Gewinn- und Verlustrechnung 2019**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019	EUR	EUR
	2019	2018
1. Umsatzerlöse	309.878,98	265.979,04
4. Sonstige betriebliche Erträge	14.262,18	11.615,37
<b>Summe betriebliche Erträge</b>	<b>324.141,16</b>	<b>277.594,41</b>
5. Materialaufwand	133.826,60	127.528,93
7. Abschreibungen	101.430,57	80.926,36
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	101.430,57	80.926,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	29.417,46	18.385,64
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>264.674,63</b>	<b>226.840,93</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>59.466,53</b>	<b>50.753,48</b>
13 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.138,52	18.324,71
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>40.328,01</b>	<b>32.428,77</b>
17 Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
18 Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
21 Sonstige Steuern	3.953,32	3.658,44
<b>Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)</b>	<b>36.374,69</b>	<b>28.770,33</b>