



Stadt Kelsterbach

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt
Kelsterbach

WIRTSCHAFTSPLAN 2022

**Feststellungsvermerk
für den Wirtschaftsplan
der Wohnungswirtschaft Kelsterbach**

Aufgrund von § 5 Ziffer 4 und des § 15 Abs.1 des Eigenbetriebsgesetzes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am _____ den Wirtschaftsplan der Wohnungswirtschaft Kelsterbach für das **Wirtschaftsjahr 2022** wie folgt beschlossen und festgesetzt:

1. im Erfolgsplan werden

die Erträge auf	1.747.700,00	Euro
die Aufwendungen auf	1.726.500,00	Euro
festgesetzt		
der Jahresgewinn beträgt	21.200,00	Euro

im Vermögensplan werden

die Einnahmen auf	471.500,00	Euro
die Ausgaben auf	471.500,00	Euro
festgesetzt.		

- 2.** Der **Gesamtbetrag der Kredite**, deren Aufnahme zur Finanzierung von im Vermögensplan festgesetzten Ausgaben erforderlich ist, wird für das Jahr 2022 auf
- | | | |
|--|------|------|
| | 0,00 | Euro |
|--|------|------|
- festgesetzt

- 3.** Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt

- 4.** Kassenkredite werden nicht beansprucht

- 5.** Es gilt die als Teil des Wirtschaftsplanes beschlossene **Stellenübersicht**.

Der Magistrat der Stadt Kelsterbach

Kelsterbach, den _____

(Ockel)

Bürgermeister

Präambel

Gemäß § 5 und § 15 des Eigenbetriebsgesetzes ist für das Geschäftsjahr des Eigenbetriebes Stadtwerke Kelsterbach ein Wirtschaftsplan aufzustellen und durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

Der Wirtschaftsplan wurde durch die Betriebsleitung nach den Richtlinien des Eigenbetriebsgesetzes aufgestellt und enthält Erfolgsplan und Vermögensplan des Betriebes. Als Anlagen sind die Finanzplanung und die Investitionsübersicht sowie die Erfolgsplanung auf Sachkontenebene enthalten.

Der Zweck des Eigenbetriebes liegt in der Verwaltung und Bewirtschaftung von 290 Wohneinheiten, die sich auf insgesamt 52 Gebäude verteilen sowie 57 Garagen und 97 Kfz-Stellplätzen.

Vorbericht

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wurde zum 01.01.2013 gegründet. Bis dahin war die Verwaltung der Wohnungswirtschaft Bestandteil des städtischen Haushaltsplanes und wurde durch das Wohnungsamt der Stadt Kelsterbach erledigt.

Zu diesem Zweck wurde die eigentliche Bewirtschaftung an einen externen Dienstleister vergeben. Vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2015 wurde der Auftrag an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Kelsterbach eG erteilt. Vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2019 war die Firma Reiser Immobilienverwaltung GmbH für die Wohnungswirtschaft verantwortlich. Der Vertrag über die Verwaltungsdienstleistungen des Eigenbetriebes mit Firma G. Reiser Immobilienmanagement GmbH wurde fristgerecht zum 31.12.2019 gekündigt. Diese Kündigung steht im Zusammenhang mit einigen durch eine Überprüfung der Dienstleistungen festgestellten Mängeln. Ab dem 01.01.2020 wurde die Verwaltungsdienstleistung von der Firma PretiumPlus übernommen.

Zum 01.01.2013 erhielt der Eigenbetrieb seitens der Stadt ein Stammkapital von 100.000,00 €. Dieses Kapital sollte als Startkapital dienen bis der Eigenbetrieb sich selbst aus seinen Einnahmen finanzieren konnte.

Da der Eigenbetrieb seine Aufgabe möglichst kostendeckend durchführen soll, werden die Wirtschaftspläne so aufgestellt, dass sie im Ergebnis entweder eine glatte Null oder nur einen leichten Gewinn ausweisen. Geplante Gewinne werden zur Finanzierung von investiven Maßnahmen verwendet.

Aus organisatorischen Gründen konnte die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebes erst im Jahr 2015 erstellt und bis 2016 geprüft werden. Da die Bilanz bisher als Ausgangspunkt fehlte konnte der bisherige Dienstleister keine Jahresabschlüsse aufstellen. Mittlerweile ist der Jahresabschluss 2013 aufgestellt, geprüft und wurde der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Wirtschaftsplanes sind die Jahresabschlüsse bis 2015 geprüft und die Abschlüsse 2016 bis 2019 (Periode Reiser) befinden sich in aufstellungsbegleitender Prüfung.

Aus den vorliegenden Kontoauszügen kann auch ohne fertige Jahresabschlüsse ermittelt werden, dass der Eigenbetrieb seinen Auftrag erfüllt. Seit dem 01.01.2013 hat der Eigenbetrieb einen Überschuss in Höhe von ca. 4 Mio € erwirtschaftet, der für spätere investive Maßnahmen verwendet werden soll.

Im Wirtschaftsplan 2022 sind vorläufige Zahlen des noch zu erstellenden Abschlusses 2020 aufgeführt. Auch wenn hier noch Einiges an Nachbuchungen und Korrekturen vorzunehmen ist, zeigen die Zahlen doch einen positiven Verlauf für den Eigenbetrieb

Erfolgsplan

Der Erfolgsplan muss gemäß § 16 EigBGes alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres enthalten und wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben gegliedert. Im Ergebnis schließt der Wirtschaftsplan 2022 in Einnahmen und Ausgaben des Erfolgsplanes mit einem Plus von 21.200 €. Der Erfolgsplan ist dem Wirtschaftsplan auch nochmal als Anlage auf Kontenebene beigefügt.

Vermögensplan

Der Vermögensplan enthält nach § 17 EigBGes alle Einnahmen und Ausgaben des Wirtschaftsjahres, welche sich aus Anlagenänderungen, wie beispielsweise Erneuerungen und Erweiterungen wie auch aus der Kreditwirtschaft des Eigenbetriebes ergeben. Ferner sind notwendige Verpflichtungsermächtigungen aufzuführen.

Der Vermögensplan ist in Mittelherkunft und Mittelverwendung zu gliedern. Die nicht zahlungswirksamen Abschreibungen werden hierbei wieder vom Jahresergebnis abgesetzt.

Die Finanzierung der Investitionen wird zusätzlich durch Mittel aus der eigenen Liquidität des Eigenbetriebes gewährleistet.

Finanzplan

Die Finanzplanung besteht nach Regelungen des § 19 des EigBGes aus zwei Teilen. Teil A erfasst die fünfjährige Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel des Vermögensplanes. Teil B stellt die Einnahmen und Ausgaben dar, die sich auf die Finanzplanung der Gemeinde auswirken.

Investitionsübersicht

Bisher wurde auf größere Maßnahmen im investiven Bereich verzichtet, damit der Eigenbetrieb die Möglichkeit hatte ein entsprechendes Eigenkapital aufzubauen. Wären größere Sanierungen notwendig gewesen, die über den ergebniswirksamen Bereich der Bauunterhaltung hinausgegangen wären, wären diese zunächst über den städtischen Haushaltsplan abgewickelt worden.

Die für 2022 eingeplanten investiven Maßnahmen basieren auf einem vom Dienstleister PretiumPlus entworfenen Sanierungskonzept.

Die Position Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde neu eingestellt, um bei Bedarf für das in den Eigenbetrieb verschobene Personal Ausstattung anschaffen zu können. Für 2022 wurde hier eine etwas höhere Summe eingeplant, um den Bedarf an Ausstattungsgegenständen für den Hausmeister und die Umstrukturierung (Bürowechsel) im Verwaltungsteil des Eigenbetriebes zu decken (konnte aufgrund der Coronapandemie in 2021 nicht durchgeführt werden).

Nachweisung über den Stand der Schulden und Erläuterungen des Schuldendienstes

Diese Anlage entfällt, da der Eigenbetrieb bisher keinerlei Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt und/oder Kreditinstituten hat.

Stellenübersicht

Die Stellenübersicht 2022 für den Eigenbetrieb wurde um eine weitere auf 4 Stellen angehoben. Diese vierte Stelle soll mit einem zweiten Hausmeister besetzt werden, um nach der zum 01.01.2022 erfolgenden Übertragung weiterer Wohnobjekte aus dem städtischen Haushalt die Erledigung der Hausmeistertätigkeiten zu gewährleisten und den momentanen Hausmeister zu entlasten.

Die Einführung eigenen Personals für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wurde aufgrund der negativen Erfahrungen mit dem vorherigen Dienstleister notwendig und beinhaltet zudem eine organisatorische Verschlinkung der Stadtverwaltung durch die Übertragung der Aufgaben des Wohnungsamtes in den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft. Alle drei Stellen sind seit dem 01.09.2020 besetzt. Die hierdurch im Eigenbetrieb mehr entstandenen Aufwendungen können vom Jahresergebnis kompensiert werden.

Tätigkeitsausblick

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft soll, nun mit eigenem Personal ausgestattet, gemeinsam mit dem beauftragten Dienstleister (zur Zeit PretiumPlus) die Verwaltung, Instandhaltung und Vergabe aller städtischen Wohnungen bearbeiten.

Hierzu wurden die Aufgaben des städtischen Wohnungsamtes ab dem 01.09.2020 aus dem Kernhaushalt ausgegliedert und in den Eigenbetrieb verschoben. Nun soll mit Hilfe des eigenen Personals eine neue Struktur geschaffen werden, wie Anträge von Wohnungssuchenden in Kelsterbach bearbeitet werden. Das alte analoge System soll im Laufe des Jahres 2022 durch eine digitale Wohnungskartei ersetzt werden, so dass sich Wohnungssuchende relativ unkompliziert online in die Suchkartei eintragen können.

Der Eigenbetrieb soll zudem in Zusammenarbeit mit der Nassauischen Heimstätte und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Kelsterbach als zentraler Anlaufpunkt für Wohnungssuchende in Kelsterbach fungieren. Auch diese Maßnahme soll als Erleichterung dienen, da die Kunden so nicht mehr bei drei verschiedenen Stellen vorsprechen müssen und, zumindest laut Plan, in eine zentrale Datenbank aufgenommen werden können.

Der Verwaltungsdienstleister kümmert sich in Zusammenarbeit mit dem Team des Eigenbetriebes um die Unterhaltung und Sanierung der Wohnungen und bearbeitet alle Angelegenheiten, die die geschlossenen Mietverträge betreffen.

Vorlagen über die Vergabe von Wohnungen werden vom Eigenbetrieb gemeinsam mit dem Dienstleister vorbereitet und dem Magistrat zur Entscheidung vorgelegt.

Wirtschaftsplan Wohnungswirtschaft Kelsterbach 2022

Erfolgsplan				
Wohnungswirtschaft Kelsterbach				
Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis * 2020
01	Gewinn- und Verlustrechnung			
02				
03	1. Umsatzerlöse	-1.747.700,00	-1.556.000,00	-1.528.172,97
04	2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes			
05	an fertigen und unfertigen Erzeugnissen			
06	3. andere aktivierte Eigenleistungen			
07	4. sonstige betriebliche Erträge			
08	davon Auflösungen von Sonderposten mit			
09	Rücklageanteil			
10				
11	Summe Umsatzerlöse	-1.747.700,00	-1.556.000,00	-1.528.172,97
12				
13	5. Materialaufwand:			
14	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und	566.500,00	452.000,00	445.203,35
15	Betriebsstoffe und für bezogene			
16	Waren			
17	b) Aufwendungen für bezogene	700.000,00	568.000,00	856.393,07
18	Leistungen			
19				
20	Summe Materialaufwand	1.266.500,00	1.020.000,00	1.301.596,42
21				
22	6. Personalaufwand:	240.000,00	177.000,00	0,00
23	a) Löhne und Gehälter			
24	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen			
25	für Altersversorgung und für Unter-			
26	stützung			
27	(davon für Altersversorgung)			
28				
29	Summe Personalaufwand	240.000,00	177.000,00	0,00
30				
31	7. Abschreibungen:	220.000,00	200.000,00	128.000,00
32	a) auf immaterielle Vermögensgegen-			
33	stände des Anlagevermögens und			
34	Sachanlagen			
35	(davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB)			
36	b) Auf Vermögensgegenstände des Umlauf-			
37	vermögens, soweit diese die im Unterneh-			
38	men üblichen Abschreibungen überschreiten			
39	(davon nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB)			
40				
41	Summe Abschreibungen	220.000,00	200.000,00	128.000,00
42				
43	8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
44	(davon Zuführungen zu Sonderposten-			
45	mit Rücklageanteil)			
46				
47	9. Erträge aus Beteiligungen			
48	(davon aus verbundenen Unternehmen)			
49				
50	10. Erträge aus anderen Wertpapieren und			
51	Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
52	(davon aus verbundenen Unternehmen)			
53	11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
54	(davon aus verbundenen Unternehmen)			
55				
56	12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und			
57	auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			

Wirtschaftsplan Wohnungswirtschaft Kelsterbach 2022

Erfolgsplan				
Wohnungswirtschaft Kelsterbach				
Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis * 2020
58				
59	13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
60	(davon aus verbundenen Unternehmen)			
61				
62	14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts-	-21.200,00	-159.000,00	-98.576,55
63	tätigkeit			
64				
65	15. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Ge-			
66	winnabführungs- und Teilgewinnabfüh-			
67	rungsverträgen			
68	16. Aufwendungen aus Verlustübernahme			
69				
70	Summe Position 15. und 16.			
71				
72	17. Außerordentliche Erträge			
73	18. Außerordentliche Aufwendungen			
74				
75	19. Summe außerordentliches Ergebnis			
76				
77	20. Steuern vom Einkommen und vom			
78	Ertrag			
79	21. Sonstige Steuern			
80				
81	22. Jahresgewinn (-) / Jahresverlust (+)	-21.200,00	-159.000,00	-98.576,55

* Hinweis: Die Jahresabschlüsse 2015 - 2018 sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Wi-Planes 2020 noch nicht erstellt worden; aufgrund des Finanzmittelbestandes des Eigenbetriebes kann von positiven Jahresergebnissen ausgegangen werden. Der Abschluss 2015 befindet sich im Jahr 2019 in der Erstellung. Die angegebenen Ergebnisdaten für das Jahr 2018 sind noch nicht endgültig (vgl. Sachkontenaufstellung weiter hinten im Plan)

Wirtschaftsplan Wohnungswirtschaft Kelsterbach 2022

Vermögensplan (Mittelherkunft)					
Wohnungswirtschaft Kelsterbach					
Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2022			
01	Zuführungen zum Stammkapital				
02	Jahresgewinn aus GuV	-21.200,00			
03	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen				
04	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Entnahmen				
07	Abschreibungen und Anlagenabgänge (ohne Nr. 6)	-220.000,00			
08	Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse				
09	Zuschüsse Nutzungsberechtigter abzüglich Entnahmen aus Pos.C der Passivseite Bil				
10	Rückflüsse aus gewährten Darlehen				
11	Kredite				
12	a) von der Gemeinde				
13	b) von Dritten				
14	Minderung der Liquidität	-230.300,00			
15	Deckungsmittel des Vermögensplans insgesamt	-471.500,00			

Wirtschaftsplan Wohnungswirtschaft Kelsterbach 2022

Vermögensplan (Mittelverwendung)

Wohnungswirtschaft Kelsterbach

Nr.	Bezeichnung	Ausgaben des Wirtschafts- jahres	VE des Wirtschafts- jahres	Gesamtaus- gabebedarf	bisher bereitgestellt
01	1 Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	471.500,00		471.500,00	0,00
02	2 Finanzanlagen				
03	3 Tilgung von Krediten				
04	4 Rückzahlung von Stammkapital				
05	5 Zuführung zur Rücklage				
06	Ausgaben/Verpfl.erm.des.Verm.plans insgesamt	471.500,00		471.500,00	0,00

Wirtschaftsplan Wohnungswirtschaft Kelsterbach 2022

Finanzplan Teil A nach § 19 Nr. 1 EigBGes

Wohnungswirtschaft Kelsterbach

Nr.	Bezeichnung	2021	2022	2023	2024	2025
01	Deckungsmittel (Mittelherkunft)					
02	Zuführungen zum Stammkapital					
03	Jahresgewinn aus GuV	-159.000,00	-21.200,00	-29.200,00	-29.750,00	-32.800,00
04	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen					
05	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil abzüglich Entnahmen					
08	Abschreibungen und Anlagenabgänge	-200.000,00	-220.000,00	-220.000,00	-220.000,00	-220.000,00
09	Vom Anschaffungswert abzusetzende Kapitalzuschüsse					
10	Zuschüsse Nutzungsberechtigter abzüglich Entnahmen					
11	Rückflüsse aus gewährten Darlehen					
12	Kredite					
13	a) von der Gemeinde					
14	b) von Dritten					
15	Minderung der Liquidität		-230.300,00			
16	Deckungsmittel insgesamt	-359.000,00	-471.500,00	-249.200,00	-249.750,00	-252.800,00
17	Ausgaben (Mittelverwendung)					
23	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	260.000,00	471.500,00	155.000,00	130.000,00	120.000,00
25	Tilgung von Krediten					
26	Rückzahlung von Stammkapital					
27	Zuführung zur allgemeinen Rücklage					
28	Ausgaben insgesamt	260.000,00	471.500,00	155.000,00	130.000,00	120.000,00

Wirtschaftsplan Wohnungswirtschaft Kelsterbach 2022

Finanzplan Teil B nach § 19 Nr. 2 EigBGes - Auswirkung auf den Gemeindehaushalt

Wohnungswirtschaft Kelsterbach

Nr.	Bezeichnung	2022	2023	2024	2025
01	Einnahmen				
02	1. Zuweisungen zur Eigenkapitalaufstockung	0,00	0,00	0,00	0,00
03	2. Zuweisungen zum Verlustausgleich	0,00	0,00	0,00	0,00
04	3. Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen	0,00	0,00	0,00	0,00
05	4. Darlehen der Gemeinde	0,00	0,00	0,00	0,00
06	Ausgaben				
07	1. Gewinnabführungen	0,00	0,00	0,00	0,00
08	2. Konzessionsabgaben	0,00	0,00	0,00	0,00
09	3. Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen	0,00	0,00	0,00	0,00
10	4. Eigenkapitalrückzahlung	0,00	0,00	0,00	0,00
11	5. Tilgung von Darlehen der Gemeinde	0,00	0,00	0,00	0,00

Wirtschaftsplan Wohnungswirtschaft Kelsterbach 2022

Investitionen							
Wohnungswirtschaft Kelsterbach							
Bezeichnung	Jahres- ergebnis 2020	Ansatz 2021	Ansatz 2022	Finanzplan 2023	Finanzplan 2024	Finanzplan 2025	Verpflichtungs- Ermächtigungen
Planungskosten (Sanierung/Abriss) Gottfried-Keller-Str. 18		-50.000,00	-50.000,00				
Vollsanierung Gebäudehülle Heegwaldstraße 1		-30.000,00	0,00			-40.000,00	
Vollsanierung Gebäudehülle Lessingstraße 2 - 12		-100.000,00	0,00	-50.000,00	-50.000,00		
Sanierung Fassade Pfarrgasse 1+3		-120.000,00	-120.000,00				
Sanierung Balkone Waldstr. 49a+b		-50.000,00	-50.000,00				
Sanierung Balkone Wiechertstr. 1		-30.000,00	-30.000,00				
Erneuerung WC Anlagen Waldstr. 114			-30.000,00				
Brandschutzüberprüfung Waldstr. 114			-1.500,00				
Überprüfung Stark- und Schwachstrom Waldstr. 114			-40.000,00				
Maßnahmen Fassade / Balkone Waldstr. 124			0,00	-80.000,00	-80.000,00	-80.000,00	
Schaffung zusätzlicher Parkraum Waldstr. 124			-50.000,00				
Instandsetzung Laubengänge / Betondecke Moselstr. 26-28			-50.000,00	-25.000,00			
Neuzuschnitt Wohnung OG Am Hinkelstein 4			-30.000,00				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		-20.000,00	-20.000,00				
Gesamtsumme	0,00	-180.000,00	-471.500,00	-155.000,00	-130.000,00	-120.000,00	0,00

Wirtschaftsplan Wohnungswirtschaft Kelsterbach 2022

Erfolgsplan Sachkonten

Wohnungswirtschaft Kelsterbach

Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2020	Ansatz 2021	Ansatz 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Bemerkung
6000	Sollmieten Wohnung	-1.130.724,42	-1.145.000,00	-1.309.000,00	-1.310.000,00	-1.310.000,00	-1.310.000,00	Anpassung wg. Neubau Waldstr. 113
6002	Sollmieten Garagen	-31.913,45	-32.000,00	-35.200,00	-36.000,00	-36.000,00	-36.000,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
6090	Erlösschmälerung	562,00	1.000,00	20.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	Abschreibungen Mietforderungen
6010	Erlöse Abrechnung Umlage	-366.097,10	-380.000,00	-423.500,00	-430.000,00	-440.000,00	-450.000,00	Abrechnungen umlegb. BeKo
	Summe Erträge	-1.528.172,97	-1.556.000,00	-1.747.700,00	-1.771.000,00	-1.781.000,00	-1.791.000,00	
8000	BeKo/Wasserversorgung	28.880,46	38.000,00	46.750,00	47.500,00	50.000,00	50.000,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021 (Aufteilung GBA)
8001	BeKo/Entwässerung	30.546,23	40.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	44.000,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021 (Aufteilung GBA)
8002	BeKo/Heizung (Vj. 8002 BK/Heizung + 8065 Heizkosten)	175.402,84	150.000,00	176.000,00	185.000,00	190.000,00	195.000,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8004	BeKo/Aufzug	19.301,67	12.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	22.000,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8005	BeKo/Brandmeldeanlage Wartung / Bereitschaft	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Konto G. Reiser
8006	BeKo/Abfallgebühren (Vj. 8041 Müllgebühren)	30.550,00	35.500,00	50.600,00	50.600,00	50.600,00	50.600,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021 (Aufteilung GBA)
8007	BeKo/Hausreinigung (Vj. 8074 Hausreinigung)	22.774,64	15.000,00	26.400,00	26.400,00	26.800,00	27.200,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8008	BeKo/Schädlingsbekämpfung (Vj. 8175)	10.296,29	10.000,00	24.200,00	24.200,00	24.200,00	24.200,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8009	BeKo/Pflege Außenanlage	5.547,65	10.000,00	16.500,00	17.500,00	18.000,00	18.500,00	Schätzung (Eigenleistung schwer kalkulierbar)
8011	BeKo/Strom (Vj. 8063 Strom)	24.647,30	25.000,00	27.500,00	29.000,00	30.000,00	31.000,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8012	BeKo/Schornsteinfeger	1.652,99	1.500,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	1.650,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8013	BeKo/Versicherungen	0,00	15.000,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	Ermittlung auf Basis der G+V 2018-2019
8014	BeKo//Hauswart	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Konto G. Reiser
8015	BeKo/Kabel-, Antennen- u. Breitbandgebühren (Vj. 8070+8072)	34.875,17	35.000,00	38.500,00	38.500,00	38.500,00	38.500,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8017	BeKo/Brandmeldeanlage	4.310,12	6.000,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8018	BeKo/Niederschlagswasser	9.348,00	12.500,00	13.750,00	13.750,00	13.750,00	13.750,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021 (Aufteilung GBA)
8020	BeKo/Wartung Rauchwarnmelder	3.093,14	1.000,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	5.500,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8022	BeKo/Sonstige Wartungskosten (Vj. 8003 Umlage Wartung)	11.715,38	2.000,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	2.200,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8052	Leerstrom (Vj. 8093)	983,38	1.500,00	1.650,00	1.700,00	1.750,00	1.800,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
8071	Betriebskosten/Aufzug	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Darstellung über Kto, 8004
8910	BeKo/GBA (Vj. 8062 Wasser/Abwasser + 8919)	31.278,09	42.000,00	46.200,00	46.200,00	46.200,00	46.200,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021 (Aufteilung GBA)
8300	BeKo/Personalaufwand (Vj. +8008 Hausmeister)	0,00	177.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	240.000,00	Personalliste Stadt Kelsterbach (2019 bisher keine Kosten gebucht)
8330	Fahrzeugkosten/Sonstige betriebl. Aufwendungen	6.315,91	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	Fahrzeugkosten Eigenbetrieb (ab 2020)
	Summe Betriebskosten	451.519,26	637.000,00	814.500,00	826.800,00	836.250,00	843.200,00	
8100	Instandhaltungskosten	570.102,69	400.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	Ermittlung auf Basis der G+V zum 30.06.2021
	Summe Instandhaltung	570.102,69	400.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	
	Abschreibungen auf Gebäude + Betriebs.- u. Geschäftsausstattung	128.000,00	200.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	220.000,00	Vj. + AfA Waldstr. 113

8094	Sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung (Vj. +8099)	54.887,89	0,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	Inkl. Anmietung Mörfelder Str. 18
8500	Allgemeine Verwaltungskosten (Vj. +8089, 8540)	225.086,58	160.000,00	187.000,00	190.000,00	190.000,00	190.000,00	
	Summe Aufwendungen des Geschäftsbetriebs	407.974,47	360.000,00	462.000,00	465.000,00	465.000,00	465.000,00	
	Summe Aufwendungen	1.429.596,42	1.397.000,00	1.726.500,00	1.741.800,00	1.751.250,00	1.758.200,00	
	Ergebnis	-98.576,55	-159.000,00	-21.200,00	-29.200,00	-29.750,00	-32.800,00	

*Hinweis: Die Ergebniszahlen für das Jahr 2020 stammen aus den bis zum 31.12.2020 getätigten Buchungen für das Jahr 2020. Zu diesem Zeitpunkt wurde noch kein Jahresabschluss erstellt. Die Abschreibungen wurden geschätzt, weitere Abschlussbuchungen erfolgten noch nicht (Bestandsveränderungen wurden noch nicht berücksichtigt). Somit ist das aktuelle Jahresergebnis voraussichtlich noch deutlich zu korrigieren. Die Planung 2022 ff. basiert auf den aktuellen Erkenntnissen

Stellenübersicht der Wohnungswirtschaft Kelsterbach für das Wirtschaftsjahr 2022

Wohnungswirtschaft		Arbeitnehmer																		Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	
		Lohngruppe		Entgeltgruppen															freie Vereinbarung	Arbeitnehmer zusammen 2022 (Umrechnung in Vollzeitanteile)	Zahl der Stellen nach dem Stellenplan 2021	Vermerke, Erläuterungen	
		W1	W2	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	2Ü					1
								1,00		1,00	1,00	1,00									4,00	3,00	
Stellenübersicht 2022		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	