



Eigenbetrieb

Wohnungswirtschaft

Wirtschaftsplan 2024

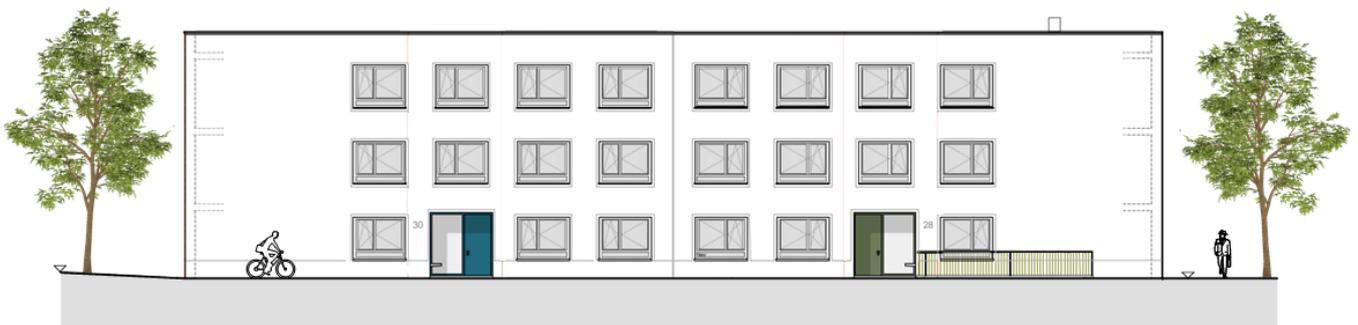


Abb.: Neubau „Altmannweg 28 und 30“

INHALT

Feststellungsbeschluss	3
<hr/>	
Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2024	
1. Rechtsgrundlage	4
2. Rückblick auf das Wirtschaftsjahr 2022	4
3. Verlauf des Wirtschaftsjahres 2023	6
4. Investitionen	6
4.1 Neubau „Altmanweg 28 und 30“	6
4.2 Neubau „Am Blosenberg 13“	7
4.3 Umbau und Generalsanierung „Rosenstraße 1 + 3/1 in Rißegg“	7
4.4 Neubau Theaterstraße 14 + 16	7
4.5 Neubau Rißegger Straße 116	7
4.6 Zwingergasse 10 + 12	8
4.7 Schulstraße 26	8
5. Erfolgsplan	9
6. Liquiditätsplan	11
7. Entwicklung der Verschuldung	12
8. Chancen und Risiken mit Schlussbetrachtung	13
<hr/>	
Erfolgsplan	
Erfolgsplan einschließlich Finanzplanung	14
Erfolgsplan mit Einzelkontenaufstellung einschließlich Finanzplanung	15
Erläuterungen zum Erfolgsplan	17
<hr/>	
Investitionen	
Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen	18
Erläuterungen zu den Investitionen	19
<hr/>	
Liquiditätsplan	
Liquiditätsplan mit Investitionen einschließlich Finanzplanung	22
<hr/>	
Anlagen	
Anlage 1 - Stellenübersicht	24
Anlage 2 - Einzelaufstellung der Verpflichtungsermächtigungen	25
Anlage 3 - Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Rücklagen	26
Anlage 4 - Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Schulden	27
Anlage 5 - Einzelaufstellung der Darlehen 2024	28
Anlage 6 - Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung der Liquidität	29
Anlage 7 - Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft, Bilanz zum 31.12.2022	30

Wirtschaftsplan 2024

Aufgrund von § 14 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) hat der Gemeinderat am
.....den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2024 wie folgt festgesetzt:

Der Wirtschaftsplan wird festgesetzt

1.	im Erfolgsplan		
	Gesamtbetrag der Erträge		2.597.536 EUR
	Gesamtbetrag der Aufwendungen		2.597.536 EUR
	veranschlagtes Jahresergebnis		0 EUR
2.	im Liquiditätsplan		
a.	aus laufender Geschäftstätigkeit		
	Einzahlungen		2.408.000 EUR
	Auszahlungen		-1.997.487 EUR
	Saldo (Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf)		410.513 EUR
b.	aus Investitionstätigkeit		
	Einzahlungen		130.000 EUR
	Auszahlungen		-2.843.000 EUR
	Saldo		-2.713.000 EUR
c.	Zwischensaldo (Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf)		-2.302.487 EUR
d.	aus der Finanzierungstätigkeit		
	Einzahlungen		1.385.120 EUR
	Auszahlungen		-159.827 EUR
	Saldo		1.225.293 EUR
e.	Saldo des Liquiditätsplans		-1.077.194 EUR
3.	Gesamtbetrag der Ermächtigungen		5.882.000 EUR
a.	davon vorgesehene Kreditaufnahme (Kreditermächtigung)		0 EUR
b.	davon Verpflichtungsermächtigungen		5.882.000 EUR
4.	Höchstbetrag der Kassenkredite		500.000 EUR

Biberach an der Riß,

Norbert Zeidler

Oberbürgermeister

VORBERICHT

ZUM WIRTSCHAFTSPLAN DES

EIGENBETRIEBS WOHNUNGSWIRTSCHAFT

FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2024

Die Stadt Biberach an der Riß hat zum 01.01.2006 städtische Wohnungen bzw. Wohngebäude auf den Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft Biberach“ übertragen. Gleichzeitig wurden dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft weitere städtische Wohnungen zur Verwaltung übertragen. Zudem betreut der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft nach Beauftragung durch die Hospitalstiftung auch den hospitalischen Wohnungsbestand. Seit 01.11.2018 übernimmt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft auch die Verwaltung der 12 Wohneinheiten und 14 Tiefgaragenstellplätze in der Hochvogelstraße 54 für die „Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke“.

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft hat die Aufgabe, unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit

- a. vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
- b. den Wohnungsbestand zu erhalten und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu modernisieren sowie
- c. Immobilien zu veräußern, zu erwerben, neu zu erstellen, um die vorstehenden Aufgaben erfüllen zu können.

1. Rechtsgrundlage

Der Wirtschaftsplan ist gemäß § 10 Absatz 1 und 2 der Betriebssatzung Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft vom 23.12.2005 und der Änderungen vom 27.10.2011, 25.07.2012 und 24.07.2017 in Verbindung mit dem Eigenbetriebsgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. Januar 1992 (GBl. S. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) i. V. m. der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in der Fassung vom 01.10.2020 (GBl. S. 827 f.) aufzustellen.

2. Rückblick auf das Wirtschaftsjahr 2022

Das Wirtschaftsjahr 2022 schließt mit einem Fehlbetrag von -277.087 €

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. In die Modernisierung und Instandhaltung wurden insgesamt 959 T€ = 41,20 €/m² in den Wohnungsbestand, insbesondere in die Modernisierung von Bädern, investiert.

Die Bilanzsumme betrug im vergangenen Geschäftsjahr 2022 23.023 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 32 T€ (- 0,13 %) verringert. Die Sachanlagen beliefen sich auf 17.231 T€ und sind größtenteils durch das Eigenkapital gedeckt.

Die liquiden Mittel erreichten zum Geschäftsjahresende einen Wert von 5.093 T€ und lagen unter dem Vorjahresstand (- 1.335 T€).

Das Eigenkapital lag bei 14.843 T€, was einem Anteil von 64,5 % an der Bilanzsumme entspricht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch die planmäßigen Tilgungen der Darlehen einen Stand zum Jahresende von 6.962 T€.

Kennzahlen zur Vermögenslage im Überblick der vergangenen 10 Jahre:

(in TEUR)	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	23.022,9	23.055,0	23.538,5	23.487,3	19.797,1	18.600,2	17.344,5	12.461,4	11.003,1	9.955,6
Flüssige Mittel	5.093,3	6.428,6	6.655,9	7.485,8	6.371,3	6.330,4	6.082,3	2.513,1	2.585,8	1.701,0
Veränderung Bilanz	-277,08	59,9	-245,3	457,0	507,2	362,4	494,6	508,5	580,9	681,1
Eigenkapitalquote	64,5 %	65,68 %	65,65 %	64,88 %	74,66 %	76,76 %	80,23 %	79,25 %	85,14 %	85,83 %
Eigenkapital	14.842,8	15.141,9	15.453,7	15.238,1	14.780,1	14.277,5	13.915,1	9.876,2	9.367,6	8.545,2
Langfristiges Fremdkapital	6.962,0	7.017,0	7.387,9	7.098,2	4.311,3	3.237,6	2.761,5	1.786,9	970,9	709,6

Eine kontinuierliche Investitions- und Modernisierungstätigkeit ist die Basis für eine langfristige Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 2.771,9 T€ in den Wohnungsbau und Modernisierung (Schweidnitzallee 23, Hermann-Volz-Straße 31, Theaterstraße 14 + 16 und Zwingergasse 10 + 12) investiert.

Die Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in der Schweidnitzallee 23 + 25 erfolgt über einen Kompensationszuschuss von der L-Bank, welcher nach dem jeweiligen Baustand und Fertigstellung (in 2023/2024) abgerufen werden kann. Im Jahr 2022 wurden der Restbetrag aus dem Darlehen für die Hans-Rohrer-Straße 21 und 23 in Höhe von 295.513,63 € (gesamte Darlehensbetrag 3.267.943,63 €) abgerufen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorhandene Liquidität, die gegebene Kapitalstruktur sowie den Cashflow weiterhin alle Voraussetzungen für eine solide Fortführung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach und eine erfolgreiche Umsetzung der Strategie gegeben sind.

3. Verlauf des Wirtschaftsjahres 2023

Im gesamten Wirtschaftsjahr 2023 befand sich der Eigenbetrieb in der vorläufigen Haushaltsführung. Im kaufmännischen Bereich konnten seit zwei Jahren vakante Stellen aufgrund der Arbeitsmarktlage nicht nachbesetzt werden. Dies hat zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse geführt. Des Weiteren wurde für das Wirtschaftsjahr 2023 kein Wirtschaftsplan erstellt. Zwischenzeitlich sind die Jahresabschlüsse bis einschließlich 2022 erstellt. Im Wirtschaftsplan 2024 wurden zur Herstellung einer Vergleichbarkeit die Finanzplanungsdaten 2023 (aus dem Wirtschaftsplan 2022) verwendet. Der Eigenbetrieb wurde organisatorisch neu aufgestellt, um mit neuen Aufgabenzuschnitten neues Personal finden zu können. Es zeichnet sich ab, dass im ersten Halbjahr 2024 die offenen Stellen wieder besetzt werden können.

Ohne Wirtschaftsplan können im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung Ausgaben geleistet werden, zu denen man rechtlich verpflichtet ist. Auch begonnene Investitionsvorhaben können fortgeführt werden. So wurden die 18 neuen Wohnungen in der Schweidnitzallee fertiggestellt und sind seit August 2023 bezogen. Im April 2023 wurden Zuschüsse für den Neubau von 18 Wohnungen im Altmannweg 28 und 30 bewilligt. Die Maßnahme ist aktuell ausgeschrieben und kann auf Basis des Wirtschaftsplans 2024 vergeben werden. Grundsätzlich trifft eine vorläufige Haushaltsführung vor allem Investitionsprojekte. Aufgrund der möglichen Fortführung bereits begonnener Vorhaben hatte die vorläufige Haushaltsführung keine wirtschaftlich nachteiligen Auswirkungen.

Gegenüber den bisherigen Annahmen in der Finanzplanung (Jahresergebnis 2023 - 582.200 €) zeichnet sich derzeit eine Verbesserung ab.

4. Investitionen

Im Finanzierungszeitraum 2024 bis 2027 stehen nach derzeitigem Stand die nachfolgend dargestellten Projekte an.

4.1 Neubau „Altmannweg 28 und 30“

Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen im Baugebiet Taubenplätzle, Altmannweg 28 und 30, 88400 Biberach an der Riß mit insgesamt 1.162,05 m² Wohnfläche, Wohnungsgrößen von 45 bis 92 m² Wohnfläche, öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Es ist vorgesehen, das Objekt in der Schweidnitzallee 23 und 25 im Baugebiet Taubenplätzle im Altmannweg 28 und 30 mit ein paar kleineren Planänderungen nochmals umzusetzen.

Hierdurch werden eine deutliche Zeitersparnis bei der Planung und eine Kostenreduzierung bei den Ingenieurleistungen erreicht.

Die Maßnahme wurde bereits im Wirtschaftsplan 2022 vorgestellt. Der Antrag mit der Förderlinie Wohnungsbau BW- kommunal als Zuschussvariante wurde in 2022 gestellt und im April 2023 bewilligt.

Die Planungen und Vorbereitungen für eine Umsetzung wurden in 2023 vorbereitet.

Ein Spatenstich ist bereits für Ende März 2024 vorgesehen.

Weitere Ausführungen und Änderungen werden in einer gesonderten Vorlage dargestellt.

4.2 Neubau „Am Blosenberg 13“

Neubau von 8 öffentlich geförderten Wohnungen im Baugebiet Röhrenöschle, Am Blosenberg 13, 88400 Biberach an der Riß.

Geplant ist, ein Wohngebäude mit insgesamt 594 m² Wohnfläche, 8 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 45 bis 92 m² Wohnfläche, öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg zu erstellen.

Eine detaillierte Ausführung der Baumaßnahme wird den Gremien in einer eigenen Vorlage vorgestellt.

4.3 Umbau und Generalsanierung „Rosenstraße 1 + 3/1 in Rißegg“

Umbau und energetische Sanierung von derzeit 2 Wohnungen auf 5 Wohnungen und 6 Garagen in der Rosenstraße 1 + 3/1, 88400 Biberach-Rißegg

Das Wohngebäude, Baujahr ca. 1980 mit einer Grundstücksfläche von 1.210,00 m² und ca. 451,34 m² Wohnfläche, wurde im Wirtschaftsjahr 2020 vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erworben.

Es ist vorgesehen, das Wohngebäude mit aktuell 2 Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 161 m² je WE, mit Ausbau des Dachgeschosses zu einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten umzubauen. Aufgrund des Alters und technischen Zustandes ist das Gebäude nahezu auf den Rohbauzustand zurückzubauen, mit der Zielsetzung, nach den neuen Anforderungen und Richtlinien ein modernes Wohngebäude zu erstellen.

Die detaillierten Ausführungen zu diesem Vorhaben werden den Gremien in einer Vorlage vorgestellt.

4.4 Neubau Theaterstraße 14 + 16

Neubau von 5 öffentlich geförderten Wohnungen in der Theaterstraße 14 + 16, 88400 Biberach. Geplant ist, ein Wohngebäude mit ca. 318 m² Wohnfläche und 5 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 45 bis 75 m² Wohnfläche, öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg zu erstellen.

Mit der Drucksache 2020/028/1 wurde der Rückbau der Theaterstraße 14 + 16 und ein gestalterisch eingepasster Neubau bewilligt. Bei der weiterführenden Planung und städtebaulicher Entwicklung wurde versucht, das Nachbargrundstück in die Planung einzubeziehen. Nach dem aktuellen Verhandlungsstand ist eine Gesamtlösung als nicht erfolgsversprechend zu werten. Die ursprüngliche Planung mit 4 - 5 öffentlich geförderten Wohnungen wird weiterverfolgt.

Die detaillierten Ausführungen zu diesem Vorhaben werden den Gremien in einer gesonderten Vorlage vorgestellt.

4.5 Neubau Rißegger Straße 116

Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in Rißegg, Rißegger Straße 116 (Kleine Schule), 88400 Biberach an der Riß.

Auf dem Grundstück Rißegger Straße 116 (Kleine Schule) ist vorgesehen, ein Wohngebäude mit insgesamt 860 m² Wohnfläche, 12 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 50 bis 102 m² Wohnfläche, öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg zu erstellen.

Die Baumassen, Wohnflächen und die detaillierte Kostenberechnung können erst nach Ausarbeitung der endgültigen Planung abgebildet werden, welche im Anschluss den Gremien vorgestellt werden.

4.6 Zwingergasse 10 + 12

Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudes Zwingergasse 10+12 mit zwei Wohnungen. Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Stockwerke und betragen im Haus 10 ca. 98 m² und im Haus 12 ca. 135 m².

Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude wurden im Wirtschaftsplan 2021 und in der Drucksache 2021/217 mit Gesamtkosten in Höhe von 980.000,00 € vorgestellt.

Nach zahlreichen Untersuchungen wurden weitere Mängel aufgedeckt. Aktuell wird die Gründung des Gebäudes genauer untersucht. Es wurde festgestellt, dass bei Regen der Wasserpegel, im Wesentlichen verursacht durch Schichtwasser, an der Bodenplatte ansteht. Weiterhin ergab die Bodenuntersuchung, dass das Gebäude auf nicht tragfähigem Boden gegründet ist.

Durch die neuen Erkenntnisse erhöhen sich die Baukosten auf ca. 1.500.000,00 €.

Im Februar/März 2024 wird über die weitere Vorgehensweise mit der Denkmalbehörde beraten.

Eine weitere Unsicherheit bei der Maßnahme stellen die Fördermittel aus dem Sanierungsgebiet dar. Inwieweit das Sanierungsgebiet verlängert und der Fördertopf erhöht wird, steht in Abhängigkeit mit der Bewertung durch die Denkmalbehörde.

Sobald der Wohnungswirtschaft aussagekräftige Ergebnisse über die möglichen Ausführungen und die Entscheidung der Denkmalbehörde vorliegen, werden die Gremien über den Sachstand informiert.

4.7 Schulstraße 26

Für das denkmalgeschützte Gebäude in der Schulstraße 26 wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die grundlegende Planung für die weitere Nutzung in Form von Wohnen mit Zielrichtung Ferienwohnungen ist erstellt. Für eine Umsetzung wird eine Investorenlösung angestrebt. Es ist vorgesehen, auf Investoren zuzugehen, wenn die Anreiz- und Fördermöglichkeiten neu aufgelegt sind.

5. Erfolgsplan

Nachfolgend werden die Entwicklung und die aktuelle Lage des Eigenbetriebs anhand der wichtigsten Aufwendungen und Erträge dargestellt:

Erfolgsplan einschließlich Finanzplanung

Nr.		Ergebnis	Ansatz	Ansatz	Planung	Planung	Planung
		2022 EUR	2023 EUR	2024 EUR	Wirtschafts- jahr 2025 EUR	Wirtschafts- jahr 2026 EUR	Wirtschafts- jahr 2027 EUR
1.	Umsatzerlöse	2.068.471	2.368.000	2.406.000	2.501.000	2.580.000	2.830.000
	davon Hausbewirtschaftung Kaltmiete	1.461.314	2.270.000	1.656.000	1.733.000	1.789.000	1.974.000
	davon Hausbewirtschaftung Betriebskosten	464.203	0	620.000	638.000	656.000	721.000
	davon sonstige Umsatzerlöse, Betreuungstätigkeit	142.954	98.000	130.000	130.000	135.000	135.000
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
3.	Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	15.599,11	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	175.489	2.000	61.536	61.536	168.403	168.403
5.	Materialaufwand:						
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.496.119	1.732.000	1.220.000	1.186.000	1.149.000	1.307.000
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	0	0	0	0	0
	davon Bauunterhalt und Instandsetzung	0	0	0	0	0	0
	davon sonstige allgemeine Betriebsaufwendungen	0	0	0	0	0	0
6.	Personalaufwand	407.653	490.000	607.000	639.000	672.000	706.000
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	456.010	588.600	599.000	645.000	746.000	786.000
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	124.167	107.000	141.487	139.517	147.403	151.403
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	303	0	130.000	82.000	20.000	20.000
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.238	9.600	1.049	3.019	22.000	36.000
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.565	25.000	29.000	32.000	32.000	32.000
		-277.088	-582.200	0	0	0	0

- Umsatzerlöse: Neben den regelmäßigen Mietsteigerungen führen der Bezug der neu gebauten Wohnungen im Finanzplanungszeitraum zu höheren Umsatzerlösen.
- Sonstige betriebliche Erträge: Hier fallen insbesondere die Investitionszuschüsse für die Neubauvorhaben ins Gewicht, die als „Sonderposten“ über die Abschreibungszeit anteilig aufgelöst und als Ertrag den Erfolgsplan im Ergebnis verbessern. Demgegenüber steht aber auch ein Anstieg der Abschreibungen, die ebenfalls auf die Neubauprojekte zurückzuführen sind und im Schwerpunkt das Ergebnis ab 2026 belasten.

- Materialaufwand/Instandhaltungen: Für Instandhaltungen stehen in 2024 – 2027 rund 2,1 Mio € zur Verfügung, davon in 2024 560.000 €. Damit kann der Wohnungsbestand unterhalten werden sowie nach und nach größere Instandhaltungen und Sanierungen durchgeführt werden.

Ein guter Durchschnittswert für Instandhaltungsmaßnahmen liegt bei ca. 25 €/m² Wohnfläche.

In diesen Kosten sind Kleinreparaturen und Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen wie zum Beispiel Anstriche von Treppenhäusern, Fassadenanstriche und Maßnahmen bei Mieterwechsel enthalten. Als größere Maßnahme ist die Badsanierung von 18 Bädern in der Hermann-Volz-Str. 33-37 zu nennen, welche insgesamt mit rund 825.000,00 € zu Buche schlägt. Eine Umsetzung ist in drei Bauabschnitten geplant. In 2024 werden hierfür ca. 275.000,00 € eingesetzt. Die 16 Bäder in der Hermann-Volz-Straße 31 wurden in 2022 und 2023 saniert. In der Birkendorfer Straße 80 ist die Erneuerung der Enthärtungsanlage in Höhe von ca. 5.000,00 € erforderlich. Für die Erneuerung der Fenster in der Kapuziner Straße 6 sind Kosten in Höhe von ca. 25.000,00 € veranschlagt.

Nachdem die Anzahl der Wohnungswechsel und die damit verbundenen Maßnahmen sowie unvorhersehbare Ereignisse, wie zum Beispiel ein Ausfall von einer technischen Anlage nur bedingt planbar sind, unterliegt der Ansatz für die Instandhaltungsmaßnahmen gewissen Schwankungen.

- Sonstige betriebliche Aufwendungen: Die Steigerungen gegenüber den Vorjahren sind insbesondere auf höhere EDV-Betreuungskosten (über die Stadt) sowie steigende Raumkosten für die Büros zurückzuführen.
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge: Nicht benötigte liquide Mittel wurden angelegt, stehen aber rechtzeitig, insbesondere für die Investitionsvorhaben, wieder zur Verfügung.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen: Der Anstieg in 2026 und 2027 ist auf kreditfinanzierte Investitionen zurückzuführen. Bei den Vorhaben Schweidnitzallee und Altmannweg wurden Zuwendungen für den Wohnungsbau als Zuschüsse gewährt. Der Differenzbetrag zu den Herstellungskosten wird aus Eigenmitteln bezahlt. Damit werden die liquiden Mittel nach und nach abgebaut, so dass wieder verstärkt auf Fremdkapital zurückgegriffen werden muss, sofern die Stadt keine Eigenkapitalzuführungen vornimmt. In jüngster Vergangenheit wurden noch Kredite mit einem Zinssatz von 0 % aufgenommen. Dies ist nun leider nicht mehr möglich.

6. Liquiditätsplan

Im Liquiditätsplan werden neben der Liquidität auch die Investitionstätigkeit abgebildet. Schwerpunktmäßig wurde auf die geplanten Investitionen bereits unter Ziffer 4 eingegangen.

Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung

Nr.		Ergebnis	Ansatz	Ansatz	Verpflichtungs- ermächtigungen Wirtschafts- jahr EUR	Planung	Planung	Planung
		2022	2023	2024		2025	2026	2027
		EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen ¹							
2	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind ¹							
3	Ertragsteuerrückzahlungen ¹							
4	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 1 bis 3)	2.243.959,97	2.370.000	2.408.000		2.503.000	2.582.000	2.832.000
5	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte ¹							
6	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind ¹							
7	Ertragsteuerzahlungen ¹							
8	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 5 bis 7)	2.027.939	2.329.000	1.997.487		1.998.517	2.002.403	2.198.403
9	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nummern 4 und 8)	216.020,97	41.000,00	410.513		504.483	579.597	633.597
10	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens			0				
11	Erhaltene Zinsen	303	0	130.000		82.000	20.000	20.000
12	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 10 und 11)	303,00	0	130.000		82.000	20.000	20.000
13	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
14	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	2.180.805,02	1.723.534	2.843.000	5.882.000	5.389.000	4.916.635	2.157.000
15	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 13 bis 14)	2.180.805,02	1.723.534	2.843.000	5.882.000	5.389.000	4.916.635	2.157.000
16	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 12 und 15)	2.180.502,02	1.723.534	2.713.000	5.882.000	5.307.000	4.896.635	2.137.000
17	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nummern 9 und 16)	-1.964.481,05	-1.682.534	-2.302.487	-5.882.000	-4.802.517	-4.317.038	-1.503.403
18	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen					1.500.000		
19	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten			0			3.000.000	1.000.000
20	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	0,00	1.310.580	1.385.120		1.650.000	1.217.600	0
21	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 18 bis 20)	0,00	1.310.580	1.385.120	0	3.150.000	4.217.600	1.000.000
22	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	350.527,52	339.948	158.778		478.931	157.158	187.180
23	Gezahlte Zinsen	1.237,61	9.600	1.049		1.019	20.000	34.000
24	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 22 bis 23)	351.765,13	349.548	159.827	0	479.950	177.158	221.180
25	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 21 und 24)	-351.765,13	961.032	1.225.293	0	2.670.050	4.040.442	778.820
26	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 17 und 25)	-2.316.246,18	-721.502	-1.077.194	-5.882.000	-2.132.467	-276.596	-724.583
	nachrichtlich:							
27	voraussichtlicher Bestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresbeginn		5.093.342	4.371.840		3.294.646	1.162.179	885.583

¹ Eigenbetriebe, die die Liquiditätsrechnung nach der indirekten Methode erstellen, sowie kommunale Mehrheitsbeteiligungen (§ 103 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a GemO), Kommunalanstalten (§ 102a Abs. 6 Satz 2 GemO) und sonstige Anstalten und Körperschaften, die für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen die Vorschriften des Handelsgesetzbuchs anwenden und eigenbetriebsrechtliche Planungsvorgaben beachten müssen, dürfen auf Einträge in den Zeilen 1 bis 3 und 5 bis 7 verzichten.

7. Entwicklung der Verschuldung

Die Eigenbetrieb verfügt über Ergebnisrücklagen, wodurch für Unterhaltungsmaßnahmen und Betriebsausgaben ausreichende Mittel zur Verfügung stehen.

Das aktuelle Förderprogramm für öffentlich geförderten Wohnraum der L-Bank BW „Förderlinie kommunal“ mit der Zuschussvariante bietet mit einem bis zu 50 % hohen Investitionszuschuss der Baukosten aktuell die wirtschaftlichste Möglichkeit bei einer Finanzierung. Die weiteren 50 % sind entsprechend durch Verwendung des Eigenkapitals oder einer weiteren Finanzierung zu leisten.

Eine weitere Möglichkeit der Finanzierung für öffentlich geförderten Wohnraum bietet die L-Bank BW in einer Darlehensvariante. Für energetische Maßnahmen kann zusätzlich ein Förderprogramm der KfW in Anspruch genommen werden.

Die Förderprogramme unterliegen ständigen Änderungen auf der wirtschaftlichen wie auf der technischen Seite, wodurch die Verwendung der Fördermöglichkeiten jeweils vor der Verwendung neu zu prüfen sind. Die neuen Förderprogramme für 2024 werden voraussichtlich Ende Februar 2024 veröffentlicht.

Eine angemessene Wirtschaftlichkeit ist durch die aktuell hohen Zinsen in Verbindung mit den stark gestiegenen Bau- und Materialpreisen auch unter Verwendung von Fördermitteln nicht einfach zu erreichen.

Der Eigenbetrieb hat aufgrund seiner Aufgabenstellung, seines überwiegend älteren Wohnungsbestandes mit einem niedrigen Mietniveau sowie der Mietreduzierungen von einem Drittel gegenüber der ortsüblichen Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsbau nur eine abgeschwächte Ertragskraft. Dies führt dazu, dass neben der konsequenten Nutzung von Förderprogrammen aller Art, auch Kredite zur Finanzierung der Investitionen aufgenommen werden müssen. Hierzu gibt es in den Anlagen eine ausführliche Darstellung.

Die Entwicklung der Verschuldung könnte bis zum Ende des Finanzplanungszeitraums wie folgt aussehen:

Entwicklung des Fremdkapitals

	31.12.2022	31.12.2023	30.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Fremdkapital aus Krediten vom Kreditmarkt	6.962.002	6.622.054	6.463.276	5.984.345	8.827.187	9.640.007
Summe	6.962.002	6.622.054	6.463.276	5.984.345	8.827.187	9.640.007

8. Chancen und Risiken mit Schlussbetrachtung

Die im Wirtschaftsplan dargestellten Maßnahmen lassen sich ohne erkennbare Risiken bewältigen. Damit wirtschaftliche Ergebnisse erreicht werden ist auch wirtschaftliches Handeln erforderlich, wodurch zum Beispiel Mietanpassungen kontinuierlich in einem vertraglichen Rahmen werden. Die Wohnungswirtschaft Biberach hat vor, künftig noch zahlreiche weitere Projekte umzusetzen und möchte in allen Wohngebieten und Neubaugebieten vertreten sein. Durch den nach wie vor stark angespannten Wohnungsmarkt wird die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum auch in Zukunft eine wichtige Aufgabe darstellen.

Wir sind zuversichtlich, dass sich die Zinsen, Bau- und Materialpreise wieder auf ein stabiles und kalkulierbares Maß einpendeln und sich mit guten Fördermöglichkeiten weiterhin öffentlich geförderter Wohnungsbau und weitere Projekte verwirklichen lassen.

Biberach an der Riß, Januar 2024

Ralf Miller
Betriebsleiter

Erfolgsplan einschließlich Finanzplanung

Nr.		Ergebnis	Ansatz	Ansatz	Planung	Planung	Planung
		2022 EUR	2023 EUR	2024 EUR	Wirtschafts- jahr 2025 EUR	Wirtschafts- jahr 2026 EUR	Wirtschafts- jahr 2027 EUR
1.	Umsatzerlöse	2.068.471	2.368.000	2.406.000	2.501.000	2.580.000	2.830.000
	davon Hausbewirtschaftung Kaltmiete	1.461.314	2.270.000	1.656.000	1.733.000	1.789.000	1.974.000
	davon Hausbewirtschaftung Betriebskosten	464.203	0	620.000	638.000	656.000	721.000
	davon sonstige Umsatzerlöse, Betreuungstätigkeit	142.954	98.000	130.000	130.000	135.000	135.000
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0
3.	Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	15.599,11	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	175.489	2.000	61.536	61.536	168.403	168.403
5.	Materialaufwand:						
a)	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.496.119	1.732.000	1.220.000	1.186.000	1.149.000	1.307.000
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	0	0	0	0	0
	davon Bauunterhalt und Instandsetzung	0	0	0	0	0	0
	davon sonstige allgemeine Betriebsaufwendungen	0	0	0	0	0	0
6.	Personalaufwand	407.653	490.000	607.000	639.000	672.000	706.000
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	456.010	588.600	599.000	645.000	746.000	786.000
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	124.167	107.000	141.487	139.517	147.403	151.403
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	303	0	130.000	82.000	20.000	20.000
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.238	9.600	1.049	3.019	22.000	36.000
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.565	25.000	29.000	32.000	32.000	32.000
		-277.088	-582.200	0	0	0	0

Erfolgsplan mit Einzelkontenaufstellung einschließlich Finanzplanung

Nr.		Ergebnis	Ansatz	Ansatz	Planung	Planung	Planung
		2022 EUR	2023 EUR	2024 EUR	Wirtschafts- jahr 2025 EUR	Wirtschafts- jahr 2026 EUR	Wirtschafts- jahr 2027 EUR
1.	Umsatzerlöse	2.068.471	2.368.000	2.406.000	2.501.000	2.580.000	2.830.000
	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung-Kaltniete	1.461.314,05	2.270.000	1.656.000	1.733.000	1.789.000	1.974.000
	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Betriebskosten	464.203,22		620.000	638.000	656.000	721.000
	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	142.954,07	98.000	130.000	130.000	135.000	135.000
2.	andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0	0	0	0	0
	aktivierte Eigenleistungen Bauzeitinsen						
3.	Bestandsveränderung unfertige Leistungen - Betriebskosten	15.599,11	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	175.488,97	2.000	61.536	61.536	168.403	168.403
	Tilgungszuschüsse KfW	175.488,97	0	0	0	0	0
	Auflösung Sonderposten aus Investitionszuschüssen			59.536	59.536	166.403	166.403
	Versicherungserstattungen	0,00	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
5.	Materialaufwand:						
	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebs- stoffe und für bezogene Waren	1.496.118,87	1.732.000	1.220.000	1.186.000	1.149.000	1.307.000
	8000 Hausbewirtschaftung	527.743,05	588.000	645.000	665.000	685.000	706.000
	8050 Instandhaltungskosten	958.812,26	1.129.000	560.000	505.000	447.000	583.000
	Miet- und Räumungsklagen, Vermietung	9.563,56	15.000	15.000	16.000	17.000	18.000
6.	Personalaufwand	407.652,71	490.000,00	607.000	639.000	672.000	706.000
a.	8300 Löhne und Gehälter	321.844,73	370.000	481.000	506.000	532.000	559.000
b.	8310 soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung	85.807,98 0,00	120.000 37.500	126.000 41.000	133.000 44.000	140.000 47.000	147.000 50.000
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	456.010,11	588.600	599.000	645.000	746.000	786.000
	8408 Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenst.		10.000	5.000	6.000	6.000	6.000
	8400 Abschreibungen auf Gebäude	456.010,11	568.600	579.000	624.000	725.000	765.000
	8404 Abschreibungen auf GWG		10.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	Übertrag	-131.421	-440.600	41.536	92.536	181.403	199.403

Erfolgsplan mit Einzelkontenaufstellung einschließlich Finanzplanung

Nr.		Ergebnis	Ansatz	Ansatz	Planung	Planung	Planung
		2022 EUR	2023 EUR	2024 EUR	Wirtschafts- jahr 2025 EUR	Wirtschafts- jahr 2026 EUR	Wirtschafts- jahr 2027 EUR
	Übertrag	-131.421	-440.600	41.536	92.536	181.403	199.403
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	124.167,07	107.000,00	141.487	139.517	147.403	151.403
	Verluste Abgang v. Gegenständen d. Anlageverm.	0,00	0	0	0	0	0
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, Forderungen		2.000	2.000	2.100	2.300	2.500
8500	allgemeine Verwaltungskosten	124.167,07	105.000				
	Telefonkosten			1.000	1.030	1.070	1.110
	Portokosten			2.000	2.060	2.130	2.200
	Büromaterial			4.000	4.120	4.250	4.380
	Raumkosten Geschäftsräume			38.000	38.760	39.540	40.340
	Fortbildungskosten, Seminargebühren			10.000	10.300	10.610	10.930
	sonstiger Betriebsbedarf			3.000	3.090	3.190	3.290
	Fahr- und Reisekosten			1.500	1.550	1.600	1.650
	EDV-Betreuungskosten			32.000	32.960	33.950	34.970
	Kfz-Betriebskosten			1.500	1.550	1.600	1.650
	Fachprogramm Wowi, Umstellungskosten			5.000	0	0	0
	Rechts- und Beratungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten			5.000	5.150	5.310	5.470
	Verbands- und andere Beträge			1.800	1.860	1.920	1.980
	Jahresabschluss, Veröffentlichung			1.000	1.030	1.070	1.110
	Nebenkosten des Geldverkehrs			1.500	1.550	1.600	1.650
	sächliche Verwaltungskosten			28.000	28.840	29.710	30.610
	freiwillige soziale Aufwendungen, Personalversammlg			900	930	960	990
	Bewirtungskosten			200	210	220	230
	übrige Aufwendungen, Garage Dienstfahrzeug			600	620	640	660
	Unvorhergesehenes			2.487	1.807	5.733	5.683
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	303,45	0	130.000	82.000	20.000	20.000
	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	303,45	0	130.000	82.000	20.000	20.000
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.237,61	9.600	1.049	3.019	22.000	36.000
8720	Zinsen für Bankkredite	1.237,61	9.600	1.049	1.019	20.000	34.000
	Zinsen für Kassenkredite	0,00	0	0	1.000	1.000	1.000
	Zinsen für Kontokorrentkredite	0,00	0	0	1.000	1.000	1.000
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.565,09	25.000	29.000	32.000	32.000	32.000
8910	Grundsteuer	20.565,04	25.000	29.000	32.000	32.000	32.000
	Kapitalertragssteuer	0,05	0	0	0	0	0
12.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	-277.087	-582.200	0	0	0	0

Erläuterungen zum Erfolgsplan

- Umsatzerlöse: Neben den regelmäßigen Mietsteigerungen führen der Bezug der neu gebauten Wohnungen im Finanzplanungszeitraum zu höheren Umsatzerlösen.
- Sonstige betriebliche Erträge: Hier fallen insbesondere die Investitionszuschüsse für die Neubauvorhaben ins Gewicht, die als „Sonderposten“ über die Abschreibungszeit anteilig aufgelöst und als Ertrag den Erfolgsplan im Ergebnis verbessern. Demgegenüber steht aber auch ein Anstieg der Abschreibungen, die ebenfalls auf die Neubauprojekte zurückzuführen sind und im Schwerpunkt das Ergebnis ab 2026 belasten.
- Materialaufwand/Instandhaltungen: Für Instandhaltungen stehen in 2024 – 2027 rund 2,1 Mio € zur Verfügung, davon in 2024 560.000 €. Damit kann der Wohnungsbestand unterhalten werden sowie nach und nach größere Instandhaltungen und Sanierungen durchgeführt werden.

Ein guter Durchschnittswert für Instandhaltungsmaßnahmen liegt bei ca. 25 €/m² Wohnfläche.

In diesen Kosten sind Kleinreparaturen und Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen wie zum Beispiel Anstriche von Treppenhäusern, Fassadenanstriche und Maßnahmen bei Mieterwechsel enthalten. Als größere Maßnahme ist die Badsanierung von 18 Bädern in der Hermann-Volz-Str. 33-37 zu nennen, welche insgesamt mit rund 825.000,00 € zu Buche schlägt. Eine Umsetzung ist in drei Bauabschnitten geplant. In 2024 werden hierfür ca. 275.000,00 € eingesetzt. Die 16 Bäder in der Hermann-Volz-Straße 31 wurden in 2022 und 2023 saniert. In der Birkendorfer Straße 80 ist die Erneuerung der Enthärtungsanlage in Höhe von ca. 5.000,00 € erforderlich. Für die Erneuerung der Fenster in der Kapuziner Straße 6 sind Kosten in Höhe von ca. 25.000,00 € veranschlagt. Nachdem die Anzahl der Wohnungswechsel und die damit verbundenen Maßnahmen sowie unvorhersehbare Ereignisse, wie zum Beispiel ein Ausfall von einer technischen Anlage nur bedingt planbar sind, unterliegt der Ansatz für die Instandhaltungsmaßnahmen gewissen Schwankungen.

- Sonstige betriebliche Aufwendungen: Die Steigerungen gegenüber den Vorjahren sind insbesondere auf höhere EDV-Betreuungskosten (über die Stadt) sowie steigende Raumkosten für die Büros zurückzuführen.
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge: Nicht benötigte liquide Mittel wurden angelegt, stehen aber rechtzeitig, insbesondere für die Investitionsvorhaben, wieder zur Verfügung.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen: Der Anstieg in 2026 und 2027 ist auf kreditfinanzierte Investitionen zurückzuführen. Bei den Vorhaben Schweidnitzallee und Altmanweg wurden Zuwendungen für den Wohnungsbau als Zuschüsse gewährt. Der Differenzbetrag zu den Herstellungskosten wird aus Eigenmitteln bezahlt. Damit werden die liquiden Mittel nach und nach abgebaut, so dass wieder verstärkt auf Fremdkapital zurückgegriffen werden muss, sofern die Stadt keine Eigenkapitalzuführungen vornimmt. In jüngster Vergangenheit wurden noch Kredite mit einem Zinssatz von 0 % aufgenommen. Dies ist nun leider nicht mehr möglich.

Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

Nr.	Gesamtausgaben zur Maßnahme -nachrichtlich- EUR	Bisher genehmigt (einschl. 2022) EUR	Ergebnis 2022 EUR	Ansatz WIPLAN 2023 EUR	Ist ¹⁾ 2023 EUR	Ansatz 2024 EUR	Verpflichtungs-ermittlungen 2024 EUR	Planung Wirtschafts-jahr 2025 EUR	Planung Wirtschafts-jahr 2026 EUR	Planung Wirtschafts-jahr 2027 EUR	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtlich- EUR	
												1
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen											
1.1	Schweidnitzallee 23 + 25	1.964.700,00			1.310.580	654.120		1.500.000				
1.2	Altmanweg 28 + 30	3.067.600,00				500.000		150.000	1.067.600			
1.3	Zwingerstraße 10 + 12	459.000,00				72.000			150.000			
1.4	Theaterstraße 14 + 16	72.000,00										
2	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit											
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen											
4	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen											
5	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit											
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummer 1 bis 5)	5.563.300			1.310.580	1.385.120	0	1.650.000	1.217.600	0	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden											
8	Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen											
8.1	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software		1.970,02		9.146	50.000		7.000	7.000	7.000		
8.2	Energetische Sanierung / Generalisierung / Sanierung											
	Zwingerstraße 10 + 12	1.500.000,00	118.000,00	37.632,00	73.561	500.000	882.000	882.000				
	Schulstraße 26		47.005,00		47.005			1.000.000	652.995			
9	Auszahlungen für Baumaßnahmen											
9.1	Schweidnitzallee 23; Neubau 18 Wohnungen	4.500.000,00			1.516.454	743.000		2.000.000	1.500.000			
9.2	Altmanweg 28 + 30; Neubau 18 Wohnungen	5.000.000,00				1.500.000	3.500.000	2.000.000	1.500.000			
9.3	Am Blasenberg; Neubau 8 Wohnungen	2.500.000,00				50.000	800.000	800.000	1.500.000	150.000		
9.4	Riesegg, 12 - 18 Wohnungen	3.870.000,00						700.000	100.000	2.000.000	1.770.000	
9.5	Theaterstraße 14 + 16	2.000.000,00	143.360,00	32.814,00	77.368			700.000	1.156.640			
	abzüglich aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen											
10.1	Betriebsausrüstung											
11	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen											
12	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen											
13	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen											
14	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummer 7 bis 13)	21.070.000,00	4.065.365,00	2.180.805,02	1.723.534	2.843.000	5.882.000	5.389.000	4.916.635	2.157.000	1.770.000	0
15	Saldo aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummer 6 und 14)	-15.506.700,00	-4.065.365,00	-2.180.805,02	0,00	-1.457.880	-5.882.000	-3.739.000	-3.699.035	-2.157.000	-1.770.000	0
16	Aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0
17	Gesamtkosten der Maßnahme (Summe aus Nummer 14 und 16)	21.070.000,00	4.065.365,00	2.180.805,02	1.723.534	2.843.000	5.882.000	5.389.000	4.916.635	2.157.000	1.770.000	0

1 Enthält die zum Stand der Wirtschaftsplanerstellung voraussichtlichen Ergebnisse des laufenden Wirtschaftsjahres.

Erläuterungen zu den Investitionen

Im Finanzierungszeitraum 2024 bis 2027 stehen nach derzeitigem Stand die nachfolgend dargestellten Projekte an:

Neubau „Altmannweg 28 und 30“

Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen im Baugebiet Taubenplätzle, Altmannweg 28 und 30, 88400 Biberach an der Riß mit insgesamt 1.162,05 m² Wohnfläche, Wohnungsgrößen von 45 bis 92 m² Wohnfläche, öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Es ist vorgesehen, das Objekt in der Schweidnitzallee 23 und 25 im Baugebiet Taubenplätzle im Altmannweg 28 und 30 mit ein paar kleineren Planänderungen nochmals umzusetzen.

Hierdurch werden eine deutliche Zeitersparnis bei der Planung und eine Kostenreduzierung bei den Ingenieurleistungen erreicht.

Die Maßnahme wurde bereits im Wirtschaftsplan 2022 vorgestellt. Der Antrag mit der Förderlinie Wohnungsbau BW- kommunal als Zuschussvariante wurde in 2022 gestellt und im April 2023 bewilligt. Die Planungen und Vorbereitungen für eine Umsetzung wurden in 2023 vorbereitet.

Ein Spatenstich ist bereits für Ende März 2024 vorgesehen.

Weitere Ausführungen und Änderungen werden in einer gesonderten Vorlage dargestellt.

Neubau „Am Blosenberg 13“

Neubau von 8 öffentlich geförderten Wohnungen im Baugebiet Röhrenösche, Am Blosenberg 13, 88400 Biberach an der Riß.

Geplant ist, ein Wohngebäude mit insgesamt 594 m² Wohnfläche, 8 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 45 bis 92 m² Wohnfläche, öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg zu erstellen.

Eine detaillierte Ausführung der Baumaßnahme wird den Gremien in einer eigenen Vorlage vorgestellt.

Umbau und Generalsanierung „Rosenstraße 1 + 3/1 in Rißegg“

Umbau und energetische Sanierung von derzeit 2 Wohnungen auf 5 Wohnungen und 6 Garagen in der Rosenstraße 1 + 3/1, 88400 Biberach-Rißegg

Das Wohngebäude, Baujahr ca. 1980 mit einer Grundstücksfläche von 1.210,00 m² und ca. 451,34 m² Wohnfläche, wurde im Wirtschaftsjahr 2020 vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erworben.

Es ist vorgesehen, das Wohngebäude mit aktuell 2 Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 161 m² je WE, mit Ausbau des Dachgeschosses zu einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten umzubauen. Aufgrund des Alters und technischen Zustandes ist das Gebäude nahezu auf den Rohbauzustand zurückzubauen, mit der Zielsetzung, nach den neuen Anforderungen und Richtlinien ein modernes Wohngebäude zu erstellen.

Die detaillierten Ausführungen zu diesem Vorhaben werden den Gremien in einer Vorlage vorgestellt.

Neubau Theaterstraße 14 + 16

Neubau von 5 öffentlich geförderten Wohnungen in der Theaterstraße 14 + 16, 88400 Biberach. Geplant ist, ein Wohngebäude mit ca. 318 m² Wohnfläche und 5 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 45 bis 75 m² Wohnfläche, öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg zu erstellen.

Mit der Drucksache 2020/028/1 wurde der Rückbau der Theaterstraße 14 + 16 und ein gestalterisch eingepasster Neubau bewilligt. Bei der weiterführenden Planung und städtebaulicher Entwicklung wurde versucht, das Nachbargrundstück in die Planung einzubeziehen. Nach dem aktuellen Verhandlungsstand ist eine Gesamtlösung als nicht erfolgsversprechend zu werten. Die ursprüngliche Planung mit 4 - 5 öffentlich geförderten Wohnungen wird weiterverfolgt.

Die detaillierten Ausführungen zu diesem Vorhaben werden den Gremien in einer gesonderten Vorlage vorgestellt.

Neubau Rißegger Straße 116

Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in Rißegg, Rißegger Straße 116 (Kleine Schule), 88400 Biberach an der Riß.

Auf dem Grundstück Rißegger Straße 116 (Kleine Schule) ist vorgesehen, ein Wohngebäude mit insgesamt 860 m² Wohnfläche, 12 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 50 bis 102 m² Wohnfläche, öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg zu erstellen.

Die Baumassen, Wohnflächen und die detaillierte Kostenberechnung können erst nach Ausarbeitung der endgültigen Planung abgebildet werden, welche im Anschluss den Gremien vorgestellt werden.

Zwingergasse 10 + 12

Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudes Zwingergasse 10+12 mit zwei Wohnungen. Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Stockwerke und betragen im Haus 10 ca. 98 m² und im Haus 12 ca. 135 m².

Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude wurden im Wirtschaftsplan 2021 und in der Drucksache 2021/217 mit Gesamtkosten in Höhe von 980.000,00 € vorgestellt.

Nach zahlreichen Untersuchungen wurden weitere Mängel aufgedeckt. Aktuell wird die Gründung des Gebäudes genauer untersucht. Es wurde festgestellt, dass bei Regen der Wasserpegel, im Wesentlichen verursacht durch Schichtwasser, an der Bodenplatte ansteht. Weiterhin ergab die Bodenuntersuchung, dass das Gebäude auf nicht tragfähigem Boden gegründet ist.

Durch die neuen Erkenntnisse erhöhen sich die Baukosten auf ca. 1.500.000,00 €.

Im Februar/März 2024 wird über die weitere Vorgehensweise mit der Denkmalbehörde beraten.

Eine weitere Unsicherheit bei der Maßnahme stellen die Fördermittel aus dem Sanierungsgebiet dar. Inwieweit das Sanierungsgebiet verlängert und der Fördertopf erhöht wird, steht in Abhängigkeit mit der Bewertung durch die Denkmalbehörde.

Sobald der Wohnungswirtschaft aussagekräftige Ergebnisse über die möglichen Ausführungen und die Entscheidung der Denkmalbehörde vorliegen, werden die Gremien über den Sachstand informiert.

Schulstraße 26

Für das denkmalgeschützte Gebäude in der Schulstraße 26 wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die grundlegende Planung für die weitere Nutzung in Form von Wohnen mit Zielrichtung Ferienwohnungen ist erstellt. Für eine Umsetzung wird eine Investorenlösung angestrebt. Es ist vorgesehen, auf Investoren zuzugehen, wenn die Anreiz- und Fördermöglichkeiten neu aufgelegt sind.

Liquiditätsplan mit Investitionen einschließlich Finanzplanung

Nr.		Ergebnis	Ansatz	Ansatz	Verpflichtungs- ermächtigungen Wirtschafts- jahr EUR	Planung	Planung	Planung
		2022	2023	2024		2025	2026	2027
		EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
1	Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen ¹							
2	Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind ¹							
3	Ertragsteuerrückzahlungen ¹							
4	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 1 bis 3)	2.243.959,97	2.370.000	2.408.000		2.503.000	2.582.000	2.832.000
5	Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte ¹							
6	Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind ¹							
7	Ertragsteuerzahlungen ¹							
8	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus Nummern 5 bis 7)	2.027.939	2.329.000	1.997.487		1.998.517	2.002.403	2.198.403
9	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus Nummern 4 und 8)	216.020,97	41.000,00	410.513		504.483	579.597	633.597
10	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens			0				
11	Erhaltene Zinsen	303	0	130.000		82.000	20.000	20.000
12	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 10 und 11)	303,00	0	130.000		82.000	20.000	20.000
13	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen							
14	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	2.180.805,02	1.723.534	2.843.000	5.882.000	5.389.000	4.916.635	2.157.000
15	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 13 bis 14)	2.180.805,02	1.723.534	2.843.000	5.882.000	5.389.000	4.916.635	2.157.000
16	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 12 und 15)	2.180.502,02	1.723.534	2.713.000	5.882.000	5.307.000	4.896.635	2.137.000
17	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nummern 9 und 16)	-1.964.481,05	-1.682.534	-2.302.487	-5.882.000	-4.802.517	-4.317.038	-1.503.403
18	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen					1.500.000		
19	Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten			0			3.000.000	1.000.000
20	Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	0,00	1.310.580	1.385.120		1.650.000	1.217.600	0
21	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 18 bis 20)	0,00	1.310.580	1.385.120	0	3.150.000	4.217.600	1.000.000
22	Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	350.527,52	339.948	158.778		478.931	157.158	187.180
23	Gezahlte Zinsen	1.237,61	9.600	1.049		1.019	20.000	34.000
24	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus Nummern 22 bis 23)	351.765,13	349.548	159.827	0	479.950	177.158	221.180
25	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 21 und 24)	-351.765,13	961.032	1.225.293	0	2.670.050	4.040.442	778.820
26	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus Nummern 17 und 25)	-2.316.246,18	-721.502	-1.077.194	-5.882.000	-2.132.467	-276.596	-724.583
27	woraussichtlicher Bestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresbeginn		5.093.342	4.371.840		3.294.646	1.162.179	885.583

¹ Eigenbetriebe, die die Liquiditätsrechnung nach der indirekten Methode erstellen, sowie kommunale Mehrheitsbeteiligungen (§ 103 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a GemO), Kommunalanstalten (§ 102a Abs. 6 Satz 2 GemO) und sonstige Anstalten und Körperschaften, die für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen die Vorschriften des Handelsgesetzbuchs anwenden und eigenbetriebsrechtliche Planungsvorgaben beachten müssen, dürfen auf Einträge in den Zeilen 1 bis 3 und 5 bis 7 verzichten.

ANLAGEN

zum Wirtschaftsplan 2024

Stellenübersicht

Entgeltgruppe TVöD	Stellenanteile v. H. 2024	Anzahl der Stellen im Haushaltsjahr 2024	Anzahl der Stellen im Haushaltsjahr 2023	Zahl der tatsächlich besetzten Stellen am 30.06.2023	Erläuterungen
12	100,00	1,00	1,00	1,00	Sachbearbeitung Betreuung Bauprojekte (Projektierung, Planung, Überwachung)
11	100,00	1,00	1,00	-	Teamleitung Kaufmännische Hausverwaltung
9b	100,00	1,00	1,00	1,00	Teamleitung Hausverwaltung Bauleitung
9b	100,00	1,00	1,00	-	Sachbearbeitung Mietverwaltung Bauunterhaltung Facility Management
9b	100,00	1,00	-	-	Elternzeitvertretung für (zuvor) Sachbearbeitung Mietverwaltung Bauunterhaltung Facility Management
9a	100,00	1,00	1,00	1,00	Sachbearbeitung Mietverwaltung Bauunterhaltung Facility Management
8	100,00	1,00	1,00	1,00	Wohnungsvergabe Betriebskostenabrechnung Hausordnung
8	60,00	1,00	1,00	1,00	Sachbearbeitung Buchhaltung Mietkautionsverwaltung
8	50,00	1,00	1,00	-	Sachbearbeitung Buchhaltung Mietkautionsverwaltung
8	50,00	1,00	1,00	1,00	Sachbearbeitung Sekretariat Buchhaltung / Mietverwaltung Mietkautionsverwaltung
6	80,00	1,00	1,00	1,00	Technischer Mitarbeiter im Bereich Wohnanlagen
Summe	940,00	11,00	10,00	7,00	
Ausbildungsplatz Immobilienkauffrau 01.01.2024 - 31.12.2024	100,00	1,00	1,00		Immobilienkauffrau

Einzelaufstellung der Verpflichtungsermächtigungen

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan des Jahres	Gesamtsumme beantragt	Voraussichtlich werden fällig			
		2024	2025	2026	2027
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zwingergasse 10 + 12	882	882			
Altmannweg 28 + 30	3.500	2.000	1.500		
Am Bloenberg	800	800	0		
Theaterstraße	700	700			
Summe	5.882	4.382	1.500	0	
Nachrichtlich:					
Im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahmen		0	3.000	1.000	

Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Rücklagen

Ergebnisrücklage

Stand 31.12.2022

- Bilanz - 7.084.293 €

Abgang 2023

voraussichtl. Verlust - 277.087 €

Stand 31.12.2023 6.807.206 €

planerischer Verlust aus 2023 - 582.200 €

Stand 31.12.2024 6.225.006 €

Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Schulden

Schuldenstand zum 31.12.2022			6.962.001,59 €
Neuaufnahmen	2023	0,00 €	
./.. außerordentliche Tilgung			-172.130,39 €
./.. ordentliche Tilgung			-167.818,06 €
Voraussichtliche Verschuldung zum 31.12.2023			6.622.053,14 €
Neuaufnahmen	2024	0,00 €	
./.. außerordentliche Tilgung			
./.. ordentliche Tilgung			-158.778,30 €
Voraussichtliche Verschuldung zum 31.12.2024			6.463.274,84 €
Neuaufnahmen	2025	0,00 €	
./.. außerordentliche Tilgung			-346.522,50 €
./.. ordentliche Tilgung			-132.408,31 €
Voraussichtliche Verschuldung zum 31.12.2025			5.984.344,03 €
Neuaufnahmen	2026	3.000.000,00 €	
./.. außerordentliche Tilgung			
./.. ordentliche Tilgung			-157.158,44 €
Voraussichtliche Verschuldung zum 31.12.2026			8.827.185,59 €
Neuaufnahmen	2027	1.000.000,00 €	
./.. außerordentliche Tilgung			
./.. ordentliche Tilgung			-187.179,73 €
Voraussichtliche Verschuldung zum 31.12.2027			9.640.005,86 €

Einzelauflistung der Darlehen 2024

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Ursprungsbetrag	Zinssatz	Zinsbindung	Tilgungssatz	Stand 31.12.2023	Geleistete Tilgungen			Stand 31.12.2024	Zinsen
								in früheren Jahren	im Geschäftsjahr	insgesamt		
1	Hermann-Volz-Straße 31	L-Bank Karlsruhe	64.422,78 €	0,50%	2055	Ann. Rate	28.702,85 €	35.719,93 €	823,85 €	36.543,78 €	27.879,00 €	142,49 €
2	Hermann-Volz-Straße 33	L-Bank Karlsruhe	57.264,69 €	0,50%	2055	Ann. Rate	25.513,44 €	31.751,25 €	732,33 €	32.483,58 €	24.781,11 €	126,65 €
3	Hermann-Volz-Straße 37	L-Bank Karlsruhe	347.678,48 €	0,50%	2056	Ann. Rate	157.118,86 €	190.559,62 €	4.435,12 €	194.994,74 €	152.683,74 €	780,06 €
4	Siebenbürgenstraße 40	L-Bank Karlsruhe	599.962,50 €	0,00%	2025	Ann. Rate	383.482,50 €	216.480,00 €	31.680,00 €	248.160,00 €	351.802,50 €	- €
5	Otto-Schlecht-Straße 2	L-Bank Karlsruhe	1.650.700,00 €	0,00%	2040	Ann. Rate	1.479.768,74 €	170.931,26 €	16.506,96 €	187.438,22 €	1.463.261,78 €	- €
6	Hochvogelstraße 50	L-Bank Karlsruhe	1.927.300,00 €	0,00%	2033	Ann. Rate	1.631.721,12 €	295.578,88 €	38.546,04 €	334.124,92 €	1.593.175,08 €	- €
7	Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	L-Bank Karlsruhe	3.267.943,63 €	0,00%	2034	Ann. Rate	2.915.745,63 €	352.198,00 €	66.054,00 €	418.252,00 €	2.849.691,63 €	- €
			7.915.272,08 €				6.622.053,14 €	1.293.218,94 €	158.778,30 €	1.451.997,24 €	6.463.274,84 €	1.049,20 €

Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung der Liquidität

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan		Finanzplanung		
		Vorjahr	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr
		2023 EUR	2024 EUR	2025 EUR	2026 EUR	2027 EUR
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	5.093.342,02				
2a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn					
2b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere					
2c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00				
3a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn					
3b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde					
3c	- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten					
4	= liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn	5.093.342,02				
5	- mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf (§ 2 Absatz 4 EigBVO-HGB)					
6	+/- veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands (§ 2 i. V. m. Anlage 2 Nummer 40 EigBVO-HGB)	-721.502,00	-1.077.194,00	-2.132.467,00	-276.596,00	-724.583,00
7	= voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende	4.371.840,02	3.294.646,02	1.162.179,02	885.583,02	161.000,02
8	- davon für bestimmte Zwecke gebunden ¹⁾		0,00	0,00	0,00	0,00
9	= vorauss. liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	4.371.840,02	3.294.646,02	1.162.179,02	885.583,02	161.000,02

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft, Bilanz zum 31.12.2022

	Aktivseite	Wirtschafts- jahr -Euro- 2022	Vorjahr -Euro- 2021		Passivseite	Wirtschafts- jahr -Euro- 2022	Vorjahr -Euro- 2021
A.	Anlagevermögen			A.	Eigenkapital		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			I.	Kapitalrücklage	8.035.574,44	8.058.463,65
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.234,09	5.587,26	II.	Ergebnisrücklage	7.084.293,23	7.023.546,76
2.	Geleistete Anzahlungen			III.			
II.	Sachanlagen			IV.	Gewinnvortrag/Verlustvortrag		
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	14.336.426,04	14.787.146,08	V.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-277.086,81	59.884,42
2.	technische Anlagen und Maschinen			B.	Sonderposten		
3.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.157,40	40.838,33	I.	für Investitionszuweisungen		
4.	geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.851.993,66	666.354,70	1.	von der Gemeinde		
III.	Finanzanlagen			2.	von Dritten		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen			II.	für Investitionsbeiträge		
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen			III.	für Sonstiges		
3.	Beteiligungen			C.	Rückstellungen		
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			1.	Lohn-, Gehalts- und Pensionsrückstellungen ¹ und ähnliche Verpflichtungen		
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens			2.	Steuerrückstellungen		
6.	sonstige Ausleihungen			3.	sonstige Rückstellungen	61.208,98	47.733,20
B.	Umlaufvermögen			D.	Verbindlichkeiten		
I.	Vorräte			1.	Anleihen		
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe			1.	davon konvertibel		
2.	unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	467.000,00	444.000,00	2.	Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	6.962.001,59	7.017.015,48
3.	andere Vorräte - Pellets	30.726,25	8.582,41	2.1	gegenüber der Gemeinde		
4.	fertige Erzeugnisse und Waren			2.2	gegenüber anderen Eigenbetrieben der Gemeinde		
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2.3	gegenüber Dritten		
1.1	Forderungen aus Vermietung	72.950,16	93.533,95	3.	erhaltene Anzahlungen	709.046,65	682.023,67
1.2	Forderungen aus Betreuungstätigkeit			4.	Verbindlichkeiten		
1.3	gegenüber Dritten	126.717,84	580.251,07	4.1	aus Vermietung	15.217,56	12.726,40
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen			4.2	aus Betreuungstätigkeit	14.926,18	0,00
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			4.3	aus Lieferungen und Leistungen	352.633,95	106.641,40
4.	sonstige Vermögensgegenstände	1.310,91	191,89	5.	Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel		
III.	Wertpapiere			6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen			7.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
2.	sonstige Wertpapiere			8.	sonstige Verbindlichkeiten	18.890,84	2.623,84
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.093.342,02	6.428.552,45	8.1	gegenüber der Gemeinde		
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	8.2	gegenüber anderen Eigenbetrieben der Gemeinde		
D.	Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			8.3	gegenüber Dritten		
	Bilanzsumme	23.022.858,37	23.055.038,14	E.	Rechnungsabgrenzungsposten	46.151,76	44.379,32
					Bilanzsumme	23.022.858,37	23.055.038,14

