

Erläuterungen und Berechnungen

Grunddaten

Übersicht Gebäude und Belegung (Stand 31.03.2024)

Bleicherstr. 80

18 Nutzungseinheiten

Zimmer Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG	2	19,33
2	EG	2	19,33
3	EG	2	19,33
4	EG	2	19,33
5	EG	1	14,74
6	EG	1	14,74
7	EG	2	19,33
8	EG	2	19,33
9	EG	2	19,33
10	OG	2	19,33
11	OG	2	19,33
12	OG	2	19,33
13	OG	2	19,33
14	OG	2	19,33
15	OG	2	19,33
16	OG	2	19,33
17	OG	2	19,33
18	OG	2	19,33
Summe		34	338,68

Kolpingstr. 33/3

7 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	1. OG links	3	35,10
2	1. OG Mitte Links	3	32,68
3	1. OG Mitte rechts	2	20,10
4	1. OG rechts	3	30,82
5	2. OG links	3	35,26
6	2. OG Mitte rechts	1	16,10
7	2. OG Mitte links	3	30,60
Summe		18	200,66

Ehinger Str. 24

10 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	1. OG	6	114,17
2	1. OG	6	114,17
3	1. OG	5	85,33
4	2. OG	5	101,40
5	2. OG	4	91,77
6	2. OG	4	85,35
7	2. OG	6	115,00
8	2. OG	6	115,00
9	2. OG	4	85,35
10	2. OG	5	101,85
Summe		51	1.009,39

Rollinstr. 25

3 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG	6	78,00
2	1. OG	5	83,00
3	DG links	4	44,00
Summe		15	255,60

Ulmer Str. 31

6 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG links	2	39,82
2	EG rechts	3	52,99
3	1. OG links	6	114,55
4	1. OG rechts	5	74,04
5	2. OG links	6	106,69
6	2. OG rechts	5	75,94
Summe		27	464,03

Wolfentalstr. 13 (angemietetes Gebäude)

9 Nutzungseinheiten

Zimmer Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm	zzgl. anteilige Fläche an allg. Wohnfläche in qm
E-01	EG	2	21,54	5,83
E-02	EG	3	26,01	5,83
E-03	EG	1	12,53	5,83
E-05	EG	2	18,56	5,83
E-06	EG	2	19,40	5,83
E-09	EG	1	11,94	5,83
U-02	UG	3	24,90	5,83
U-05	UG	2	21,28	5,83
U-06	UG	2	19,39	5,83
Summe		18	175,55	52,46

Angerweg (angemietete Wohnungen)

12 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
Angerweg 3	EG links	4	52,78
Angerweg 3	1. OG rechts	4	52,78
Angerweg 3/1	EG rechts	4	52,78
Angerweg 3/1	OG Mitte	2	34,17
Angerweg 3/1	2. OG rechts	4	52,78
Angerweg 5	EG links	4	52,78
Angerweg 5	EG Mitte	4	48,95
Angerweg 5	1. OG rechts	4	52,78
Angerweg 5	2. OG links	7	82,98
Angerweg 7/1	1. OG Mitte	2	34,17
Angerweg 7/1	1. OG links	6	67,83
Angerweg 7/1	2. OG Mitte	2	34,17
Summe		47	618,95

Am Blosenber 11

4 Nutzungseinheiten

Wohnung Nr.	Standort	Normalbelegung	Fläche in qm
1	EG links	5	89,29
2	EG rechts	5	89,29
3	DG links	3	76,03
4	DG rechts	3	76,03
Summe		16	330,64

A. Ansatzfähige Kosten

Grundkosten

1) Grundstück und Gebäude im Eigenbestand (Kalkulatorische Kosten)

1.1. Verzinsung des Anlagekapitals

Es werden die Durchschnittswerte aus 2024 und 2025 der Anlagen-Vorschau der Kämmerei zugrunde gelegt.

1.2. Abschreibungen

Es werden die Zahlen der Anlagen-Vorschau der Kämmerei zugrunde gelegt.

Die Gebäudekosten Am Blosenberg 11 sind am 31.12.2045 abgeschrieben, die Gebäudekosten Bleicherstraße 80 am 31.12.2042.

1.3. Aktivierte Vermögensgegenstände

Abschreibung und Verzinsung der Kosten für 18 Einbauküchen mit Elektrogeräten in der Bleicherstraße 80. Bei den restlichen Gebäuden sind die Küchen schon abgeschrieben oder die Anschaffungskosten liegen unter dem Wert der Aktivierungspflicht (1.000 € netto).

2) Gemietete Objekte/Mietleistungen

Für die gemieteten Gebäude Wolfentalstraße 13 und Angerweg 3, 3/1, 5 und 7/1 werden die Netto-Kaltnieten laut Mietvertrag hinterlegt.

3) Laufende Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten

z. B. Renovierungskosten, Reinigungskosten, Entrümpelung, Materialkosten

3.1. Unterhaltungskosten

Es werden die Durchschnittswerte der vom Gebäudemanagement und Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach mitgeteilten Unterhaltungskosten 2021, 2022 und 2023 bei den städtischen Gebäuden hinterlegt.

Bei den gemieteten Objekten Wolfentalstraße 13 und Angerweg wird die Höhe der Instandhaltungskosten im jeweiligen Vertrag mit dem Vermieter geregelt und wie folgt angesetzt:

Wolfentalstraße 13: § 10 des Mietvertrags: 8 % der Jahresmiete (kalt)

Angerweg: § 5 des Mietvertrags: 6 % der Jahresbruttokaltmiete (inkl. Betriebskostenpauschale)

3.2. Wartungskosten

Es werden die Durchschnittswerte der vom Gebäudemanagement und Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach mitgeteilten Wartungskosten 2021, 2022 und 2023 bei den städtischen Gebäuden hinterlegt. Bei den gemieteten Gebäuden sind die Wartungskosten in der Miete enthalten.

3.3. Ausstattung der Unterkünfte (GWG = geringwertige Wirtschaftsgüter)

Diese Position beinhaltet die Ersatzbeschaffungen in den Unterkünften. Es wird der Wert der Abschreibung für die notwendigen Ausstattungsgegenstände (Betten, Matratzen, Spinde, Tische, Stühle, Waschmaschinen, Trockner, Standherd, Kühlschrank, Küchenspüle) angesetzt.

Die AfA-Tabelle der Stadt Biberach sieht folgende Abschreibungswerte vor:

Möbel: Abschreibung 15 Jahre, Elektrogeräte: Abschreibung 10 Jahre

Für die Möbelstücke und Elektrogeräte in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften wird aufgrund der häufigen Personenwechsel, der kostengünstigen/einfachen Ausstattung und des Umgangs durch die Bewohner die Nutzungsdauer auf fünf Jahre festgelegt. Die Matratzen werden mit der durchschnittlichen Unterbringungsdauer der letzten drei Jahre von 644,93 Tagen (entspricht 1,77 Jahren) abgeschrieben, da diese aus hygienischen Gründen bei neuen Bewohnern i. d. R. ausgetauscht werden.

4) Verwaltungskosten

4.1. Ordnungsamt

Tatsächliche Personalkosten: Arbeitgeber-Brutto einer 50 %-Stelle in EG 9c (Stufe 3) und einer 50 %-Stelle in A 10 (Stufe 1)

4.2. Kämmerei

Wird nach Fallzahlen berechnet

Schätzung: rund 75 Fälle pro Jahr, 70 % Mahnverfahren, 60 % Vollstreckung

4.3. Gebäudemanagement

Es wird eine Pauschale in Höhe von 48 €/Monat pro NE berechnet.

Nebenkosten

Ansatzfähige Kosten entsprechend der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

Die Betriebskostenvorauszahlung beim Angerweg ist unter Ziffer 11 separat aufgeführt. Die darin enthaltenen Kosten sind daher mit 0 € in der jeweiligen Position dargestellt.

Verbrauchsunabhängige Kosten

1) Grundsteuer

Es werden die aktuell zu zahlenden Grundsteuerbeträge für das Jahr 2024 zugrunde gelegt. Bei der Ehinger Straße 24 entfallen nur 20 % der Kosten auf die Nutzung als Obdachlosen-/Flüchtlingsunterkunft.

2) Sach- und Haftpflichtversicherungen

Es werden die aktuell zu zahlenden Versicherungssummen für das Jahr 2024 zugrunde gelegt. Bei der Ehinger Straße 24 entfallen nur 20 % der Kosten auf die Nutzung als Obdachlosen-/Flüchtlingsunterkunft.

3) Schornsteinfeger

Es handelt sich um Kostenschätzungen für Abgaswegeüberprüfung und Feuerstättenschau des GM. Je nach Feuerstätte fällt ein unterschiedlicher Überprüfungsrythmus an.

4) Breitband

Es werden die aktuell vorliegenden Kosten für das Jahr 2024 zugrunde gelegt.

- 5) Abfallbeseitigung (nur Restmüll)
Es werden die aktuell zu zahlenden Müllgebühren aus dem Jahresbescheid 2024 zugrunde gelegt.
- 6) Winterdienst/Außenanlagen
Es handelt sich um Hochrechnungen bzw. Kostenschätzungen auf Basis der vorangegangenen Jahre des GM. Bei der Wolfentalstr. 13 erhöht sich die monatliche Miete um 200 € für die Monate November bis April für den Winterdienst, weshalb keine separaten Kosten in der Kalkulation hinterlegt sind.
- 7) Hausmeister
Aufgrund der Zunahme der Obdachlosen- und Flüchtlingszahlen kann mit dem bisherigen Personalumfang des Gebäudemanagements die Betreuung der Unterkünfte nicht mehr geleistet werden, daher ist eine zusätzliche Hausmeisterstelle notwendig. Die jährlichen Kosten in Höhe von rund 55.000 € werden anhand der Wohnflächen aufgeteilt.

Verbrauchsabhängige Kosten

- 8) Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser
Es wird der Durchschnitt der übermittelten Verbrauchswerte Wasser/Abwasser in m³ aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 gebildet und mit dem Wasser-Verbrauchspreis in Höhe von 2,09 €/m³ (brutto) bzw. der Schmutzwassergebühr in Höhe von 1,51 €/m³ multipliziert. Der jeweilige Grundpreis wird addiert.
Die versiegelte Fläche wird mit der Niederschlagswassergebühr in Höhe von 0,49 €/m² berechnet.

Besonderheiten:

Bei der Ehinger Straße 24 entfallen 87 % der Kosten auf die Nutzung als Obdachlosen-/Flüchtlingsunterkunft.

Für die unterjährig in 2023 in Betrieb genommenen Gebäude Kolpingstr. 33/3 und Wolfentalstraße 13 werden die Verbrauchswerte auf das gesamte Jahr hochgerechnet.

Beim Angerweg sind die Kosten für Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser in den Betriebskosten enthalten.

- 9) Heizung
Es wird der Durchschnitt der Verbrauchswerte in kWh aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 gebildet und mit dem Brutto-Erdgaspreis in Höhe von 9 ct/kWh multipliziert.

Besonderheiten:

Bei der Ehinger Straße 24 entfallen 54 % der Kosten auf die Nutzung als Obdachlosen-/Flüchtlingsunterkunft.

Für die unterjährig in 2023 in Betrieb genommenen Gebäude Kolpingstr. 33/3 und Wolfentalstraße 13 werden die Verbrauchswerte auf das gesamte Jahr hochgerechnet.

Da in den Wohnungen im Angerweg Nachtspeicherheizungen verbaut sind, finden sich die Kosten für Heizung in den Stromkosten wieder.

- 10) Strom
Es wird der Durchschnitt der Verbrauchswerte in kWh aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 gebildet und mit dem Brutto-Strompreis in Höhe von 36 ct/kWh multipliziert.

Besonderheiten:

Für die unterjährig in 2023 in Betrieb genommenen Gebäude Kolpingstr. 33/3, Wolfentalstraße 13 und Angerweg werden die Verbrauchswerte auf das gesamte Jahr hochgerechnet.

11) Betriebskostenvorauszahlung

Für den Angerweg wird eine Betriebskostenvorauszahlung von der Baugenossenschaft erhoben. Darin enthalten sind die Kosten für:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Aufzug
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Gemeinschaftsantennen-Anlage
- Private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz
- Grundgebühren für Breitbandanschluss
- Sonstige Betriebskosten
- Lüftungs-Rauchabzugsanlagen
- Brandschutzkosten
- Dachrinnenreinigung
- Feuerlöschgerät
- Blitzschutzanlagen
- Rauchwarnmelder Miete
- Rauchwarnmelder Wartung
- Legionellenprüfung