



STADT BIBERACH

Eigenbetrieb  
Wohnungswirtschaft Biberach

# Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach



Zwingerasse 21



Ritter-von-Essendorf-Straße 16

## Wirtschaftsplan 2008

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Vorbericht	1
Erfolgsplan 2008	9
Ergebnis 2008	14
Vermögensplan 2008	15
Finanzplanung 2008 – 2011	18
Feststellungsbeschluss Wirtschaftsplan 2008	26
Anlage 1 Stellenübersicht	27
Anlage 2 Schulden	28
Anlage 3 Rücklagen	30
Anlage 4 Übersicht über die Entwicklung der Schulden und der Rücklagen	32

# VORBERICHT

## ZUM

### WIRTSCHAFTSPLAN 2008

#### 1. Vorwort

##### 1.1. Grundsätzliches

Die Stadt Biberach hat zum 01.01.2006 städtische Wohnungen bzw. Wohngebäude auf den Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft Biberach“ übertragen. Gleichzeitig wurden dem Eigenbetrieb weitere städtische Wohnungen zur Verwaltung übertragen.

Der Eigenbetrieb 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.

##### 1.2. Rechtsgrundlage

Der Wirtschaftsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 u. 2 der Betriebssatzung Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft vom 23.12.2005 in Verbindung mit dem Eigenbetriebsgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 01.07.2004 (GBL S. 469) i.V.m. der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in der Fassung vom 07.12.1992 (GBL S. 776 ff) aufzustellen.

## 2. Erläuterung der Planansätze

### 2.1 Erfolgsplan

#### 2.1.1 Erträge

##### a) Sollmieten

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 316 Wohnungen (Abgang: 1 Wohnung Weberbergstr. 25 b wegen Verkauf in 2007)) in 73 Häusern und 78 Garagen. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmietenliste 11/2007. Durch die dringend notwendigen Erhöhungen der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschale (Änderung der II. Berechnungsverordnung) erhöhten sich die Mieten bei 18 preisgebundenen Wohnungen um 0,18 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Bei 54 nicht preisgebundenen Wohnungen wurden die Mieten auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Biberach überprüft und entsprechend angepasst. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in der Hermann-Volz-Straße 31 und 33, 35, 37 werden die Mieten auf Basis der angefallenen Baukosten neu berechnet.

##### b) Umlagen

Sämtliche umlagefähigen Betriebskosten werden zusammen mit der monatlichen Miete als Abschlagszahlung von dem Mieter erhoben. Sie werden einmal jährlich abgerechnet oder sind bereits als Betriebskostenpauschalen (ca. 10 %) in der Miete bzw. in den Gebühren für die Obdachlosenunterkunft enthalten. Die dafür bezahlten Aufwendungen (Wasser- und Abwasser, Gaskosten, Versicherungsleistungen, Hauswartskosten, usw.) sind somit als nahezu erfolgsneutral zu bewerten.



### c) Umsatzerlöse aus der Verwaltungstätigkeit

Der Eigenbetrieb verwaltet im Auftrag der Stadt folgende Wohnungen und sonstige Einheiten mit Garagen :

Bezeichnung	Wohnungen		
	Stand 01.01.2007	Abgang 2007	Stand 01.01.2008
1. Gemischt genutzte Gebäude	43		
Abgang			
wegen Abriss (Adenauer Allee 3)		1	
Verkauf (Waldseer Str. 49+51)		<u>3</u>	39
2. Angemietete Wohnungen – unverändert -	66		66
3. Hospital z. Hl. Geist Biberach	80		
Abgang			
wegen Verwaltung Bürgerheim (Mühlweg 5)		1	
Umbau für Kindertagesstätte (Mühlweg 7)		1	
Verkauf (Weberberggasse 25 b)	—	<u>2</u>	<u>76</u>
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt	189		181
	===		===

Darüber hinaus wickelt der Eigenbetrieb gemeinsam mit dem städtischen Ordnungsamt Probleme im Zusammenhang mit der Obdachlosenunterbringung direkt ab. Diese Verwaltungsleistung wird gemäß § 13 EigBVO angemessen vergütet.

### d) Sonstige betriebliche Erträge

In dieser Position sind hauptsächlich Erstattungen der Mieter für selbst verursachte Schäden und für die in den Mietverträgen vereinbarte Kostenerstattung für Kleinreparaturen in der Wohnung wie zum Beispiel an Tür- und Fensterverschlüssen, Dichtungen an Sanitärgegenständen, usw. enthalten.

## 2.1.2 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

### a) Betriebskosten

Unter dieser Gruppe sind die Aufwendungen für Fremdleistungen zusammengefasst: Gaskosten, Kosten für Wasser- und Abwassergebühren, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Gartenpflege, Winterdienst, Beleuchtung, Müllabfuhrgebühren, Breitbandkabelgebühren, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung und fremde Hauswartsleistungen.

Diese Kosten werden als Umlagen von den Mietern monatlich zusammen mit der Miete als Abschlagszahlung finanziert. Entsprechende Preiserhöhungen wie zum Beispiel beim Breitbandkabel und Gas sind bei der Berechnung berücksichtigt.

### Kosten für Energieausweise

Ab 01.07.2008 ist für alle Wohngebäude, die vor 1965 fertig gestellt wurden und für Häuser jüngeren Datums ab 01.01.2009 ein Energiepass zwingend erforderlich. Ausnahme: Denkmalschutzte Gebäude.

Ausweise nach dem Bedarfswert- oder Verbrauchswertverfahren liegen bei Kosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € pro Gebäude.

Ein Gebäudeenergieausweis nach dem günstigeren verbrauchsorientierten Verfahren liegt bei ca. 30,00 Euro und hat eine Gültigkeit von 10 Jahren. Bei zukünftigen Wohnungsverkäufen und Neuvermietungen muss der Ausweis potentiellen Interessenten zugänglich gemacht werden.

## b) Instandhaltungskosten

Der Kostenansatz von 279.000,00 Euro beinhaltet neben der laufenden Instandhaltung folgende Maßnahme:

**Hermann-Volz-Straße 33-35-37:** Baujahr 1974,  
18 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen

bisher:

Über 35 Jahre alte sehr undichte Verbundfenster;  
veraltete und überdimensionierte Gaszentralheizung  
entspricht nicht mehr den aktuellen Vorschriften.

neu:

Energieeinsparende und wertverbessernde  
Maßnahmen: Einbau von Qualitäts-Kunststoff-  
fenstern mit Aufsatzrollläden, Wärmedämmung  
an der Fassade und Dach nach der gültigen EnEV.  
Erneuerung Breitbandkabelanschluss für TV, Tele-  
phonie und Internetzugang.

Der Einbau einer Solaranlage zur WW-Bereitung  
und einer Lüftungsanlage sorgen zusätzlich für  
Energieeinsparung und gutes Wohnklima.

Voraussichtliche Kosten

650.000,00 Euro

Von diesen Kosten werden 600.000,00 Euro über  
den Vermögensplan abgewickelt. Für die Finanzie-  
rung der gesamten Maßnahme wird ein Co<sup>2</sup>-Dar-  
lehen aus dem Gebäudesanierungsprogramm  
von der KfW-Bank in Höhe von 600.000,00 Euro  
und für die Solaranlage Fördermittel beim Bun-  
desamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BaFa)  
beantragt.

Für 2009 sind energieeinsparende und wertverbessernde Maßnah-  
men für die Hölderlinstraße 2 und 4, Baujahr 1951 (4 Wohnungen) mit  
einem Aufwand von rd. 210.000 Euro in gleichem Umfang wie in der



Hermann-Volz-Straße 33-37 eingeplant. Zusätzlich ist eine zeitgemäße Badsanierung vorgesehen.

### **c) Personalaufwand**

Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) sind 9 Hauswarte für 10 Wohnanlagen beschäftigt. Die zu erwartenden Kosten in Höhe von rd. 25 000 Euro sind in der Position 8000 Betriebskosten eingestellt. In den Personalkosten ist eine Urlaubspflichtrückstellung über 10.000 Euro enthalten.

### **d) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung:

2007 wurde ein Entfeuchtungsgerät zur Schimmelminimierung in den Wohnungen in Höhe von 1.806 € angeschafft. Es wird auf 5 Jahre abgeschrieben. Für Kleingeräte (GWG gemäß § 6 Abs. 2 EStG) wie Rasenmäher, Heckenscheren, usw. wird ein Pauschalbetrag von 3.000,00 Euro eingestellt.

2008 sind 2 PC und 1 Drucker bei der Verwaltung zu erneuern. Die neuen Vorschriften zur Abschreibung der geringwertigen Wirtschaftsgüter werden angewendet (Anschaffungskosten bis 1.000 € auf 1/5 pro Jahr abzuschreiben).

Bei den planmäßigen Abschreibungen für Wohngebäude sind die aktivierten Modernisierungskosten für die Hermann-Volz-Str. 31 in der Abschreibung auf die Restlaufzeit enthalten.



### e) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind alle erforderlichen Kosten für einen reibungslosen Verwaltungsablauf verbucht. Das sind Aufwendungen für die Büromiete, EDV-Betreuung, Büromaterial, Porto- und Telefonkosten, Fortbildungskosten, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Verbandsbeiträge.

Vorsorglich sind Abschreibungen auf Forderungen (uneinbringliche Mietrückstände) in Höhe von 10.000 Euro eingestellt.

### f) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene öffentliche zinsverbilligte Darlehen für den Wohnungsbau zugrunde. Anfang 2007 wurde ein öffentliches Baudarlehen über 330.000,00 Euro aufgrund der beginnenden marktüblichen Zinskonditionen zurückbezahlt (Siehe Anlage 2 Nachweis über den Schuldendienst). Dafür wird Ende 2007 ein CO<sub>2</sub>-Darlehen nach dem Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank in Höhe von ca. 500.000,00 Euro zur Finanzierung der Modernisierung von 16 Wohnungen in der Hermann-Volz-Str. 31 für 2,50 % in Anspruch genommen.

### 2.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2008	
stehen den Erträgen mit	1.472.000,00 Euro
Aufwendungen über	1.170.000,00 Euro
gegenüber,	
so dass ein Jahresgewinn entsteht von	302.000,00 Euro,
der den Ergebnismrücklagen zugeführt werden kann	

### 3. Vermögensplan

Die Modernisierungsmaßnahme in der Hermann-Volz-Straße 33-35-37 wird sowohl mit einem zinsgünstigen Co<sub>2</sub>-Darlehen aus dem Gebäudesanierungsprogramm über 600.000,00 Euro von der KfW-Bank als auch über den Bilanzgewinn 2008 finanziert. Dieses Darlehen wirkt sich nicht nur positiv auf die Unternehmensfinanzierung sondern auch auf die Mietberechnung der öffentlich geförderten Wohnungen aus.

Mit den erwirtschafteten Abschreibungen von 165.000,00 Euro und dem Bilanzgewinn von 302.000,00 Euro werden die planmäßigen Tilgungen zusammen mit den Anschaffungen in der Betriebs- und Geschäftsausstattung finanziert, so dass den Rücklagen als Finanzierungsüberschuss 454.000,00 Euro zugeführt werden können.

#### **Ausblick**

Das aus Bundesmitteln finanzierte Co<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ist für die kommenden Jahre eine willkommene Hilfe, unseren älteren Wohnungsbestand auf den Stand der Richtlinien für die CO<sub>2</sub>-Minderung zu bringen. Dabei profitiert nicht nur unsere Umwelt sondern genauso unsere Mieter durch eine günstige Mietentwicklung und einer enormen Energieeinsparung bis zu 40 % der bisherigen Energiekosten.

Eine weitere Finanzierungsquelle ist unter anderem der Verkauf der Gebäude, deren Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten ist.

**Erfolgsplan 2008**  
**- Erträge -**



Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

**Erfolgsplan - Erträge -**

Position	Bezeichnung		Ansatz 2008	Ansatz 2007	Ergebnis 2006
	<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>				
6000	Sollmieten	*1	955.000,00 €	940.000,00 €	951.497,54 €
6010	Umlagen für Betriebskosten	*2	429.000,00 €	428.000,00 €	376.552,62 €
	<b>Summe</b>		<b>1.384.000,00 €</b>	<b>1.368.000,00 €</b>	<b>1.328.050,16 €</b>
	<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>				
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	55.000,00 €	64.000,00 €	62.180,37 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	12.000,00 €	12.000,00 €	21.693,02 €
	<b>Summe</b>		<b>67.000,00 €</b>	<b>76.000,00 €</b>	<b>83.873,39 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>				
	<b>Erträge aus Anlagenverkäufe (Grundst.,u.Wohngeb.)</b>				
6690	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.Klausel)	*5	- €	- €	189.237,50 €
	<b>Summe</b>		<b>1.000,00 €</b>	<b>1.000,00 €</b>	<b>12.578,36 €</b>
			<b>1.000,00 €</b>	<b>1.000,00 €</b>	<b>201.815,86 €</b>
	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	20.000,00 €	8.000,00 €	19.865,91 €
	<b>Summe</b>		<b>20.000,00 €</b>	<b>8.000,00 €</b>	<b>19.865,91 €</b>
	<b>Zusammenstellung der Erträge</b>				
	Position 6000		1.384.000,00 €	1.368.000,00 €	1.328.050,16 €
	Position 6200		67.000,00 €	76.000,00 €	83.873,39 €
	Position 6600		1.000,00 €	1.000,00 €	201.815,86 €
	Position 6800		20.000,00 €	8.000,00 €	19.865,91 €
	<b>Gesamtsumme Erträge</b>		<b>1.472.000,00 €</b>	<b>1.453.000,00 €</b>	<b>1.633.605,32 €</b>

Erläuterungen

- \*1 Grundlage Novembermieten 2007  
abzüglich Modernisierungsleerstände  
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- \*2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Nov. 2007  
abzüglich Modernisierungsleerstände  
abzüglich einkalkulierte Rückzahlungen
- \*3 Verwaltergebühren für Wohnungen der Stadt und  
des Hospitals und der daraus resultierenden  
Instandhaltungen (siehe Vorbericht)
- \*4 Personalkostenanteil Obdachlosigkeit
- \*5 Vorsichtig gewählter Ansatz
- \*6 Vorsichtig gewählter Ansatz,  
weil Modernisierungen abzuwickeln sind und  
Zinsveränderungen eintreten können.

**Erfolgsplan 2008**  
**- Aufwendungen -**

**Erfolgsplan - Aufwendungen -**

Position	Bezeichnung	Ansatz 2008	Ansatz 2007	Ergebnis 2006
	<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>			
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, sonstiges	425.000,00 €	406.000,00 €	362.632,17 €
	Sonstige Bewirtschaftungskosten	3.000,00 €		
	Kosten für Energieausweise der Wohngebäude			
8050	Instandhaltungskosten	279.000,00 €	736.000,00 €	228.255,23 €
	Miet- und Räumungsklagen	2.000,00 €	- €	1.837,31 €
	<b>Summe</b>	<b>709.000,00 €</b>	<b>1.142.000,00 €</b>	<b>592.724,71 €</b>
	<b>Personalaufwand</b>			
	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung			
8300/ 8310	- Angestellte davon Sozialvers. 23.998 € ZVK 11.219 €	175.000,00 €	175.000,00 €	162.342,46 €
	nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen bei Pos. 8000			
	<b>Summe</b>	<b>175.000,00 €</b>	<b>175.000,00 €</b>	<b>162.342,46 €</b>
	<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen</b>			
8400	AfA auf Gebäude	157.000,00 €	163.000,00 €	163.255,08 €
8401	AfA sonstige (Software), GWG	8.000,00 €	6.000,00 €	6.065,21 €
	<b>Summe</b>	<b>165.000,00 €</b>	<b>169.000,00 €</b>	<b>169.320,29 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs-, Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	33.000,00 €	33.000,00 €	48.228,63 €
8501	Verwaltungskostenbeitrag u. Raumkosten Stadt Biberach EDV-Betreuung, usw.	37.000,00 €	37.000,00 €	34.135,74 €
8430	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	10.000,00 €	10.000,00 €	- €
	<b>Summe</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>82.364,37 €</b>



<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2008	Ansatz 2007	Ergebnis 2006
	<b>Zinsen u.ä. Aufwendungen</b>			
8720	Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
8730	Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Biberach	15.000,00 €	14.000,00 €	16.258,70 €
	<b>Summe</b>	- €	- €	- €
		15.000,00 €	14.000,00 €	16.258,70 €
	<b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>			
8910	Grundsteuer	26.000,00 €	27.000,00 €	24.459,63 €
	<b>Summe</b>	26.000,00 €	27.000,00 €	24.459,63 €
	<b>Zusammenstellung Aufwendungen</b>			
	Position 8000	709.000,00 €	1.142.000,00 €	592.724,71 €
	Position 8300	175.000,00 €	175.000,00 €	162.342,46 €
	Position 8400	165.000,00 €	169.000,00 €	169.320,29 €
	Position 8500	80.000,00 €	80.000,00 €	82.364,37 €
	Position 8700	15.000,00 €	14.000,00 €	16.258,70 €
	Position 8900	26.000,00 €	27.000,00 €	24.459,63 €
	<b>Gesamtsumme der Aufwendungen</b>	1.170.000,00 €	1.607.000,00 €	1.047.470,16 €

Erläuterungen siehe Vorbericht

**Ergebnisermittlung****Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -**

Bezeichnung	Ansatz 2008	Ansatz 2007	Ergebnis 2006
<b>Ermittlung Ergebnis</b>			
Gesamtsumme Erträge	1.472.000,00 €	1.453.000,00 €	1.633.605,32 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.170.000,00 €	1.607.000,00 €	1.047.470,16 €
<b>Jahresfehlbetrag</b>		154.000,00 €	
<b>Jahresgewinn</b>	302.000,00 €		586.135,16 €

## **Vermögensplan 2008**



Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2008					
Finanzierungsmittel (Einnahmen)					
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2008	Ansatz 2007	Ergebnis 2006	Erläuterungen
1.	Zuführung zum Stammkapital	- €	- €	- €	
2.	Entnahme aus Rücklagen	- €	- €	- €	
3.	Jahresgewinn	302.000,00 €	- €	586.135,16 €	
4.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	
5.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte	- €	- €	- €	
7.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	- €	- €	- €	
8.	Kredite	600.000,00 €	500.000,00 €	- €	Co <sup>2</sup> -Darlehen HermannVolz- Str. 31, 33-37
9.a	Abschreibungen	165.000,00 €	169.000,00 €	163.255,08 €	
9.b	Anlagenabgänge	- €	- €	30.000,00 €	Grundstücksk. Zeppelinring 21
10.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	- €	- €	- €	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	
12.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	- €	- €	- €	
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	1.067.000,00 €	669.000,00 €	779.390,24 €	

## Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2008

## Finanzierungsmittel (Ausgaben)

1	Finanzierungsbedarf Ausgaben	Planansatz			Verpflichtungs- ermächtigungen 2008	Investitionen (nachrichtlich) Gesamtaus- gabebedarf 2008 und bereit gestellt	nachrichtlich:		Erläuterungen
		Ansatz 2008	Ansatz 2007	Ergebnis 2006			Gesamt- aufwand		
2		3	4	5	6	7	8	9	
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte								
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.000,00 €	- €	11.633,00 €	- €	7.000 €	7.000 €		
	EDV-Software	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Bauvorhaben 2008	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
	Hermann-Volz-Straße 31, 33-37	600.000,00 €	170.000 €	- €	- €	600.000 €	770.000 €	Energetische Sanierung	
	Gründerwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
3.	Rückzahlung von Stammkapital	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
4.	Zuführung zu Rücklagen	454.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €		
5.	Jahresverlust	- €	154.000 €	- €	- €	- €	- €	wird mit Rücklagen verrechnet	
6.	Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
8.	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
9.	Tilgung von Krediten	6.000,00 €	15.000 €	69.067,11 €	- €	6.000 €	21.000 €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2	
9.a	außerordentliche Tilgung v. Krediten	- €	330.000 €				330.000 €		
10.	Gewährung von Krediten	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	698.690,13 €	- €	- €	- €		
12	Finanzierungsbedarf insgesamt	1.067.000 €	669.000,00 €	779.390,24 €	- €	613.000 €	1.128.000 €		

## **Finanzplan 2008 - 2011**



## **Erfolgsplan 2008 – 2011**

**- Erträge**

**- Aufwendungen**

## Finanzplan - Erfolgsplan

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2006	2007	2008	2009	2010	2011
	<b>Erträge</b>						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.328.050,16 €	1.368.000 €	1.384.000 €	1.393.000 €	1.403.000 €	1.405.000,00 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	83.873,39 €	76.000 €	67.000 €	67.000 €	67.000 €	67.000,00 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge (Kostenbeteiligungen d. Mieter)	201.815,86 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000,00 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	19.865,91 €	8.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000,00 €
5.	Vortrag Jahresgewinn	- €	- €	- €	- €	- €	- €
6.	Rücklagenentnahme	- €	- €	- €	- €	- €	- €
7.	Sonstige Erträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	<b>Summe Erträge</b>	<b>1.633.605,32 €</b>	<b>1.453.000 €</b>	<b>1.472.000 €</b>	<b>1.481.000 €</b>	<b>1.491.000 €</b>	<b>1.493.000 €</b>

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2006	2007	2008	2009	2010	2011
	<b>Aufwendungen</b>						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	362.632,17 €	406.000 €	428.000 €	428.000 €	430.000 €	431.000 €
2.	Instandhaltungskosten	228.255,23 €	736.000 €	279.000 €	430.000 €	320.000 €	305.000 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	1.837,31 €	- €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
4.	Personalaufwand	162.342,46 €	175.000 €	175.000 €	183.000 €	193.000 €	196.000 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	169.320,29 €	169.000 €	165.000 €	202.000 €	211.000 €	230.000 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	82.364,37 €	80.000 €	80.000 €	81.000 €	82.000 €	83.000 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	16.258,70 €	14.000 €	15.000 €	26.000 €	26.000 €	25.000 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	24.459,63 €	27.000 €	26.000 €	26.000 €	26.000 €	26.000 €
9.	Jahresverlustvortrag	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.047.470,16 €</b>	<b>1.607.000 €</b>	<b>1.170.000 €</b>	<b>1.378.000 €</b>	<b>1.290.000 €</b>	<b>1.298.000 €</b>
	<b>Ergebnis</b>						
	Erträge	1.633.605,32 €	1.453.000 €	1.472.000 €	1.481.000 €	1.491.000 €	1.493.000 €
	Aufwendungen	1.047.470,16 €	1.607.000 €	1.170.000 €	1.378.000 €	1.290.000 €	1.298.000 €
	<b>Jahresgewinn/Jahresverlust</b>	<b>586.135,16 €</b>	<b>- 154.000 €</b>	<b>302.000 €</b>	<b>103.000 €</b>	<b>201.000 €</b>	<b>195.000 €</b>

## Erläuterungen:

Die Position Instandhaltungskosten sollte zusammen mit den Beträgen im Vermögensplan "Bauvorhaben Modernisierungen" Seite 25 betrachtet werden. Die unterschiedlichen Ansätze sind bedingt durch die Bilanzierungsvorschriften (HGB und ESTG): In der Hölderlinstr. 2 und 4 sind sowohl energetische Maßnahmen als auch eine grundlegende Badsanierung vorgesehen. Die Kosten nach dem Energieeinspargesetz sind über den Vermögensplan (Aktivierungen im Anlagevermögen), die Kosten für die Badsanierung über die Instandhaltungskosten abzuwickeln.





## **Vermögensplan 2008 – 2011**

- Finanzierungsmittel**
- Finanzierungsbedarf**

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2006	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Zuführung zum Stammkapital	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.	Entnahme aus Rücklagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Jahresgewinn	586.135,16 €	- €	302.000 €	103.000 €	201.000 €	195.000,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	Kredite	- €	500.000 €	600.000 €	120.000 €	300.000 €	340.000,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	199.320,29 €	169.000 €	165.000 €	202.000 €	211.000 €	230.000,00 €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €
8.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	- €	- €	- €	- €	- €	- €
9.	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>785.455,45 €</b>	<b>669.000 €</b>	<b>1.067.000 €</b>	<b>425.000 €</b>	<b>712.000 €</b>	<b>765.000 €</b>



## Finanzplan - Vermögensplan

## Finanzierungsmittel (Ausgaben)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2006	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	17.698,21 €	- €	7.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
	Bauvorhaben - Sanierung	- €	170.000 €	600.000 €	120.000 €	300.000 €	340.000 €
	Grunderwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Zuführung zu Rücklagen	- €	- €	454.000 €	296.000 €	395.000 €	385.000 €
4.	Abdeckung Jahresverlust	- €	154.000 €	- €	- €	- €	- €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	69.067,11 €	15.000 €	6.000 €	6.000 €	14.000 €	37.000 €
	a.o. Tilgung von Krediten	- €	330.000 €	- €	- €	- €	- €
6.	Finanzierungsüberschuss	698.690,13 €	- €	- €	- €	- €	- €
7.	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>785.455,45 €</b>	<b>669.000,00 €</b>	<b>1.067.000,00 €</b>	<b>425.000,00 €</b>	<b>712.000,00 €</b>	<b>765.000,00 €</b>

## Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2008

### Beschlussantrag:

Aufgrund des § 14 des Gesetzes über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz - EigBG) in der Fassung vom 1. Juli 2004 (Gesetzblatt Seite 469) wird der vorliegende Wirtschaftsplan 2008 wie folgt festgestellt:

#### 1. Erfolgsplan

• Erträge	1.472.000,00 €
• Aufwendungen	1.170.000,00 €
• Jahresgewinn	302.000,00 €

#### 2. Vermögensplan

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	1.067.000,00 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	1.067.000,00 €

3. Kreditaufnahme 600.000,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 300.000,00 €

Biberach, den

Fettback  
Oberbürgermeister

### 3. Stellenübersicht

#### 3.1. Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2008 v. H. *	Erläuterungen
10	1	100,00	Fachliche Leitung
9	1	100,00	Sachbearbeitung Hausverwaltung Bauunterhaltung
8	1	100,00	Sachbearbeitung Wohnungsvergabe
6	1	62,50	Sachbearbeitung Sekretariat Buchhaltung
<b>insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>362,50</b>	

\* = Umfang der dienstlichen Inanspruchnahme  
nachrichtlich 1,35 Pauschalkräfte (Hauswart) über Betriebskosten verrechnet (siehe Anmerkungen  
im Vorbericht).

**Nachweis**  
**- über den Schuldendienst**  
**- über den Stand der Schulden**  
**2008**



## Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung 2008 - Wirtschaftsplan 2008

Lfd. Nr.	Baubeschnitt	Gläubiger	Darlehenskontonummer	Jahr der Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbeitrag	Zinssatz	Tilgungssatz	Stand 01.01.2008	Zugang 2008	Tilgung 2008	voraussichtlicher Stand 31.12.2008	Zinsen 2008	Erläuterungen Ende d. Zinsfestschr.
1	Bleichenstr. 80 Rückzahlung 330.585,00 € zum 28.02.2007	L-Bank Karlsruhe	144.166983.9	1996	2012	370.175,32 €	Febr. 07 Ende der Zinsfestschr.	Ann. Rate	- €	- €	- €	- €	- €	Rückzahlung 28.02.2007
2	Hölderlinstr. 8	L-Bank Karlsruhe	166.108448.8	1993	2007	25.564,59 €	3,60%	6,75%	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3	Siebenbürgenstr. 40	L-Bank Karlsruhe	170.800033.4	1963	2006	30.677,51 €	0,50%	Ann. Rate	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	Ann. Rate	41.340,06 €	- €	- €	- €	0,26 €	fest
5	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2035	57.264,69 €	0,50%	Ann. Rate	36.746,73 €	- €	760,59 €	40.579,47 €	204,17 €	fest
6	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	Ann. Rate	225.149,80 €	- €	676,08 €	36.070,65 €	181,48 €	fest
7	Holderlinstr. 30.32,34	L-Bank Karlsruhe	166.108315.9	1992	2006	314.444,51 €	2,55%	7,50%	- €	- €	4.004,54 €	221.055,26 €	1.112,10 €	fest
8	Hölderlinstr. 31.33.35	L-Bank Karlsruhe	166.108316.6	1992	2006	314.444,51 €	2,55%	7,50%	- €	- €	- €	- €	- €	fest
9	Keplerstr. 21.23.25	L-Bank Karlsruhe	166.108355.1	1992	2006	314.444,51 €	2,55%	7,50%	- €	- €	- €	- €	- €	fest
10	Uhlandstr. 60	L-Bank Karlsruhe	168.108356.8	1992	2006	82.829,28 €	2,76%	6,75%	- €	- €	- €	- €	- €	fest
11	Neuaufnahme in 2007 Hermann-Volz-Str. 31	KFW-Bank	7084509	2007		500.000,00 €	2,50%	Ann. Rate	500.000,00 €	- €	- €	- €	- €	fest
12	Neuaufnahme in 2008 Hermann-Volz-Str. 33-35	KFW-Bank		2008		600.000,00 €	2,50%	Ann. Rate	- €	600.000,00 €	- €	500.000,00 €	9.800,00 €	2017
	Zwischensumme													
	Abgang durch Rückz Bleichenstr. 80	L-Bank Karlsruhe	144.166983.9	1996		3.021.946,18 €			803.236,59 €	600.000,00 €	5.531,21 €	1.397.705,38 €	15.048,01 €	
	Endsumme					2.651.770,86 €			803.236,59 €	600.000,00 €	5.531,21 €	1.397.705,38 €	15.048,01 €	

**Nachweis  
über den Stand der Rücklagen  
zum 31.12.2008**

## Nachweis über den Stand der Rücklagen

Rücklagenart	Stand 31.12.2007	Zugang Zuführung	Abgang Entnahme	Stand 31.12.2008
Andere Gewinnrücklagen	432.135 €	302.000 €	- €	734.135 €

**Übersicht über  
die Entwicklung  
der Schulden und Rücklagen**



### Entwicklung Finanzierungsüberschuss 2007 bis 2011

Stand 31. 12. 2006			
Finanzierungsüberschuss = erübrigte Mittel	698.690 €		
Zuführung 2007	- €		
Entnahme 2007	- €	698.690 €	
Zuführung 2008	454.000 €		
Entnahme 2008	- €	1.152.690 €	
Zuführung 2009	296.000 €		
Entnahme 2009	- €	1.448.690 €	
Zuführung 2010	395.000 €		
Entnahme 2010	- €	1.843.690 €	
Zuführung 2011	385.000 €		
Entnahme 2011	- €	2.228.690 €	
			31.12.2011

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

### Entwicklung der Rücklagen (Gewinn) 2007 bis 2011

Stand 31. 12. 2006			
Bilanzgewinn 2006	- €		586.135 €
Zuführung 2007	- €		
Entnahme - Verlust 2007	154.000 €		432.135 €
Zuführung 2008	302.000 €		
Entnahme 2008	- €		734.135 €
Zuführung 2009	103.000 €		
Entnahme 2009	- €		837.135 €
Zuführung 2010	201.000 €		
Entnahme 2010	- €		1.038.135 €
Zuführung 2011	195.000 €		
Entnahme 2011	- €		1.233.135 € 31.12.2011

### Entwicklung der Schulden

1.1.2006		713.000 €	
Tilgung 2006	-	69.000 €	
Neuaufnahme 2006	- €		644.000 €
Tilgung planmäßig 2007	-	10.179 €	
Tilgung a.o. 2007	-	330.585 €	
Neuaufnahme 2007		500.000 €	803.236 €
Tilgung 2008	-	6.000 €	
Neuaufnahme 2008		600.000 €	1.397.236 €
Tilgung 2009	-	6.000 €	
Neuaufnahme 2009		120.000 €	1.511.236 €
Tilgung 2010	-	14.000 €	
Neuaufnahme 2010		300.000 €	1.797.236 €
Tilgung 2011	-	37.000 €	
Neuaufnahme 2011		340.000 €	2.100.236 € 31.12.2011