

---

## Wirtschaftsplan 2009



Birkendorfer Str. 80



Hölderlinstraße 2-4

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Vorbericht	1
Erfolgsplan 2009	15
Ergebnis 2009	20
Vermögensplan 2009	21
Finanzplanung 2009 – 2012	24
Feststellungsbeschluss Wirtschaftsplan 2009	31
Anlage 1 Stellenübersicht	32
Anlage 2 Schulden	33
Anlage 3 Rücklagen	35
Anlage 4 Übersicht über die Entwicklung der Schulden und der Rücklagen	37

# VORBERICHT

## ZUM

### WIRTSCHAFTSPLAN 2009

#### 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 und hospitäliche 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.

## Bauvorhaben Waldseer Str. 45 in 2009

Das Wohngebäude Waldseer Str. 45 wurde 1932 in einer soliden Bauweise mit einer markanten und aufwendig gestalteten Fassade erstellt. Inzwischen sind die Wohnungen technisch und wirtschaftlich verbraucht. Nach eingehender Untersuchung wurde durch Fachleute festgestellt, dass das substanzuell gut erhaltene Mauerwerk aus wirtschaftlicher und bautechnischer Erkenntnis eine gute Grundlage für eine Sanierung darstellt. Dadurch entsteht eine Kombination von Sanierung und neuer zukunftsorientierter Architektur auf einer Wohnfläche von 465 m<sup>2</sup> mit sieben 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Die neu konzipierten Wohnungseinteilungen bedeuten Gestaltung des Lebensraumes zentrumsnah für junge und alte Menschen.

Um die Sanierung durchführen zu können, ist eine Umsetzung der bisherigen Bewohner erforderlich. Die Sanierung wird vorgezogen, weil die leerstehende Erdgeschosswohnung erst nach grundlegender Sanierung (Elektroanlage, Fußböden, Schimmel, usw.) wieder vermietet werden könnte.

### Beschreibung der Modernisierung

- Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Einbau von Qualitäts-Kunststofffenstern mit Aufbaurollläden, Wärmedäm-

mung an der Fassade, Dach und Keller nach den Vorschriften der EnEV 2007 auf Neubaustandard – 30 (entspricht Neubaustandard nach EnEV 2009).

- Neugestaltung bzw. Integration des Hauseingangsbereiches (Haustüre, Briefkasten- und Sprechanlage) passend zur bestehenden Fassade.
- Zeitgerechte Wohnungsausstattung der Wohn- und Sanitärräume mit Lüftungsanlage für ein angenehmes und behagliches Wohnklima.
- Weiterverwendung der gut erhaltenen und stilgerechten Zimmertüren.
- Austausch der Wohnungseingangstüren durch moderne, wärme-, schall- und einbruchshemmende Türelemente.
- Ausstattung der Wohnungen mit zukunftsorientierter Telekommunikation zum Anschluss an das digitale Breitbandkabelnetz für TV mit Telephonie und Internetzugang.
- Planung eines regenerativen Energiekonzeptes für die Heiz- und Warmwasseranlage unter Einhaltung der neuen Förderrichtlinien für den energieeffizienten und wirtschaftlichen Einsatz von erneuerbaren Energien. Vorgesehen ist eine Biomasseanlage unter Verwendung von Pellets.

Dadurch entsteht eine modellhafte Gebäudesanierung mit zukunftsorientiertem Energiekonzept für unsere Sozialwohnungen, die den Bedürfnissen der Menschen gerecht werden.

Für diese beschriebene Ausführung liegen Kostenaufstellungen in Höhe von 750.000,00 € vor, davon betreffen 350.000,00 € die energetische Sanierung nach Neubaulniveau – 30 %. Finanziert wird

der Betrag mit einem voraussichtlichen Darlehen aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm mit einem Zinssatz von ca. 2,50 % und Eigenmitteln.

In der wirtschaftlichen Betrachtung einer solch umfangreichen Modernisierungsmaßnahme müssen der Auftrag des sozialen Wohnungsbaus und die Werterhaltung bzw. -steigerung des Gebäudes im Vordergrund stehen.

#### Einige Zahlen zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme:

Modernisierungskosten	750.000,00 Euro
Finanzierung	
KfW-Gebäudesanierungsprogramm	350.000,00 Euro
Eigenmittel	400.000,00 Euro
Zinsfestschreibung 10 Jahre, Zinssatz 2,50 %, Kosten jährlich	8.750,00 Euro
Tilgungszuschuss aus 350.000,00 Euro 12,5 % einmalig	43.750,00 Euro
Die Abschreibungsdauer bzw. die Restlaufzeit wird festgesetzt auf	40 Jahre
Jährlicher Abschreibungsbetrag	18.750,00 Euro
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert nach	24 Jahren

Unter Berücksichtigung des zinsgünstigen Darlehens beträgt die Durchschnittsmiete 6,65 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Um eine tragbare Miete für Wohnungsbewerber mit Wohnberech-

tigungsschein zu erreichen, wird der 12,5 %ige Tilgungszuschuss aus 350.000,00 Euro in Höhe von 4.375,00 Euro jährlich auf die Miete angerechnet, so dass die monatliche Durchschnittsmiete auf 5,87 Euro gesenkt werden kann.

Für den Mieter kommen noch folgende Einsparungen zum Tragen:

Durchschnittsmiete bei einer Gesamtwohnfläche von 465,00 m<sup>2</sup>

Vorläufige Berechnung	Jährliche Miete	monatliche Miete	pro m <sup>2</sup> Wohnfl. Miete monatlich
	37.107,00 €	3.092,25 €	6,65 €
abzüglich 12,5 % Tilgungszuschuss aus 350.000 € auf 10 Jahre	- 4.375,00 €	- 364,58 €	- 0,78 €
<b>ermäßigte Miete</b>	<b>32.732,00 €</b>	<b>2.727,67 €</b>	<b>5,87 €</b>
abzüglich errechnete Energieeinsparung bei Energieeinkauf	- 2.232,00 €	- 186,00 €	- 0,40 €
aufgrund von Wärmedämmung	- 1.506,60 €	- 125,55 €	- 0,27 €
<b>Errechnete Miete nach Energieeinsparmaßnahmen</b>	<b>28.993,40 € =====</b>	<b>2.416,12 € =====</b>	<b>5,20 € =====</b>

Folgende Planansätze sind im Vermögensplan für die Modernisierungsmaßnahme Waldseer Str. 45 erforderlich:

Baukosten	750.000,00 Euro
Darlehensaufnahme	350.000,00 Euro

Falls in den kommenden Monaten keine geeigneten Ersatzwohnungen für die Mieter der Waldseer Str. 45 zur Verfügung stehen, wird die Modernisierung für die Wohnanlagen in der Birkendorfer Str. 80 und in der Hölderlinstr. 2 und 4 vorgezogen.

Erforderliche Planansätze im Vermögensplan:

Baukosten Hölderlinstr. 2 - 4	290.000,00 Euro
Baukosten Birkendorfer Str. 80	220.000,00 Euro
Baukosten insgesamt	510.000,00 Euro

Darlehensaufnahme

Hölderlinstr. 2 - 4	
pro Wohnung 50.000,00 Euro x 4 Wohnungen =	200.000,00 Euro
Birkendorfer Str. 80	
pro Wohnung 50.000,00 Euro x 4 Wohnungen =	200.000,00 Euro
Darlehensaufnahme - alternativ - insgesamt	400.000,00 Euro

Um die Modernisierung Waldseer Str. 45 oder gegebenenfalls die Alternativvorschläge durchführen zu können, sind folgende Planansätze erforderlich:

Höchstsumme Baukosten	750.000,00 Euro
Höchstsumme Darlehensaufnahme	400.000,00 Euro

## 2. Erläuterung der Planansätze

### 2.1 Erfolgsplan

#### 2.1.1 Erträge

##### a) Sollmieten

		Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
a)	Sollmieten	968.744,22 €	979.000,00 €	979.000,00 €
b)	Umlage Betriebskosten	385.674,17 €	458.000,00 €	458.000,00 €
	Summe	1.354.418,39 €	1.437.000,00 €	1.437.000,00 €
c)	Betreuungstätigkeit	72.000,18 €	67.000,00 €	66.000,00 €

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 316 Wohnungen in 73 Häusern und 78 Garagen. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 11/2008. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten sind unter anderem auch:

- die bereits zum 01.10. und 01.11.2008 bei 126 Wohnungen zwischen 0,15 € und 0,59 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei 76 Garagen um jeweils ca. 4,32 Euro monatlich durchgeführte Mieterhöhung. Die Durchschnittskaltmiete liegt bei 3,95 € (Vorjahr 3,80 €) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche; die Warm-

miete bei 5,91 € (Vorjahr 5,64 €).

- die Mieterhöhung Hermann-Volz-Str. 33 - 37 nach abgeschlossener Modernisierung auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der angefallenen Baukosten.
- der Mietausfall infolge Leerstand der bei Mieterwechsel zu renovierenden Wohnungen (Erneuerung der Elektroinstallation, Fußböden, Vandalismus, usw.)
- der Mietausfall der Modernisierungsmaßnahme Waldseer Str. 45.

##### b) Umlagen

Sämtliche umlagefähigen Betriebskosten werden zusammen mit der monatlichen Miete als Abschlagszahlung vom Mieter erhoben. Sie werden einmal jährlich abgerechnet oder sind bereits als Betriebskostenpauschalen (ca. 10 % der Mieten) in der

Miete bzw. in den Gebühren für die Obdachlosenunterkunft enthalten. Die dafür bezahlten Aufwendungen (Wasser- und Abwasser, Gaskosten, Versicherungsleistungen, Hauswartkosten, usw.) sind somit als 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 01.01.2009	Abgang 2009	Stand 31.12.2009
1. Gemischt genutzte Gebäude	39		
Abgang			
wegen Umbau Kirchplatz 2		1	38
2. Angemietete Wohnungen - unverändert -	66		66
3. Hospital z. Hl. Geist Biberach	76		
Abgang			
wegen Umbau f. Kindertagesstätte Mühlweg 7		1	75
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt	181		179
	===		===

Der geringe Rückgang der Verwaltergebühren ist hauptsächlich auf die inzwischen vom Gebäudemanagement selbst

durchgeführten Großreparaturen in den Wohnungen der gemischt genutzten Gebäude der Stadt zurückzuführen.

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**

	Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
1. Anlageverkäufe			
Weberberggasse 25 b	22.422,39 €	0,00 €	0,00 €
Anlageverkäufe Zwischensumme	22.422,39 €	0,00 €	0,00 €
2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	713,27 €	0,00 €	0,00 €
3. Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus	13.996,44 €	10.000,00 €	2.000,00 €
Insgesamt	37.132,10 €	10.000,00 €	2.000,00 €

In dieser Position sind hauptsächlich Erstattungen der Mieter für selbst verursachte Schäden und Kostenerstattungen gemäß der im Mietvertrag vereinbarten Kleinreparaturklausel (z. B. Tür-

und Fensterverschlüsse, Dichtungen an Sanitärgegenständen, usw.) enthalten. Vandalismusschäden werden, soweit bekannt, dem Verursacher in Rechnung gestellt.

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

	Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
Guthabenzinsen	34.333,68 €	56.000,00 €	45.000,00 €

Aufgrund der laufenden Zinsschwankungen und Geldbewegungen hinsichtlich der Sanierungen

wurde der Planansatz vorsichtig gewählt.

## 2.1.2 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

		Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	392.301,04 €	463.000,00 €	471.000,00 €
	Energieausweise	0,00 €	200,00€	0,00 €
b)	Miet- und Räumungsklagen	0,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	314.132,28 €	279.000,00 €	300.000,00 €
	Hausbewirtschaftung insgesamt	706.433,32 €	744.200,00 €	773.000,00 €

### a) Betriebskosten

Unter dieser Gruppe sind die Aufwendungen für Fremdleistungen zusammengefasst: Gas- und Ölkosten, Kosten für Pellets, Wasser- und Abwassergebühren, Wartungskosten für Heizung und Warmwasser, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Gartenpflege, Winterdienst, Beleuchtung, Müllabfuhrgebühren, Breitbandkabelgebüh-

ren, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung und fremde Hauswartleistungen. Diese Kosten werden als Umlagen von den Mietern monatlich zusammen mit der Miete als Abschlagszahlung finanziert. Angekündigte Preiserhöhungen sind bei der Berechnung berücksichtigt.

### b) Miet- und Räumungsklagen

Immer häufiger werden Wohnungen nach Eigenkündigungen oder Räumungsklagen nicht geräumt. Unter dieser Position werden alle zu tragenden Ge-

richtsvollziehergebühren einschließlich der damit zusammenhängenden Nebenkosten und Auslagen verbucht.

### c) Instandhaltungskosten

Für Instandhaltungsmaßnahmen sind 2009 insgesamt 300.000,00 Euro eingeplant. Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand und bei Mieterwechseln sind 100.000,00 Euro für eine neue Fassadengestal-

tung und somit für ein ansprechendes Wohnumfeld für 31 Wohnungen in der Hans-Rohrer-Straße 25 und in der Ritter-von-Essendorf-Str. 16-18-20-22-24 und 26 vorgesehen.

#### d) Personalaufwand

	Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
Löhne und Gehälter zuzügl. Urlaubsrückstellungen	141.536,40 €	159.000,00 €	182.000,00 €
Soziale Abgaben	42.101,55 €	41.500,00 €	43.000,00 €
Insgesamt	183.637,95	200.500,00 €	225.000,00 €
abzüglich Hausmeisterkosten im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten.	24.844,21 €	25.500,00 €	27.000,00 €
Gehälter - Verwaltung	158.793,74 €	175.000,00 €	198.000,00 €

Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) sind 9 Hauswarte für 10 Wohnanlagen beschäftigt. Die zu erwartenden Kosten in Höhe von rd. 27.000,00 Euro sind in der Position 8000 Betriebskosten eingestellt. In den Personalkosten ist eine Urlaubspflicht-

rückstellung über 10.000,00 Euro enthalten. Der angehobene Planansatz für die Löhne und Gehälter errechnet sich im Wesentlichen aus den Tarifierhöhungen und der Stellenausweitung im Bereich Assistenz/Buchhaltung von 62,5 % auf 85 %.

#### e) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Abschreibungen	Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
auf immaterielle Vermögensgegenstände	5.816,50 €	6.000,00 €	0,00 €
auf Wohngebäude	153.235,66 €	161.000,00 €	179.000,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.128,32 €	2.100,00 €	4.000,00 €
Abschreibungen insgesamt	160.180,48 €	169.100,00	183.000,00 €

Bei den planmäßigen Abschreibungen für Wohngebäude sind die aktivierten Modernisierungskosten für die Hermann-Volz-Str. 31 - 37 in der Abschreibung auf die neue Restlaufzeit von 30 Jahren mit einem Jahresbetrag von 53.860,00 Euro (bisher 28.322,00 Euro) enthalten.

Für Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wie z. B. Kleingeräte (GWG gemäß §

6 Abs. 2 EStG), Rasenmäher, Heckenscheren, usw. wird ein Pauschalbetrag in Höhe von 3.000,00 Euro eingestellt.

Die neuen Vorschriften zur Abschreibung (§ 6 Abs. 2 b EStG) der geringwertigen Wirtschaftsgüter werden angewandt (Anschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € sind mit 20 % pro Jahr abzuschreiben). 2009 ist 1 PC und 1 Drucker zu erneuern.

### f) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
Sächliche Verwaltungskosten	50.741,29 €	63.000,00 €	67.000,00 €

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind alle erforderlichen Kosten für einen reibungslosen Verwaltungsablauf verbucht. Das sind Aufwendungen für die Büro-

miete, EDV-Betreuung, Büromaterial, Porto- und Telefonkosten, Fortbildungskosten, Beratungskosten sowie Verbandsbeiträge.

	Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – Forderungen -	0,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €

Vorsorglich werden für uneinbringliche Mietforderungen Abschrei-

bungen in Höhe von 10.000,00 Euro eingestellt.

### g) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
Darlehenszinsaufwand	3.733,30 €	16.500,00 €	35.000,00€

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene zinsverbilligte Darlehen für den sozialen Wohnungsbau zugrunde. Inzwischen wurden aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank Gelder zur Gebäudesanierung mit einem Zinssatz von 2,35 %

bzw. 2,50 % zur Finanzierung einer günstigen Miete für unsere Mieter in Anspruch genommen. Die Zusammensetzung der Zinsaufwendungen ist aus dem Nachweis „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Darlehensfinanzierung 2009“ (Anlage 2) ersichtlich.

**Sonstige Steuern – Grundsteuer**

	Ergebnis 2007	Voraussichtl. Ergebnis 2008	Planansatz 2009
Grundsteuer	24.937,20 €	17.000,00 €	17.000,00 €

Die Grundsteuer ist Bestandteil der Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter. Durch die Senkung des He-

besatzes reduzieren sich die Nebenkosten der Mieter.

**2.1.3 Jahresergebnis**

Im Erfolgsplan 2009

stehen den Erträgen mit

1.550.000,00 Euro

Aufwendungen über

1.283.000,00 Euro

gegenüber,

so dass ein Jahresgewinn entsteht von

267.000,00 Euro,

der den Ergebnisrücklagen zugeführt werden kann.

**3. Vermögensplan**

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2009 sind die Modernisierungskosten über 750.000,00 Euro, die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 3.000,00 Euro und die planmäßige Tilgung von Krediten über 6.000,00 Euro zu finanzieren. Diese Ausgaben werden durch einen zins-

günstigen Kredit des CO<sub>2</sub>-Gebäude-sanierungsprogramms der KfW-Bank über 400.000,00 Euro, dem voraussichtlichen Jahresgewinn über 267.000,00 Euro und den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 183.000,00 Euro abgedeckt, so dass ein Finanzierungsüberschuss über 91.000,00 Euro den Rücklagen im Vermögensplan zugeführt werden kann.

## Ausblick

Für 2010 bis 2012 sind folgende Wohngebäude zur energetischen Sanierung vorgesehen:

### 2010

#### **Birkendorfer Str. 80 Baujahr 1958**

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 63,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Wärmedämmung an der Fassade, obersten Geschossdecke und Kellerdecke nach der gültigen EnEV 2007 bzw. EnEV -30.

Der Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie einer Raumentlüftung sorgen zusätzlich für Energieeinsparung und ein behagliches Wohnklima.

Einbau von neuen, dichten, schall- und einbruchshemmenden Woh-

nungseingangstüren. Vorbereitung für eine Erweiterung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telephonie und Internetzugang.

Badsanierung einschließlich der Versorgungsleitungen.

Gesamtkosten 220.000,00 Euro

Im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank können pro Wohnung bis zu 50.000,00 Euro für energetische Maßnahmen aufgenommen werden.

### 2010

#### **Hölderlinstr. 2 - 4 Baujahr 1951**

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 60,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Für diese Wohnanlage sind energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen wie der Einbau von Qualitäts-Kunststoff-Fenstern mit Rollläden,

Wärmedämmung an der Fassade, obersten Geschossdecke und Kellerdecke nach der gültigen EnEV 2007 bzw. EnEV -30,

der Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie einer Raumentlüftung,

die Vorbereitung für eine Erweiterung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telephonie und Internetzugang sowie eine Badsanierung einschließlich der Versorgungsleitungen mit einem Aufwand von 290.000,00 Euro vorgesehen; davon 200.000,00 Euro Darlehensaufnahme im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank. In diesem Betrag sind weitere Wertverbesserungen wie die Erneuerung der Elektroanlage, der Wohnungseingangs- und Zimmertüren sowie der Bodenbeläge enthalten.

## 2011

### Laurenbühlweg 5 und 7 Baujahr 1966

Zwei Wohngebäude mit insgesamt  
Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 75,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche und  
Vier 4-Zimmer-Wohnungen mit je 88,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen:  
Einbau von Qualitäts-Kunststofffenstern mit Rollläden.  
Wärmedämmung an der Fassade, Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserversorgung in Form einer Biomasseanlage, unterstützt durch eine Solaranlage. Dämmen der Kellerdecke und Dach nach der gültigen EnEV bzw. EnEV -30. Neugestaltung der Balkone.

Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.

Neugestaltung der Parkplatzanlage mit Kosten von ca. 65.000,00 Euro. Gesamtkosten 550.000,00 Euro, davon Darlehensaufnahme in Höhe von 400.000,00 Euro im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank.

## 2012

### Memelstraße 5 Baujahr 1971

Eine 1 Zimmer-Wohnung mit 47,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Eine 2 Zimmer-Wohnung mit 51,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Vier 3 Zimmer Wohnungen mit 78,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Sechs 4 Zimmer-Wohnungen mit 91,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen:  
Einbau von Qualitäts-Kunststofffenster mit Aufsatzrollläden. Wärmedämmung an der Fassade, Kellerdecke und Dach nach der gültigen EnEV bzw. EnEV -30.  
Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.

Eine Raumentlüftung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohnklima. Badsanierung einschließlich der Versorgungsleitungen.

Gesamtkosten 800.000,00 Euro, Darlehensaufnahme 600.000,00 Euro.

Grundlage für eine Mieterhöhung sind nur die Kosten der reinen Modernisierungsaufwendungen, also nur diejenigen Kosten, die nachhaltig zur Wohnwertverbesserung beitragen. Bei energieeinsparenden Maßnahmen wird der 12,5 %ige

Tilgungszuschuss des Darlehens aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank dem Mieter als Mietzuschuss gewährt. So bleibt die Miete nach wie vor im Bereich der vom Landratsamt gewährten Mietbeihilfe.

## Risikobetrachtung

Die Liquidität ist nachhaltig gesichert. Nachdem die bisherigen Investitionen voll über den Gewinn abgedeckt sind, ist die Rückzahlung

Für die Wohnungswirtschaft sind auch für 2009 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen. Der Eigenbetrieb wird auch in den

der dafür gewährten Darlehen aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank nach der Zinsbindungsfrist gewährleistet.

nächsten Jahren ein umfangreiches Modernisierungsprogramm abwickeln und im Hausbestand die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen.

## **Erfolgsplan 2009**

### **- Erträge -**

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

<b>Erfolgsplan - Erträge -</b>					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2009	Ansatz 2008	Ergebnis 2007
<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>					
6000	Sollmieten	*1	979.000,00 €	955.000,00 €	968.744,22 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	458.000,00 €	429.000,00 €	385.674,17 €
	<b>Summe</b>		<b>1.437.000,00 €</b>	<b>1.384.000,00 €</b>	<b>1.354.418,39 €</b>
<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>					
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	54.000,00 €	55.000,00 €	60.458,93 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	12.000,00 €	12.000,00 €	11.541,25 €
	<b>Summe</b>		<b>66.000,00 €</b>	<b>67.000,00 €</b>	<b>72.000,18 €</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>					
	<b>Erträge aus Anlagenverkäufe (Grundst. u. Wohngeb.)</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>22.422,39 €</b>
6690	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep. Klausel)	*5	2.000,00 €	1.000,00 €	14.709,71 €
	<b>Summe</b>		<b>2.000,00 €</b>	<b>1.000,00 €</b>	<b>37.132,10 €</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	45.000,00 €	20.000,00 €	34.333,68 €
	<b>Summe</b>		<b>45.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>	<b>34.333,68 €</b>
<b>Zusammenstellung der Erträge</b>					
	Position 6000		1.437.000,00 €	1.384.000,00 €	1.354.418,39 €
	Position 6200		66.000,00 €	67.000,00 €	72.000,18 €
	Position 6600		2.000,00 €	1.000,00 €	37.132,10 €
	Position 6800		45.000,00 €	20.000,00 €	34.333,68 €
	<b>Gesamtsumme Erträge</b>		<b>1.550.000,00 €</b>	<b>1.472.000,00 €</b>	<b>1.497.884,35 €</b>

Erläuterungen

- \*1 Grundlage Novembermieten 2008  
abzüglich Modernisierungsleerstände  
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- \*2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Nov. 2008  
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 2009 - Aufwendungen -**

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2009	Ansatz 2008	Ergebnis 2007
	<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>			
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, sonstiges	471.000,00 €	425.000,00 €	392.301,04 €
	Sonstige Bewirtschaftungskosten			
	Kosten für Energieausweise der Wohngebäude	- €	3.000,00 €	- €
8050	Instandhaltungskosten	300.000,00 €	279.000,00 €	314.132,28 €
	Miet- und Räumungsklagen	2.000,00 €	2.000,00 €	- €
	<b>Summe</b>	<b>773.000,00 €</b>	<b>709.000,00 €</b>	<b>706.433,32 €</b>
	<b>Personalaufwand</b>			
	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung			
8300/	- Angestellte			
8310	davon Sozialvers. 30.477 € ZVK 12.740 €	198.000,00 €	175.000,00 €	158.793,74 €
	nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen bei Pos. 8000			
	<b>Summe</b>	<b>198.000,00 €</b>	<b>175.000,00 €</b>	<b>158.793,74 €</b>
	<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen</b>			
8400	AfA auf Gebäude	179.000,00 €	157.000,00 €	153.235,66 €
8401	AfA sonstige (Software), GWG	4.000,00 €	8.000,00 €	6.944,82 €
	<b>Summe</b>	<b>183.000,00 €</b>	<b>165.000,00 €</b>	<b>160.180,48 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs-, Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	30.000,00 €	33.000,00 €	17.804,52 €
8501	Verwaltungskostenbeitrag u. Raumkosten Stadt Biberach EDV-Betreuung, usw.	37.000,00 €	37.000,00 €	32.936,77 €
8430	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	10.000,00 €	10.000,00 €	- €
	<b>Summe</b>	<b>77.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>50.741,29 €</b>

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2009	Ansatz 2008	Ergebnis 2007
8720	<b>Zinsen u.ä. Aufwendungen</b> Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.000,00 €	15.000,00 €	3.733,30 €
	<b>Summe</b>	<b>35.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>	<b>3.733,30 €</b>
	<b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>			
8910	Grundsteuer	17.000,00 €	26.000,00 €	24.937,20 €
	<b>Summe</b>	<b>17.000,00 €</b>	<b>26.000,00 €</b>	<b>24.937,20 €</b>
	<b>Zusammenstellung Aufwendungen</b>			
	Position 8000	773.000,00 €	709.000,00 €	706.433,32 €
	Position 8300	198.000,00 €	175.000,00 €	158.793,74 €
	Position 8400	183.000,00 €	165.000,00 €	160.180,48 €
	Position 8500	77.000,00 €	80.000,00 €	50.741,29 €
	Position 8700	35.000,00 €	15.000,00 €	3.733,30 €
	Position 8900	17.000,00 €	26.000,00 €	24.937,20 €
	<b>Gesamtsumme der Aufwendungen</b>	<b>1.283.000,00 €</b>	<b>1.170.000,00 €</b>	<b>1.104.819,33 €</b>

Erläuterungen siehe Vorbericht

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

## Ergebnisermittlung

### Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

Bezeichnung	Ansatz 2009	Ansatz 2008	Ergebnis 2007
<b>Ermittlung Ergebnis</b>			
Gesamtsumme Erträge	1.550.000,00 €	1.472.000,00 €	1.497.884,35 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.283.000,00 €	1.170.000,00 €	1.104.819,33 €
<b>Jahresfehlbetrag</b>			
<b>Jahresgewinn</b>	<b>267.000,00 €</b>	<b>302.000,00 €</b>	<b>393.065,02 €</b>

## Vermögensplan 2009

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2009	Ansatz 2008	Ergebnis 2007	Erläuterungen
1.	Zuführung zum Stammkapital	- €	- €	- €	
2.	Entnahme aus Rücklagen	- €	- €	- €	
3.	Jahresgewinn	267.000,00 €	302.000,00 €	393.065,02 €	
4.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	
5.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte	- €	- €	- €	
7.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	- €	- €	- €	
8.	Kredite	400.000,00 €	700.000,00 €	350.000,00 €	Waldseer Str.45 alternativ: Hölderlin 2-4, Birkendorfer 80
9.a	Abschreibungen	183.000,00 €	165.000,00 €	159.383,64 €	
9.b	Anlagenabgänge	- €	- €	152,88 €	Grundstücksk. Weberbergg. 25
10.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	- €	- €	- €	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	
12.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	- €	- €	- €	
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	850.000,00 €	1.167.000,00 €	902.601,54 €	

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2009								
Finanzierungsmittel (Ausgaben)								
Finanzierungsbedarf Ausgaben	Planansatz				Investitionen (nachrichtlich) Gesamtaus- gabebedarf 2009 und bereit gestellt	nachrichtlich: Gesamt- aufwand	Erläuterungen	
	Ansatz 2009	Ansatz 2008	Ergebnis 2007	Verpflichtungs- ermächtigungen 2009				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte				- €				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	7.000 €	1.806,48 €	- €	3.000 €	3.000 €	PC u. Drucker	
EDV-Software	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
Bauvorhaben	- €	700.000 €	458.635,44 €	- €	- €	- €		
Bauvorhaben Waldseer Str. 45	750.000,00 €	- €	- €	- €	750.000 €	750.000 €	Energetische Sanierung	
Grunderwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
2. Finanzanlagen	- €	- €		- €	- €	- €		
3. Rückzahlung von Stammkapital	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
4. Zuführung zu Rücklagen	91.000,00 €	454.000 €	- €	- €	- €	- €		
5. Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
6. Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
7. Auflösung Ertragszuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
8. Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
9. Tilgung von Krediten	6.000,00 €	6.000 €	10.057,94 €	- €	6.000 €	6.000 €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2	
9.a außerordentliche Tilgung v. Krediten	- €		330.585,60 €			- €		
10. Gewährung von Krediten	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
11. erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	101.516,08 €	- €	- €	- €		
12. Finanzierungsbedarf insgesamt	850.000 €	1.167.000,00 €	902.601,54 €	- €	759.000 €	759.000 €		

## **Finanzplan 2009 - 2012**

## **Erfolgsplan 2009 – 2012**

- Erträge**
- Aufwendungen**

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2007	2008	2009	2010	2011	2012
	<b>Erträge</b>						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.354.418,39 €	1.384.000 €	1.437.000 €	1.456.000 €	1.463.000 €	1.468.000,00 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	72.000,18 €	67.000 €	66.000 €	66.000 €	66.000 €	66.000,00 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge (Kostenbeteiligungen d. Mieter)	37.132,10 €	1.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000,00 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	34.333,68 €	20.000 €	45.000 €	50.000 €	55.000 €	60.000,00 €
	<b>Summe Erträge</b>	<b>1.497.884,35 €</b>	<b>1.472.000 €</b>	<b>1.550.000 €</b>	<b>1.574.000 €</b>	<b>1.586.000 €</b>	<b>1.596.000 €</b>

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2007	2008	2009	2010	2011	2012
	<b>Aufwendungen</b>						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	392.301,04 €	428.000 €	471.000 €	473.000 €	475.000 €	479.000 €
2.	Instandhaltungskosten	314.132,28 €	279.000 €	300.000 €	230.000 €	232.000 €	234.000 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	- €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
4.	Personalaufwand	158.793,74 €	175.000 €	198.000 €	205.000 €	212.000 €	219.000 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	160.180,48 €	165.000 €	183.000 €	208.000 €	216.000 €	228.000 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.741,29 €	80.000 €	77.000 €	78.000 €	79.000 €	80.000 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	3.733,30 €	15.000 €	35.000 €	42.000 €	51.000 €	61.000 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	24.937,20 €	26.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €
	<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.104.819,33 €</b>	<b>1.170.000 €</b>	<b>1.283.000 €</b>	<b>1.255.000 €</b>	<b>1.284.000 €</b>	<b>1.320.000 €</b>
	<b>Ergebnis</b>						
	Erträge	1.497.884,35 €	1.472.000 €	1.550.000 €	1.574.000 €	1.586.000 €	1.596.000 €
	Aufwendungen	1.104.819,33 €	1.170.000 €	1.283.000 €	1.255.000 €	1.284.000 €	1.320.000 €
	<b>Jahresgewinn/Jahresverlust</b>	<b>393.065,02 €</b>	<b>302.000 €</b>	<b>267.000 €</b>	<b>319.000 €</b>	<b>302.000 €</b>	<b>276.000 €</b>

## **Vermögensplan 2009 – 2012**

- Finanzierungsmittel**
- Finanzierungsbedarf**

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2007	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Zuführung zum Stammkapital	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.	Entnahme aus Rücklagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Jahresgewinn	393.065,02 €	302.000 €	267.000 €	319.000 €	302.000 €	276.000,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	Kredite	350.000,00 €	700.000 €	400.000 €	400.000 €	400.000 €	600.000,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	159.383,64 €	165.000 €	183.000 €	208.000 €	216.000 €	228.000,00 €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren		- €	- €	- €	- €	- €
8.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	152,88 €	- €	- €	- €	- €	- €
9.	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>902.601,54 €</b>	<b>1.167.000 €</b>	<b>850.000 €</b>	<b>927.000 €</b>	<b>918.000 €</b>	<b>1.104.000 €</b>

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2007	2008	2009	2010	2011	2012
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	1.806,48 €	7.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
	Bauvorhaben - Sanierung	458.635,44 €	700.000 €	750.000 €	510.000 €	550.000 €	800.000 €
	Grundenwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	101.516,08 €	454.000 €	91.000 €	396.000 €	313.000 €	219.000 €
4.	Abdeckung Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	10.057,94 €	6.000 €	6.000 €	18.000 €	52.000 €	82.000 €
	a.o. Tilgung von Krediten	330.585,60 €	- €	- €	- €	- €	- €
6.	Finanzierungsüberschuss	- €	- €	- €	- €	- €	- €
7.	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>902.601,54 €</b>	<b>1.167.000,00 €</b>	<b>850.000,00 €</b>	<b>927.000,00 €</b>	<b>918.000,00 €</b>	<b>1.104.000,00 €</b>

## Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2009

### 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 2009 wie folgt festgestellt:

#### 1. Erfolgsplan

• Erträge	1.550.000,00 €
• Aufwendungen	1.283.000,00 €
• Jahresgewinn	267.000,00 €

#### 2. Vermögensplan

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	850.000,00 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	850.000,00 €

3. Kreditaufnahme 400.000,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 250.000,00 €

Biberach, den

Fettback  
Oberbürgermeister

### 3. Stellenübersicht

#### 3.1. Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2009 v. H. *	Erläuterungen
10	1	100,00	Fachliche Leitung
9	1	100,00	Hausverwaltung Bauunterhaltung Energieberatung
8	1	100,00	Sachbearbeitung Wohnungsvergabe
6	1	85,00	Assistenz Buchhaltung
insgesamt	4	385,00	

\* = Umfang der dienstlichen Inanspruchnahme

nachrichtlich 1,35 Pauschalkräfte (Hauswart) über Betriebskosten verrechnet (siehe Anmerkungen im Vorbericht).

Aufgrund der andauernden Arbeitsüberlastung im Bereich der Assistenz/Buchhaltung wird der Arbeitsumfang der Teilzeitstelle von 62,5 % auf 85 % erweitert.

Der Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen hat für unseren Eigenbetrieb eine Organisationsuntersuchung durchgeführt. Im Prüfungsbericht vom 12.08.2008 wird eine Erweiterung in diesem Bereich empfohlen.

## **Nachweis**

- über den Schuldendienst**
  - über den Stand der Schulden**
- 2009**

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

## Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung 2009 - Wirtschaftsplan 2009

Lfd. Nr.	Baubeschnitt	Gläubiger	Darlehenskontonummer	Jahr der Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zinssatz	Stand 31.12.2007	Tilgung 2008 (-)/Zugang	Stand 31.12.2008	Zugang 2009	Tilgung 2009	voraussichtlicher Stand 31.12.2009	Zinsen 2009	Erläuterungen Ende d. Zinsfestschr.
1	Siebenbürgenstraße 40	L-Bank Karlsruhe	170.600333.4	1963	2008	30677,51	0,50%	115,30 €	- 115,30 €	- €	- €	- €	- €	- €	
2	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	41.340,05 €	- 780,58 €	40.579,47 €		784,40 €	39.815,07 €	200,35 €	fest
3	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2035	67.264,69 €	0,50%	36.746,67 €	- 676,01 €	36.070,66 €		679,47 €	35.391,19 €	178,09 €	fest
4	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	225.149,77 €	- 4.094,51 €	221.055,26 €		4.115,04 €	216.940,22 €	1.091,57 €	fest
5	Neuaufnahme in 2007 Hermann-Volz-Str. 31	KFW-Bank	7094509	2007	2027	500.000,00 €	2,50%	350.000,00 €	150.000,00 €	500.000,00 €	- €	- €	500.000,00 €	12.500,00 €	2017
6	Neuaufnahme in 2008 Hermann-Volz-Str. 33-37 Neuaufnahme in 2009 Waldbier Str. 45	KFW-Bank		2008	2028	700.000,00 €	2,35%	- €	700.000,00 €	700.000,00 €		- €	700.000,00 €	16.450,00 €	2018
7	Hölderlin-2-4, Birkend. 80	KFW-Bank		2009	2029	400.000,00 €	2,50%	- €	- €	- €	400.000,00 €		400.000,00 €	4.580,00 €	2019
	Endsumme					2.100.043,46 €		653.351,79 €	- 5.646,40 € 850.000,00 €	1.497.705,39 €	400.000,00 €	5.558,91 €	1.892.146,48 €	35.000,01 €	
	Ansatz (gerundet) Wirtschaftsplan 2008 + 2009							653.352,00 €	- 6.000,00 € 850.000,00 €	1.497.352,00 €	400.000,00 €	- 6.000,00 €	1.891.352,00 €	35.000,00 €	

**Nachweis  
über den Stand der Rücklagen  
zum 31.12.2009**

## Nachweis über den Stand der Rücklagen

Rücklagenart	Stand 31.12.2008	Zugang Zuführung	Abgang Entnahme	Stand 31.12.2009
Andere Gewinnrücklagen	695.065 €	267.000 €	- €	962.065 €

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

### Entwicklung Finanzierungsüberschuss 2008 bis 2012

Stand 31. 12. 2007			
Finanzierungsüberschuss = erübrigte Mittel	101.516 €		
Zuführung 2008	454.000 €		
Entnahme 2008	- €	555.516 €	
Zuführung 2009	91.000 €		
Entnahme 2009	- €	646.516 €	
Zuführung 2010	396.000 €		
Entnahme 2010	- €	1.042.516 €	
Zuführung 2011	313.000 €		
Entnahme 2011	- €	1.355.516 €	
Zuführung 2012	219.000 €		
Entnahme 2012	- €	1.574.516 €	31.12.2012

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

Entwicklung der Rücklagen (Gewinn) 2008 bis 2012			
Stand 31. 12. 2007			
Bilanzgewinn 2007	- €	393.065 €	
Zuführung 2008	302.000 €		
Entnahme 2008	- €	695.065 €	
Zuführung 2009	267.000 €		
Entnahme 2009	- €	962.065 €	
Zuführung 2010	319.000 €		
Entnahme 2010	- €	1.281.065 €	
Zuführung 2011	302.000 €		
Entnahme 2011	- €	1.583.065 €	
Zuführung 2012	276.000 €		
Entnahme 2012	- €	1.859.065 €	31.12.2012

Entwicklung der Schulden			
31.12.2007		653.352 €	
Tilgung 2008	-	6.000 €	
Neuaufnahme 2008 *		150.000 €	
Neuaufnahme 2008		700.000 €	1.497.352 €
Tilgung 2009	-	6.000 €	
Neuaufnahme 2009		400.000 €	1.891.352 €
Tilgung 2010	-	18.000 €	
Neuaufnahme 2010		400.000 €	2.273.352 €
Tilgung 2011	-	52.000 €	
Neuaufnahme 2011		400.000 €	2.621.352 €
Tilgung 2012	-	82.000 €	
Neuaufnahme 2012		600.000 €	3.139.352 € 31.12.2012

Neuaufnahme 2008 \*

betrifft Darlehensaufnahme 2007 über 500.000,00 € Hermann-Volz-Str. 31

Zahlungseingang in 2007 350.000,00 €

Zahlungseingang in 2008 150.000,00 €