
Wirtschaftsplan 2010



Südansicht Laurenbühlweg



Nordansicht Laurenbühlweg

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| Vorbericht | 1 |
| Erfolgsplan 2010 | 17 |
| Ergebnis 2010 | 22 |
| Vermögensplan 2010 | 23 |
| Finanzplanung 2010 – 2013 | 26 |
| Feststellungsbeschluss Wirtschaftsplan 2010 | 33 |
| Anlage 1 Stellenübersicht | 34 |
| Anlage 2 Schulden | 35 |
| Anlage 3 Rücklagen | 37 |
| Anlage 4 Übersicht über die Entwicklung der Schulden und der Rücklagen | 39 |

VORBERICHT

ZUM

WIRTSCHAFTSPLAN 2010

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-Württem-

berg 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

1. Hölderlinstr. 2 - 4 in 2010

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 60,93 m² Wohnfläche, Baujahr 1951

Beschreibung der Modernisierung:

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Einbau von Qualitäts-Kunststoff-Fenstern mit Rollläden, Wärmedämmung an der Fassade, obersten Geschossdecke und Kellerdecke nach der EnEV₂₀₀₉ in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm (KfW-Effizienzhaus 100), Erneuerung der Gasheizung durch eine moderne Biomasseanlage (Pelletanlage) in Verbindung mit 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 300.000,00 Euro; davon 220.000,00 Euro Darlehensaufnahme

im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank. In diesem Betrag sind weitere Wertverbesserungen wie die Erneuerung der Elektroanlage, der Wohnungseingangs- und Zimmertüren sowie der Bodenbeläge enthalten.

Um die Arbeiten in den Wohnungen im Hinblick auf den Schallschutz und Sicherheitsmängel der Elektroanlage durchführen zu können, ist eine Umsetzung der Mieter erforderlich.

Das Gebäude entspricht nach der energetischen Sanierung einem Neubausstandard gemäß EnEV₂₀₀₉ in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm „Effizienzhaus 100“ und liegt um ca. 40 % über den Anforderungen, die an Bestandsgebäude gestellt werden.

Einige Zahlen zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme:

| | |
|--|-----------------|
| Modernisierungskosten | 300.000,00 Euro |
| Finanzierung | |
| KfW-Gebäudesanierungsprogramm | 220.000,00 Euro |
| Eigenmittel | 80.000,00 Euro |
| Zinsfestschreibung 10 Jahre, Zinssatz 1,75 %, Kosten jährlich | 3.850,00 Euro |
| Tilgungszuschuss aus 220.000,00 Euro 12,5 % einmalig | 27.500,00 Euro |
| Die Abschreibungsdauer bzw. die Restlaufzeit wird festgesetzt auf | 30 Jahre |
| Jährlicher Abschreibungsbetrag | 10.000,00 Euro |
| Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung der Gesamtmiete nach | 15 Jahren |

Für die Mieter in der HölderInstr. 2 – 4 kommen folgende Einsparungen zum Tragen:

Durchschnittsmiete bei einer Gesamtwohnfläche von 243,72 m²

| Vorläufige Berechnung | Jährliche Miete | monatliche Miete | pro m ² Wohnfl. Miete monatlich |
|--|----------------------|---------------------|--|
| | 20.004,54 € | 1.667,05 € | 6,84 € |
| abzüglich 12,5 % Tilgungszuschuss aus 220.000 € auf 10 Jahre | - 2.750,00 € | - 229,17 € | - 0,94 € |
| ermäßigte Miete | 17.254,54 € | 1.437,88 € | 5,90 € |
| | | | |
| abzüglich errechnete Energieeinsparung aufgrund der Wärmedämmung und Energieeinkauf | - 2.047,25 € | - 170,60 € | - 0,70 € |
| Errechnete Miete nach Energieeinsparmaßnahmen | 15.207,29 € ===== | 1.267,28 € ===== | 5,20 € ===== |

2. Birkendorfer Str. 80 in 2010

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 62,15 m² Wohnfläche, Baujahr 1958

Beschreibung der Modernisierung:

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Wärmedämmung an der Fassade, obersten Geschossdecke und Kellerdecke sowie der Einbau von Qualitäts-Kunststoff-Fenstern mit Rollläden nach der EnEV₂₀₀₉ in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm (KfW-Effizienzhaus 130).

Die Einzelöfen wurden in 2000 durch eine zentrale Gasbrennwertanlage mit Warmwasserbereitung ersetzt. Die Heizanlage ist in einem guten Zustand und entspricht den aktuellen Richtlinien. Bei der Bewertung des Primärenergiebedarfs wird die Verwendung fossiler Brennstoffe z.B. Öl- oder Gasheizungen schlechter bewertet als Pelletanlagen mit regenerativen Brennstoffen. Aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht ist es nicht sinnvoll, eine gute Heizanlage (bestehende Heizung noch nicht abgenutzt) durch eine andere gute Anlage (Kosten ca. 35.000 €) zu ersetzen.

Der Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie einer Raumentlüftung sorgen zu-

sätzlich für Energieeinsparung und ein behagliches Wohnklima.

Der Transmissionswärmeverlust (Wärmeverlust über die Gebäudehülle) entspricht nach der energetischen Sanierung einem Neubaustandard gemäß EnEV₂₀₀₉. Das Gebäude liegt bei dem Jahresprimärenergiebedarf (hier ist die Energie für die Gewinnung und Umwandlung usw. enthalten und die maßgebende Rechengröße für CO₂-Immissionen) um ca. 10 % günstiger als die Anforderungen für Bestandsgebäude (EnEV₂₀₀₉).

Einbau von neuen, dichten, schall- und einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren. Vorbereitung für eine Erweiterung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telephonie und Internetzugang. Badsanierung einschließlich der Versorgungsleitungen.

Gesamtkosten 270.000,00 Euro.

Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank ist ein KfW-Darlehen in Höhe von 200.000,00 Euro für energetische Maßnahmen erforderlich.

Einige Zahlen zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme:

| | |
|--|-----------------|
| Modernisierungskosten | 270.000,00 Euro |
| KfW-Gebäudesanierungsprogramm Darlehen | 200.000,00 Euro |
| Eigenmittel | 70.000,00 Euro |
| Zinsfestschreibung 10 Jahre, Zinssatz 1,75 %, Kosten jährlich | 3.500,00 Euro |
| Tilgungszuschuss aus 200.000,00 Euro 5,00 % einmalig | 10.000,00 Euro |
| Die Abschreibungsdauer bzw. die Restlaufzeit wird festgesetzt auf | 30 Jahre |
| Jährlicher Abschreibungsbetrag | 9.000,00 Euro |
| Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung der Gesamtmiete nach | 16 Jahren |

Für die Mieter in der Birkendorfer Straße 80 kommen folgende Einsparungen zum Tragen:

Durchschnittsmiete bei einer Gesamtwohnfläche von 248,60 m²

| Vorläufige Berechnung | Jährliche Miete | monatliche Miete | pro m ² Wohnfl. Miete monatlich |
|--|----------------------|---------------------|--|
| bisherige Durchschnittsmiete | 13.871,88 € | 1.155,99 € | 4,65 € |
| Erhöhung Modernisierung | 3.788,66 € | 315,72 € | 1,27 € |
| Zwischensumme | 17.660,54 € | 1.471,71 € | 5,92 € |
| abzüglich 5,00 % Tilgungszuschuss aus 200.000 € auf 10 Jahre | - 1.000,00 € | - 83,34 € | - 0,34 € |
| ermäßigte Miete | 16.660,54 € | 1.388,37 € | 5,58 € |
| | | | |
| abzüglich errechnete Energieeinsparung | | | |
| aufgrund der Wärmedämmung | - 1.491,60 € | - 124,30 € | - 0,50 € |
| Errechnete Miete nach Energieeinsparmaßnahmen | 15.168,94 € ===== | 1.264,07 € ===== | 5,08 € ===== |

2. Erläuterung der Planansätze

2.1 Erfolgsplan

2.1.1 Erträge

a) Sollmieten

| | | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|----|-----------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| a) | Sollmieten | 998.000,00 € | 996.000,00 € | 992.195,42 € |
| b) | Umlage Betriebskosten | 470.000,00 € | 458.000,00 € | 406.290,04 € |
| | Summe | 1.468.000,00 € | 1.454.000,00 € | 1.398.485,46 € |
| c) | Betreuungstätigkeit | 69.000,00 € | 67.000,00 € | 65.583,36 € |

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 314 Wohnungen (Vorjahr 316) in 72 Häusern und 78 Garagen. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmietenliste 10/2009. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten sind unter anderem auch:

- die bereits zum 01.11.2009 bei 26 Wohnungen zwischen 0,20 € und 0,38 € pro m² Wohnfläche monatlich durchgeführte Mieterhöhung. Die Durchschnittskaltmiete liegt bei diesen Wohnungen bei 4,20 € bzw. 4,31 € pro m² Wohnfläche;
- Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 3,98 € (Vorjahr 3,95 €) pro m², die

Warmmiete bei 5,95 € (Vorjahr 5,91 €).

- die Mieterhöhung Hermann-Volz-Str. 33 - 37 nach abgeschlossener Modernisierung auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der angefallenen Baukosten in Höhe von 0,69 € pro m² Wohnfläche.
- der Mietausfall infolge Leerstand der bei Mieterwechsel zu renovierenden Wohnungen (Erneuerung der Elektroinstallation, Fußböden, Vandalismus, usw.) und der Generalsanierung Waldseer Straße 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 Abgang wegen Umbau Kirchplatz 2 | 39 | 1 | 38 |
| 2. Angemietete Wohnungen – unverändert - | 66 | | 66 |
| 3. Hospital z. Hl. Geist Biberach Abgang wegen Umbau f. Kindertagesstätte Mühlweg 7 | 76 | 1 | 75 |
| Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt | 181 === | | 179 === |

Die Mehreinnahmen der Verwaltergebühren sind auf die Erhöhung der Gebühren zurückzuführen. Sie wurden im Verhältnis der Steigerungen der Personalkosten der letzten drei Jahre angepasst

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

d) Sonstige betriebliche Erträge

| | | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|----|---|--------------------|--------------------------------|------------------|
| 1. | Anlageverkäufe Kappenzipfel 8 | 0,00 € | 85.000,00 € | 0,00 € |
| | Laurenbühlweg 5 Grundstücksstreifen, 45 m² | 0,00 € | 0,00 € | 5.911,56 € |
| | Anlageverkäufe Zwischensumme | 0,00 € | 85.000,00 € | 5.911,56 € |
| 2. | Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus | 2.000,00 € | 10.000,00 € | 14.452,17 € |
| 3. | Tilgungszuschuss Hermann-Volz-Str. 31 – einmalig - | 0,00 € | 0,00 € | 25.000,00 € |
| | Insgesamt | 2.000,00 € | 95.000,00 € | 45.363,73 € |

In Position 2 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. Vandalismus-schäden werden, soweit bekannt, dem Verursacher in Rechnung gestellt. Nachdem nicht absehbar ist, wie viele Schäden erstattet werden, sind die zu erwartenden Zahlungseingänge niedrig angesetzt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

| | | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|--|----------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| | Guthabenzinsen | 67.253,68 € | 42.000,00 € | 16.000,00 € |

Aufgrund der laufenden Zinsschwankungen und Geldbewegungen hinsichtlich der Sanierungen

wurde der Planansatz vorsichtig gewählt.

2.1.2 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

| | | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|----|--|--------------------|--------------------------------|------------------|
| a) | Betriebskosten u. Hauswartkosten | 479.000,00 € | 473.000,00 € | 400.563,08 € |
| b) | Miet- und Räumungsklagen | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 598,43€ |
| c) | Instandhaltungs- und Modernisierungskosten | 250.000,00 € | 300.000,00 € | 212.060,63 € |
| | Hausbewirtschaftung insgesamt | 734.000,00 € | 778.000,00 € | 613.222,14 € |

a) Betriebskosten

Unter dieser Gruppe sind die Aufwendungen für Fremdleistungen zusammengefasst: Gaskosten, Kosten für Pellets, Wasser- und Abwassergebühren, Wartungskosten für Heizung und Warmwasser, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Gartenpflege, Winterdienst, Beleuchtung, Müllabfuhrgebühren, Breitbandkabelgebühren, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung

und fremde Hauswartleistungen. Neu hinzu gekommen sind die Kosten für einen Elektro-Check. Dieser Elektro-Check wird im 5-jährigen Rhythmus in allen Wohnungen durchgeführt. Die 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 250.000,00 Euro eingeplant. Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand und bei Mieterwechseln sind 30.000,00 Euro für Müllboxen und hierfür notwendige Wege- und Belagsarbeiten in der Sebastian-Kneipp-Straße

15/17 (14 Wohnungen) und Fritz-Lieb-Straße 4 (6 Wohnungen) vorgesehen. Für die älter werdenden Bewohner wird es immer beschwerlicher, die vollen Mülltonnen vom Keller auf die Straße zur Leerung bereitzustellen.

d) Personalaufwand

| | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|---|--------------------|--------------------------------|------------------|
| Löhne und Gehälter zuzügl. Urlaubsrückstellungen | 183.000,00 € | 177.000,00 € | 154.677,14 € |
| Soziale Abgaben | 49.000,00 € | 47.000,00 € | 44.068,03 € |
| Insgesamt | 232.000,00 € | 224.000,00 € | 198.745,17 € |
| abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten) | 27.000,00 € | 26.000,00 € | 25.716,36 € |
| Gehälter - Verwaltung | 205.000,00 € | 198.000,00 € | 173.028,81 € |

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 Per-

sonalkosten ist eine Urlaubspflicht-rückstellung über 10.000,00 Euro enthalten. Der angehobene Planansatz für die Löhne und Gehälter errechnet sich im Wesentlichen aus den Tarifveränderungen.

e) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

| Abschreibungen | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|--|--------------------|--------------------------------|------------------|
| auf immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 € | 0,00 € | 5.816,50 € |
| auf Wohngebäude | 184.000,00 € | 175.000,00 € | 162.873,65 € |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 618,89 € |
| Abschreibungen insgesamt | 188.000,00 € | 179.000,00 € | 169.309,04 € |

Bei den planmäßigen Abschreibungen für Wohngebäude sind die aktivierten Modernisierungskosten für die Waldseer Straße 45 bezogen auf die neue Restlaufzeit von 40 Jahren mit einem Jahresbetrag von 20.245,00 Euro (bisher 3.858,50 Euro) enthalten.

Für Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wie z. B. Kleingeräte (GWG gemäß § 6 Abs. 2 b EStG), wie Rasenmäher, Heckscheren, usw. wird ein Pauschalbetrag in Höhe von 4.000,00 Euro eingestellt. 2010 ist 1 PC und 1 Drucker zu erneuern.

f) Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| Sächliche Verwaltungskosten | 48.000,00 € | 46.000,00 € | 45.353,34 € |

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.

| | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|--|--------------------|--------------------------------|------------------|
| Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – Forderungen - | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 8.328, 83 € |

Vorsorglich werden für uneinbringliche Mietforderungen Abschrei-

bungen in Höhe von 10.000,00 Euro eingestellt.

g) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

| | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|----------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| Darlehenszinsaufwand | 31.000,00 € | 27.000,00 € | 15.741,67 € |

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene zinsverbilligte Darlehen für den sozialen Wohnungsbau zugrunde. Inzwischen wurden aus dem CO₂-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 2010“ (Anlage 2) ersichtlich.

Sonstige Steuern – Grundsteuer

| | Planansatz 2010 | Voraussichtl. Ergebnis 2009 | Ergebnis 2008 |
|-------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| Grundsteuer | 17.000,00 € | 17.000,00 € | 16.611,56 € |

Die Grundsteuer ist Bestandteil der Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter. Sie ist mit dem derzeit be-

schlossenen Hebesatz von 200 % angesetzt.

2.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2010

stehen den Erträgen mit

1.555.000,00 Euro

Aufwendungen über

1.233.000,00 Euro

gegenüber,

so dass ein Jahresgewinn entsteht von

322.000,00 Euro,

der den Ergebnismrücklagen zugeführt werden kann.

3. Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2010 sind die Modernisierungskosten über 570.000,00 Euro, die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 3.000,00 Euro sowie die planmäßige Tilgung von Krediten über 17.875,00 Euro und ein Tilgungsüberschuss von 68.125,00 Euro zu finanzieren. Diese Ausgaben werden

durch einen zinsgünstigen Kredit des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank über 420.000,00 Euro, dem voraussichtlichen Jahresgewinn über 322.000,00 Euro und den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 188.000,00 Euro abgedeckt, so dass ein Finanzierungsüberschuss über 271.000,00 Euro den Rücklagen im Vermögensplan zugeführt werden kann.

Ausblick

Es werden grundsätzlich wirtschaftliche, zukunftsorientierte Maßnahmen und Sanierungen angestrebt. Änderungen auf Grund neuer Vorschriften und Erkenntnissen sowie Detailplanungen sind möglich.

Für 2011 bis 2013 sind folgende Wohngebäude zur energetischen Sanierung vorgesehen:

2011

Memelstraße 5, Baujahr 1971

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

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen:

Einbau von Qualitäts-Kunststofffenstern mit Aufsatz-Rollläden. Wärmedämmung an der Fassade, Kellerdecke und Dach nach der EnEV₂₀₀₉ in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm (KfW-Effizienzhaus 100).

Die Wärmeerzeugung erfolgt weiterhin über Fernwärmeversorgung.

Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang, Badsanierung einschließlich der Versorgungsleitungen.

Eine Raumentlüftung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohnklima.

Gesamtkosten 820.000,00 Euro, Darlehensaufnahme 600.000,00 Euro.

2012

Laurenbühlweg 5 und 7, Baujahr 1966

Zwei Wohngebäude mit insgesamt

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 75,43 m² Wohnfläche und

Vier 4-Zimmer-Wohnungen mit je 88,82 m² Wohnfläche

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen:

Einbau von Qualitäts-Kunststofffenstern mit Rollläden. Wärmedämmung an der Fassade, Erneuerung der veralteten Heizanlage durch eine Zentralheizung mit Warmwasserversorgung in Form einer Biomasseanlage, unterstützt durch eine Solaranlage. Dämmung von Kellerdecke und Dach nach der EnEV₂₀₀₉, finanziert mit einem KfW-Förderpro-

gramm (KfW-Effizienzhaus 100). 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 CO₂-Gebäude-sanierungsprogramms der KfW-Bank.

2013

Ulmer Straße 31, Baujahr 1820

Eine 1-Zimmer-Wohnung mit 39,82m² Wohnfläche

Eine 2-Zimmer-Wohnung mit 52,99 m² Wohnfläche

Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 74,04 m² Wohnfläche

Drei 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 75,94 und 114,55 m² Wohnfläche

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Einbau von Qualitäts-Kunststoff-Fenstern mit Rollläden, Wärmedämmung an der Fassade, obersten Geschossdecke und Kellerdecke nach der EnEV₂₀₀₉ in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm (KfW-Effizienzhaus 100).

Durch die stark befahrene Straße sind erhöhte Anforderungen an den Schallschutz vorhanden.

Die Einzelöfen wurden in 2000 durch eine zentrale Gasbrennwertheizung mit Warmwasserbereitung ersetzt und sind somit auf dem aktuellen Stand.

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

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

Badsanierung einschließlich der Versorgungsleitungen.

Gesamtkosten 475.000,00 Euro.

Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank ist ein KfW-Darlehen in Höhe von 300.000,00 Euro für energetische Maßnahmen erforderlich

Mietanpassungen

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 CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank dem Mieter als Mietzuschuss gewährt. So bleibt die Miete nach wie vor im Bereich der vom Landratsamt gewährten Mietbeihilfe.

Vorschau weiterer Maßnahmen

Hans-Rohrer-Straße 17, Baujahr 1963, 379,95 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Dämmung der Kellerdecke und obersten Geschoßdecke, Erneuerung Wohnungseingangstüren.

(1999 Badsanierung, 1998 Einbau Zentralheizung mit WW-Versorgung)

Die Erneuerung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge erfolgt bei Mieterwechsel.

Sebastian-Kneipp-Weg 15+17, Baujahr 1965, 1.136,32 m² Wohnfläche, 16 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Dämmen der Keller- und obersten Geschoßdecke. Erneuerung der Heizanlage (BJ 1981). Sanierung Garagendächer, Garagentore. Die Erneue-

rung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge erfolgt bei Mieterwechsel. (1999 Fenstererneuerung, 2003 Badsanierung)

Siebenbürgenstraße 40, Baujahr 1962, 686,19 m² Wohnfläche, 12 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadedämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der Keller- und obersten Geschoßdecke. Die Erneuerung der Elektroanlage und

ggf. der Bodenbeläge erfolgt bei Mieterwechsel. (1997 Badsanierung und Einbau einer Gaszentralheizung mit WW-Versorgung).

Uhlandstraße 60, Baujahr 1957, 531,60 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadedämmung, Dämmen der Keller- und obersten Geschoßdecke. Die Erneuerung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge

erfolgt bei Mieterwechsel. (2005 Badsanierung und Fenstererneuerung, 2007 Einbau einer Gaszentralheizung mit WW-Versorgung).

Hans-Rohrer-Straße 26, 28, 30, Baujahr 1957, 841,44 m² Wohnfläche, 12 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadedämmung, Dämmen der Keller- und obersten Geschoßdecke. Die Erneuerung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge

erfolgt bei Mieterwechsel. (1997 Erneuerung Dacheindeckung, 1998 Einbau einer Gaszentralheizung mit WW-Versorgung).

Ritter-von-Essendorf-Str. 16, Baujahr 1992, 1.007,24 m² Wohnfläche, 13 Wohnungen

Ritter-von-Essendorf-Str. 18-26, Baujahr 1993, 531,90 m² Wohnfläche, 8 Wohnungen

Hans-Rohrer-Str. 25, Baujahr 1995, 719,78 m² Wohnfläche, 10 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadedämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der Keller- und obersten Geschoßdecke. Erneuerung der Heizanlage.

Es ist zu prüfen, ob für die Gebäude Hans-Rohrer-Straße und Ritter-von-Essendorf-Straße eine Nahwärmever-sorgung sinnvoll ist.

Am Blosenberg 11, Baujahr 1993, 330,64 m² Wohnfläche, 4 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadedämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der Keller- und obersten Geschoßde-

cke/Dachfläche. Erneuerung der Heiz-anlage, Badsanierung.

Fliederweg 15, Baujahr 1992, 510,62 m² Wohnfläche, 4 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadedämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der Keller- und obersten Geschoßde-

cke/Dachfläche. Erneuerung der Heiz-anlage, Badsanierung.

Hermann-Volz-Straße 31-37, Baujahr 1974, 2.570,00 m² Wohnfläche, 34 Wohnungen

Badsanierung. Die Erneuerung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge erfolgt bei Mieterwechsel. (2007-2008 Energetische Sanierung und Neugestaltung der Außenanlagen)

Risiko- und Chancenbetrachtung

Die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs ist trotz der Investitionen für die Modernisierungstätigkeit durch eine gute Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet.

Die öffentlich geförderten Wohnungen und die energetischen Modernisierungen sind günstig finanziert. Die notwendigen Mittel für eine umfangreiche Bestandsbewirtschaftung und die Abwicklung der Modernisierungsmaß-

nahmen stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Für die Wohnungswirtschaft sind trotz der Finanzmarktkrise für 2010 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen. Der Eigenbetrieb wird auch in den nächsten Jahren ein umfangreiches Modernisierungsprogramm abwickeln und im Hausbestand die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen.

Biberach, November 2009

ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

Erfolgsplan 2010
- Erträge -

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

| Erfolgsplan - Erträge - | | | | | |
|---|--|----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Position | Bezeichnung | | Ansatz 2010 | Ansatz 2009 | Ergebnis 2008 |
| Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung | | | | | |
| 6000 | Sollmieten | *1 | 998.000,00 € | 979.000,00 € | 992.195,42 € |
| 6010 | Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen | *2 | 470.000,00 € | 458.000,00 € | 406.290,04 € |
| | Summe | | 1.468.000,00 € | 1.437.000,00 € | 1.398.485,46 € |
| Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit | | | | | |
| 6210 | Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung | *3 | 57.000,00 € | 54.000,00 € | 53.649,36 € |
| 6290 | Erlöse aus sonstiger Betreuung | *4 | 12.000,00 € | 12.000,00 € | 11.934,00 € |
| | Summe | | 69.000,00 € | 66.000,00 € | 65.583,36 € |
| Sonstige betriebliche Erträge | | | | | |
| Erträge aus Anlagenverkäufe (Grundst.u.Wohngeb.) | | | | | |
| | | | - € | - € | 5.911,56 € |
| 6690 | Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.Klausel) | *5 | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 39.452,17 € |
| | Summe | | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 45.363,73 € |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | | | | |
| 6800 | Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben) | *6 | 16.000,00 € | 45.000,00 € | 67.253,68 € |
| | Summe | | 16.000,00 € | 45.000,00 € | 67.253,68 € |
| Zusammenstellung der Erträge | | | | | |
| | Position 6000 | | 1.468.000,00 € | 1.437.000,00 € | 1.398.485,46 € |
| | Position 6200 | | 69.000,00 € | 66.000,00 € | 65.583,36 € |
| | Position 6600 | | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 45.363,73 € |
| | Position 6800 | | 16.000,00 € | 45.000,00 € | 67.253,68 € |
| | Gesamtsumme Erträge | | 1.555.000,00 € | 1.550.000,00 € | 1.576.686,23 € |

Erläuterungen

- *1 Grundlage Oktobermieten 2009
abzüglich Modernisierungsleerstände
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- *2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz.Okt. 2009
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 Modernisierungen und Zinsänderungen

Erfolgsplan 2010
- Aufwendungen -

| Erfolgsplan - Aufwendungen - | | | | |
|-------------------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Position | Bezeichnung | Ansatz 2010 | Ansatz 2009 | Ergebnis 2008 |
| | Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | | |
| 8000 | Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, sonstiges | 479.000,00 € | 471.000,00 € | 400.563,08 € |
| 8050 | Instandhaltungskosten | 250.000,00 € | 300.000,00 € | 212.060,63 € |
| | Miet- und Räumungsklagen | 5.000,00 € | 2.000,00 € | 598,43 € |
| | Summe | 734.000,00 € | 773.000,00 € | 613.222,14 € |
| | Personalaufwand | | | |
| | Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung | | | |
| 8300/ 8310 | - Angestellte davon Sozialvers. 33.989 € ZVK 14.425 € | 205.000,00 € | 198.000,00 € | 198.745,17 € |
| | nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen bei Pos. 8000 | | | |
| | Summe | 205.000,00 € | 198.000,00 € | 198.745,17 € |
| | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen | | | |
| 8400 | AfA auf Gebäude | 184.000,00 € | 179.000,00 € | 162.873,65 € |
| 8401 | AfA sonstige (Software), GWG | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 6.435,39 € |
| | Summe | 188.000,00 € | 183.000,00 € | 169.309,04 € |
| | Sonstige betriebliche Aufwendungen | | | |
| | Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs-, Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw. | | | |
| 8500 | | 48.000,00 € | 67.000,00 € | 45.353,34 € |
| 8430 | Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen - | 10.000,00 € | 10.000,00 € | 8.328,83 € |
| | Summe | 58.000,00 € | 77.000,00 € | 53.682,17 € |

| Erfolgsplan - Aufwendungen - | | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Position | Bezeichnung | Ansatz 2010 | Ansatz 2009 | Ergebnis 2008 |
| 8720 | Zinsen u.ä. Aufwendungen Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 31.000,00 € | 35.000,00 € | 15.741,67 € |
| | Summe | 31.000,00 € | 35.000,00 € | 15.741,67 € |
| | Steuern von Einkommen und vom Ertrag | | | |
| 8910 | Grundsteuer | 17.000,00 € | 17.000,00 € | 16.611,56 € |
| | Summe | 17.000,00 € | 17.000,00 € | 16.611,56 € |
| | Zusammenstellung Aufwendungen | | | |
| | Position 8000 | 734.000,00 € | 773.000,00 € | 613.222,14 € |
| | Position 8300 | 205.000,00 € | 198.000,00 € | 198.745,17 € |
| | Position 8400 | 188.000,00 € | 183.000,00 € | 169.309,04 € |
| | Position 8500 | 58.000,00 € | 77.000,00 € | 53.682,17 € |
| | Position 8700 | 31.000,00 € | 35.000,00 € | 15.741,67 € |
| | Position 8900 | 17.000,00 € | 17.000,00 € | 16.611,56 € |
| | Gesamtsumme der Aufwendungen | 1.233.000,00 € | 1.283.000,00 € | 1.067.311,75 € |

Erläuterungen siehe Vorbericht

Ergebnisermittlung

Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

| Bezeichnung | Ansatz 2010 | Ansatz 2009 | Ergebnis 2008 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ermittlung Ergebnis | | | |
| Gesamtsumme Erträge | 1.555.000,00 € | 1.550.000,00 € | 1.576.686,23 € |
| Gesamtsumme Aufwendungen | 1.233.000,00 € | 1.283.000,00 € | 1.067.311,75 € |
| Jahresfehlbetrag | | | |
| Jahresgewinn | 322.000,00 € | 267.000,00 € | 509.374,48 € |

Vermögensplan 2010

| Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2010 | | | | | |
|--|--|--------------|--------------|----------------|---|
| Finanzierungsmittel (Einnahmen) | | | | | |
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ansatz 2010 | Ansatz 2009 | Ergebnis 2008 | Erläuterungen |
| 1. | Zuführung zum Stammkapital | - € | - € | - € | |
| 2. | Entnahme aus Rücklagen | - € | - € | - € | |
| 3. | Jahresgewinn | 322.000,00 € | 267.000,00 € | 509.374,48 € | |
| 4. | Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil | - € | - € | - € | |
| 5. | Zuweisungen und Zuschüsse | - € | - € | - € | |
| 6. | Beiträge und ähnliche Entgelte | - € | - € | - € | |
| 7. | Entnahme langfristiger Rückstellungen | - € | - € | - € | |
| 8. | Kredite | 420.000,00 € | 400.000,00 € | 650.000,00 € | Co.-Darlehen Hölderlinstr. 2-4, Birkendorfer Str. 80 |
| 9.a | Abschreibungen | 188.000,00 € | 183.000,00 € | 169.309,04 € | |
| 9.b | Anlagenabgänge | - € | - € | 523,44 € | |
| 10. | Rückflüsse aus gewährten Darlehen | - € | - € | - € | |
| 11. | erübrigte Mittel aus Vorjahren | - € | - € | - € | |
| 12. | Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken | - € | - € | - € | |
| 13. | Finanzierungsmittel insgesamt | 930.000,00 € | 850.000,00 € | 1.329.206,96 € | |

| Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2010 | | | | | | | | |
|--|---|----------------|----------------|----------------|---|---|--------------------|------------------------------------|
| Finanzierungsmittel (Ausgaben) | | | | | | | | |
| 1 | Finanzierungsbedarf Ausgaben | Planansatz | | | Verpflichtungs- ermächtigungen 2010 | Investitionen (nachrichtlich) | nachrichtlich: | Erläuterungen |
| | | Ansatz 2010 | Ansatz 2009 | Ergebnis 2008 | | Gesamtaus- gabebedarf 2010 und bereit gestellt | Gesamt- aufwand | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1. | Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte | | | - € | | | | |
| | Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.000,00 € | 3.000 € | 3.756,33 € | - € | 3.000 € | 3.000 € | PC u. Drucker |
| | EDV-Software | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| | Bauvorhaben Hölderinstr. 2-4 Birkendorfer Str. 80 | 570.000,00 € | - € | 499.967,66 € | - € | 570.000 € | 570.000 € | Energetische Sanierung |
| | Bauvorhaben Waldseer Str. 45 | - € | 750.000 € | - € | - € | - € | - € | |
| | Grunderwerb | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| 2. | Finanzanlagen | - € | - € | | - € | - € | - € | |
| 3. | Rückzahlung von Stammkapital | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| 4. | Zuführung zu Rücklagen | 271.000,00 € | 91.000 € | 819.836,44 € | - € | - € | | |
| 5. | Jahresverlust | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| 6. | Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| 7. | Auflösung Ertragszuschüsse | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| 8. | Zuführung zu langfristigen Rückstellungen | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| 9. | Tilgung von Krediten | 17.875,00 € | 6.000 € | 5.646,53 € | - € | 17.875 € | 17.875 € | planm. Tilgungen siehe Anlage 2 |
| 9.a | Tilgungszuschuss Hermann-Volz-Str. 33-35-37 | 68.125,00 € | | - € | | | - € | |
| 10. | Gewährung von Krediten | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| 11. | erübrigte Mittel aus Vorjahren | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| 12 | Finanzierungsbedarf insgesamt | 930.000,00 € | 850.000,00 € | 1.329.206,96 € | - € | 590.875 € | 590.875 € | |

Finanzplan 2010 - 2013

Erfolgsplan 2010 – 2013

- Erträge

- Aufwendungen

| Finanzplan - Erfolgsplan | | | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ergebnis 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| | Erträge | | | | | | |
| 1. | Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 1.398.485,46 € | 1.437.000 € | 1.468.000 € | 1.492.000 € | 1.503.000 € | 1.511.000 € |
| 2. | Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit | 65.583,36 € | 66.000 € | 69.000 € | 66.000 € | 66.000 € | 66.000 € |
| 3. | Sonstige betriebl. Erträge (Kostenbeteiligungen d. Mieter) | 45.363,73 € | 2.000 € | 2.000 € | 2.000 € | 2.000 € | 2.000 € |
| 4. | Sonstige Zins- und ähnliche Erträge | 67.253,68 € | 45.000 € | 16.000 € | 16.000 € | 16.000 € | 16.000 € |
| | Summe Erträge | 1.576.686,23 € | 1.550.000 € | 1.555.000 € | 1.576.000 € | 1.587.000 € | 1.595.000 € |

| Finanzplan - Erfolgsplan | | | | | | | |
|---------------------------------|---|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ergebnis 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| | Aufwendungen | | | | | | |
| 1. | Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 400.563,08 € | 471.000 € | 479.000 € | 481.000 € | 483.000 € | 485.000 € |
| 2. | Instandhaltungskosten | 212.060,63 € | 300.000 € | 250.000 € | 230.000 € | 235.000 € | 240.000 € |
| 3. | Miet- und Räumungsklagen | 598,43 € | 2.000 € | 5.000 € | 5.000 € | 5.000 € | 5.000 € |
| 4. | Personalaufwand | 198.745,17 € | 198.000 € | 205.000 € | 212.000 € | 219.000 € | 226.000 € |
| 5. | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen | 169.309,04 € | 183.000 € | 188.000 € | 214.000 € | 231.000 € | 246.000 € |
| 6. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | 45.353,34 € | 67.000 € | 48.000 € | 49.000 € | 50.000 € | 51.000 € |
| 7. | Abschreibungen auf Finanzanlagen | 8.328,83 € | 10.000 € | 10.000 € | 10.000 € | 10.000 € | 10.000 € |
| 8. | Zinsen u.ä. Aufwendungen | 15.741,67 € | 35.000 € | 31.000 € | 38.000 € | 46.000 € | 51.000 € |
| 9. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer - | 16.611,56 € | 17.000 € | 17.000 € | 17.000 € | 17.000 € | 17.000 € |
| | Summe Aufwendungen | 1.067.311,75 € | 1.283.000 € | 1.233.000 € | 1.256.000 € | 1.296.000 € | 1.331.000 € |
| | Ergebnis | | | | | | |
| | Erträge | 1.576.686,23 € | 1.550.000 € | 1.555.000 € | 1.576.000 € | 1.587.000 € | 1.595.000 € |
| | Aufwendungen | 1.067.311,75 € | 1.283.000 € | 1.233.000 € | 1.256.000 € | 1.296.000 € | 1.331.000 € |
| | Jahresgewinn/Jahresverlust | 509.374,48 € | 267.000 € | 322.000 € | 320.000 € | 291.000 € | 264.000 € |

Vermögensplan 2010 – 2013

- Finanzierungsmittel**
- Finanzierungsbedarf**

| Finanzplan - Vermögensplan | | | | | | | |
|--|--|-----------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Finanzierungsmittel (Einnahmen) | | | | | | | |
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ergebnis 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| 1. | Zuführung zum Stammkapital | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| 2. | Entnahme aus Rücklagen | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| 3. | Jahresgewinn | 509.374,48 € | 267.000 € | 322.000 € | 320.000 € | 291.000 € | 264.000,00 € |
| 4. | Zuweisungen und Zuschüsse | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| 5. | Kredite | 650.000,00 € | 400.000 € | 420.000 € | 600.000 € | 400.000 € | 300.000,00 € |
| 6. | Abschreibungen und Anlagenabgänge | 169.309,04 € | 183.000 € | 188.000 € | 214.000 € | 231.000 € | 246.000,00 € |
| 7. | erübrigte Mittel aus Vorjahren | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| 8. | Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken | 523,44 € | - € | - € | - € | - € | - € |
| 9. | Finanzierungsmittel insgesamt | 1.329.206,96 € | 850.000 € | 930.000 € | 1.134.000 € | 922.000 € | 810.000 € |

| Finanzplan - Vermögensplan | | | | | | | |
|--------------------------------|---|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Finanzierungsmittel (Ausgaben) | | | | | | | |
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ergebnis 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| 1. | Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| | Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software | 3.756,33 € | 3.000 € | 3.000 € | 3.000 € | 3.000 € | 3.000 € |
| | Bauvorhaben - Sanierung | 499.967,66 € | 750.000 € | 570.000 € | 820.000 € | 550.000 € | 475.000 € |
| | Grunderwerb | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| 2. | Finanzanlagen | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| 3. | Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss | 819.836,44 € | 91.000 € | 271.000 € | 269.000 € | 309.000 € | 264.000 € |
| 4. | Abdeckung Jahresverlust | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| 5. | ordentliche Tilgung von Krediten | 5.646,53 € | 6.000 € | 17.875 € | 42.000 € | 60.000 € | 68.000 € |
| | a.o. Tilgung von Krediten | - € | - € | 68.125 € | - € | - € | - € |
| 6. | Finanzierungsüberschuss | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| 7. | Finanzierungsbedarf insgesamt | 1.329.206,96 € | 850.000,00 € | 930.00000 € | 1.134.000,00 € | 922.000,00 € | 810.00000 € |

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2010

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 2010 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

- | | |
|----------------|----------------|
| • Erträge | 1.555.000,00 € |
| • Aufwendungen | 1.233.000,00 € |
| • Jahresgewinn | 322.000,00 € |

2. Vermögensplan

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| • Finanzierungsbedarf (Ausgaben) | 930.000,00 € |
| • Finanzierungsmittel (Einnahmen) | 930.000,00 € |

3. Kreditaufnahme 420.000,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 240.000,00 €

Biberach, den

Fettback
Oberbürgermeister

3. Stellenübersicht

3.1. Angestellte

| Vergütungsgruppe TVöD | Anzahl | 2010 v. H. * | Erläuterungen |
|-----------------------|--------|-----------------|--|
| 10 | 1 | 100,00 | Fachliche Leitung |
| 9 | 1 | 100,00 | Sachbearbeitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Gebäudeenergieberatung |
| 8 | 1 | 100,00 | Sachbearbeitung Wohnungsvergabe |
| 6 | 1 | 85,00 | Sachbearbeitung Sekretariat Buchhaltung |
| insgesamt | 4 | 385,00 | |

* = 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
2010

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung 2010 - Wirtschaftsplan 2010

| Lfd. Nr. | Bauabschnitt | Gläubiger | Darlehens-kontonummer | Jahr der Aufnahme | Laufzeit | Ursprungsbetrag | Zinssatz | Stand 31.12.2008 | Tilgung 2009 (-) Zugang | Stand 31.12.2009 | Zugang 2010 | Tilgung 2010 | voraussichtlicher Stand 31.12.2010 | Zinsen 2010 | Erläuterungen Ende d. Zinsfestschr. |
|----------|----------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|----------|-----------------|----------|------------------|-------------------------------|------------------|--------------|--------------|------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| 1 | Hermann-Volz-Str. 31 | L-Bank Karlsruhe | 004.601982.8 | 1975 | 2055 | 64.422,78 € | 0,50% | 40.579,46 € | - 764,39 € | 39.815,07 € | | 768,23 € | 39.046,84 € | 196,66 € | fest |
| 2 | Hermann-Volz-Str. 33 | L-Bank Karlsruhe | 004.602049.1 | 1975 | 2055 | 57.264,69 € | 0,50% | 36.070,58 € | - 679,39 € | 35.391,19 € | | 682,87 € | 34.708,32 € | 174,68 € | fest |
| 3 | Hermann-Volz-Str. 37 | L-Bank Karlsruhe | 004.607807.2 | 1975 | 2056 | 347.678,48 € | 0,50% | 221.055,22 € | - 4.115,00 € | 216.940,22 € | | 4.135,64 € | 212.804,58 € | 1.070,92 € | fest |
| 4 | Hermann-Volz-Str. 31 | KFW-Bank | 7084509 | 2007 | 2027 | 500.000,00 € | 2,50% | 500.000,00 € | *- 25.000,00 € | 475.000,00 € | - € | 12.197,30 € | 462.802,70 € | 11.856,01 € | 2017 |
| 5 | Hermann-Volz-Str. 33-37 | KFW-Bank | 0822548 | 2008 | 2028 | 545.000,00 € | 2,35% | 500.000,00 € | 45.000,00 € | 545.000,00 € | * | 68.125,00 € | 476.875,00 € | 11.206,56 € | 2018 |
| 6 | Neuaufnahme Waldseer Str. 45 | KFW-Bank | | 2009 | 2029 | 400.000,00 € | 1,40% | - € | 300.000,00 € | 300.000,00 € | - € | - € | 300.000,00 € | 4.200,00 € | 2019 |
| 7 | Neuaufnahme Hölderlinstr. 2-4 | KFW-Bank | | 2010 | 2030 | 220.000,00 € | 1,75% | - € | - € | - € | 220.000,00 € | - € | 220.000,00 € | 935,00 € | 2020 |
| 8 | Neuaufnahme Birkendorfer Str. 80 | KFW-Bank | | 2010 | 2030 | 200.000,00 € | 1,75% | - € | - € | - € | 200.000,00 € | - € | 200.000,00 € | 850,00 € | 2020 |
| | Endsumme | | | | | 2.334.365,95 € | | 1.297.705,26 € | - 30.558,78 € 345.000,00 € | 1.612.146,48 € | 420.000,00 € | 85.909,04 € | 1.946.237,44 € | 30.489,83 € | |

Tilgungszuschuss
* genehmigt

voraussichtlicher
* Tilgungszuschuss

**Nachweis
über den Stand der Rücklagen
zum 31.12.2010**

Nachweis über den Stand der Rücklagen

| Rücklagenart | Stand 31.12.2009 | Zugang Zuführung | Abgang Entnahme | Stand 31.12.2010 |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Ergebnis- rücklagen | 1.854.574 € | 322.000 € | - € | 2.176.574 € |

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

Entwicklung Finanzierungsüberschuss 2009 bis 2013

| | | | |
|---|-----------|-------------|------------|
| Stand 31. 12. 2008 | | | |
| Finanzierungsüberschuss = erübrigte Mittel | 819.836 € | | |
| Zuführung 2009 | 91.000 € | | |
| Entnahme 2009 | - € | 910.836 € | |
| Zuführung 2010 | 271.000 € | | |
| Entnahme 2010 | - € | 1.181.836 € | |
| Zuführung 2011 | 269.000 € | | |
| Entnahme 2011 | - € | 1.450.836 € | |
| Zuführung 2012 | 309.000 € | | |
| Entnahme 2012 | - € | 1.759.836 € | |
| Zuführung 2013 | 264.000 € | | |
| Entnahme 2013 | - € | 2.023.836 € | 31.12.2013 |

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

| Entwicklung der Rücklagen (Gewinn) 2008 bis 2013 | | | |
|--|-----------|--------------|------------|
| Stand 31. 12. 2008 Ergebnisrücklagen aus der Bilanz | | 979.200,00 € | |
| Bilanzgewinn 2008 | 509.374 € | 1.488.574 € | |
| Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2009 Hochrechnung gemäß Zwischenbericht | 366.000 € | | |
| Entnahme 2009 | - € | 1.854.574 € | |
| Zuführung Planansatz 2010 | 322.000 € | | |
| Entnahme 2010 | - € | 2.176.574 € | |
| Zuführung Planansatz 2011 | 320.000 € | | |
| Entnahme 2011 | - € | 2.496.574 € | |
| Zuführung Planansatz 2012 | 291.000 € | | |
| Entnahme 2012 | - € | 2.787.574 € | |
| Zuführung Planansatz 2013 | 264.000 € | | |
| Entnahme 2013 | - € | 3.051.574 € | 31.12.2013 |

| Entwicklung der Schulden | | | |
|--|---|-------------|-------------|
| Stand 31.12.2008 | | 1.297.705 € | |
| Tilgung 2009 | - | 5.559 € | |
| Tilgungszuschuss 2009 HermannVolz-Str. 31 | - | 25.000 € | |
| Neuaufnahme 2009 * | | 345.000 € | 1.612.146 € |
| Tilgung 2010 | - | 17.875 € | |
| Tilgungszuschuss Hermann-Volz-Str. 33-37 | - | 68.125 € | |
| Neuaufnahme 2010 | | 420.000 € | 1.946.146 € |
| Tilgung 2011 | - | 42.000 € | |
| Neuaufnahme 2011 | | 600.000 € | 2.504.146 € |
| Tilgung 2012 | - | 60.000 € | |
| Neuaufnahme 2012 | | 400.000 € | 2.844.146 € |
| Tilgung 2013 | - | 68.000 € | |
| Neuaufnahme 2013 | | 300.000 € | 3.076.146 € |
| Neuaufnahme 2009 * | | | |
| Darlehensaufnahme 2008 Restdarlehen- Abruf 2009: 45.000,00 € Hermann-Volz-Str. 33-37 | | | |
| Darlehen 2009 Abruf voraussichtlich Anfang 2010: 300.000,00 € Waldseer Str. 45 | | | |