
Wirtschaftsplan 2011



Westansicht Memelstraße 5



Nordansicht Memelstraße 5

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbericht	1
Erfolgsplan 2011	24
Ergebnis 2011	29
Vermögensplan 2011	30
Finanzplanung 2011 – 2014	33
Feststellungsbeschluss Wirtschaftsplan 2011	40
Anlage 1 Stellenübersicht	41
Anlage 2 Schulden	42
Anlage 3 Rücklagen	44
Anlage 4 Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen und der Schulden	48



VORBERICHT

ZUM

WIRTSCHAFTSPLAN 2011

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 hospitälsche 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**Memelstraße 5, Baujahr 1971 mit 971,26 m² Wohnfläche**

Eine	1-Zimmer-Wohnung mit	47,97 m² Wohnfläche
Eine	2-Zimmer-Wohnung mit	51,37 m² Wohnfläche
Vier	3-Zimmer Wohnungen mit	78,39 m² Wohnfläche
Drei	4-Zimmer-Wohnungen mit	91,41 m² Wohnfläche
Drei	4-Zimmer-Wohnungen mit	94,71 m² Wohnfläche

Beschreibung der Modernisierung:

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, Bad-sanierung einschließlich der Versorgungsleitungen.

Eine Raumentlüftung sorgt zusätzlich für ein angenehmes 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. 40 % günstiger als die Anforderungen für Bestandsgebäude (EnEV₂₀₀₉).

Gesamtkosten 820.000,00 Euro Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank ist ein KfW-Darlehen in Höhe von 600.000,00 Euro für energetische Maßnahmen erforderlich:

Einige Zahlen zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme:

Modernisierungskosten	820.000,00 €
Finanzierung	
KfW-Gebäudesanierungsprogramm	600.000,00 €
Eigenmittel	220.000,00 €
Zinsfestschreibung 10 Jahre, Zinssatz 1,75 %, Kosten jährlich	10.500,00 €
Tilgungszuschuss aus 600.000,00 € 12,5 % einmalig	75.000,00 Euro
Die Abschreibungsdauer bzw. die Restlaufzeit wird festgesetzt auf	30 Jahre
Jährlicher Abschreibungsbetrag	27.333,00 €
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung der Gesamtmiete nach	16 Jahren

Für die Mieter in der Memelstraße 5 kommen folgende Einsparungen zum Tragen:

Durchschnittsmiete bei einer Gesamtwohnfläche von 971,26 m²

Vorläufige Berechnung	Jährliche Miete	monatliche Miete	pro m² Wohnfl. Miete monatlich
Bisherige Miete	51.981,84 €	4.331,82 €	4,46 €
Erhöhung Modernisierung	17.249,64 €	1.437,47 €	1,48 €
Zwischensumme	69.231,48 €	5.769,29€	5,94 €
abzüglich 12,5 % Tilgungszuschuss aus 600.000 € auf 10 Jahre	- 7.500,00 €	- 625,00€	- 0,64 €
ermäßigte Miete	61.731,48 €	5.144,29 €	5,30 €
abzüglich errechnete Energieeinsparung			
aufgrund der Wärmedämmung	- 5.827,56 €	- 485,63 €	- 0,50 €
Errechnete Miete nach Energieeinsparmaßnahmen	55.903,92 € =====	4.658,66 € =====	4,80 € =====

2. Erläuterung der Planansätze

2.1 Erfolgsplan

2.1.1 Erträge

a) Sollmieten

		Planansatz 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
a)	Sollmieten	1.035.000,00 €	1.008.000,00 €	998.000,00 €	1.017.137,15 €
b)	Umlage Betriebskosten	470.000,00 €	467.000,00 €	470.000,00 €	390.876,03 €
	Summe	1.505.000,00 €	1.475.000,00 €	1.468.000,00 €	1.408.013,18 €
c)	Betreuungstätigkeit	76.000,00 €	76.000,00 €	69.000,00 €	67.221,22 €

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 312 Wohnungen (Vorjahr 314) in 72 Häusern und 77 (Vorjahr 78) Garagen. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmietenliste 10/2010. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten und der Umlage für Betriebskosten sind unter anderem auch:

- die bereits zum 01.07.2010 fertig gestellten Wohnungen in der Waldseer Str. 45 zu einem Mietpreis von 6,40 € für die 2-Zimmer-Wohnungen und 6,00 € für die 3-Zimmer-Wohnungen pro m² Wohnfläche.
- die Mieterhöhung aufgrund der energetischen Sanierung in der Hölderlinstr. 2-4, Birkendorfer Straße 80 und Memelstraße 5 nach abgeschlossener Modernisierung auf Grundlage der Vorschriften des § 559 BGB (11 % der Modernisierungskosten oh-

ne Instandhaltungskostenaufwand) in Höhe von ca. 0,66 € - 0,84 € pro m² Wohnfläche.

- die Erstvermietung von 4 Wohnungen in der Hindenburgstr. 34 ab 01.07.2011 zu einem m²-Preis von 6,50 € bzw. 6,00 € Kaltmiete.
- Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 4,15 € (Vorjahr 3,95 €) pro m², die Warmmiete bei 5,84 € (Vorjahr 5,91 €). Der Rückgang der Warmmiete resultiert aus den günstigen Energiekosten der energetischen Sanierungen von 65 Wohnungen in 6 Wohnanlagen.
- der Mietausfall infolge Leerstand der bei Mieterwechsel zu renovierenden Wohnungen.

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, Gas und Energiekosten, Versicherungsleistungen, Hauswartkosten, usw.) sind somit als erfolgsneutral zu bewerten.

c) Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuungstätigkeit

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

Bezeichnung	Wohnungen		
	Stand 01.01.2010	Ab-Zugang 2010	Stand 31.12.2010
1. Gemischt genutzte Gebäude	38		
Zugang			
wegen Kauf			
Marktplatz 17 – Untere Schranne		+ 15	
Bleicherstraße 38-44		+ 8	61
2. Angemietete Wohnungen			
– unverändert -	66		66
3. Hospital z. Hl. Geist Biberach	75		
voraussichtlicher Abgang wegen Verkauf			
gemäß Beschluss der Hospitalratssitzung			
vom 22.03.2010		- 8	67
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt	179	+ 15	194
	=====		

Der Ansatz der Verwaltergebühren ist von dem Zugang der Verwaltungseinheiten Marktplatz 17, Bleicherstraße 38-44 und dem Abgang der zum Verkauf anstehenden unwirtschaftlichen Wohngebäude des Hospitals geprägt. In der Hospitalratssitzung am 22.03.2010 wurden Sanierungen in der Gymnasiumstr. 14, Im Öschle 1-14 und im Görlitzweg 15 beschlossen. In 2011 werden voraussichtlich für die Sanierungen und laufende Instand-

haltung 160.000,00 Euro ausgegeben. Für die technische und kaufmännische Betreuung dieser Maßnahme werden 5,0 % Verwaltungsgebühren mit dem Hospital abgerechnet.

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 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
1.	Anlageverkäufe Karl-Müller-Str. 27	0,00 €	225.000,00 €	225.000,00 €	85.000,00 €
2.	Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vanda- lismus, usw.	2.000,00 €	6.000,00 €	2.000,00 €	23.883,11 €
3.	Tilgungszuschuss KFW-Darlehen	33.000,00 €	0,00 €	0,00 €	68.125,00 €
4.	Zuschüsse der Stadt f. Dachsanierung Hindenburgstr. 34	0,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €	0,00 €
	Insgesamt	35.000,00 €	361.000,00 €	357.000,00 €	177.008,11 €

Zu Anlageverkäufen steht der Zeitpunkt noch nicht fest (siehe Ausblick Seite 15 "Wohnraumversorgung in Biberach")

In Position 2 sind hauptsächlich Erstattungen der Mieter für selbst verursachte Schäden und Kosten-erstattungen gemäß der im Mietvertrag vereinbarten Kleinreparaturklausel (z. B. Tür- und Fenster-

verschlüsse, Dichtungen an Sanitärgegenständen, usw.) enthalten. Vandalismusschäden 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 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
	Guthabenzinsen	30.000,00 €	39.000,00 €	16.000,00 €	44.835,01 €

Aufgrund der laufenden Zinsschwankungen und Geldbewegungen hinsichtlich der Sanierungen wurde der Planan-

satz vorsichtig gewählt. Mit berücksichtigt wurden die bisher festgeschriebenen Zinssätze für 2011.

2.1.2 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	479.000,00 €	479.000,00 €	479.000,00 €	421.240,09 €
b)	Miet- und Räumungs- klagen	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	4.736,11 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	270.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	300.028,08 €
d)	Dachsanierung Hindenburgstr. 34	0,00 €	130.000,00 €	130.000,00 €	0,00 €
	Hausbewirtschaftung insgesamt	754.000,00 €	864.000,00 €	864.000,00 €	726.004,28 €

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 Haus-

wartleistungen, Elektro-Check in den Wohnungen im 5-Jahresrhythmus. Die Kosten werden als Umlagen von den Mietern zusammen mit der monatlichen Miete als Abschlagszahlung finanziert. Angekündigte Preiserhöhungen, Energieeinsparungen aufgrund der energetischen Sanierungen und die Zugänge Waldseer Str. 45 und Hindenburgstr. 34 sind bei der Berechnung berücksichtigt.

b) Miet- und Räumungsklagen

Oft werden Wohnungen nach Eigenkündigungen oder Räumungsklagen nicht geräumt. Unter dieser Position werden alle zu tragenden

Gerichtsvollziehergebühren einschließlich der damit zusammenhängenden Nebenkosten und Auslagen verbucht.

c) Instandhaltungskosten

Für Instandhaltungen sind 2011 insgesamt 270.000,00 Euro eingeplant. Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand sind folgende Maßnahmen aufgrund neuer Vorschriften der EnEV₂₀₀₉ erforderlich:

Neu in der EnEV 2009 ist die Regelung, dass jetzt auch begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume ab dem 31.12.2011 mit einer Dämmung zu versehen sind, sofern bisher keine energetischen Maßnahmen im Haus durchgeführt wurden. Der U-Wert der Geschossdecke darf einen Wert von 0,24 W/(m²K) nicht überschreiten.

Von dieser Regelung sind die Sebastian-Kneipp-Straße 14-16 (14 Wohnungen) und Siebenbürgenstraße 40 (12 Wohnungen) betroffen. Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist mit 30.000,00 € veranschlagt.

Anfang 2011 wird voraussichtlich die analoge Ausstrahlung für die Grundversorgung des Fernsehempfangs abgeschaltet. Deshalb wird bei den Obdachlosenwohnungen in der Bleicherstraße 80 eine Umstellung auf digitales Fernsehen in Höhe von ca. 10.000,00 € erforderlich.

d) Personalaufwand

	Planansatz 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
Löhne und Gehälter zuzügl. Urlaubsrückstellungen	192.000,00 €	182.000,00 €	182.000,00 €	159.799,93 €
Soziale Abgaben	51.000,00 €	49.000,00 €	49.000,00 €	48.185,68 €
Insgesamt	243.000,00 €	231.000,00 €	231.000,00 €	207.985,61 €
abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten)	27.000,00 €	26.000,00 €	26.000,00 €	26.103,59 €
Gehälter - Verwaltung	216.000,00 €	205.000,00 €	205.000,00 €	181.882,02 €

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 € sind in der Position Betriebskosten eingestellt. In den

Personalkosten ist eine Urlaubspflichtrückstellung über 10.000,00 € 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 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
auf Wohngebäude	235.000,00 €	191.000,00 €	184.000,00 €	174.896,72 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	1.616,00 €
Abschreibungen insgesamt	238.000,00 €	195.000,00 €	188.000,00 €	176.512,72 €

Die Steigerungen des Planansatzes für Abschreibungen sind auf die Gebäudesanierungen Waldseer Str. 45, Hölderlinstr. 2-4, Birkendorfer Str. 80, Memelstr. 5 und der 4 neu geschaffenen Wohnungen Hindenburgstr. 34 (JUKS) zurückzuführen. Die Restlaufzeit für die sanierten Wohnungen wurde auf 30 Jahre, für die neu geschaffenen Wohnungen auf 40 Jahre festgesetzt.

Die Restlaufzeiten werden vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen empfohlen. Für Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wie z. B. Kleingeräte (GWG gemäß § 6 Abs. 2 b EStG), wie Rasenmäher, Heckenscheren, usw. wird ein Pauschalbetrag in Höhe von 3.000,00 € eingestellt.

f) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Planansatz 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
Sächliche Verwaltungskosten	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	40.510,43 €
Beratungskosten für eine Untersuchung der Wohngebäude Hölderlinstr. 31-35, 30-34 und Keplerstraße 21-25	30.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Sächliche Verwaltungskosten

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

wendungen für die Büromiete, EDV-Betreuung, Büromaterial, Porto- und Telefonkosten, Fortbildungskosten, Beratungskosten sowie Verbandsbeiträge.

Beratungskosten für eine Untersuchung der Gebäude Hölderlinstraße und Keplerstraße

Die drei Wohngebäude in der Hölderlinstraße 31-35, 30-34 und in der Keplerstr. 21-25 mit 54 Zwei-Zimmer-Wohnungen wurden 1950 sehr einfach gebaut. Die Wohnungen sind hellhörig. Die Kellerräume können nur bedingt als Lagerräume (Feuchtigkeit) verwendet werden, weil sie von Anfang an mit Lehm Böden ausgestattet sind. Inzwischen weisen diese Bauten erhebliche Baumängel auf. Bevor umfangreiche Sanierungen geplant werden, ist es erforderlich, die Bausubstanz zu untersu-

chen und die Gebäude für solche Maßnahmen auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen. Die Untersuchungen werden auch im Bereich des Schall-, Brand- und Einbruchschutzes, der Wohnungszuschnitte und sanitäre Anlagen, energetische Maßnahmen und alternative Energieversorgung wie z.B. Blockheizkraftwerke vorgenommen. Nachdem die 3 Gebäude die gleiche Bausubstanz vorweisen, wurde für die Untersuchung in Höhe von 30.000,00 € für ein Haus veranschlagt.

	Planansatz 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – Forderungen -	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	2.300,00 €

Vorsorglich werden für uneinbringliche Mietforderungen Abschreibungen in

Höhe von 10.000,00 Euro eingestellt.

f) Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Planansatz 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
Darlehenszinsaufwand	40.000,00 €	31.000,00 €	31.000,00 €	25.824,02 €

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene zinsverbilligte Darlehen für den sozialen Wohnungsbau und energetischer Sanierung aus dem KfW-Förderprogramm zugrunde. Inzwischen wurden aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank Gelder zur Gebäudesanierung mit einem Zinssatz von 1,40 % bis 2,50 %

zur Finanzierung einer günstigen Miete für unsere Mieter in Anspruch genommen. Die Zusammensetzung der Zinsaufwendungen und deren Konditionen ist aus dem Nachweis „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Darlehensfinanzierung 2011“ (Anlage 2) ersichtlich.

Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2011	Voraussichtl. Ergebnis 2010	Planansatz 2010	Ergebnis 2009
Grundsteuer	26.000,00 €	25.000,00 €	17.000,00 €	16.582,58 €

Die Grundsteuer ist Bestandteil der Betriebskostenabrechnung mit dem Mie-

ter. Sie ist mit dem ab 2010 beschlossenen Hebesatz von 300 % angesetzt.

2.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2011

stehen den Erträgen mit 1.646.000,00 Euro

Aufwendungen über 1.362.000,00 Euro

gegenüber,

so dass ein Jahresgewinn entsteht von 284.000,00 Euro,

der den Ergebnismrücklagen zugeführt werden kann.

3. Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2011 sind die Modernisierungs- und Ausbaukosten über 942.000,00 Euro (Memelstr. 5 820.000,00 Euro + 122.000,00 Euro Restbaukosten Hindenburgstr. 34), die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 3.000,00 € sowie die planmäßige Tilgung von Krediten über 44.400,00 € und ein Tilgungszuschuss von

37.500,00 € zu finanzieren. Diese Ausgaben werden durch einen zinsgünstigen Kredit des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank über 600.000,00 €, dem voraussichtlichen Jahresgewinn über 284.000,00 € und den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 238.000,00 € abgedeckt, so dass ein Finanzierungsüberschuss über 95.100,00 € den Rücklagen im Vermögensplan zugeführt werden kann.

Ausblick

Es werden grundsätzlich wirtschaftliche, zukunftsorientierte Maßnahmen und Sanierungen angestrebt. Schwerpunkte der Modernisierungen konzentrieren sich auf energetische Sanierungen und notwendige Modernisierungen von Heizungsanlagen, Badezimmern, der Erneuerung der Elektroinstallation und Erneuerung des Breit-

bandkabelanschlusses mit Telefonie und Internetzugang. Bei den Umbauten wird darauf geachtet, dass die Wohnungen altersgerecht und barrierearm ausgelegt werden. Änderungen auf Grund neuer Vorschriften und Erkenntnisse sowie Detailplanungen sind möglich.

Für 2012 bis 2014 sind folgende Wohngebäude zur energetischen Sanierung vorgesehen:

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-

Förderprogramm (KfW-Effizienzhaus 100). Neugestaltung der Balkone.

Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telephonie und Internetzugang.

Neugestaltung der Parkplatzanlage mit Kosten von ca. 65.000,00 €. Gesamtkosten 550.000,00 €, davon Darlehensaufnahme in Höhe von 400.000,00 € im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank.

2013

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

Drei 3-Zimmer-Wohnungen mit je 56,89 m² Wohnfläche
Drei 4-Zimmer-Wohnungen mit je 69,76 m² Wohnfläche

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 Mie-

terwechsel. In einigen Wohnungen sind Schimmelprobleme vorhanden. Für die alten Fenster gibt es keine Ersatzteile mehr. Die Finanzierung der Gesamtkosten über 200.000,00 € ist mit einem Darlehen mit 200.000,00 € aus dem KfW-Gebäudesanierungsprogramm vorgesehen.

2014

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

Drei 3-Zimmer-Wohnungen mit je 60,85 m² Wohnfläche

Sechs 2-Zimmer-Wohnungen mit je 57,07 m² Wohnfläche

Drei 2-Zimmer-Wohnungen mit je 53,74 m² Wohnfläche

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Einbau von Qualitäts-Kunststoff-Fenstern mit Rollläden, Wärmedämmung an der Fassade, Kellerdecke nach der EnEV₂₀₀₉ in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm. 1997 wurden die Bäder saniert und die bestehende Heizanlage durch eine zentrale Gasbrennwertanlage mit Warmwasserbereitung erneuert.

Die Heizanlage ist in einem guten Zustand und entspricht den aktuellen Anforderungen.

Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie einer Raumentlüftung sorgen zusätz-

lich für Energieeinsparung und ein behagliches Wohnklima.

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

Verlegen der veralteten Elektrozählerplätze vom Treppenhaus ins Untergeschoss. Eine Sanierung der Elektroanlage und Verbesserungsmaßnahmen in den Wohnungen erfolgt bei Mieterwechsel.

Gesamtkosten 540.000,00 €.

Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank ist ein KfW-Darlehen in Höhe von 490.000,00 € 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 Mietobergrenze.

Vorschau weiterer Maßnahmen

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

Energetische Sanierung: Fassadedämmung, Dämmen der Kellerdecke. Erneuerung der Heizanlage (BJ 1981). Sanierung Garagendächer, Garagento-

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

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 Bodenbelä-

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

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

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

cke/Dachfläche. Erneuerung der Heizanlage, Badsanierung.

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 Heizanlage, Badsanierung.

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 Bodenbelä-

ge 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.

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)

Ulmer Straße 31, Baujahr 1820, 464,03 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen

Das Gebäude ist inzwischen 190 Jahre alt. 1950 wurden die Wohnungen mit WC`s ausgestattet. In späteren Jahren wurden eine Gaszentralheizung sowie Bäder oder Duschen in die Wohnungen, teilweise behelfsmäßig in der Küche eingebaut. Bevor eine umfangrei-

che Sanierung des Hauses geplant wird, bedarf es einer eingehenden Untersuchung der Bausubstanz. Ebenso werden zur Entscheidung über die Zukunft des Hauses Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Bewertung herangezogen.

Wohnraumversorgung in Biberach – Neubaumaßnahmen

Seit Herbst 2009 trifft sich ein Gesprächskreis mit Vertretern von caritativen und sozialen Einrichtungen zur Beratung über die Wohnraumversorgung in Biberach. Um dem Bedarf an Wohnungen gerecht zu werden für Menschen, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens einen Wohnberechtigungsschein erhalten, ist die Planung eines Neubaus vorgesehen.

Zweck des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft ist es, den Wohnungsbestand zur Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit zu erhalten.

Um dieser Aufgabe langfristig gerecht zu werden, ist es sinnvoll, dass Häuser mit 1-2 Wohnungen sowie Objekte, die technisch und wirtschaftlich verbraucht sind, veräußert werden und der Bedarf mit neuen zeitgemäßen Wohnungen ersetzt wird.

1. Verkaufsmaßnahmen zur Finanzierung des Neubaus

Vom Wohnungsbestand sind nachfolgende Häuser zum Verkauf vorgesehen:

Verkauf kurzfristig bis ca. 2014 geplant:

lfd. Nr.	Straße	Grundstücksgröße	Baujahr/ Kaufjahr	Wohnungen	davon 1-2 Zimmer	davon 3-4 Zimmer	Wohnfläche
1	Schulstr. 26	66,00 m²	1622/1961	2	2		121,89 m²
2	Weberberggasse 27	41,00 m²	1780	2		2	91,46 m²
3	Zeughausgasse 6 GSB	176,00 m²	1750	1		1	130,62 m²
4	Bergerhauser Str. 93	747,00 m²	1886	4	2	2	191,45m²
5	Kappenzipfel 10	162,00 m²	1600	5	5		148,23 m²
6	Karpfengasse 6 Stockwerkseigentum	60,00 m²	1731/2003	1		1	97,36 m²
7	Teichweg 8 Rissegg	595,00 m²	1948/1989	1	1		38,00 m²
8	Scheffelstr. 23	1.977,00 m²	1929	3		3	154,28 m²
9.	Zwingergasse 21	257,00 m²	1936/1991	2		2	160,96 m²
	Verkauf kurzfristig bis ca. 2014 geplant	4.081,00 m²		21	10	11	1.134,25 m²
	nachrichtlich:						
	Verkauf hospitalischer Wohnungen Beschluss Hospitalratsitzung 22.03.2010			8	1	7	

Verkauf mittelfristig geplant:

lfd. Nr.	Straße	Grundstücksgröße	Baujahr/Kaufjahr	Wohnungen	davon 1-2 Zimmer	davon 3-4 Zimmer	Wohnfläche
10	Glockengasse 16, Stockwerkeigentum	51,00 m²	1760/1970	1		1	50,42 m²
11	Hölderlinstr. 1	393,00 m²	1951	2		2	121,86 m²
12	Neue Gasse 3	113,00 m²	1870/1986	1		1	112,00 m²
13	Olgastr. 1	315,00 m²	1906/1978	2	1	1	111,14 m²
14	Schulweg 5	383,00 m²	1953/1988	1		1	148,50 m²
15	Theaterstr. 14	163,00 m²	1901/1978	1		1	139,22 m²
16	Theaterstr. 16	210,00 m²	1901/1978	1		1	131,02 m²
17	Viehmarktstr. 19	221,00 m²	1870/1973	2		2	123,35 m²
18	Ziegelhausstr. 12	155,00 m²	1930	1		1	62,20 m²
19	Braithweg 28 GSB	18,00 m²	1970	0		0	0,00 m²
	Verkauf insgesamt mittelfristig geplant	2.022,00 m²		12	1	11	999,71 m²

Verkauf/Umstrukturierung/Stadtentwicklung geplant:

lfd. Nr.	Straße	Grundstücksgröße	Baujahr/Kaufjahr	Wohnungen	davon 1-2 Zimmer	davon 3-4 Zimmer	Wohnfläche
20	Martinstr. 22	251,00 m²	1850/1979	2		2	135,57 m²
21	Ehinger Straße 20	435,00 m²	1850/1990	6	2	4	463,06 m²
22	Zwingergasse 10	78,00 m²	1870/1991	1		1	108,00 m²
23	Zwingergasse 12	60,00 m²	1870/1991	1		1	55,00 m²
	Sonstige insgesamt	824,00 m²		10	2	8	761,63 m²
	Abgang Wohnungen insgesamt	6.927,00 m²		51	14	37	2.895,59 m²

Die inzwischen in die Jahre gekommenen Häuser weisen erhebliche technische Mängel auf. Oft sind nur sehr geringe Raumhöhen vorhanden. Zum Teil befinden sich die WCs noch in den Treppenhäusern. Es mangelt an der Bausub-

stanz, ordentlichen Wohnungszuschnitten, sanitären Anlagen, Elektroinstallationen, Brand-, Schall- und Einbruchschutz sowie an energetischen Maßnahmen.

Der Aufwand für eine Instandsetzung mit Modernisierung für diese Mietwohnungen steht in keinem Verhältnis und ist wirtschaftlich nicht vertretbar. In diesen Häusern befinden sich in der Regel nur ein bis zwei Wohnungen. Der Un-

terhalt der Häuser kann von den geringen Mieteinnahmen nicht mehr finanziert werden. Solche kleinen Einheiten erfordern im Vergleich zu größeren Wohngebäuden einen erheblich höheren Verwaltungsaufwand.

Die Häuser wurden 2005 vom Gutachterausschuss bewertet.

Der Wert für die Verkaufsobjekte wurde festgesetzt mit

jeweils 50 % Verkehrs- und Ertragswert 586.000,00 €

abzüglich

der Buchwerte des Anlagevermögens zum 31.12.2010 83.000,00 €

Buchgewinn für Verkaufsobjekte (Nr. 1 – 9) bis ca. 2014 503.000,00 €

zuzüglich

Objekte mittelfristig zum Verkauf (Nr. 10 – 19) Buchgewinn 280.000,00 €

insgesamt zu erwartender Buchgewinn aus Verkaufsmaßnahmen 783.000,00 €

Vor dem Verkauf werden die Gutachten für die Objekte durch den Gutachterausschuss aktualisiert.

2. Bedarfsermittlung

a) Verwalteter Wohnungsbestand des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

Stand 31.12.2009	Wohnungen insgesamt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	Sonstige Einheiten
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft	312	20	93	125	63	11	0
Gemischt genutzte Gebäude Stadt	39	3	1	7	25	3	22
Angemietete Wohnungen Stadt	66	4	10	42	10	0	0
Hospitalische Wohnungen	62	0	11	27	23	1	5
Insgesamt	479	27	115	201	121	15	27
Bestand in %	100 %	30 %	70 %				

Der Wohnungsbestand ist bisher mit 70 % für Familien ausgerichtet.

b) Wohnungsvormerkungen

		Aufgeteilt in Wohnungsgrößen		
Stichtag	Bewerber insgesamt	1-2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer
April 2007	260	142	44	74
April 2008	176	91	50	35
April 2009	182	94	45	43
April 2010	178	102	39	37
Sept. 2010	193	116	37	40
Sept.2010 in %	100 %	60 %	19 %	21 %

Kleine Wohnungen werden zur Mangelware. Das liegt daran, dass der Anteil der Nachfrage für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bei 60 Prozent liegt.

Über einen längeren Zeitraum kann beobachtet werden, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen nachhaltig gestiegen ist. Die Ursachen liegen unter anderem an späten Familiengründungen, Zunahme von Alleinerziehenden-Haushalten, Scheidungen

und Einpersonenhaushalte, also immer mehr Singles, immer mehr ältere Menschen.

Der Anteil der vorhandenen Drei- bis Vier-Zimmerwohnungen im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist dagegen sehr hoch und liegt bei 70 Prozent. Aufgrund dieser Entwicklung ist der Wohnungsbestand eher der anhaltenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen anzugleichen.

c) Obdachlosenunterbringung

Jahr	Einweisungen	Anzahl	davon Bleicherstr. 80
2007	1 Alleinerziehende mit 1 Kind, jeweils 1 Familie mit 2, 3, 4 Kindern, 3 x 1 Person Unterkunft in Wohnanlagen	10	3
2008	1 Familie mit 1 Kind 1 WG mit 4 Erwachsenen und 2 Kinder 1 Person Unterkunft in Wohnanlagen	11	8
2009	1 junges Paar 1 Alleinerziehende mit 1 Kind 1 Familie mit 1 Kind 1 Familie mit 5 Kinder 5 x 1 Person in Wohnanlagen untergebracht	18	9
bis 10/2010	2 x 1 Person (Brandgeschädigte) in Wohnanlagen 2 x Alleinerziehende mit 1 bzw. 2 Kindern 1 Frau mit erwachsenem Sohn	8	3

Bei einem Wohnungsbestand von rd. 500 Wohnungen mit einer Fluktuationsrate von 10 % jährlich, ist es bisher gelungen, die Wohnungen mit dem unterschiedlichen Mieterklientel und erforderlichen Mietermix zu belegen. So können auch obdachlos gewordene Familien und Alleinerzie-

hende in die Wohnanlagen mit integriert werden.

Mit diesem System halten sich die Kosten für die Obdachlosenunterbringung in Grenzen, weil nur wenige Wohnungen für besonders dringende Notfälle frei gehalten werden müssen.

Fazit:

Um den vorgenannten Aufgaben der Wohnungsversorgung aus sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten gerecht zu werden, sollte der Wohnungsbestand nur unwesentlich verändert werden.

Die zum Verkauf vorgesehenen Wohnungen sind bedarfsorientiert mit rund 30 1-2-Zimmerwohnungen zu ersetzen. Die Umsetzung der zu erstellenden Wohnungen kann mittelfristig (in 2 – 7 Jahren) in 3 Bauabschnitten erfolgen. Damit eine wirtschaftliche Verwaltung erreicht wird, sollten die Häuser mit mindestens 8 bis 12 Wohnungen gebaut werden.

Der Ausgleich des Wohnungsbestandes aus dem Verkauf der technisch und wirtschaft-

lich verbrauchten Gebäude und der wachsende Bedarf an kleinen finanzierbaren Wohnungen in der Preisklasse für Hartz IV-Empfänger kann nur durch Neubauten sinnvoll gedeckt werden.

Der Ankauf von Mehrfamilienhäuser ist nur selten zu vertretbaren Konditionen möglich. Hier wären dann altersbedingt hohe Investitionen für Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Neubauten sind technisch und energetisch auf dem neuesten Stand. Mit Reparaturkosten ist zunächst nicht zu rechnen. Nach den heutigen Standards wird möglichst auf barrierefreie, altersgerechte Planung und Ausstattung der Wohnungen geachtet.

3. Liquiditätsbetrachtung Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft in Bezug auf den Neubau

Eine Hochrechnung der flüssigen Mittel bis 2014 ohne Neubauvorhaben ergibt folgendes Ergebnis:

	2010	2011	2012 - 2014	Insgesamt 2010 -2014
Bilanz zum 31.12.2009				2.001 T€
Flüssige Mittel				
Wirtschaftsplan 2011				
Gewinn 2010-2014	573 T€	284 T€	921 T€	1.778 T€
Abschreibungen	191 T€	238 T€	749 T€	1.178 T€
Investitionen-Modernisierungen				
2010 Waldseer Str. 45	-395 T€			
2010 Birkendorfer Str. 80	-270 T€			
2010 Hölderlinstr. 2-4	-300 T€			
2011 Memelstr. 5		-820 T€		
2011 Hindenburgstr. 34		-472 T€		
2012 Laurenbühlstr. 5 u. 7			-550 T€	
2013 Hans-Rohrer-Str. 17			-550 T€	
2014 Siebenbürgenstr. 40			-540 T€	-3.897 T€
Darlehen energetische Maßnahmen				
2010 Waldseer Str. 45	300 T€			
2010 Birkendorfer Str. 80	200 T€			
2010 Hölderlinstr. 2-4	220 T€			
2011 Memelstr. 5		600 T€		
2011 Hindenburgstr. 34		75 T€		
2012 Laurenbühlstr. 5 u. 7			400 T€	
2013 Hans-Rohrer-Str. 17			400 T€	
2014 Siebenbürgenstr. 40			490 T€	2.685 T€
planmäßige Tilgungen Kredite	-85 T€	-82 T€	-304 T€	-471 T€
Zwischensumme	434 T€	-177 T€	1.016 T€	3.274 T€
Rückzahlung der Darlehen aus den Jahren 2007 – 2014 nach 10 Jahren - Ablauf der Zinsbindung -				3.068 T€
Übrige flüssige Mittel 31.12.2014 unter Berücksichtigung der Darlehensrückzah- lung				206 T€
zuzüglich voraussichtliche Buchgewinne aus den Verkaufsmaßnahmen bis 2014				503 T€

Seit Gründung des Eigenbetriebs werden nur Sanierungen in Wohngebäuden durchgeführt, deren Finanzierung über die liquiden Mittel abgesichert sind. Mit dieser Strategie kann erreicht werden,

dass die zinsgünstigen Darlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist (10 Jahre) zurückgezahlt werden können und somit teure Zinsbelastungen ausgeschlossen sind.

4. Finanzierung

Wirtschaftlichkeitsberechnung I. Bauabschnitt für einen Neubau von 12 öffentlich geförderten Sozialwohnungen					
Neubau 12 Wohnungen		50 % Eigenkapital			
		Wohnraumförderdarlehen 666 €/m²			
Grundstücksgröße		1.400 m²			
Baujahr/Bezugsfertigkeit 2012/2013					
Anzahl der Wohnungen von 45 m² - 60 m² Wohnfläche		12			
Wohnfläche insgesamt		660 m²			
Berechnung der Gesamtkosten (§§ 5 - 11 a II.BV)					
Grundstücks- und Erschließungskosten	175 € x 1.400 m²	245.000,00 €			
Baukosten gerundet	1.600 € x 660 m²	1.056.000,00 €			
Gesamtkosten		1.301.000,00 €			
Finanzierungsplan (§§ 12 . 16 II.BV)		Nennbetrag	%	Zinsen	Tilgung
Landeskreditbank 666 € x 660 m²	98 % Ausz.	440.000,00 €	0,50%	2.200,00 €	1%
Landeskreditbank Kapitalmarktdarlehen		211.000,00 €	3,40%	7.174,00 €	1%
Fremdkapital insgesamt		651.000,00 €		9.374,00 €	
Eigenkapital		650.000,00 €	0,00 %	0,00 €	
Finanzierungskosten		1.301.000,00 €		9.374,00 €	
Bewirtschaftungskosten					
Abschreibung 50 Jahre (HGB)					
Baukosten		1.056.000,00 €	2,00%	21.120,00 €	
Verwaltungskosten 12 Wohnungen		255,00 €		3.060,00 €	
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)	7,87 € pro m²	660 m²		5.195,00 €	
Mietausfallwagnis	2 % der Kostenmiete			790,00 €	
Kostenmiete				39.539,00 €	
	mtl. Miete €	jährlich		mtl./m²	
Kostenmiete Durchschnittsmiete Vorgeschriebene Miete (2,00 € unter der ortsüblichen Vergleichsmiete)	3.295,00 €	39.539,00 €		5,00 €	

Die Baukosten sind nach den derzeit gültigen technischen Vorgaben berechnet und angesetzt.

Die Instandhaltungskosten entfallen während der Gewährleistungsfrist der Handwerker.
Die Finanzierung ist nach den Richtlinien der aktuellen Landeswohnraumförderung aufgebaut.
Förderung: 0,5 % Zinsen (Kapitalmarktzins 3,4 % - 3,8 % Zinsvergünstigung = 0,5 % Bearbeitungsgebühren) 1 % Tilgung, 98 % Auszahlung, 15 Jahre Festzinssatz, Belegungsbindung mit Wohnberechtigungsschein 15 Jahre

Die Investition hat sich unter Berücksichtigung der Gesamtmiete nach 37 Jahren amortisiert.

Ein alleinstehender Hartz-IV-Empfänger darf eine Wohnung bis 45 Quadratmeter (+ 5 %) mieten und bekommt bis zu 290,00 € Mietobergrenze vom Sozialamt bezahlt. Für jede weitere Person im gleichen Haushalt darf die Wohnfläche um 15 Quadratmeter größer sein. Ab zwei Personen wird eine Kaltmiete von 355,00 € (5,90 € pro m² Wohnfläche bei 60 m²) übernommen.

Bei der errechneten Kostenmiete von durchschnittlich 5,00 Euro pro qm² Wohnfläche können auch an Hartz-IV-Empfänger Wohnungen mit einer Größe von 45 m² bzw. 60 m² Wohnfläche vermietet werden. Diese Miete kommt insbesondere den Schwellenhaushalten und dem Niedriglohnbereich zugute.

Kapitalrücklagen - Eigenkapitalverstärkung von der Stadt

Der Eigenbetrieb hat bisher mit den erwirtschafteten Gewinnen energetische Sanierungen und Modernisierungen erfolgreich durchgeführt, um den Wohnungsbestand langfristig wirtschaftlich und umweltfreundlich zu erhalten.

Wenn die Neubautätigkeit allein durch den Eigenbetrieb zu finanzieren ist, müssen dringend notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückgestellt werden. Dadurch können die zinsgünstigen KfW-Darlehen aus dem Gebäudesanierungsprogramm nicht ausreichend ausgeschöpft werden, die hauptsächlich dem Mieter in einer ermäßigten Miete zugute kommen.

Unter Berücksichtigung der Liquidität muss die Finanzierung der Darlehen für den Neubau durch den Eigenbetrieb erst erwirtschaftet werden, um das Risiko von teuren Kreditzinsen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist auszuschließen.

Um den Neubau zeitnah in 2012/2013 durchführen zu können, kann durch eine Eigenkapitalverstärkung der Stadt das Risiko der Erträge aus den Wohnungsverkäufen zur Finanzierung des Eigenkapitals aufgehoben werden.

Damit die notwendigen Sanierungen der Wohnanlagen weiterhin durchgeführt werden können und die Liquidität unverändert gesichert ist, wird eine Kapitalrücklage von der Stadt für die 12 neu zu errichtenden Wohnungen von 650.000,00 € erforderlich.

Diese und weitere Eigenkapitalerhöhungen sind zur Erfüllung aller Satzungsaufgaben (siehe Seite 1 "Grundsätzliches") für künftig zu erstellende Wohnungsneubauten notwendig. Die Finanzierung des Neubaus kann nur im Wirtschaftsplan 2012 aufgenommen werden, wenn die Eigenkapitalerhöhung für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft im städt. Haushalt 2012 beschlossen wird.

Ein Neubau bringt Sicherheit in der langfristigen Betrachtungsweise des Wohnungsbestandes und Lebensqualität für die Bewohner.

Somit wäre ein weiterer Grundstein für einen soliden langfristig sozial ausgerichteten Wohnungsbestand gelegt.

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 Modernisierungsmaßnahmen stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Für die Wohnungswirtschaft sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen.

Schlussbetrachtung

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft verwaltet, bewirtschaftet und modernisiert seit fünf Jahren wirtschaftlich erfolgreich den vorhandenen Wohnungsbestand. Er ist in der Lage, einen Neubau im dargestellten Umfang in den nächsten Jahren zu erstellen. Für eine weiterhin solide Kapitalaus-

Der Eigenbetrieb wird auch in den nächsten Jahren ein umfangreiches Modernisierungsprogramm abwickeln und im Hausbestand die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen. Ein weiteres Ziel ist es, unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation die alten nicht mehr vermietbaren Wohnungen, deren Sanierung in keinem wirtschaftlichen Verhältnis steht, zu veräußern und sie bedarfsgerecht durch Neubauten zu ersetzen.

stattung ist eine Eigenkapitalrücklage zur Durchführung eines Neubaus unumgänglich. Sofern der GR die Strategie sowie den Wohnungs- und Kapitalbedarf bestätigt, steht einem Neubau für öffentlich geförderte Sozialwohnungen nichts im Wege.

Biberach, November 2010

ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

Erfolgsplan 2011

- Erträge -

Erfolgsplan - Erträge -					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2011	Ansatz 2010	Ergebnis 2009
	Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung				
6000	Sollmieten	*1	1.035.000,00 €	998.000,00 €	1.017.137,15 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	470.000,00 €	470.000,00 €	390.876,03 €
	Summe		1.505.000,00 €	1.468.000,00 €	1.408.013,18 €
	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit				
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	63.000,00 €	57.000,00 €	54.501,22 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	13.000,00 €	12.000,00 €	12.720,00 €
	Summe		76.000,00 €	69.000,00 €	67.221,22 €
	Sonstige betriebliche Erträge				
	Erträge aus Anlagenverkäufe (Grundst.u.Wohngeb.)		- €	225.000,00 €	85.000,00 €
	Erträge aus Tilgungszuschüsse KFW energetische Sanierungen	*5	33.000,00 €	- €	68.125,00 €
6690	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.Klausel, usw.)	*6	2.000,00 €	2.000,00 €	23.883,11 €
	Zuschuss von der Stadt für Dachsanierung Hindenburgstr. 34		- €	130.000,00 €	- €
	Summe		35.000,00 €	357.000,00 €	177.008,11 €
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*7	30.000,00 €	16.000,00 €	44.835,01 €
	Summe		30.000,00 €	16.000,00 €	44.835,01 €
	Zusammenstellung der Erträge				
	Position 6000		1.505.000,00 €	1.468.000,00 €	1.408.013,18 €
	Position 6200		76.000,00 €	69.000,00 €	67.221,22 €
	Position 6600		35.000,00 €	357.000,00 €	177.008,11 €
	Position 6800		30.000,00 €	16.000,00 €	44.835,01 €
	Gesamtsumme Erträge		1.646.000,00 €	1.910.000,00 €	1.697.077,52 €

Erläuterungen

- *1 Grundlage Oktobermieten 2010
abzüglich Modernisierungsleerstände
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- *2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz.Okt. 2010
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 Tilgungszuschuss für das KFW-Darlehen
für energetische Sanierung Hölderlinstr. 2-4 und
Birkendorfer Str. 80
- *6 Vorsichtig gewählter Ansatz
- *7 Vorsichtig gewählter Ansatz,
weil Modernisierungen abzuwickeln sind und
Zinsveränderungen schwierig einkalkuliert werden
können.

Erfolgsplan 2011

- Aufwendungen -

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2011	Ansatz 2010	Ergebnis 2009
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, sonstiges	479.000,00 €	479.000,00 €	421.240,09 €
8050	Instandhaltungskosten	270.000,00 €	380.000,00 €	300.028,08 €
	Miet- und Räumungsklagen	5.000,00 €	5.000,00 €	4.736,11 €
	Summe	754.000,00 €	864.000,00 €	726.004,28 €
	Personalaufwand			
	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung			
8300/ 8310	- Angestellte davon Sozialvers. 35.933 € ZVK 15.055 €	216.000,00 €	205.000,00 €	181.882,02 €
	nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen bei Pos. 8000			
	Summe	216.000,00 €	205.000,00 €	181.882,02 €
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen			
8400	AfA auf Gebäude	235.000,00 €	184.000,00 €	174.896,72 €
8401	AfA sonstige (Software), GWG	3.000,00 €	4.000,00 €	1.616,00 €
	Summe	238.000,00 €	188.000,00 €	176.512,72 €
	Sonstige betriebliche Aufwendungen			
	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs-, Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	48.000,00 €	48.000,00 €	40.510,43 €
8500	Beratungskosten für eine Untersuchung der Gebäude Hölderlinstraße 31-35, 32-36 und Keplerstr. 21-25	30.000,00 €	- €	- €
	Summe	78.000,00 €	48.000,00 €	40.510,43 €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	10.000,00 €	10.000,00 €	2.300,00 €
	Summe	88.000,00 €	58.000,00 €	42.810,43 €

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2011	Ansatz 2010	Ergebnis 2009
8720	Zinsen u.ä. Aufwendungen Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.000,00 €	31.000,00 €	25.824,02 €
	Summe	40.000,00 €	31.000,00 €	25.824,02 €
	Steuern von Einkommen und vom Ertrag			
8910	Grundsteuer	26.000,00 €	17.000,00 €	16.582,58 €
	Summe	26.000,00 €	17.000,00 €	16.582,58 €
	Zusammenstellung Aufwendungen			
	Position 8000	754.000,00 €	864.000,00 €	726.004,28 €
	Position 8300	216.000,00 €	205.000,00 €	181.882,02 €
	Position 8400	238.000,00 €	188.000,00 €	176.512,72 €
	Position 8500	88.000,00 €	58.000,00 €	42.810,43 €
	Position 8700	40.000,00 €	31.000,00 €	25.824,02 €
	Position 8900	26.000,00 €	17.000,00 €	16.582,58 €
	Gesamtsumme der Aufwendungen	1.362.000,00 €	1.363.000,00 €	1.169.616,05 €

Erläuterungen siehe Vorbericht

Ergebnisermittlung

Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

Bezeichnung	Ansatz 2011	Ansatz 2010	Ergebnis 2009
Ermittlung Ergebnis			
Gesamtsumme Erträge	1.646.000,00 €	1.910.000,00 €	1.697.077,52 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.362.000,00 €	1.363.000,00 €	1.169.616,05 €
Jahresfehlbetrag			
Jahresgewinn	284.000,00 €	547.000,00 €	527.461,47 €

Vermögensplan 2011

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2011					
Finanzierungsmittel (Einnahmen)					
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2011	Ansatz 2010	Ergebnis 2009	Erläuterungen
1.	Zuführung zum Stammkapital	- €	- €	- €	
2.	Entnahme aus Rücklagen	- €	- €	- €	
3.	Jahresgewinn	284.000,00 €	547.000,00 €	527.461,47 €	
4.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	
5.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte	- €	- €	- €	
7.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	- €	- €	- €	
8.	Kredite	600.000,00 €	495.000,00 €	45.000,00 €	Co.-Darlehen Memelstraße 5
9.a	Abschreibungen	238.000,00 €	188.000,00 €	176.512,72 €	
9.b	Anlagenabgänge	- €	- €	- €	
10.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	- €	- €	- €	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	
12.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	- €	- €	- €	
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	1.122.000,00 €	1.230.000,00 €	748.974,19 €	

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2011								
Finanzierungsmittel (Ausgaben)								
	Finanzierungsbedarf Ausgaben		Planansatz			Investitionen (nachrichtlich)	nachrichtlich:	
		Ansatz 2011	Ansatz 2010	Ergebnis 2009	Verpflichtungs- ermächtigungen 2011	Gesamtaus- gabebedarf 2011 und bereit gestellt	Gesamt- aufwand	Erläuterungen
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte			- €				
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	3.000,00 €	723,22 €	- €	3.000 €	3.000 €	PC u. Drucker
	EDV-Software	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	2010: Hölderl. 2-4, Birkendorfer 80 Hindenburgstr. 34							
	2011: Memelstraße 5 820.000 € Restkosten Hindenburgstr. 34 122.000 €	942.000,00 €	920.000,00 €	454.547,88 €	- €	942.000 €	942.000 €	Energetische Sanierung
	Bauvorhaben	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Grunderwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
2.	Finanzanlagen	- €	- €		- €	- €	- €	
3.	Rückzahlung von Stammkapital	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
4.	Zuführung zu Rücklagen	95.100,00 €	221.000,00 €	263.144,18 €	- €	- €	- €	
5.	Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
6.	Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
8.	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
9.	Tilgung von Krediten	44.400,00 €	17.875,00 €	5.558,91 €	- €	44.400 €	44.400 €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2
	außerordentliche Tilgung v. Krediten							
	Tilgungszuschuss							
	2010: Hermann-Volz-Str. 33-35-37							
9.a	2011: Waldseer Str. 45	37.500,00 €	68.125,00 €	25.000,00 €	- €	- €	- €	
10.	Gewährung von Krediten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
12	Finanzierungsbedarf insgesamt	1.122.000,00 €	1.230.000,00 €	748.974,19 €	- €	989.400 €	989.400 €	

Finanzplan 2011 - 2014

Erfolgsplan 2011 – 2014

- Erträge

- Aufwendungen

[illegible]

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Aufwendungen						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	421.240,09 €	479.000 €	479.000 €	483.000 €	485.000 €	487.000 €
2.	Instandhaltungskosten	300.028,08 €	380.000 €	270.000 €	230.000 €	233.000 €	235.000 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	4.736,11 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
4.	Personalaufwand	181.882,02 €	205.000 €	216.000 €	223.000 €	230.000 €	236.000 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	176.512,72 €	188.000 €	238.000 €	259.000 €	264.000 €	274.000 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	40.510,43 €	48.000 €	78.000 €	49.000 €	50.000 €	51.000 €
7.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.300,00 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
8.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	25.824,02 €	31.000 €	40.000 €	48.000 €	54.000 €	57.000 €
9.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	16.582,58 €	17.000 €	26.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €
	Summe Aufwendungen	1.169.616,05 €	1.363.000 €	1.362.000 €	1.334.000 €	1.358.000 €	1.382.000 €
Ergebnis							
	Erträge	1.697.077,52 €	1.910.000 €	1.646.000 €	1.673.000 €	1.656.000 €	1.662.000 €
	Aufwendungen	1.169.616,05 €	1.363.000 €	1.362.000 €	1.334.000 €	1.358.000 €	1.382.000 €
	Jahresgewinn/Jahresverlust	527.461,47 €	547.000 €	284.000 €	339.000 €	298.000 €	280.000 €

Vermögensplan 2011 – 2014

- Finanzierungsmittel**
- Finanzierungsbedarf**

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Zuführung zum Stammkapital	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.	Entnahme aus Rücklagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Jahresgewinn	527.461,47 €	547.000 €	284.000 €	339.000 €	298.000 €	280.000,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	Kredite	45.000,00 €	495.000 €	600.000 €	400.000 €	200.000 €	490.000,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	176.512,72 €	188.000 €	238.000 €	259.000 €	264.000 €	274.000,00 €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €
8.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	- €	- €	- €	- €	- €	- €
9.	Finanzierungsmittel insgesamt	748.974,19 €	1.230.000 €	1.122.000 €	998.000 €	762.000 €	1.044.000 €

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2009	2010	2011	2012	2013	2014
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	723,22 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
	Bauvorhaben - Sanierung	454.547,88 €	920.000 €	942.000 €	550.000 €	200.000 €	540.000 €
	Grunderwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Zuführung zu Rücklagen						
	Finanzierungsüberschuss	263.144,18 €	221.000 €	95.100 €	346.500 €	454.625 €	400.000 €
4.	Abdeckung Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	5.558,91 €	17.875 €	44.400 €	61.000 €	95.000 €	101.000 €
	a.o. Tilgung von Krediten	25.000,00 €	68.125 €	37.500 €	37.500 €	9.375 €	- €
6.	Finanzierungsüberschuss	- €	- €	- €	- €	- €	- €
7.	Finanzierungsbedarf insgesamt	748.974,19 €	1.230.000,00 €	1.122.000,00 €	998.000,00 €	762.000,00 €	1.044.000,00 €

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2011

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 2011 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

- | | |
|----------------|----------------|
| • Erträge | 1.646.000,00 € |
| • Aufwendungen | 1.362.000,00 € |
| • Jahresgewinn | 284.000,00 € |

2. Vermögensplan

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| • Finanzierungsbedarf (Ausgaben) | 1.122.000,00 € |
| • Finanzierungsmittel (Einnahmen) | 1.122.000,00 € |

3. Kreditaufnahme	600.000,00 €
--------------------------	--------------

4. Höchstbetrag der Kassenkredite	270.000,00 €
--	--------------

Biberach, den

Fettback
Oberbürgermeister

3. Stellenübersicht

3.1. Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2011 v. H. *	Erläuterungen
10	1	100,00	Fachliche Leitung
9	1	100,00	Hausverwaltung Bauunterhaltung Bauleitung 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
2011

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung 2011 - Wirtschaftsplan 2011

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens-kontonummer	Jahr der Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zins-satz	Stand 31.12.2009	Tilgung 2010 (-) Zugang	Stand 31.12.2010	Zugang 2011	Tilgung 2011	voraussichtlicher Stand 31.12.2011	Zinsen 2011	Erläuterungen Ende d. Zinsfestschr.
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	39.815,06 €	- 768,23 €	39.046,83 €	- €	772,07 €	38.274,76 €	192,66 €	fest
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	35.391,11 €	- 682,87 €	34.708,24 €	- €	686,29 €	34.021,95 €	171,25 €	fest
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	216.940,18 €	- 4.135,64 €	212.804,54 €	- €	4.156,34 €	208.648,20 €	1.050,18 €	fest
4	Hermann-Volz-Str. 31	KFW-Bank	7084509	2007	2027	500.000,00 €	2,50%	475.000,00 €	- 12.197,30 €	462.802,70 €	- €	24.855,34 €	437.947,36 €	11.425,45 €	2017
5	Hermann-Volz-Str. 33-37	KFW-Bank	0822548	2008	2028	545.000,00 €	2,35%	545.000,00 €	* - 68.125,00 €	476.875,00 €	- €	13.929,52 €	462.945,48 €	11.172,93 €	2018
6	Neuaufnahme Waldseer Str. 45	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000280460	2010	2029	300.000,00 €	1,40%	- €	300.000,00 €	300.000,00 €	- €	* 37.500,00 €	262.500,00 €	4.200,00 €	2019
7	Hindenburgstr. 34	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000301394	2010	2030	75.000,00 €	1,75%	- €	75.000,00 €	75.000,00 €	- €	- €	75.000,00 €	1.312,52 €	2020
8	Hölderlinstr. 2-4	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000286859	2010	2030	220.000,00 €	1,75%	- €	220.000,00 €	220.000,00 €	- €	- €	220.000,00 €	3.850,00 €	2020
9	Birkendorfer Str. 80	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000286828	2010	2030	200.000,00 €	1,75%	- €	200.000,00 €	200.000,00 €	- €	- €	200.000,00 €	3.500,00 €	2020
10	Neuaufnahme Memelstraße 5	KFW-Bank Kreisspark.BC		2011	2031	600.000,00 €	1,75%		- €	- €	600.000,00 €		600.000,00 €	2.625,00 €	2021
	Endsumme					2.909.365,95 €		1.312.146,35 €	-85.909,04 € 795.000,00 €	2.021.237,31 €	600.000,00 €	37.500,00 € 44.399,56 €	2.539.337,75 €	39.499,99 €	

Tilgungszuschuss
* genehmigt

voraussichtlicher
* Tilgungszuschuss

**Nachweis
über den Stand der Rücklagen
zum 31.12.2011**

Nachweis über den Stand der Rücklagen

Rücklagenart	Stand 31.12.2010	Zugang Zuführung	Abgang Entnahme	Stand 31.12.2011
Ergebnis- rücklagen	2.589.036 €	284.000 €	- €	2.873.036 €

Übersicht über die Entwicklung der Schulden und Rücklagen

Entwicklung Finanzierungsüberschuss 2010 bis 2014

Stand 31. 12. 2009			
Finanzierungsüberschuss = erübrigte Mittel	263.144 €		
Zuführung 2010	221.000 €		
Entnahme 2010	- €	484.144 €	
Zuführung 2011	95.100 €		
Entnahme 2011	- €	579.244 €	
Zuführung 2012	346.500 €		
Entnahme 2012	- €	925.744 €	
Zuführung 2013	454.625 €		
Entnahme 2013	- €	1.380.369 €	
Zuführung 2014	400.000 €		
Entnahme 2014	- €	1.780.369 €	31.12.2014

Entwicklung der Rücklagen (Gewinn) 2009 bis 2014			
Stand 31. 12. 2009 Ergebnisrücklagen aus der Bilanz		1.488.575,00 €	
Bilanzgewinn 2009	527.461 €	2.016.036 €	
Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2010 Hochrechnung gemäß Zwischenbericht	573.000 €		
Entnahme 2010	- €	2.589.036 €	
Zuführung Planansatz 2011	284.000 €		
Entnahme 2011	- €	2.873.036 €	
Zuführung Planansatz 2012	339.000 €		
Entnahme 2012	- €	3.212.036 €	
Zuführung Planansatz 2013	298.000 €		
Entnahme 2013	- €	3.510.036 €	
Zuführung Planansatz 2014	280.000 €		
Entnahme 2014	- €	3.790.036 €	31.12.2014

Entwicklung der Schulden			
Stand 31.12.2009		1.312.146 €	
Tilgung 2010	-	17.875 €	
Tilgungszuschuss 2010 HermannVolz-Str. 33-37	-	68.125 €	
Neuaufnahme 2010 *		795.000 €	2.021.146 €
Tilgung 2011	-	44.400 €	
Tilgungszuschuss Waldseer Str. 45	-	37.500 €	
Neuaufnahme 2011 Memelstr. 5		600.000 €	2.539.246 €
Tilgung 2012	-	61.000 €	
Tilgungszuschuss Hölderlinstr. 2-4 + Birkendorfer 80	-	37.500 €	
Neuaufnahme 2012 Laurenbühlweg 5-7		400.000 €	2.840.746 €
Tilgung 2013	-	95.000 €	
Tilgungszuschuss 2013 Hindenburgstr. 34	-	9.375 €	
Neuaufnahme 2013 Hans-Rohrer-Str.17		200.000 €	2.936.371 €
Tilgung 2014	-	101.000 €	
Tilgungszuschuss 2014 in der Förderung noch nicht bekannt		- €	
Neuaufnahme 2014 Siebenbürgenstraße 40		490.000 €	3.325.371 €
31.12.2014			
*Neuaufnahme 2010			
Waldseer Str .45		300.000,00 €	(2009)
Hölderlinstr. 2-4		220.000,00 €	
Birkendorfer Str. 80		200.000,00 €	
Hindenburgstr. 34		75.000,00 €	