
Wirtschaftsplan 2012



Ritter-von-Essendorf-Straße 16, Südostansicht

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vorbericht	
1. Grundsätzliches - Rechtsgrundlage	1
2. Investitionen – Energetische Sanierung Laurenbühlweg 5-7.....	2
3. Erläuterungen Planansätze	4
3.1 Erfolgsplan	4
3.1.1 Erträge	4
3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....	4
3.1.1.1 a) Sollmieten.....	4
3.1.1.1 b) Umlagen.....	4
3.1.1.1 c) Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit.....	5
3.1.1.2 Sonstige betriebliche Erträge.....	6
3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	6
3.1.2 Aufwendungen	7
3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	
3.1.2.1 a) Betriebskosten.....	7
3.1.2.1 b) Miet- und Räumungsklagen.....	7
3.1.2.1 c) Instandhaltungskosten.....	8
3.1.2.2 Personalaufwand.....	8
3.1.2.3 Abschreibungen.....	9
3.1.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	10
Sächliche Verwaltungskosten.....	10
3.1.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	10
3.1.2.6 Sonstige Zinsen – Grundsteuer.....	10
3.1.3 Jahresergebnis	11
3.2 Vermögensplan	11
4. Planung	11
4.1 Planung 2013 - 2015.....	11
4.2 Vorschau weiterer Maßnahmen.....	13
5. Risiko- und Chancenbetrachtung	14
6. Schlussbetrachtung	14
II. Erfolgsplan 2012	15
III. Ergebnis 2012	20
IV. Vermögensplan 2012	21
V. Finanzplanung 2012 – 2015	24
VI. Feststellungsbeschluss Wirtschaftsplan 2012	31
Anlage 1 Stellenübersicht	32
Anlage 2 Schulden	33
Anlage 3 Rücklagen	35
Anlage 4 Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen und der Schulden ...	37

VORBERICHT

ZUM

WIRTSCHAFTSPLAN 2012

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 und der 1. Änderung vom 24.10.2011 in Verbindung mit dem Eigenbetriebsgesetz Baden-

Württemberg in der Fassung vom 04.05.2009 (GBL S. 185) i.V.m. der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in der Fassung vom 07.12.1992 (GBL S. 776 ff) aufzustellen.

2. Investitionen

Energetische Sanierung Laurenbühlweg 5 - 7, Baujahr 1966 mit 657,00 m² Wohnfläche

Vier	3-Zimmer-Wohnungen mit je	75,43 m ² Wohnfläche
Vier	4-Zimmer-Wohnungen mit je	88,82 m ² 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. Der Einbau einer Solaranlage wird von der Wirtschaftlichkeit vorhandener Anlagen der Wohngebäude abhängig gemacht.

Dämmung der Kellerdecke und Dach nach der EnEV₂₀₀₉, finanziert mit einem KfW-Förderprogramm (KfW-Effizienzhaus 100). Der Transmissionswärmeverlust (Wärmeverlust über die Gebäudehülle) entspricht nach der energetischen Sanierung einem Neubaustandard gemäß EnEV₂₀₀₉. Das Gebäude liegt bei dem Jahresprimärenergie-

bedarf (hier ist die Energie für die Gewinnung und Umwandlung usw. enthalten und ist die maßgebende Rechengröße für CO₂-Immissionen) um ca. 40 % günstiger als die Anforderungen für Bestandsgebäude (EnEV₂₀₀₉).

Neugestaltung der Balkone; Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.

Neugestaltung der Parkplatzanlage mit Kosten von ca. 65.000,00 €. Gesamtkosten 585.000,00 €, davon Darlehensaufnahme in Höhe von 440.000,00 € im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank. Die Kosten- und Darlehenshöhe wurde auf Grundlage der neuesten energetischen Ausschreibungsergebnisse angesetzt.

Einige Zahlen zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme:

Modernisierungskosten für die Wohnungen	520.000,00 €
Parkplatzsanierung	65.000,00 €
Finanzierung	
KfW-Gebäudesanierungsprogramm	440.000,00 €
Eigenmittel	145.000,00 €
Zinsfestschreibung 10 Jahre, Zinssatz 1,40 %, Kosten jährlich	6.160,00 €
Tilgungszuschuss aus 440.000,00 € 5,0 % einmalig	22.000,00 €
Die Abschreibungsdauer bzw. die Restlaufzeit wird festgesetzt für die Wohnungen auf	30 Jahre
für den Parkplatz auf	15 Jahre
Jährlicher Abschreibungsbetrag mit Restbuchwert für die Wohnungen	17.919,00 €
für den Parkplatz	4.333,00 €
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung der Miete abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach	15 Jahren

Für die Mieter im Laurenbühlweg 5 und 7 kommen folgende Kosten und Einsparungen zum Tragen:

Durchschnittsmiete bei einer Gesamtwohnfläche von 657,00 m²

Vorläufige Berechnung	Jährliche Miete	monatliche Miete	pro m ² Wohnfl. Miete monatlich
Bisherige Miete	36.030,00 €	3.002,50 €	4,57 €
Erhöhung Modernisierung	12.693,24 €	1.057,77 €	1,61 €
Zwischensumme	48.723,24 €	4.060,27 €	6,18 €
abzüglich 5,00 % Tilgungszuschuss aus 440.000 € auf 10 Jahre	- 2.200,00 €	- 183,33 €	- 0,28 €
ermäßigte Miete	46.523,24 €	3.876,94 €	5,90 €
abzüglich errechnete Energieeinsparung			
aufgrund der Wärmedämmung und Pelletheizung	- 7.095,60 €	- 591,30 €	- 0,90 €
Errechnete Miete nach Energieeinsparmaßnahmen	39.427,64 € =====	3.285,64 € =====	5,00 € =====
Aufgrund der Einheitswertfortschreibung beim Finanzamt ist mit einer Grundsteuererhöhung zu rechnen von	236,52 €	19,71 €	0,03 €

3. Erläuterung der Planansätze

3.1 Erfolgsplan

3.1.1 Erträge

3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2012	Voraussichtl. Ergebnis 2011	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
a)	Sollmieten	1.088.000,00 €	1.035.000,00 €	1.035.000,00 €	1.017.154,15€
b)	Umlage Betriebskosten	420.000,00 €	470.000,00 €	470.000,00 €	351.946,25 €
	Summe	1.508.000,00 €	1.505.000,00 €	1.505.000,00 €	1.369.100,40 €
c)	Betreuungstätigkeit	90.000,00 €	76.000,00 €	76.000,00 €	74.343,04 €

a) Sollmieten

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 318 Wohnungen (Vorjahr 312) in 72 Häusern und 77 Garagen (Vorjahr 77). Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 10/2011. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten und der Umlage für Betriebskosten sind unter anderem auch:

- die Mieterhöhung aufgrund der energetischen Sanierung des Laurenbühlwegs 5 - 7 nach abgeschlossener Modernisierung auf Grundlage der Vorschriften des § 559 BGB (11 % der Modernisierungskosten ohne Instandhaltungskostenaufwand) in Höhe von ca. 1,33 € pro m² Wohnfläche (Auswirkung beim Mieter 0,46 € pro m² Wohnfläche).

- die Erstvermietung von 4 Wohnungen in der Hindenburgstr. 34 ab 01.08.2011 zu einem m²-Preis von 7,28 € für die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen und 7,84 € bzw. 8,00 € für die 2-Zimmer-Wohnungen.
- Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 4,35 € (Geschäftsbericht 2010 4,30 €) pro m², die Warmmiete bei 6,04 € (Geschäftsbericht 2010 6,10 €). Der Rückgang der Warmmiete resultiert aus den günstigen Energiekosten der energetischen Sanierungen von 73 Wohnungen in 9 Wohnanlagen.

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 Ob-

dachlosenunterkunft 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 01.01.2011	Ab-/Zugang 2011	Stand 31.12.2011
1. Gemischt genutzte Gebäude - unverändert -	61		61
2. Angemietete Wohnungen - unverändert -	66		66
3. Hospital z. Hl. Geist Biberach Abgang wegen Verkauf gemäß Beschluss in der Hospitalratssitzung vom 04.07.2011 Hirschbergstr. 18, 18/2 Riedlinger Str. 198 Winterreute 55 Brunnenstr. 12, Attenweiler	75		
		-4 -2 -1 <u>-1</u>	67
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt	202	-8	194
	=====		

Für die Verwaltung der städtischen und hospitalischen Wohnungen werden seit 2006 monatlich 29,00 € pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit und 15,00 € für die angemieteten Wohnungen der Stadt abgerechnet. Für die technische und kaufmännische Abwicklung der Gebäudeinstandhaltung werden 5 % der Kosten angesetzt.

In 2012/2013 wird eine energetische Generalsanierung von 12 Wohnungen im Görlitzweg 15 vom Eigenbetrieb Woh-

nungswirtschaft abgewickelt. Dafür fallen zusätzlich für 2012 und 2013 je 18.000,00 € Personalkosten für die technische Betreuung der Maßnahme an. Diese werden mit dem Hospital abgerechnet (siehe Seite 8 des Berichtes).

Darüber hinaus wickelt der Eigenbetrieb gemeinsam mit dem Ordnungsamt die Unterbringung von Obdachlosen ab. Diese Verwaltungsleistung wird gemäß § 13 EigBVO angemessen vergütet.

3.1.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

		Planansatz 2012	Voraussichtl. Ergebnis 2011	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
1.	Anlageverkäufe	0,00 €	0,00 €	0,00 €	223.724,83 €
2.	Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus, usw.	2.000,00 €	17.000,00 €	2.000,00 €	18.010,02 €
3.	Tilgungszuschuss KfW-Darlehen	19.000,00 €	34.000,00 €	33.000,00 €	65.000,00 €
4.	Zuschüsse der Stadt f. Dachsanierung Hindenburgstr. 34	0,00 €	0,00 €	0,00 €	130.000,00 €
	Insgesamt	21.000,00 €	51.000,00 €	35.000,00 €	436.734,85€

Nachdem der Zeitpunkt für Anlageverkäufe nicht feststeht, wird auf einen Planansatz verzichtet.

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. 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.

Bei der Durchführung der energetischen Sanierung der Wohnungen Birkendorfer Str. 80 und Hindenburgstr. 34 wurden die Anforderungen der EnEV₂₀₀₉ für ein Energieeffizienzhaus 100 bzw. Energieeffizienzhaus 70 erreicht. Somit kann mit einem Tilgungszuschuss von insgesamt 19.000,00 € der KfW-Bank für die Darlehen von insgesamt 275.000,00 € (Birkendorfer Str. 80 200.000,00 € mit 5 % Tilgungszuschuss, Hindenburgstr. 34 75.000,00 € mit 12,5 % Tilgungszuschuss) gerechnet werden.

3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

		Planansatz 2012	Voraussichtl. Ergebnis 2011	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
	Guthabenzinsen	55.000,00 €	45.000,00 €	30.000,00 €	42.190,34 €

Aufgrund der laufenden Zinsschwankungen und Geldbewegungen hinsichtlich der Sanierungen wurde der Planansatz vorsich-

tig gewählt. Mit berücksichtigt wurden die bisher festgeschriebenen Zinssätze für 2012.

3.1.2. Aufwendungen

3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2012	Voraussichtl. Ergebnis 2011	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	442.000,00 €	479.000,00 €	479.000,00 €	372.468,32 €
b)	Miet- und Räumungsklagen	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	38,95 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	270.000,00 €	270.000,00 €	270.000,00 €	265.360,63 €
d)	Dachsanierung Hindenburgstr. 34	0,00 €	0,00 €	0,00 €	130.000,00 €
	Hausbewirtschaftung insgesamt	717.000,00 €	754.000,00 €	754.000,00 €	767.867,90 €

a) Betriebskosten

In dieser Gruppe sind die Aufwendungen für Fremdleistungen zusammengefasst: Gaskosten, Kosten für Pellets, Wasser- und Abwassergebühren, Wartungs- und Entkalkungskosten für Heizung und Warmwasser, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Gartenpflege, Winterdienst, Beleuchtung, Müllabfuhrgebühren, Breitbandkabelgebühren, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung und fremde Hauswartleistungen, Elektro-Check in den Wohnungen im 5-Jahres-Rythmus.

Ab 01.11.2011 ist der Vermieter aufgrund einer Novelle der Trinkwasserverordnung verpflichtet bei Großanlagen der Warmwasser-Installationen mit mehr als 400 Liter Speichervermögen und/oder mit Warmwasserleitungen mit mehr als drei Liter Inhalt zwischen dem Trinkwassererwärmer und der ersten Entnahmestelle

Legionellen-Messungen in geeigneten Labors voraussichtlich einmal jährlich durchführen zu lassen. Die Kosten werden voraussichtlich zwischen 20,00 € und 50,00 € je Probe liegen. In den sanierten Wohnanlagen sind solche Proben nicht erforderlich, da dort das Warmwasser in Form einer Frischwassererwärmung erfolgt. Somit sind nur noch wenige Wohngebäude von der Vorschrift betroffen. Das Gesundheitsministerium prüft aktuell, ob die Meldefrist auf drei Jahre verlängert wird.

Die Betriebskosten werden als Umlagen von den Mietern zusammen mit der monatlichen Miete als Abschlagszahlung finanziert. Angekündigte Preiserhöhungen, Energieeinsparungen aufgrund der energetischen Sanierungen 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 insgesamt 270.000,00 € eingeplant. In diesen Kosten ist die Erneuerung der inzwischen 37 Jahre alten 8 Garagentore im Ziegelweg 12 in Höhe von 22.000,00 € enthalten. Die Gar-

genmieten werden nach dieser Reparatur auf 36,00 € angehoben, so dass sich die Kosten unter Berücksichtigung der Gesamtmiete nach 6,5 Jahren amortisiert haben.

3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2012	Voraussichtl. Ergebnis 2011	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
Löhne und Gehälter zuzügl. Urlaubsrückstellungen	222.000,00 €	197.000,00 €	192.000,00 €	164.190,74 €
Soziale Abgaben	52.000,00 €	51.000,00 €	51.000,00 €	48.503,31 €
Insgesamt	274.000,00 €	248.000,00 €	243.000,00 €	212.694,05 €
abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebs- kosten enthalten)	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	25.786,77 €
Gehälter - Verwaltung	247.000,00 €	221.000,00 €	216.000,00 €	186.907,28 €

Für die Abwicklung der energetischen Sanierung des hospitalischen Gebäudes Görlitzweg 15 mit 12 Wohnungen ist zur Unterstützung des technischen Leiters ein/e Mitarbeiter/in zunächst befristet für ein Jahr Juli 2012 – Juni 2013 erforderlich. Die Erstattung der Kosten in Höhe von 18.000,00 € für 2012 erfolgt über die Einnahmen aus der Betreuungstätigkeit (siehe Seite 4 und 5 des Berichtes). Eventuell kann dieser Arbeitsplatz einem Auszubildenden der Stadt nach erfolgreichem Abschluss seiner Prüfung zum Fachangestellten für Bürokommunikation im Juni 2012 angeboten werden.

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist anerkannte Ausbildungsstätte bei der IHK Ulm. In Kooperation mit der Baugenossenschaft Biberach ist ab 1. September 2012

vorgesehen, einen jungen Menschen mit dem Berufsbild "Immobilienkauffrau/mann" in den kommenden drei Jahren in den Abteilungen Wohnungsbewirtschaftung, Neubau sowie Rechnungswesen auszubilden. Den Bereich der Eigentumsvermarktung und -verwaltung übernimmt freundlicherweise die Baugenossenschaft Biberach.

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.

3.1.2.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Abschreibungen	Planansatz 2012	Voraussichtl. Ergebnis 2011	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
auf Wohngebäude	264.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	205.048,23 €
a.o. AfA Ehinger Str. 20	19.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	1.616,00 €
Abschreibungen insgesamt	286.000,00 €	238.000,00 €	238.000,00 €	206.664,23 €

Die Steigerungen des Planansatzes für Abschreibungen sind auf die Gebäudesanierung Memelstr. 5 und der 4 neu geschaffenen Wohnungen Hindenburgstr. 34 (JUKS) zurückzuführen. Die Restlaufzeit für die energetisch sanierten Wohnungen wurde auf 30 Jahre, für die neu geschaffenen Wohnungen handelsrechtlich auf 40 Jahre festgesetzt. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde die Empfehlung des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen und des Kommentars zum § 19 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) berücksichtigt.

Das Wohngebäude Ehinger Straße 20, Baujahr 1850 mit 6 Wohnungen, 463 m² Wohnfläche, wurde 1990 zum Abbruch für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehau-

ses erworben. Das Haus fand seine Verwendung für Obdachlosenunterkünfte. Inzwischen ist das Gebäude wirtschaftlich und technisch so verbraucht, dass es nicht mehr bewohnbar ist. Für den Restbuchwert des Gebäudes ist eine Sonderabschreibung vorzunehmen.

In den nächsten Jahren ist ein Verkauf an angrenzende Unternehmen oder an Dritte beabsichtigt.

Für Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wie z. B. Kleingeräte (GWG gemäß § 6 Abs. 2 EStG), Rasenmäher, Heckenscheren, usw. wird ein Pauschalbetrag in Höhe von 3.000,00 € eingestellt. Für neu angeschaffte GWG's wird von der Sofortabschreibung Gebrauch gemacht.

3.1.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Planansatz 2012	Voraussichtl. Ergebnis 2011	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
Sächliche Verwaltungskosten	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	40.197,77 €
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen	5.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	1.283,46 €
Beratungskosten	0,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	0,00 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	53.000,00 €	88.000,00 €	88.000,00 €	41.481,23

Sächliche Verwaltungskosten

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

ten, Beratungskosten sowie Verbandsbeiträge.

Vorsorglich werden für uneinbringliche Mietforderungen Abschreibungen in Höhe von 5.000,00 € eingestellt.

3.1.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Planansatz 2012	Voraussichtl. Ergebnis 2011	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
Darlehenszinsaufwand	47.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	30.208,50 €

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene zinsverbilligte Darlehen für den sozialen Wohnungsbau oder 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 sind aus dem Nachweis „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Darlehensfinanzierung 2012“ (Anlage 2) ersichtlich.

3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2012	Voraussichtl. Ergebnis 2011	Planansatz 2011	Ergebnis 2010
Grundsteuer	26.000,00 €	25.000,00 €	26.000,00 €	24.597,45 €

Für die energetisch sanierten Gebäude wird vom Finanzamt eine Einheitswertfortschreibung vorgenommen. Die Grundsteuer für diese Gebäude erhöht sich um ca. 1/3

der bisherigen Kosten. Die Betriebskosten für die betroffenen Wohnungen erhöhen sich dadurch um ca. 0,03 € pro m² Wohnfläche monatlich.

3.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2012

stehen den Erträgen mit	1.674.000,00 €
Aufwendungen über	1.376.000,00 €
gegenüber,	
so dass ein Jahresgewinn entsteht von	298.000,00 €,
der den Ergebnisrücklagen zugeführt werden kann.	

3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2012 sind die Modernisierungskosten Laurenbühlweg 5 und 7 über 585.000,00 Euro, Planungs- und Bauvorbereitungskosten für einen Neubau in Höhe von 25.000,00 €, die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3.000,00 € sowie die planmäßige Tilgung von Krediten über 63.500,00 € und ein Til-

gungszuschuss von 19.000,00 € zu finanzieren. Diese Ausgaben werden durch einen zinsgünstigen Kredit des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank über 440.000,00 €, dem voraussichtlichen Jahresgewinn über 298.000,00 € und den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 286.000,00 € abgedeckt, so dass ein Finanzierungsüberschuss über 328.500 € den Rücklagen im Vermögensplan zugeführt werden kann.

4. Planung

4.1 Für 2013 bis 2015 sind folgende Wohngebäude zur energetischen Sanierung vorgesehen:

Die Kosten- und Darlehenshöhen wurden auf Grundlage der aktuellen energetischen Ausschreibungsergebnisse angepasst. Für die kommenden Jahre sind Preissteigerungen von ca. 3-5 % jährlich berücksichtigt.

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 Mieterwechsel.

In einigen Wohnungen sind Schimmelprobleme vorhanden. Für die alten Fenster gibt es keine Ersatzteile mehr. Die Finanzierung der Gesamtkosten über 290.000,00 € ist mit einem Darlehen mit 230.000,00 € 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 und 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.

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

von der Wirtschaftlichkeit vorhandener Anlagen der Wohngebäude abhängig gemacht.

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

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

Gesamtkosten 580.000,00 €.

Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank ist ein KfW-Darlehen in Höhe von 540.000,00 € für energetische Maßnahmen erforderlich.

2015**Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17, Baujahr 1965, 1.136,32 m² Wohnfläche, 16 Wohnungen**

Vier 5-Zimmer-Wohnungen mit je 88,32 m² Wohnfläche

Vier 4-Zimmer-Wohnungen mit je 75,38 m² Wohnfläche

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 61,32 m² Wohnfläche

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 59,06 m² Wohnfläche

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Dämmen der Kellerdecke. Erneuerung der Heizanlage (BJ 1981). Sanierung Garagendächer, Garagentore. Die Erneuerung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge erfolgt bei Mieterwechsel.

(1999 Fenstererneuerung, 2003 Badsanierung)

Gesamtkosten 750.000,00 €, KfW-Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen 700.000,00 €.

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 5- bis 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 und damit bezahlbaren Wohnraum für den durch Wohnberechtigung begünstigten Personenkreis.

4.2 Vorschau weiterer Maßnahmen

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

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, 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).

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

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

cke/Dachfläche. Erneuerung der Heizanlage, Badsanierung.

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

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, 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: Fassadendämmung, 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: Fassadendämmung, 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 Nahwärmeversorgung 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 Energeti-

sche Sanierung und Neugestaltung der Außenanlagen).

5. 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.

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.

6. Schlussbetrachtung

Es werden grundsätzlich wirtschaftliche, zukunftsorientierte Maßnahmen und Sanierungen angestrebt. Schwerpunkte der Modernisierungen konzentrieren sich auf energetische Sanierungen und notwendige Modernisierungen von Heizungsanlagen, sanitäre Anlagen, der Erneuerung der Elektroinstallation und Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses 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 einen Neubau sind im Vermögensplan Planungs- und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 25.000,00 € im Jahr 2012 eingeplant. Sobald Eckdaten des Gebäudes nach Art, Größe, Standort und Finanzierung feststehen, erfolgt eine Vorlage an den Gemeinderat und die Aufnahme in die mittelfristige Planung.

Biberach, November 2011



ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

Erfolgsplan 2012
- Erträge -

Erfolgsplan - Erträge -					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2012	Ansatz 2011	Ergebnis 2010
	Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung				
6000	Sollmieten	*1	1.088.000,00 €	1.035.000,00 €	1.017.154,15 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	420.000,00 €	470.000,00 €	351.946,25 €
	Summe		1.508.000,00 €	1.505.000,00 €	1.369.100,40 €
	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit				
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	77.000,00 €	63.000,00 €	61.857,04 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	13.000,00 €	13.000,00 €	12.486,00 €
	Summe		90.000,00 €	76.000,00 €	74.343,04 €
	Sonstige betriebliche Erträge				
6601	Erträge aus Anlagenverkäufen (Grundst.u.Wohnggeb.)		- €	- €	223.724,83 €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüssen KFW energetische Sanierungen	*5	19.000,00 €	33.000,00 €	65.000,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.Klausel, usw.)	*6	2.000,00 €	2.000,00 €	18.010,02 €
6692	Instandhaltungskostenzuschuss Hindenburgstr. 34 Stadt		- €	- €	130.000,00 €
	Summe		21.000,00 €	35.000,00 €	436.734,85 €
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*7	55.000,00 €	30.000,00 €	42.190,34 €
	Summe		55.000,00 €	30.000,00 €	42.190,34 €
	Zusammenstellung der Erträge				
	Position 6000		1.508.000,00 €	1.505.000,00 €	1.369.100,40 €
	Position 6200		90.000,00 €	76.000,00 €	74.343,04 €
	Position 6600		21.000,00 €	35.000,00 €	436.734,85 €
	Position 6800		55.000,00 €	30.000,00 €	42.190,34 €
	Gesamtsumme Erträge		1.674.000,00 €	1.646.000,00 €	1.922.368,63 €

Erläuterungen

- *1 Grundlage Oktobermieten 2011 abzüglich Modernisierungsleerstände zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- *2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz.Okt. 2011 abzüglich einkalkulierte Rückzahlungen
- *3 Verwaltergebühren für Wohnungen der Stadt und des Hospitals und der daraus resultierenden Instandhaltungen u. Betreuung Modernisierung Görlitzweg 15 (siehe Vorbericht)
- *4 Personalkostenanteil Obdachlosigkeit
- *5 Tilgungszuschuss für das KFW-Darlehen für energetische Sanierung
- *6 Vorsichtig gewählter Ansatz
- *7 Vorsichtig gewählter Ansatz, weil Modernisierungen abzuwickeln sind und Zinsveränderungen schwierig einkalkuliert werden können.

Erfolgsplan 2012
- Aufwendungen -

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2012	Ansatz 2011	Ergebnis 2010
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung				
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, sonstiges	442.000,00 €	479.000,00 €	346.681,55 €
8050	Instandhaltungskosten	270.000,00 €	270.000,00 €	395.360,63 €
8090	Miet- und Räumungsklagen	5.000,00 €	5.000,00 €	38,95 €
	Summe	717.000,00 €	754.000,00 €	742.081,13 €
Personalaufwand				
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 35.331,00 € ZVK 16.669,00 € nachrichtlich: - Hauswartvergütungen 27.000,00 € bei Pos. 8000	247.000,00 €	216.000,00 €	212.694,05 €
	Summe	247.000,00 €	216.000,00 €	212.694,05 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen				
8400	AfA auf Gebäude	264.000,00 €	235.000,00 €	205.048,23 €
8410	a.o. AFA Ehinger Str. 20	19.000,00 €	- €	- €
8401	AfA sonstige (Software), GWG	3.000,00 €	3.000,00 €	1.616,00 €
	Summe	286.000,00 €	238.000,00 €	206.664,23 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen				
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs-, Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	48.000,00 €	48.000,00 €	40.197,77 €
8510	Beratungskosten	- €	30.000,00 €	- €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	5.000,00 €	10.000,00 €	1.283,46 €
	Summe	53.000,00 €	88.000,00 €	41.481,23 €

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2012	Ansatz 2011	Ergebnis 2010
	Zinsen u.ä. Aufwendungen			
8720	Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.000,00 €	40.000,00 €	30.208,50 €
	Summe	47.000,00 €	40.000,00 €	30.208,50 €
	Steuern von Einkommen und vom Ertrag			
8910	Grundsteuer	26.000,00 €	26.000,00 €	24.597,45 €
	Summe	26.000,00 €	26.000,00 €	24.597,45 €
	Zusammenstellung Aufwendungen			
	Position 8000	717.000,00 €	754.000,00 €	742.081,13 €
	Position 8300	247.000,00 €	216.000,00 €	212.694,05 €
	Position 8400	286.000,00 €	238.000,00 €	206.664,23 €
	Position 8500	53.000,00 €	88.000,00 €	41.481,23 €
	Position 8700	47.000,00 €	40.000,00 €	30.208,50 €
	Position 8900	26.000,00 €	26.000,00 €	24.597,45 €
	Gesamtsumme der Aufwendungen	1.376.000,00 €	1.362.000,00 €	1.257.726,59 €

Erläuterungen siehe Vorbericht

Ergebnisermittlung			
Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -			
Bezeichnung	Ansatz 2012	Ansatz 2011	Ergebnis 2010
Ermittlung Ergebnis			
Gesamtsumme Erträge	1.674.000,00 €	1.646.000,00 €	1.922.368,63 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.376.000,00 €	1.362.000,00 €	1.257.726,59 €
Jahresgewinn	298.000,00 €	284.000,00 €	664.642,04 €

Vermögensplan 2012

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2012					
Finanzierungsmittel (Einnahmen)					
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2012	Ansatz 2011	Ergebnis 2010	Erläuterungen
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagenerhöhung	- €	- €	295.147,64 €	
2.	Entnahme aus Rücklagen	- €	- €	- €	
3.	Jahresgewinn	298.000,00 €	284.000,00 €	664.642,04 €	
4.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	
5.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte	- €	- €	- €	
7.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	- €	- €	- €	
8.	Kredite	440.000,00 €	600.000,00 €	707.221,07 €	Co-KfW-Darlehen Laurenbühlweg 5-7
9.a	planmäßige Abschreibungen	267.000,00 €	238.000,00 €	206.664,23 €	
9.b	außerordentliche Abschreibungen Ehinger Straße 20	19.000,00 €	- €	- €	
9.c	Anlagenabgang aus Verkauf von bebauten Grundstücken			1.044,06 €	
10.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	- €	- €	- €	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	
	Finanzierungsmittel insgesamt	1.024.000,00 €	1.122.000,00 €	1.874.719,04 €	

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2012								
Finanzierungsmittel (Ausgaben)								
	Finanzierungsbedarf Ausgaben	Planansatz		Ergebnis 2010	Verpflichtungs- ermächtigungen 2012	Investitionen (nachrichtlich)	nachrichtlich:	Erläuterungen
		Ansatz 2012	Ansatz 2011			Gesamtaus- gabebedarf 2012 und bereit gestellt	Gesamt- aufwand	
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte			- €				
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	3.000,00 €	- €	- €	3.000 €	3.000 €	PC u. Drucker
	EDV-Software	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Bauvorhaben							
	2011: Memelstraße 5 820.000 € Restkosten Hindenburgstr: 34 122.000 €							
	2012: Laurenbühlweg 5-7 585.000 € davon Parkplätze 65.000 €	585.000,00 €	942.000,00 €	1.172.200,07 €	- €	585.000 €	585.000 €	Energetische Sanierung
	Bauvorbereitungskosten Neubau *	25.000,00 €	- €	- €	- €	25.000 €	25.000 €	
	Grunderwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
2.	Finanzanlagen	- €	- €		- €	- €	- €	
3.	Übertragung Hindenburgstr. u. Grundstücksbereinigungen Stadt	- €	- €	295.147,64 €	- €	- €	- €	
4.	Zuführung zu Rücklagen	328.500,00 €	95.100,00 €	389.587,30 €	- €	- €	- €	
5.	Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
6.	Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
8.	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
9.	Tilgung von Krediten	63.500,00 €	44.400,00 €	17.784,03 €	- €	63.500 €	63.500 €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2
9.a	außerordentliche Tilgung v. Krediten Tilgungszuschuss 2011: Waldseer Str. 45 2012: Hindenburgstr. 34 Birkendorfer Str. 80	19.000,00 €	37.500,00 €	- €	- €	- €	- €	
10.	Gewährung von Krediten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Finanzierungsbedarf insgesamt	1.024.000,00 €	1.122.000,00 €	1.874.719,04 €	- €	676.500 €	676.500 €	

* Berechnungsgrundlage
§ 34 HOAI

Finanzplan 2012 - 2015

Erfolgsplan 2012 – 2015

- Erträge

- Aufwendungen

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Erträge						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.369.100,40 €	1.505.000 €	1.508.000 €	1.516.000 €	1.545.000 €	1.570.000 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	74.343,04 €	76.000 €	90.000 €	90.000 €	75.000 €	75.000 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge (Tilgungszuschüsse KfW bis 2012 + Kostenbeteiligungen d. Mieter)	436.734,85 €	35.000 €	21.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	42.190,34 €	30.000 €	55.000 €	50.000 €	30.000 €	30.000 €
	Summe Erträge	1.922.368,63 €	1.646.000 €	1.674.000 €	1.658.000 €	1.652.000 €	1.677.000 €

Finanzplan - Erfolgsplan

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2010	2011	2012	2013	2014	2015
	Aufwendungen						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	346.681,55 €	479.000 €	442.000 €	450.000 €	454.000 €	458.000 €
2.	Instandhaltungskosten	395.360,63 €	270.000 €	270.000 €	240.000 €	245.000 €	250.000 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	38,95 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
4.	Personalaufwand	212.694,05 €	216.000 €	247.000 €	264.000 €	258.000 €	261.000 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	206.664,23 €	238.000 €	267.000 €	268.000 €	283.000 €	295.000 €
5.a)	Außerordentliche Abschreibungen	- €	- €	19.000 €	- €	- €	- €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	41.481,23 €	88.000 €	53.000 €	64.000 €	65.000 €	66.000 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	30.208,50 €	40.000 €	47.000 €	51.000 €	53.000 €	61.000 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	24.597,45 €	26.000 €	26.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €
	Summe Aufwendungen	1.257.726,59 €	1.362.000 €	1.376.000 €	1.369.000 €	1.390.000 €	1.423.000 €

Ergebnis							
Erträge	1.922.368,63 €	1.646.000 €	1.674.000 €	1.658.000 €	1.652.000 €	1.677.000 €	
Aufwendungen	1.257.726,59 €	1.362.000 €	1.376.000 €	1.369.000 €	1.390.000 €	1.423.000 €	
Jahresgewinn	664.642,04 €	284.000 €	298.000 €	289.000 €	262.000 €	254.000 €	

Vermögensplan 2012 – 2015

- Finanzierungsmittel**
- Finanzierungsbedarf**

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen	295.147,64 €	- €	- €	- €	- €	- €
2.	Entnahme aus Rücklagen		- €	- €	- €	- €	- €
3.	Jahresgewinn	664.642,04 €	284.000 €	298.000 €	289.000 €	262.000 €	254.000,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	Kredite	707.221,07 €	600.000 €	440.000 €	230.000 €	540.000 €	700.000,00 €
6.□	Abschreibungen	206.664,23 €	238.000 €	267.000 €	268.000 €	283.000 €	295.000,00 €
6.a	außerordentliche Abschreibungen	- €	- €	19.000 €	- €	- €	- €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €
8.	Anlagenabgang aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken	1.044,06 €	- €	- €	- €	- €	- €
	Finanzierungsmittel insgesamt	1.874.719,04 €	1.122.000 €	1.024.000 €	787.000 €	1.085.000 €	1.249.000 €

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2010	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	295.147,64 €	- €	- €	- €	- €	- €
	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	- €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
	Bauvorhaben - Sanierung	1.172.200,07 €	942.000 €	585.000 €	290.000 €	580.000 €	750.000 €
	Bauvorbereitungskosten Neubau	- €	- €	25.000 €	- €	- €	- €
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	389.587,30 €	95.100 €	328.500 €	394.800 €	396.800 €	361.200 €
4.	Abdeckung Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	17.784,03 €	44.400 €	63.500 €	99.200 €	105.200 €	134.800 €
5.a	a.o. Tilgung von Krediten	- €	37.500 €	19.000 €	- €	- €	- €
6.	Finanzierungsüberschuss	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Finanzierungsbedarf insgesamt	1.874.719,04 €	1.122.000,00 €	1.024.000,00 €	787.000,00 €	1.085.000,00 €	1.249.000,00 €

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2012

Beschlussantrag:

Aufgrund des § 14 des Gesetzes über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz - EigBG) in der Fassung vom 4. Mai 2009 (Gesetzblatt Seite 185) wird der vorliegende Wirtschaftsplan 2012 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

• Erträge	1.674.000,00 €
• Aufwendungen	1.376.000,00 €
• Jahresgewinn	298.000,00 €

2. Vermögensplan

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	1.024.000,00 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	1.024.000,00 €

3. Kreditaufnahme 440.000,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 250.000,00 €

Biberach, den

Fettback
Oberbürgermeister

3. Stellenübersicht

3.1. Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2012 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
6	1	100,00	Assistenz und Sachbearbeitung für technische Bauleitung ab 1. Juli 2012 befristet bis 30.06.2013 zur Durchführung der Baumaßnahme Görlitzweg 15 hospitäliche Wohnungen
Fachpersonal	5	485,00	

3.2. Auszubildender

1. Ausbildungsjahr ab Sept. 2012	1	100,00	Immobilienkauffrau/mann
insgesamt	6	585,00	

* = 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
2012

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2012

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens-kontonummer	Jahr der Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zins-satz	Stand 31.12.2010	Tilgung 2011 (-) Zugang	Stand 31.12.2011	Zugang 2012	Tilgung 2012	voraussichtlicher Stand 31.12.2012	Zinsen 2012	Erläuterungen Ende d. Zinsfestschr.
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	39.046,84 €	- 772,07 €	38.274,77 €	- €	- 775,93 €	37.498,84 €	188,79 €	fest
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	34.708,24 €	- 686,30 €	34.021,94 €	- €	- 689,74 €	33.332,20 €	167,81 €	fest
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	212.804,54 €	- 4.156,35 €	208.648,19 €	- €	- 4.177,15 €	204.471,04 €	1.029,58 €	fest
4	□Hermann-Volz-Str. 31	KFW-Bank	7084509	2007	2027	500.000,00 €	2,50%	462.802,70 €	- 24.855,34 €	437.947,36 €	- €	- 25.482,58 €	412.464,78 €	10.790,66 €	2017
5	Hermann-Volz-Str.33-37	KFW-Bank	0822548	2008	2028	545.000,00 €	2,35%	545.000,00 € *	- 68.125,00 € - 13.929,52 €	462.945,48 €	- €	- 28.353,43 €	434.592,05 €	10.547,29 €	2018
6	Neuaufnahme Waldseer Str. 45	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000280460	2010	2029	300.000,00 €	1,40%	300.000,00 € *	- 37.500,00 €	262.500,00 €	- €	- 4.046,50 €	258.453,50 €	3.675,00 €	2019
7	Hindenburgstr. 34	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000301394	2010	2030	75.000,00 €	1,75%	- €	75.000,00 €	75.000,00 €	- €	* - 9.375,00 €	65.625,00 €	1.312,50 €	2020
8	Hölderlinstr. 2-4	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000286859	2010	2030	220.000,00 €	1,75%	220.000,00 € *	- 27.500,00 €	192.500,00 €	- €	- €	192.500,00 €	3.368,75 €	2020
9	Birkendorfer Str. 80	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000286828	2010	2030	200.000,00 €	1,75%	187.221,07 €	12.778,93 €	200.000,00 €	- €	* - 10.000,00 €	190.000,00 €	3.325,00 €	2020
10	Neuaufnahme Memelstraße 5	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000286835	2011	2031	520.000,00 €	1,75%	- €	** 520.000,00 €	520.000,00 €	- €	- €	520.000,00 €	9.100,00 €	2021
11	Neuaufnahme Laurenbühlweg 5-7	KFW-Bank Kreisspark.BC		2012		440.000,00 €	1,75%	- €			440.000,00 €	- €	440.000,00 €	3.488,00 €	2022
	Endsumme					3.269.365,95 €		2.001.583,39 € *	- 44.399,58 € -133.125,00 € 607.778,93 €	2.431.837,74 €	440.000,00 €	-19.375,00 € -63.525,33 €	2.788.937,41 €	46.993,38 €	

* Tilgungszuschuss genehmigt
 voraussichtlicher * Tilgungszuschuss
 Darlehensreduzierung gegenüber dem
 ** Wirtschaftsplan 2011 um 80.000,00 €
 aufgrund günstiger Baukosten
 siehe Seite 38

**Nachweis
über den Stand der Rücklagen
zum 31.12.2012**

Nachweis über den Stand der Rücklagen

Rücklagenart	Stand 01.01.2012	Zugang Zuführung	Abgang Entnahme	Stand 31.12.2012
Ergebnis- rücklagen	2.973.678 €	298.000 €	- €	3.271.678 €

Übersicht über die Entwicklung der Schulden und Rücklagen

Entwicklung der Rücklagen			
Stand 31. 12. 2010			
Ergebnisrücklagen aus der Bilanz		2.680.678,17 €	
Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewin 2011 Hochrechnung gemäß Zwischenbericht	293.000 €		
Entnahme 2010	- €	2.973.678 €	31.12.2011
Zuführung Planansatz 2012	298.000 €		
Entnahme 2012	- €	3.271.678 €	31.12.2012
Zuführung Planansatz 2013	289.000 €		
Entnahme 2013	- €	3.560.678 €	31.12.2013
Zuführung Planansatz 2014	262.000 €		
Entnahme 2014	- €	3.822.678 €	31.12.2014
Zuführung Planansatz 2015	254.000 €		
Entnahme 2015	- €	4.076.678 €	31.12.2015

Entwicklung der Schulden			
Stand 31.12.2010		2.001.583 €	
Im Wirtschaftsplan 2010 genehmigte Darlehen und in 2011 abgerufen:			
Hindenburgstr. 34	75.000 €		
Restdarlehen Birkendorfer Str. 80	12.779 €	2.089.362 €	
Tilgung 2011	-	44.400 €	
Tilgungszuschuss 2011			
Hermann-Volz-Str. 33-37	68.125 €		
Waldseer Str. 45	37.500 €		
Hölderlinstr. 2-4	27.500 €	-	133.125 €
Neuaufnahme 2011 Memelstr. 5			
Im Wirtschaftsplan 2011 mit 600.000 € enthalten, reduziert aufgrund günstiger Baukosten - siehe Seite 34 - auf	520.000 €	2.431.837 €	31.12.2011
Tilgung 2012	-	63.525 €	
Tilgungszuschuss 2012			
Hindenburgstr. 34	9.375 €		
Birkendorfer Str. 80	10.000 €	-	19.375 €
Neuaufnahme 2012			
Laurenbühlweg 5-7	440.000 €	2.788.937 €	31.12.2012
Tilgung 2013	-	99.200 €	
Tilgungszuschuss 2013			
in der Förderung noch nicht bekannt		- €	
Neuaufnahme 2013			
Hans-Rohrer-Str.17	230.000 €	2.919.737 €	31.12.2013
Tilgung 2014	-	105.200 €	
Tilgungszuschuss 2014			
in der Förderung noch nicht bekannt		- €	
Neuaufnahme 2014			
Siebenbürgenstr. 40	540.000 €	3.354.537 €	31.12.2014
Tilgung 2015	-	134.800 €	
Tilgungszuschuss 2015			
in der Förderung noch nicht bekannt		- €	
Neuaufnahme 2015			
Sebastian-Kneipp-Weg 15-17	700.000 €	3.919.737 €	31.12.2015