
Wirtschaftsplan 2013



Hans Rohrer Str. 17 Sanierung in 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vorbericht	
1. Grundsätzliches - Rechtsgrundlage	1
2. Investitionen – Energetische Sanierung Hans-Rohrer-Str. 17.....	2
Neubau Talfeld.....	4
3. Erläuterungen Planansätze	8
3.1 Erfolgsplan	8
3.1.1 Erträge	8
3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.....	8
3.1.1.1 a) Sollmieten.....	8
3.1.1.1 b) Umlagen.....	8
3.1.1.1 c) Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit.....	9
3.1.1.2 Sonstige betriebliche Erträge.....	10
3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	10
3.1.2 Aufwendungen	11
3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	
3.1.2.1 a) Betriebskosten.....	11
3.1.2.1 b) Miet- und Räumungsklagen.....	11
3.1.2.1 c) Instandhaltungskosten.....	12
3.1.2.2 Personalaufwand.....	12
3.1.2.3 Abschreibungen.....	13
3.1.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	13
Sächliche Verwaltungskosten.....	13
3.1.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	14
3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer.....	14
3.1.3 Jahresergebnis	15
3.2 Vermögensplan	14
4. Planung	15
4.1 Planung 2014 - 2016.....	15
4.2 Vorschau weiterer Maßnahmen.....	17
5. Risiko- und Chancenbetrachtung	18
6. Schlussbetrachtung	18
II. Erfolgsplan 2013	19
III. Ergebnis 2013	24
IV. Vermögensplan 2013	25
V. Finanzplanung 2013 – 2016	28
VI. Feststellungsbeschluss Wirtschaftsplan 2013	35
Anlage 1 Stellenübersicht	36
Anlage 2 Schulden	37
Anlage 3 Rücklagen	39
Anlage 4 Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen und der Schulden ...	41

VORBERICHT

ZUM

WIRTSCHAFTSPLAN 2013

1. Vorwort

1.1. Grundsätzliches

Die Stadt Biberach hat zum 01.01.2006 städtische Wohnungen bzw. Wohngebäude auf den Eigenbetrieb „Wohnungswirtschaft Biberach“ übertragen. Gleichzeitig wurden dem Eigenbetrieb weitere städtische Wohnungen zur Verwaltung übertragen. Schließlich betreut der Eigenbetrieb nach Beauftragung durch die Hospitalstiftung auch den hospitälichen Wohnungsbestand.

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 Änderung vom 24.10.2011 und 12.07.2012 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 Hans-Rohrer-Straße 17, Baujahr 1963 mit 379,95 m² Wohnfläche

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

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 Jahresprimärenergiebedarf (hier ist die Energie für die Gewinn-

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

Erhebliche Wohnwertverbesserung durch Anbau von Balkonen; Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.

Gesamtkosten 370.000,00 €, davon Darlehensaufnahme in Höhe von 310.000,00 € im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank. Die Kosten- und Darlehenshöhe wurde auf Grundlage der neuesten energetischen Ausschreibungsergebnisse angesetzt.

Zahlen zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme:

Modernisierungskosten für die Wohnungen	370.000,00 €
Modernisierungskosten pro m ² Wohnfläche = Baukosten 370.000,00 € : 379,95 m ² Wohnfläche	974,00 €
Finanzierung	
Darlehen der KfW-Bank aus dem CO ₂ - Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von	310.000,00 €
Eigenmittel	60.000,00 €
Zinssatz 1,00 %, Zinsfestschreibung 10 Jahre, Kosten jährlich	3.100,00 €
Tilgungszuschuss aus 310.000,00 € 5,0 % einmalig	15.500,00 €
Die Abschreibungsdauer bzw. die Restlaufzeit wird festgesetzt für die Wohnungen auf Jährlicher Abschreibungsbetrag	30 Jahre 12.333,00 €
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung der voraussichtlich erzielbaren Miete abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)	17 Jahren

<p>Nachrichtlich: Neubau einfacher bis mittlerer Standard bis 6 Wohnungen ohne Grundstück ist mit den reinen Baukosten nach DIN 276 = Kostengruppe 300 und 400 pro m² Wohnfläche veranschlagt mit Quelle: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern „Statistische Kostenkennwerte für Gebäude“</p>	2.270,00 €.
--	-------------

Für die Mieter in der Hans-Rohrer-Str. 17 kommen folgende Kosten und Einsparungen zum tragen:

Durchschnittsmiete bei einer Gesamtwohnfläche von 379,95 m²

Vorläufige Berechnung	Jährliche Miete	monatliche Miete	pro m ² Wohnfl. Miete monatlich
Bisherige Miete	19.058,40 €	1.588,20 €	4,18 €
Erhöhung Modernisierung	7.568,52 €	630,71 €	1,66 €
Zwischensumme	26.626,92 €	2.218,91 €	5,84 €
abzüglich 5,00 % Tilgungszuschuss aus 310.000 € auf 10 Jahre	- 1.550,00 €	- 129,17 €	- 0,34 €
ermäßigte Miete	25.076,92 €	2089,74 €	5,50 €
abzüglich errechnete Energieeinsparung			
aufgrund der Wärmedämmung und Pelletheizung	- 4.103,40 €	- 341,95 €	- 0,90 €
Errechnete Miete nach Energieeinsparmaßnahmen	20.973,52 € =====	1.747,79 € =====	4,60 € =====
Betriebskostenerhöhung im Bereich der Gebäudeversicherung und Grundsteuer in Höhe von	182,40 €	15,20 €	0,04 €

Neubauwohnungen im Talfeld

Planung

Bei der Bauplatzvergabe wurde im Baugebiet Talfeld IV ein Grundstück mit 1.300 m² für den Mietwohnungsbau mit Wohnberechtigungsschein vorgesehen. Die Entwurfsplanung für das mehrgeschossige Wohnhaus wird über einen Architektenwettbewerb durchgeführt.

Folgende Eckdaten wurden über ein Raumbuch zur Planung vorgegeben:

- Die Wohnungen sind zu den allgemein gültigen Bauvorschriften und Ausstattungsmerkmalen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz und den Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 55/40 zu planen.
- Die vorgesehene Aufteilung für 12 Wohnungen:

3 Zwei-Zimmerwohnungen mit max. 45 m ² Wohnfläche =	135,00 m ²
6 Zwei-Zimmerwohnungen mit max. 60 m ² Wohnfläche =	360,00 m ²
3 Drei-Zimmerwohnungen mit max. 75 m ² Wohnfläche =	<u>225,00 m²</u>
insgesamt Wohnfläche	720,00 m ² .

Die Ergebnisse der Entwurfsplanung werden voraussichtlich im Frühjahr 2013 vorliegen. Nach erfolgter Bauplanung und Ausschreibung der Gewerke kann mit einem Baubeginn frühestens im Herbst 2013 gerechnet werden. Zu diesem Zeitpunkt liegen die voraussichtlichen Baukosten vor. In der nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsberechnung sind geschätzte Baukosten gemäß der BKI Baukostentabelle Januar 2012 für Mehrfamilienhäuser von 6 - 19 Wohnungen, einfacher Standard angesetzt. Vorsorglich wurden 4,3 % Kostensteigerungen bis zum Baubeginn eingerechnet. Zur Finanzierung wurde ein energetisches Darlehen der KfW-Bank von 50.000,00 € pro Wohnung = 600.000,00 € zu einem

derzeitigen Zinssatz von 1,00 % mit 10 Jahre Festschreibung und einem Tilgungszuschuss von 5 % = 30.000,00 € (Energieeffizienzhaus 55) angesetzt.

Im Frühjahr 2013 werden voraussichtlich die Förderprogramme für den Mietwohnungsbau nach den Vorschriften des Landeswohnraumförderungsgesetzes aufgelegt. Wenn die Konditionen für diese Förderung günstiger sind, wird für das Darlehen ein Antrag gestellt.

Bei den Bewirtschaftungskosten wurden die Sätze der II. Berechnungsverordnung verwendet.

Wirtschaftlichkeitsberechnung				
Neubau von voraussichtlich 12 Wohnungen Biberach, Talfeld, Flurstück-Nr. 9949				
Energieeffizienzhaus 55		KFW-Darlehen 50.000,00 € pro Wohnung		
Grundstücksgröße		1.300 m ²		
Baujahr/Bezugsfertigkeit 2012/2013				
Wohnfläche insgesamt		720 m ²		
Berechnung der Gesamtkosten (§§ 5 - 11 a II.BV)				
Grundstücks- und Erschließungskosten	185 € x 1.300 m ²	240.000,00 €		
Baukosten Gebäude - Stand Januar 2012 Quelle: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern „Statistische Kostenkennwerte für Gebäude“ zuzüglich Kostensteigerungen bis Baubeginn	2.270 € x 720 m ² 4,4 %	1.635.000,00 € 70.000,00 €		
Gesamtkosten		1.945.000,00 €		
Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)				
		Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
Fremdkapital:				
KFW energetisches Darlehen 12 x 50.000 € = 10 Jahre		600.000,00 €	1,00%	6.000,00 €
Eigenkapital davon im Wirtschaftsplan 2012 25.000,00 € Kapitalrücklage von der Stadt 1.320.000,00 €		<u>1.345.000,00 €</u>	0,45%	<u>6.052,50 €</u>
Finanzierungskosten		1.945.000,00 €		12.052,50 €
Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II. BV)				
Abschreibung (§ 25 II. BV)				
Baukosten		1.705.000,00 €	2,00%	34.100,00 €
Verwaltungskosten 12 Wohnungen		264,00 €		3.168,00 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV)	8,16 €	720 m ²		5.875,20 €
Mietausfallwagnis				<u>1.126,00 €</u>
Kostenmiete				56.321,70 €
	mtl. Miete €	Jährlich		mtl./m ²
EK-Verzins. 0,45 % bei 6,17 € pro m² Miete	4.693,47 €	56.321,70 €		6,52 €
Tilgungszuschuss 5 % aus 600.000,00 € auf 10 Jahre = 30.000,00 € : 10 =		<u>3.000,00 €</u>		<u>0,35 €</u>
Durchschnittsmiete Stand 2012 (Kaltmiete gemäß § 22 SGBII Hartz IV)				6,17 € =====
3 x 2 Zimmer WE mit 45 m ²	6,78 €			
6 x 2 Zimmer WE mit 60 m ²	6,17 €			
3 x 3-Zimmer WE mit 75 m ²	5,80 €			
Vorgeschriebene Höchstmiete bei Förderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (entspricht 0,53 % Eigenkapitalverzinsung):	4.536,00 €	54.432,00 €		6,30 €
Bei einer Durchschnittsmiete von 6,17 € hat sich das Bauvorhaben nach 41 Jahren amortisiert (Dynamische VoFi-Methode).				

Liquiditätsbetrachtung in Bezug auf den Neubau Talfeld von 2006 – 2011 Bilanzzahlen, ab 2012 Wirtschaftsplan							
Jahr	WE	Standort	Investitionen	Darlehen	Gewinn	Abschreibungen - nicht zahlungs- wirksame Aufwendungen -	flüssige Mittel lt. Bilanz
2006					586 T€	169 T€	1.150 T€
2007	16	Hermann-Volz-Str. 31	504 T€	500 T€	393 T€	160 T€	736 T€
2008	18	Hermann-Volz-Str. 33 - 37	601 T€	545 T€	509 T€	169 T€	
2008		Zwischensumme	1.105 T€	1.045 T€	1.488 T€	498 T€	1.760 T€
2009	7 4	Waldseer Str. 45 Hölderlinstr. 2 - 4	1.246 T€	520 T€	528 T€	177 T€	
2009		Zwischensumme	2.351 T€	1.565 T€	2.016 T€	675 T€	2.002 T€
2010	4 4	Hindenburgstr. 34 Birkendorfer Str. 80	720 T€	275 T€	665 T€	207 T€	
2010		Zwischensumme	3.071 T€	1.840 T€	2.681 T€	882 T€	2.325 T€
2011/12	12	Memelstraße 5	800 T€	480 T€	417 T€	227 T€	
2011	65	Zwischensumme	3.871 T€	2.320 T€	3.098 T€	1.109 T€	2.516 T€
2012	8	Laurenbühlweg 5 - 7	585 T€	440 T€	312 T€	267 T€	
2012		Zwischensumme	4.456 T€	2.760 T€	3.410 T€	1.376 T€	
2013	6	Hans-Rohrer-Str. 17	370 T€	310 T€	305 T€	271 T€	
2013		Zwischensumme	4.826 T€	3.070 T€	3.715 T€	1.647 T€	
2014	12	Siebenbürgenstr. 40	600 T€	560 T€	292 T€	282 T€	
2014		Zwischensumme	5.426 T€	3.630 T€	4.007 T€	1.929 T€	
2015	16	Sebastian-Kneipp-Weg 15 - 17	770 T€	720 T€	278 T€	299 T€	
2015		Zwischensumme	6.196 T€	4.350 T€	4.285 T€	2.228 T€	
2016	6	Uhlandstr. 60	440 T€	390 T€	266 T€	322 T€	
2016	113	Insgesamt	6.636 T€	4.740 T€	4.551 T€	2.550 T€	

Seit Gründung des Eigenbetriebs durchgeführte und geplante Investitionen wurden mit dem Gewinn und den nicht zahlungswirksamen Abschreibungen finanziert. Die dafür aufgenommenen zinsgünstigen Dar-

lehen zu Gunsten der Mieten sind mit den flüssigen Mitteln so abgedeckt, dass sie spätestens nach der 10-jährigen Zinsbindung oder aus wirtschaftlicher Sicht jederzeit zurückgezahlt werden können.

Kapitalrücklagen – Eigenkapitalverstärkung von der Stadt

Der Eigenbetrieb hat bisher mit den erwirtschafteten Gewinnen von 62 Wohnungen eine energetische Sanierung und Modernisierung erfolgreich durchgeführt, um den Wohnungsbestand langfristig wirtschaftlich und umweltfreundlich zu erhalten. Außerdem wurde das Wohngebäude in der Waldseer Str. 45 grundlegend saniert und somit wieder zu einem Schmuckstück der Stadt. Dabei wurden auch im Zusammenhang mit einem Dachausbau zusätzlich 3 neue Wohnungen geschaffen. Ebenso konnte eine Aufwertung des Gebäudes in der Hindenburgstr. 34 durch den Dachausbau mit 4 neuen Wohnungen in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht erreicht werden.

Die bezahlten Mieten der Bewohner fließen wieder in deren Wohngebäude für den Erhalt und zur Verbesserung der Wohnqualität zurück.

Sollte die Neubautätigkeit allein durch den Eigenbetrieb finanziert werden, müssen dringend notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen über Jahre zurückgestellt werden. Dadurch können die zinsgünstigen KfW-Darlehen aus dem Gebäudesanierungsprogramm nicht ausreichend ausgeschöpft werden, die haupt-

sächlich den Mietern in einer ermäßigten Miete zugutekommen.

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

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 1.320.000,00 € erforderlich.

Diese und weitere Eigenkapitalerhöhungen sind zur Erfüllung aller Satzungsaufgaben (siehe Seite 1 „Grundsätzliches“) für künftig zu erstellende Wohnungsneubauten notwendig. Der Neubau kann ab 2013 durchgeführt werden, wenn die Eigenkapitalerhöhung für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft für den städtischen Haushalt 2014 beschlossen wird. Nur so kann vermieden werden, dass die Neubautätigkeiten zu Lasten der sonstigen Mietverhältnisse geht.

Erläuterung der Planansätze

3.1 Erfolgsplan

3.1.1 Erträge

3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2013	Voraussichtl. Ergebnis 2012	Planansatz 2012	Ergebnis 2011
a)	Sollmieten	1.112.000,00 €	1.100.000,00 €	1.088.000,00 €	1.081.004,81 €
b)	Umlage Betriebskosten	415.000,00 €	420.000,00 €	420.000,00 €	336.314,76 €
	Summe	1.527.000,00 €	1.520.000,00 €	1.508.000,00 €	1.417.319,57 €
c)	Betreuungstätigkeit	72.000,00 €	90.000,00 €	90.000,00 €	77.869,24 €

a) Sollmieten

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb unverändert zum Vorjahr 318 Wohnungen in 72 Häusern und 77 Garagen. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 10/2012. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten und der Umlage für Betriebskosten sind unter anderem auch:

- die Mieterhöhung aufgrund der energetischen Sanierung Hans-Rohrer-Str. 17 nach abgeschlossener Modernisierung auf Grundlage der Vorschriften des § 559 BGB (11 % der Modernisierungskosten ohne Instandhaltungskostenaufwand) in Höhe von ca. 1,32 € pro m² Wohnfläche (Auswirkung beim Mieter 0,46 € pro m² Wohnfläche incl. Betriebskosten).

- Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 4,65 € (Geschäftsbericht 2011 4,52 €) pro m², die Warmmiete bei 6,38 € (Geschäftsbericht 2010 6,21 €). Die Warmmiete konnte durch die günstigen Ausschreibungsergebnisse der Gaskosten positiv beeinflusst werden. Dagegen steht allerdings der Kostenaufwand für die Umsetzung der Vorschriften der neu eingeführten Trinkwasserverordnung. Bei den Kosten für die erforderlichen Probenentnahmen und Untersuchungen des Wassers auf Legionellen handelt es sich nach Auffassung des Verbandes Baden Württembergischer Wohnungsunternehmen um Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungs- und Wasseraufbereitungsanlage und damit um Betriebskosten im Sinne § 2 Nr. 2 BetrKV.

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 01.01.2012	Ab-/Zugang 2012	Stand 31.12.2012
1. Gemischt genutzte Gebäude Abgang Bleicherstr. 38 - 44 wegen Abriss (neues Feuerwehrgelände)	61	-8	53
2. Angemietete Wohnungen - unverändert -	66		66
3. Hospital z. Hl. Geist Biberach	67		67
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt	194	-8	186

Für die Verwaltung der städtischen und hospitalischen Wohnungen werden monatlich 31,50 € pro Wohn- bzw. Gewerbeinheit und 16,50 € für die angemieteten Wohnungen der Stadt abgerechnet. Für die technische und kaufmännische Abwicklung der Gebäudeinstandhaltung werden 5,5 % der Kosten angesetzt. Die technische und kaufmännische Baubetreuung der Sanie-

rungsmaßnahme Görlitzweg 15 von der Hospitalstiftung wird voraussichtlich 2012 abgeschlossen. Somit entfällt ein weiterer Kostenansatz für 2013.

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 2013	Voraussichtl. Ergebnis 2012	Planansatz 2012	Ergebnis 2011
1.	Anlageverkäufe	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.	Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus, usw.	2.000,00 €	13.000,00 €	2.000,00 €	29.041,74 €
3.	Tilgungszuschuss KfW-Darlehen	22.000,00 €	0,00 €	19.000,00 €	19.375,00 €
	Insgesamt	24.000,00 €	13.000,00 €	21.000,00 €	48.416,74 €

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.

Die zu erwartenden Tilgungszuschüsse 2012 über 19.375,00 € der energetischen Darlehen wurden bereits von der KfW-Förderbank in 2011 gutgeschrieben.

Bei der Durchführung der energetischen Sanierung der Wohnungen Laurenbühlweg 5 und 7 werden die Anforderungen der EnEV₂₀₀₉ für ein Energieeffizienzhaus 100 voraussichtlich erreicht. Somit kann mit einem Tilgungszuschuss von insgesamt 22.000,00 € von der KfW-Bank für die Darlehen von insgesamt 440.000,00 € gerechnet werden.

3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Planansatz 2013	Voraussichtl. Ergebnis 2012	Planansatz 2012	Ergebnis 2011
Guthabenzinsen	42.000,00 €	55.000,00 €	55.000,00 €	55.417,26 €

Aufgrund der laufenden Zinsschwankungen und Geldbewegungen hinsichtlich der Sanierungen wurde der Planansatz vorsichtig gewählt. Mit berücksichtigt wurden die bisher festgeschriebenen Zinssätze für 2013. Aufgrund der anhaltenden Niedrig-

zinsphase wurde das 2,5 %ige KfW-Darlehen in Höhe von 425.285,00 € gebührenfrei zurück gezahlt. Dafür entfallen bei der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ über 10.000,00 € Zinsaufwendungen.

3.1.2. Aufwendungen

3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2013	Voraussichtl. Ergebnis 2012	Planansatz 2012	Ergebnis 2011
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	437.000,00 €	442.000,00 €	442.000,00 €	339.955,84 €
b)	Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten f. Vermietung	2.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	572,71 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	270.000,00 €	270.000,00 €	270.000,00 €	272.622,17 €
	Hausbewirtschaftung insgesamt	709.000,00 €	717.000,00 €	717.000,00 €	586.673,48 €

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. Für die Wohnanlagen wurde ein Betrag von 15.000,00 € für die Probenentnahmen und Wasseruntersuchungen eingestellt. Weitere Ausführungen siehe auf Seite 8 „Sollmieten“ und Seite 12 „Instandhaltungskosten“ und „Personalaufwand“.

Die Betriebskosten werden als Umlagen von den Mietern zusammen mit der monatlichen Miete als Abschlagszahlung finanziert. Angekündigte Preiserhöhungen und 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 der dringend erforderliche Schutzanstrich der Außenfenster und Fensterläden für insgesamt 54 Wohnungen in der Hölderlinstr. 31 - 35, 30 - 34 und Keplerstr. 21 - 25 in Höhe von 48.000,00 € enthalten. Diese Kosten beinhalten auch das Streichen der 9 Treppenhäuser. Die Arbeiten werden ausgeschrieben.

Am Wohngebäude Kapuziner Str. 6, Baujahr 1973, mit 2 Kleinwohnungen wird eine grundlegende Flachdachsanierung erforder-

lich. Für die Abdichtungsmaßnahmen sind Kosten in Höhe von ca. 10.000,00 € zu erwarten.

Aufgrund der geänderten Trinkwasserverordnung müssen für die Entnahme der Wasserproben zur Untersuchung auf Legionellen bei Gebäuden spezielle Probenahmeventile bei der Warmwasserversorgungsanlage installiert werden. Die Gesamtkosten liegen bei ca. 25.000,00 €. Mit den Arbeiten wird in 2012 begonnen.

3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2013	Voraussichtl. Ergebnis 2012	Planansatz 2012	Ergebnis 2011
Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozialen Abgaben	287.000,00 €	274.000,00 €	274.000,00 €	231.893,65 €
abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten)	23.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	26.477,24 €
Gehälter - Verwaltung	264.000,00 €	247.000,00 €	247.000,00 €	205.416,41 €

Für die zusätzliche Abwicklung der energetischen Sanierung des hospitalischen Gebäudes Görlißweg 15 wurde ab 01.02.2012 eine Mitarbeiterin mit 50 % befristet für ein Jahr zur Unterstützung des technischen Leiters eingestellt.

In 2013 folgen weitere energetische Sanierungen unseres Wohnungsbestandes. Außerdem wird die Wohnungswirtschaft laufend mit neuen Vorschriften und Gesetzen konfrontiert. Aktuell sind die Voraussetzungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der geänderten Trinkwasserverordnung zur Untersuchung der Wasserqualität auf Legionellen in den Wohnanlagen zu schaffen. Es sind alle Wohnanlagen zu prüfen und entsprechend die notwendigen Installationen für die jährlichen Probenahmen zu veranlassen. Mit dieser Verordnung sind Verpflichtungen - wie Anzeigepflichten an das jeweils zuständige Gesundheitsamt und Dokumentations- und Informationspflichten gegenüber den Mietern - verbunden. Um dem enormen Arbeitsmehr-

aufwand gerecht zu werden und keine Folgen einer Pflichtverletzung aus der Trinkwasserverordnung einzugehen ist es erforderlich, die bisher befristete Arbeitsstelle mit 50 % zur Unterstützung des technischen Leiters bis zum 31.12.2013 zu verlängern.

Seit September 2012 begleiten wir einen Auszubildenden im Eigenbetrieb. Er erlernt den Beruf des Immobilienkaufmanns. Nach einem erfolgreichen Ausbildungsabschluss ist mittelfristig eine Übernahme geplant. Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) sind 7 Hauswarte für 8 Wohnanlagen beschäftigt. Die zu erwartenden Kosten in Höhe von rd. 23.000,00 € sind in der Position Betriebskosten eingestellt. In den Personalkosten ist eine Urlaubspflichtrückstellung über 12.000,00 € vorsorglich enthalten. Der angehobene Planansatz für die Löhne und Gehälter errechnet sich im Wesentlichen aus den Tarifveränderungen und der Betriebszugehörigkeit.

3.1.2.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Abschreibungen	Planansatz 2013	Voraussichtl. Ergebnis 2012	Planansatz 2012	Ergebnis 2011
auf Wohngebäude	268.000,00 €	252.000,00 €	264.000,00 €	227.614,69 €
a.o. AfA Ehinger Str. 20	0,00 €	18.700,00 €	19.000,00 €	0,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	2.274,88 €
Abschreibungen insgesamt	271.000,00 €	273.700,00 €	286.000,00 €	229.889,57 €

Die Steigerungen vom Bilanzergebnis 2011 zum Planansatz 2013 von rund 40.000,00 € betreffen die jährlichen Abschreibungen aus den Wertsteigerungen von voraussichtlich 1,2 Millionen € für die Wohngebäude Memelstraße 5 und Laurenbühlweg 5 - 7. Die Restlaufzeit für die energetisch sanierten Wohnungen wurde auf 30 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.

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 2013	Voraussichtl. Ergebnis 2012	Planansatz 2012	Ergebnis 2011
Sächliche Verwaltungskosten	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	40.895,43 €
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	1.898,17 €
Beratungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	26.782,00 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	53.000,00 €	53.000,00 €	53.000,00 €	69.575,60 €

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,

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 2013	Voraussichtl. Ergebnis 2012	Planansatz 2012	Ergebnis 2011
Darlehenszinsaufwand	36.000,00 €	40.000,00 €	47.000,00 €	38.614,43 €

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 2,35 % 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. Weitere Erläuterungen siehe auch unter der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“.

3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2013	Voraussichtl. Ergebnis 2012	Planansatz 2012	Ergebnis 2011
Grundsteuer	27.000,00 €	25.700,00 €	26.000,00 €	24.915,03 €

Im Planansatz war die Grundsteuererhöhung durch die Einheitswertfortschreibungen des Finanzamtes für die energetisch sanierten Gebäude und die Grundsteuer für

die neu erstellten Wohnungen in der Hindenburgstr. 34 zu berücksichtigen. Die Grundsteuer für sanierte Gebäude erhöht sich um ca. 1/3 der bisherigen Kosten.

3.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2013	
stehen den Erträgen mit	1.665.000,00 €
Aufwendungen über	1.360.000,00 €
gegenüber,	
so dass ein Jahresgewinn entsteht von	305.000,00 €,
der den Ergebnisrücklagen zugeführt werden kann.	

3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2013 sind die Modernisierungskosten Hans-Rohrer-Str. 17 über 370.000,00 Euro, die Neubaukosten für die Wohnungen im Talfeld in Höhe von 600.000,00 €, die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3.000,00 € sowie die Tilgung von Krediten über 135.000,00 €

zu finanzieren. Diese Ausgaben werden durch einen zinsgünstigen Kredit des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank von insgesamt 910.000,00 €, und dem voraussichtlichen Jahresgewinn über 305.000,00 € sowie den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 271.000,00 € abgedeckt, so dass ein Finanzierungsüberschuss über 378.000,00 € den Rücklagen im Vermögensplan zugeführt werden kann.

4. Planung

4.1 Für 2014 bis 2016 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.

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 ersetzt. 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 600.000,00 €.

Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW-Bank ist ein KfW-Darlehen in Höhe von 560.000,00 € 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 770.000,00 €, KfW-Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen 720.000,00 €.

2016**Uhlandstraße 60, Baujahr 1957, 531,60 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen**

Sechs 4-Zimmer-Wohnungen mit je 88,60 m² Wohnfläche

Energetische Sanierung: Dämmung der Fassade, der Keller- und der obersten Geschossdecke, Rolllädenerneuerung mit Wärmedämmung, Dachsanierung, Neugestaltung des Hauseingangsbereiches, Erneuerung der Wohnungseingangstüren. (2005 Badsanierung, 2006 Fenstereinbau, 2007 Einbau Zentralheizung mit WW-Versorgung)

Die Erneuerung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge erfolgt bei Mieterwechsel. Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang. Die Finanzierung der Gesamtkosten über 440.000,00 € ist mit einem Darlehen mit 390.000,00 € aus dem KfW-Gebäudesanierungsprogramm vorgesehen.

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 - 7,5%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 bietet bezahlbaren Wohnraum für den durch Wohnberechtigung begünstigten Personenkreis.

4.2 Vorschau weiterer Maßnahmen

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

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der Keller- und obersten Geschossdecke/Dachfläche. Erneuerung der Heizanlage, Badsanierung.

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

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der Keller- und obersten Geschossdecke/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 Energetische 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-, Fi-

nanz- 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

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

pitalrücklage zur Durchführung eines Neubaus unumgänglich. Sobald die Stadt dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft die notwendige Eigenkapitalstärkung genehmigt, steht dem Neubau für öffentlich geförderte Sozialwohnungen nichts mehr im Wege.

Biberach, Oktober 2012



ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

Erfolgsplan 2013
- Erträge -

Erfolgsplan - Erträge -					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2013	Ansatz 2012	Ergebnis 2011
	Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung				
6000	Solllmieten	*1	1.112.000,00 €	1.088.000,00 €	1.081.004,81 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	415.000,00 €	420.000,00 €	336.314,76 €
	Summe		1.527.000,00 €	1.508.000,00 €	1.417.319,57 €
	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit				
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	58.000,00 €	77.000,00 €	64.004,59 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	14.000,00 €	13.000,00 €	13.864,65 €
	Summe		72.000,00 €	90.000,00 €	77.869,24 €
	Sonstige betriebliche Erträge				
6601	Erträge aus Anlagenverkäufe (Grundst. u. Wohngeb.)		- €	- €	- €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüsse KFW energetische Sanierungen		22.000,00 €	19.000,00 €	19.375,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep. Klausel, usw.)	*5	2.000,00 €	2.000,00 €	29.041,74 €
	Summe		24.000,00 €	21.000,00 €	48.416,74 €
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	42.000,00 €	55.000,00 €	55.417,26 €
	Summe		42.000,00 €	55.000,00 €	55.417,26 €
	Zusammenstellung der Erträge				
	Position 6000		1.527.000,00 €	1.508.000,00 €	1.417.319,57 €
	Position 6200		72.000,00 €	90.000,00 €	77.869,24 €
	Position 6600		24.000,00 €	21.000,00 €	48.416,74 €
	Position 6800		42.000,00 €	55.000,00 €	55.417,26 €
	Gesamtsumme Erträge		1.665.000,00 €	1.674.000,00 €	1.599.022,81 €

Erläuterungen

- *1 Grundlage Oktobermieten 2012 abzüglich Modernisierungslieferstände zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- *2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Okt. 2012 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 Vorsichtig gewählter Ansatz
- *6 Vorsichtig gewählter Ansatz, weil Modernisierungen abzuwickeln sind und Zinsveränderungen schwierig einkalkuliert werden können.

Erfolgsplan 2013
- Aufwendungen -

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2013	Ansatz 2012	Ergebnis 2011
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, sonstiges	437.000,00 €	442.000,00 €	339.955,84 €
8050	Instandhaltungskosten	270.000,00 €	270.000,00 €	272.622,17 €
	Miet- und Räumungsklagen	2.000,00 €	5.000,00 €	572,71 €
	Summe	709.000,00 €	717.000,00 €	613.150,72 €
	Personalaufwand			
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 41.936,00€ ZVK 16.614,00€ nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen 23.000,00€ bei Pos. 8000	264.000,00 €	247.000,00 €	205.416,41 €
	Summe	264.000,00 €	247.000,00 €	205.416,41 €
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen			
8400	AfA auf Gebäude	268.000,00 €	264.000,00 €	227.614,69 €
8410	a.o. AFA Ehinger Str. 20	- €	19.000,00 €	- €
8401	AfA sonstige (Software), GWG	3.000,00 €	3.000,00 €	2.274,88 €
	Summe	271.000,00 €	286.000,00 €	229.889,57 €
	Sonstige betriebliche Aufwendungen			
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs-, Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	48.000,00 €	48.000,00 €	40.895,43 €
8510	Beratungskosten	- €	- €	26.782,00 €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	5.000,00 €	5.000,00 €	1.898,17 €
	Summe	53.000,00 €	53.000,00 €	69.575,60 €

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2013	Ansatz 2012	Ergebnis 2011
8720	Zinsen u.ä. Aufwendungen Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.000,00 €	47.000,00 €	38.614,43 €
	Summe	36.000,00 €	47.000,00 €	38.614,43 €
8910	Steuern von Einkommen und vom Ertrag Grundsteuer	27.000,00 €	26.000,00 €	24.915,03 €
	Summe	27.000,00 €	26.000,00 €	24.915,03 €
	Zusammenstellung Aufwendungen			
	Position 8000	709.000,00 €	717.000,00 €	613.150,72 €
	Position 8300	264.000,00 €	247.000,00 €	205.416,41 €
	Position 8400	271.000,00 €	286.000,00 €	229.889,57 €
	Position 8500	53.000,00 €	53.000,00 €	69.575,60 €
	Position 8700	36.000,00 €	47.000,00 €	38.614,43 €
	Position 8900	27.000,00 €	26.000,00 €	24.915,03 €
	Gesamtsumme der Aufwendungen	1.360.000,00 €	1.376.000,00 €	1.181.561,76 €

Erläuterungen siehe Vorbericht

Ergebnisermittlung

Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

Bezeichnung	Ansatz 2013	Ansatz 2012	Ergebnis 2011
Ermittlung Ergebnis			
Gesamtsumme Erträge	1.665.000,00 €	1.674.000,00 €	1.599.022,81 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.360.000,00 €	1.376.000,00 €	1.181.561,76 €
Jahresfehlbetrag			
Jahresgewinn	305.000,00 €	298.000,00 €	417.461,05 €

Vermögensplan 2013

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2013				
Finanzierungsmittel (Einnahmen)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2013	Ansatz 2012	Ergebnis 2011
1.	Entnahme aus Rücklagen	- €	- €	- €
2.	Jahresgewinn	305.000 €	298.000 €	417.461,05 €
3.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €
5.	Beiträge und ähnliche Entgelte	- €	- €	- €
6.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	- €	- €	- €
7.	Kredite			
	Hans-Rohrer-Str. 17	310.000 €		
	Talfeld Neubau	600.000 €		
		910.000 €	440.000 €	497.778,93 €
8.a)	Abschreibungen	271.000 €	267.000 €	229.889,57 €
8.b)	außerordentliche Abschreibungen			
	Ehinger Str. 20	- €	19.000 €	- €
9.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	- €	- €	- €
10.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €
11.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	- €	- €	- €
	Finanzierungsmittel insgesamt	1.486.000 €	1.024.000 €	1.145.129,55 €

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2013								
Finanzierungsmittel (Ausgaben)								
Lfd. Nr.	Finanzierungsbedarf Ausgaben Bezeichnung	Planansatz			Verpflichtungs- ermächtigungen 2013	Investitionen (nachrichtlich)		Erläuterungen
		Ansatz 2013	Ansatz 2012	Ergebnis 2011		Gesamtaus- gabebedarf	bisher bereit- gestellt	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000 €	3.000 €	2.524,88 €	- €	3.000 €	- €	PC u Drucker
	EDV-Software	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Bauvorhaben							
	2012: Laurenbühweg 5-7 585.000 € davon Parkplätze 65.000 €							
	2013:Hans-Rohrer-Str. 17 370.000 € 2013/14	370.000 €	585.000 €	948.780,60 €	- €	370.000 €	- €	Energetische Sanierung
	Neubau von ca. 12 Wohnungen Talfeld insgesamt 1.945.000 €	600.000 €	25.000 €	- €	1.320.000 €	1.945.000 €	25.000 €	Neubau Talfeld
	Grundenwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
4.	Zuführung zu Rücklagen	378.000 €	328.500 €	16.299,49 €	- €	- €	- €	
5.	Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
6.	Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
8.	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
9.	Tilgung von Krediten	75.000 €	63.500 €	44.399,58 €	- €	75.000 €	- €	planm Tilgungen siehe Anlage 2
9.a)	außerordentliche Tilgung v. Krediten Tilgungszuschuss							
	2012: Hindenbvurgstr. 34 Birkendorfer Str. 80							
	2013: Memelstr. 5	60.000 €	19.000 €	133.125,00 €	- €	- €	- €	
10.	Gewährung von Krediten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
11.	enübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Finanzierungsbedarf insgesamt	1.486.000 €	1.024.000 €	1.145.129,55 €	1.320.000 €	2.393.000 €	25.000 €	

Finanzplan 2013 - 2016

Erfolgsplan 2013 – 2016

- Erträge

- Aufwendungen

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Erträge						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.417.319,57 €	1.508.000 €	1.527.000 €	1.556.000 €	1.652.000 €	1.681.000 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	77.869,24 €	90.000 €	72.000 €	72.000 €	72.000 €	74.000 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge (Tilgungszuschüsse KfW bis 2013 + Kostenbeteiligungen d. Mieter)	48.416,74 €	21.000 €	24.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	55.417,26 €	55.000 €	42.000 €	20.000 €	15.000 €	15.000 €
	Summe Erträge	1.599.022,81 €	1.674.000 €	1.665.000 €	1.650.000 €	1.741.000 €	1.772.000 €

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Aufwendungen						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	339.955,84 €	442.000 €	437.000 €	450.000 €	467.000 €	471.000 €
2.	Instandhaltungskosten	272.622,17 €	270.000 €	270.000 €	230.000 €	236.000 €	236.000 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	572,71 €	5.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
4.	Personalaufwand	205.416,41 €	247.000 €	264.000 €	272.000 €	281.000 €	290.000 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	229.889,57 €	286.000 €	271.000 €	282.000 €	333.000 €	356.000 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	69.575,60 €	53.000 €	53.000 €	54.000 €	55.000 €	56.000 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	38.614,43 €	47.000 €	36.000 €	41.000 €	54.000 €	60.000 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	24.915,03 €	26.000 €	27.000 €	27.000 €	28.000 €	28.000 €
	Summe Aufwendungen	1.181.561,76 €	1.376.000 €	1.360.000 €	1.358.000 €	1.456.000 €	1.499.000 €
	Ergebnis						
	Erträge	1.599.022,81 €	1.674.000 €	1.665.000 €	1.650.000 €	1.741.000 €	1.772.000 €
	Aufwendungen	1.181.561,76 €	1.376.000 €	1.360.000 €	1.358.000 €	1.456.000 €	1.499.000 €
	Jahresgewinn/Jahresverlust	417.461,05 €	298.000 €	305.000 €	292.000 €	285.000 €	273.000 €

Vermögensplan 2013 – 2016

- Finanzierungsmittel**
- Finanzierungsbedarf**

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen - Neubau -	- €	- €		1.320.000 €	- €	- €
2.	Entnahme aus Rücklagen		- €	- €	- €	- €	- €
3.	Jahresgewinn	417.461,05 €	298.000 €	305.000 €	292.000 €	285.000 €	273.000,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	Kredite	497.778,93 €	440.000 €	910.000 €	560.000 €	720.000 €	390.000,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	229.889,57 €	267.000 €	271.000 €	282.000 €	333.000 €	356.000,00 €
6.a)	außerordentliche Abschreibungen	- €	19.000 €	- €	- €	- €	- €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €
8.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	Finanzierungsmittel insgesamt	1.145.129,55 €	1.024.000 €	1.486.000 €	2.454.000 €	1.338.000 €	1.019.000 €

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
1.a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	2.524,88 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
1.b)	Bauvorhaben - Sanierung	948.780,60 €	585.000 €	370.000 €	600.000 €	770.000 €	440.000 €
1.c)	Baukosten Neubau Tafeld	- €	25.000 €	600.000 €	1.320.000 €	- €	- €
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	16.299,49 €	328.500 €	378.000 €	440.000 €	444.000 €	441.000 €
4.	Abdeckung Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	44.399,58 €	63.500 €	75.000 €	91.000 €	121.000 €	135.000 €
5.a)	a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss -	133.125,00 €	19.000 €	60.000 €	- €	- €	- €
	Finanzierungsbedarf insgesamt	1.145.129,55 €	1.024.000,00 €	1.486.000,00 €	2.454.000,00 €	1.338.000,00 €	1.019.000,00 €

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2013

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 2013 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

• Erträge	1.665.000,00 €
• Aufwendungen	1.360.000,00 €
• Jahresgewinn	305.000,00 €

2. Vermögensplan

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	1.486.000,00 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	1.486.000,00 €

3. Kreditaufnahme 910.000,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 250.000,00 €

5. Verpflichtungsermächtigungen 1.320.000,00 €

Biberach, den

Wersch
Erster Bürgermeister

Stellenübersicht

Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2013 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	50,00	Assistenz und Sachbearbeitung für technische Bauleitung ab 01.01.2013 befristet bis 31.12.2013 zur Durchführung der Baumaßnahmen und Einleitung der Vorschriften der Trinkwasserversorgung
Fachpersonal	5	435,00	
Auszubildender			
Ab 01.09.2012 - 28.02.2015 = 1./2. Ausbildungsjahr	1	100,00	Immobilienkaufmann
insgesamt	6	535,00	

* = 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
2013

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2013															
Lfd. Nr.	Baubeschnitt	Gläubiger	Darlehenskontonummer	Jahr der Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zinssatz	Stand 31.12.2011	Tilgung 2012(-) Zugang	Stand 31.12.2012	Zugang 2013	Tilgung 2013	voraussichtlicher Stand 31.12.2013	Zinsen 2013	Erfahrungen Endo d. Zinsfestschr.
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	38.274,77 €	- 775,93 €	37.498,84 €	- €	- 779,82 €	36.719,02 €	188,15 €	fest
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2055	57.254,69 €	0,50%	34.021,94 €	- 689,74 €	33.332,20 €	- €	- 693,18 €	32.639,02 €	167,24 €	fest
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	208.648,19 €	- 4.177,15 €	204.471,04 €	- €	- 4.198,06 €	200.272,98 €	1.008,37 €	fest
4	Hermann-Volz-Str. 31	KfW-Bank	7094509	2007	2027	500.000,00 €	2,50%	437.947,36 €	2. - 425.285,46 € 1. - 12.661,90 €	- €	- €	- €	- €	- €	
5	Hermann-Volz-Str.33-37	KfW-Bank	0822548	2008	2028	545.000,00 €	2,35%	462.945,48 €	- 28.353,43 €	434.592,05 €	- €	- 29.025,63 €	405.566,42 €	9.873,60 €	2018
6	Waldseer Str. 45	KfW-Bank Kreisspark.BC	6000280460	2010	2029	300.000,00 €	1,40%	262.500,00 €	- 4.046,50 €	258.453,50 €	- €	- 16.328,12 €	242.125,38 €	3.675,00 €	2019
7	Hindenburgstr. 34	KfW-Bank Kreisspark.BC	6000301394	2010	2030	75.000,00 €	1,75%	75.000,00 €	- 9.375,00 €	65.625,00 €	- €	- 1.985,15 €	63.639,85 €	1.148,44 €	2020
8	Heidelinstr. 2-4	KfW-Bank Kreisspark.BC	6000286859	2010	2030	220.000,00 €	1,75%	192.500,00 €	- €	192.500,00 €	- €	- 11.697,29 €	180.802,71 €	3.368,75 €	2020
9	Birkendorfer Str. 80	KfW-Bank Kreisspark.BC	6000286828	2010	2030	200.000,00 €	1,75%	200.000,00 €	- 10.000,00 €	190.000,00 €	- €	- 10.369,68 €	179.630,32 €	3.325,00 €	2020
10	Memelstraße 5	KfW-Bank Kreisspark.BC	6000286835	2011	2031	480.000,00 €	1,75%	410.000,00 €	70.000,00 €	480.000,00 €	- €	- 60.000,00 €	420.000,00 €	8.400,00 €	2021
11	Laurenblühweg 5-7	KfW-Bank Kreisspark.BC	6000366676 6000366717	2012	2032	440.000,00 €	0,58%	- €	440.000,00 €	440.000,00 €	- €	- €	440.000,00 €	2.552,00 €	2022
12	Neuaufnahme Hans-Rohrer-Str. 17	KfW-Bank Kreisspark.BC		2013	2033	310.000,00 €	1,00%	- €	- €	- €	310.000,00 €	- €	310.000,00 €	2.325,00 €	2023
13	Neuaufnahme Neubau Talfeld	KfW-Bank Kreisspark.BC		2013	2033	600.000,00 €	1,00%	- €	- €	- €	600.000,00 €	- €	600.000,00 €	- €	2023
	Endsumme					4.139.365,95 €		2.321.637,74 €	1. - 50.704,65 € 2. - 425.285,46 € 3. - 19.375,00 € 4. + 510.000,00 €	2.336.472,63 €	910.000,00 €	- 75.076,93 € - 60.000,00 €	3.111.395,70 €	36.031,55 €	

voraussichtlicher
Tilgungszuschuss

1. Tilgung
2. außerordentliche Darlehensrückzahlung
3. Tilgungszuschuss genehmigt
4. Darlehensabruf

**Nachweis
über den Stand der Rücklagen
zum 31.12.2013**

Nachweis über den Stand der Rücklagen

Ergebnisrücklagen

Stand 31.12.2011	
- Bilanz -	3.098.139 €
Zugang 2012	
voraussichtl. Gewinn	<u>312.000 €</u>
Stand 31.12.2012	3.410.139 €
Zugang 2013	
voraussichtlicher Gewinn	
- Wirtschaftsplan 2013-	<u>305.000 €</u>
Stand 31. 12. 2013	<u><u>3.715.139 €</u></u>

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

Entwicklung der Rücklagen				
2011	Stand 31. 12. 2011 Ergebnisrücklagen aus der Bilanz		3.098.139 €	
2012	Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2012 Hochrechnung gemäß Zwischenbericht 2012	312.000 €		
	Entnahme 2012	- €	3.410.139 €	
2013	Zuführung Planansatz 2013 Gewinn	305.000 €		
	Entnahme 2013	- €	3.715.139 €	
2014	Zuführung Planansatz 2014 Gewinn	292.000 €		
	Entnahme 2014	- €	4.007.139 €	
2015	Zuführung Planansatz 2015 Gewinn	285.000 €		
	Entnahme 2015	- €	4.292.139 €	
2016	Zuführung Planansatz 2016 Gewinn	273.000 €		
	Entnahme 2016	- €	4.565.139 €	31.12.2016

Entwicklung der Schulden				
2011	Stand 31.12.2011 - Bilanz -		2.321.838 €	
2012	Außerordentliche Rückzahlung KfW-Darlehen über 2,5 % Zinsen	- 425.285 €		
	Tilgung 2012 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	- 50.705 €		
	Tilgungszuschuss 2012 Hindenburgstr. 34 9.375,00 € Birkendorfer Str. 80 10.000,00 €	- 19.375 €		
	Restliche Darlehensaufnahme Memelstr. 5	70.000 €		
	Neuaufnahme 2012 Laurenbühlweg 5-7	440.000 €	2.336.473 €	
2013	Tilgung 2013	- 75.000 €		
	Tilgungszuschuss 2013 voraussichtlich Memelstr. 5	- 60.000 €		
	Neuaufnahme 2013 Hans-Rohrer-Str.17 310.000,00 € Neubau Talfeld 600.000,00 €	910.000 €	3.111.473 €	
2014	Tilgung 2014	- 91.000 €		
	Tilgungszuschuss 2014 in der Förderung noch nicht bekannt Neuaufnahme 2014 Siebenbürgenstr. 40	- € 560.000 €	3.580.473 €	
2015	Tilgung 2015	- 121.000 €		
	Tilgungszuschuss 2015 in der Förderung noch nicht bekannt	- €		
	Neuaufnahme 2015 Sebastian-Kneipp-Weg 15-17	720.000 €	4.179.473 €	
2016	Tilgung 2016	- 135.000 €		
	Tilgungszuschuss 2016 in der Förderung noch nicht bekannt Neuaufnahme 2016 Uhlandstr. 60	- € 390.000 €	4.434.473 €	31.12.2016