

Eigenbetrieb  
Wohnungswirtschaft Biberach

---

## Wirtschaftsplan 2014



Laurenbühlweg 5 und 7 Süd- und Nordansicht

# INHALT

## Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2014

- 1 Grundsätzliches - Rechtsgrundlage
  - 2 Investitionen – Neubau Talfeld
  - 5 Erläuterungen Planansätze
- ERTRÄGE
- 5 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung – Sollmieten, Umlagen
  - 6 Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit
  - 7 Sonstige betriebliche Erträge
  - 7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

### AUFWENDUNGEN

- 8 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
- 8 Betriebskosten
- 9 Miet- und Räumungsklagen
- 9 Instandhaltungskosten
- 9 Personalaufwendungen
- 10 Abschreibungen
- 10 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 10 Sächliche Verwaltungskosten
- 11 Beratungskosten für eine Untersuchung der Gebäude Theaterstraße 14 und 16
- 11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 11 Sonstige Steuern – Grundsteuer

- 11 JAHRESERGEBNIS
- 12 Vermögensplan
- 12 Planung 2015 – 2017
- 14 Vorschau weiterer Maßnahmen
- 15 Risiko- und Chancenbetrachtung
- 15 Schlussbetrachtung

## Wirtschaftsplan 2014

- 16 ERFOLGSPLAN 2014
  - 21 ERGEBNIS 2014
  - 22 VERMÖGENSPLAN 2014
  - 29 FINANZPLANUNG 2014 – 2017
  - 32 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 2014
- 
- 33 Anlage 1 **Stellenübersicht**
  - 34 Anlage 2 **Schulden**
  - 36 Anlage 3 **Rücklagen**
  - 38 Anlage 4 **Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen und Schulden**

# VORBERICHT

## ZUM

### WIRTSCHAFTSPLAN 2014

#### **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 hospitalischen 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

### Neubauwohnungen im Talfeld, Otto-Schlecht-Str. 2 Öffentlich gefördert nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2013

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.11.2012 einer Mehrfachbeauftragung von 4 Architekturbüros für die Planung des Neubaus mit öffentlich geförderten Wohnungen zugestimmt. Die eingereichten Vorschläge wurden von der Bewertungskommission nach den Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes und des Raumplans auf ihre Wirtschaftlichkeit bezüglich der Baukosten, Unterhaltung und der laufenden Betriebskosten des Gebäudes und somit einer bezahlbaren Gesamtmiete geprüft. Außerdem waren die Vorschriften der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) bezüglich der Wohnflächen, Zimmergrößen, usw. einzuhalten. Diese Kriterien erfüllt das

kompakt geplante Gebäude mit 15 Wohnungen des Architekturbüros Gurland + Seher.

Das Wohnhaus mit klar strukturierter Fasadengestaltung und moderner Architektur passt sich harmonisch in das Wohngebiet Talfeld ein. Weitere Ausführungen sind der entsprechenden Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Inzwischen wurden die Wohnungsgrundrisse in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro zukunftsorientiert optimiert. Besonderer Wert wurde auf einen variablen barrierearmen Grundriss gelegt, der nach Bedarf mit Trennwänden bzw. Raumteiler den unterschiedlichen Situationen und Bedürfnissen angepasst werden kann.

#### Landeswohnraumförderungsprogramm 2013:

##### Bedingungen für die Gewährung eines zinslosen Darlehens:

- Miet- und Belegungsbindung von 25 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten.
- Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils örtüblichen Vergleichsmiete um 33 % abzusenken. Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen bestehender Mietverhältnisse frühestens nach Ablauf von jeweils 2 Jahren höchstens 5 Prozent je m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht werden.
- Die angemessene Eigenleistung beträgt grundsätzlich 25 %.

##### Art der Fördermittel:

Darlehenshöhe:	bis zu 75 % der Gesamtkosten (Die Gesamtkosten sind bis zu 2.500 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigungsfähig.)
Sollzinsbindung:	25 Jahre
Zins:	Der von der L-Bank zum Zeitpunkt der Bewilligung in marktüblicher Höhe festgelegte Sollzinssatz wird auf die Dauer der Sollzinsbindung auf 0,00 % p.a. verbilligt.
Tilgung:	1 % p.a. aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen.
Zusatzförderung:	Für ein KfW-Effizienzhaus 55 wird ein Tilgungszuschuss der KfW von 5 % des berücksichtigungsfähigen Bruttodarlehensbetrags, maximal 2.500,00 € pro Wohnung gewährt.

<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>			
<b>Neubau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen Biberach, Otto-Schlecht-Straße 2, Fl.-St. 9949</b>			
<b>Energieeffizienzhaus 55</b>			
Grundstücksgröße	1.300 m <sup>2</sup>		
4 1-Zimmer-Wohnungen zwischen 43,50 m <sup>2</sup> und 46,28 m <sup>2</sup> 8 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 60,19 m <sup>2</sup> und 60,98 m <sup>2</sup> 3 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 74,89 m <sup>2</sup> und 75,06 m <sup>2</sup>	15 Wohnungen		
Wohnfläche insgesamt	885,44 m <sup>2</sup>		
Baujahr/Bezugsfertigkeit	2014/2016		
<b>Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV)</b>			
Grundstücks- u. Erschließungskosten ca. 185,00 € x 1.300,00 m <sup>2</sup>	241.000,00 €		
Baukosten Gebäude Kostenschätzung gemäß DIN 276 Stand 4. Quartal 2013 ca. 2.253,00 € x 885,44 m <sup>2</sup>	1.995.000,00 €		
<b>Gesamtkosten</b> ca. 2.525,00 € x 885,44 m <sup>2</sup>	<b>2.236.000,00 €</b>		
<b>Finanzierungsplan (§§ 12 . 16 II.BV)</b>			
	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
<b>Fremdkapital</b>			
Landeskreditbank Wohnraumförderung 0 % Zins, 1 % Tilgung, Zinsbindung 25 Jahre 2.500 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche x 885,44 m <sup>2</sup> = 2.213.600 € x 75 % (1 % Tilgung = 16.602,00 € jährlich)	1.660.200,00 €	0,00%	0,00 €
<b>Eigenkapital</b> davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	241.000,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft	334.800,00 €	4,85%	16.230,92 €
nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung insgesamt aus 575.800,00 € = 2,82 %			
<b>Finanzierung insgesamt</b>	<b>2.236.000,00 €</b>		
<b>Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II. BV)</b>			
Abschreibung Baukosten	1.995.000,00 €	2,00%	39.900,00 €
Verwaltungskosten 15 Wohnungen (§ 26 II BV), pro WE 264,31 €			3.964,65 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m <sup>2</sup> Wohnfläche 6,95 €			6.153,81 €
Mietausfallwagnis			1.321,42 €
<b>Aufwendungen insgesamt</b>			<b>67.570,80 €</b>
Miete nach Berechnung des Mietspiegels 9,28 €/m <sup>2</sup> 33 % Absenkung für öffentliche Förderung 3,06 €/m <sup>2</sup> <b>Kaltmiete durchschnittlich 6,22 €/m<sup>2</sup></b>			66.070,80 €
Tilgungszuschuss 2.500,00 € pro Wohnung = 2.500 € x 15 Wohnungen = 37.500,00 € verteilt auf 25 Jahre (Zinsbindung)			1.500,00 €
<b>Erträge insgesamt</b> (Miete + Tilgungszuschuss)			<b>67.570,80 €</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>0,00 €</b>

<p>Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung von der Stadt und einer Durchschnittsmiete von 6,22 € abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach</p> <p><u>Grundlage der Berechnung</u> ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan).</p>	24 Jahren.
<p><b>Ertragswertberechnung</b>  <u>Grundlage:</u> Miete gemäß Mietspiegel 9,28 € abzüglich Minderung wegen öffentlicher Förderung (Anteil für 8 Jahre)  Liegenschaftszins: Mittelwert für Neubau 2,72 % (lt. Auskunft Gutachterausschuss)</p>	2.271.000,00 €

Die Wirtschaftlichkeit für den Neubau der öffentlich geförderten Wohnungen ist gegeben.

Die Eigenkapitalverzinsung liegt bei 4,85 %. In der Betrachtungsweise der Investitionsrechnung des vollständigen Finanzplans (VoFi) liegt die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals nach einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei 4,9 % unter Berücksichtigung einer Kosten- und Ertragssteigerung von jährlich einem Prozent.

#### Liquidität:

Die Finanzierung kann aufgrund des zinslosen Darlehens nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft übernommen werden.

Das öffentliche Darlehen wird mit 1 % Tilgung in Höhe von 16.602,00 € zurückbezahlt. Dieser Betrag wird mit den verbleibenden Mieteinnahmen (Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten) finanziert.

Aufgrund der Investitionsrechnung nach dem vollständigen dynamischen Finanzplan hat sich das Bauvorhaben für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft nach 24 Jahren amortisiert, wenn das Grundstück von der Stadt bereit gestellt wird. Das bedeutet, dass das Restdarlehen nach 25 Jahren in Höhe von 1.245.150,00 € an die L-Bank zurückbezahlt werden kann und so-

mit kein Zinsrisiko bei einer Verlängerung des Darlehens eingegangen werden muss.

#### Mietberechnung:

Für die Mietberechnung wurde der Mietspiegel für die Stadt Biberach Stand April 2012 zugrunde gelegt. Zu berücksichtigen waren die gute Wohnlage, ein guter Ausstattungsgrad, Balkon, Gemeinschaftsräume, Wohngebäude mit mehr als 10 Wohnungen und die Wohnungsgröße. Mit diesen Kriterien ist eine Durchschnittsmiete von 9,28 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angemessen. Aufgrund der Wohnraumförderung des Landes wird die Miete um 33 % = 3,06 € abgesenkt, so dass noch 6,22 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche vom Mieter monatlich zu tragen sind.

Diese Miethöhe wird für ALG-II Leistungsempfänger vom Sozialamt übernommen.

#### Fazit

Der Neubau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen im Talfeld bietet nachhaltig gute Wohnqualität mit bezahlbarer Miete für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Er ist eine Bereicherung für unser Wohnungsangebot mit durchführbarer Wirtschaftlichkeit und dauerhafter Wertbeständigkeit.

## Erläuterung der Planansätze

### 3.1 Erfolgsplan

#### 3.1.1 Erträge

##### 3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2014	Voraussichtl. Ergebnis 2013	Planansatz 2013	Ergebnis 2012
a)	Sollmieten	1.126.000,00 €	1.123.000,00 €	1.112.000,00 €	1.120.189,81 €
b)	Umlage Betriebskosten	415.000,00 €	415.000,00 €	415.000,00 €	357.061,29 €
	Summe	1.541.000,00 €	1.538.000,00 €	1.527.000,00 €	1.477.251,10 €
c)	Betreuungstätigkeit	74.000,00 €	74.000,00 €	72.000,00 €	117.905,88 €

#### a) Sollmieten

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 313 Wohnungen in 69 Häusern und 75 Garagen. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 10/2013.

Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 4,72 € pro m<sup>2</sup>, die Warmmiete bei 6,32 €. Die Warmmiete konnte durch weitere energetischen Sanierungen der Wohngebäude positiv beeinflusst werden. Dagegen steht allerdings der Kostenaufwand für die Umsetzung folgender neuen Vorschriften ab 2014:

1. Einbau von Wärmezählern zur Warmwassermessung (§ 9 Abs.2 Heizkostenverordnung).
2. Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen (§14 Trinkwasserverordnung)
3. Rauchmelderpflicht in den Wohnungen (§ 15 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg).

Weitere Ausführungen auf Seite 11 unter der Position Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung – Betriebskosten –.

#### 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	Verwaltete Einheiten 2013		
	Wohnungen	Gewerbliche u. sonst.Einheiten	Garagen
1. Gemischt genutzte Gebäude	30	23	11
2. Angemietete Wohnungen	66		2
3. Hospital z. Hl. Geist Biberach	63	3	26
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt	159	26	39
=====			

Für die Verwaltung der städtischen und hospitalischen Wohnungen werden monatlich 31,50 € pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit und 16,50 € für die angemieteten Wohnungen der Stadt abgerechnet. Für die technische und kaufmännische Abwicklung

der Gebäudeinstandhaltung werden 5,5 % der Kosten angesetzt.

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 2014	Voraussichtl. Ergebnis 2013	Planansatz 2013	Ergebnis 2012
1.	Anlageverkäufe	0,00 €	194.000,00 €	0,00 €	46.639,53 €
2.	Kostenbeteiligungen, Erstattungen für Vandalis- mus, Konzessionsabgabe, usw.	2.000,00 €	4.000,00 €	2.000,00 €	17.930,37 €
3.	Tilgungszuschuss KFW-Darlehen	0,00 €	0,00 €	22.000,00 €	60.000,00 €
	Insgesamt	2.000,00 €	198.000,00 €	24.000,00 €	124.569,90 €

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 2013 über 22.000,00 € der energetischen Darlehen für die Wohnanlage Laurenbühlweg 5 und 7 wurden bis zum Erstellungszeitpunkt dieses Wirtschaftsplanes von der KFW- Bank noch nicht bestätigt und werden somit nicht als Einnahmen im voraussichtlichen Ergebnis 2013 angesetzt.

**3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

		Planansatz 2014	Voraussichtl. Ergebnis 2013	Planansatz 2013	Ergebnis 2012
	Guthabenzinsen	28.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	65.935,94 €

Aufgrund der laufenden Zinsschwankungen und Geldbewegungen hinsichtlich der Sanierungen und des Neubaus wurde der Planansatz vorsichtig gewählt. Mit berücks-

sichtigt werden können für 2014 die festgeschriebenen Zinssätze von zwei Geldanlagen in Höhe von insgesamt 600.000,00 €.

### 3.1.2. Aufwendungen

#### 3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2014	Voraussichtl. Ergebnis 2013	Planansatz 2013	Ergebnis 2012
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	437.000,00 €	437.000,00 €	437.000,00 €	365.031,73 €
b)	Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten f. Vermietung	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	1.421,13 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	270.000,00 €	270.000,00 €	270.000,00 €	252.234,28 €
	<b>Hausbewirtschaftung insgesamt</b>	<b>709.000,00 €</b>	<b>709.000,00 €</b>	<b>709.000,00 €</b>	<b>618.687,14 €</b>

#### a) Betriebskosten

Zu dem bisherigen Betriebs- und Heizkostenansatz sind ab 2014 folgende vom Gesetzgeber neu beschlossene Vorschriften mit zu berücksichtigen:

1. Einbau von Wärmezählern zur Warmwassermessung (§ 9 Abs.2 Heizkostenverordnung):

Bisher wurden die Warmwasserkosten zur Vorverteilung der angefallenen Energiekosten anhand einer Formel gemäß § 9 der Heizkostenverordnung berechnet. Ab 31.12.2013 ist an der zentralen Warmwasseranlage für das Haus ein Wärmezähler anzubringen. Die Vorrichtung für die Installation des Wärmezählers kostet 500,00 €. Die jährlichen Mietkosten des Zählers einschließlich der 5-jährigen Eichpflicht liegen bei 77,78 €.

2. Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen (§14 Trinkwasserverordnung):

Ab 2013 besteht die Pflicht, das Warmwasser in Mehrfamilienhäuser alle 3 Jahre auf Legionellen untersuchen zu lassen. Die Installationskosten für eine Vorrichtung zur Wasserentnahme in einem 4-Familienhaus liegen bei 550,00 €. Die Beprobung auf Legionellen kostet in diesem Fall insgesamt 296,00 €.

3. Rauchwarnmelderpflicht in den Wohnungen (§ 15 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg):

Ab 31.12.2014 sind in allen Wohnungen die Kinder- und Schlafzimmer einschließlich der Flure mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Die jährlichen Wartungs- bzw. Mietkosten liegen für ein Gerät bei 4,50 €.

Die daraus resultierenden Installationskosten sind vom Eigentümer zu zahlen. Die laufenden Wartungs-, Miet- und Untersuchungskosten werden über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung an den Mieter weitergegeben.

Mit der Einführung dieser Vorschriften sorgt der Gesetzgeber zusätzlich für das Wohlergehen, die Gesundheit und Sicherheit der Bewohner.

Trotz dieser Kostensteigerungen kann der Ansatz für die Betriebskosten unverändert für 2014 fortgeführt werden, weil weitere Energiekosteneinsparungen bei den sanierten Wohnanlagen zu erwarten sind.

Die Betriebskosten werden als Umlagen von den Mietern zusammen mit der monatlichen Miete als Abschlagszahlung finanziert.

## 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 eine grundlegende Dachsanierung in der Obdachlosenunterkunft Bleicherstraße 80, Baujahr 1996 in Höhe von ca. 45.000,00 € eingeplant.

Das schadhafte Blechdach wird erneuert und im Unterdach eine Wärmedämmung nach den Vorschriften der EnEV angebracht.

### 3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2014	Voraussichtl. Ergebnis 2013	Planansatz 2013	Ergebnis 2012
Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozialen Abgaben	296.000,00 €	287.000,00 €	287.000,00 €	250.947,04 €
abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebs- kosten enthalten)	24.000,00 €	24.000,00 €	23.000,00 €	24.815,79 €
Gehälter - Verwaltung	272.000,00 €	263.000,00 €	264.000,00 €	226.131,25 €

Seit September 2012 begleiten wir einen Auszubildenden für den Beruf Immobilienkaufman im Eigenbetrieb. Aufgrund der guten Leistungen konnte eine Lehrzeitverkürzung auf 2 Jahre genehmigt werden. Ab September 2014 wird die Ausbildung in unserem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft fortgeführt. Die Baugenossenschaft Biberach übernimmt wieder freundlicherweise die Ausbildung der Eigentumsvermarktung und -verwaltung. Von der IHK Ulm wurde dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft für das Engagement in der Ausbildung das Ausbildungszertifikat verliehen.

Ab 01.02.2012 wurde eine Mitarbeiterin mit 50 % befristet bis zum 31.12.2013 zur Unterstützung des technischen Leiters für das Bauvorhaben der Hospitalstiftung eingestellt. Die Personalkosten wurden von der Stiftung übernommen.

In 2014 ist der Neubau im Talfeld und in den kommenden Jahren sind weitere energetische Sanierungen unseres Wohnungsbestandes geplant. Außerdem wird die

Wohnungswirtschaft laufend mit neuen Gesetzen und Vorschriften konfrontiert. Diese insgesamt positive Entwicklung unseres Betriebs und die Notwendigkeit einer zukunftsorientierten Personalentwicklung führen zur Erweiterung des Personalbestandes um eine Vollzeitstelle zur dauerhaften Unterstützung im kaufmännischen und technischen Bereich.

Diese Stelle soll idealerweise mit unserem Auszubildenden, der voraussichtlich seine Prüfung zum Immobilienkaufmann im Juli 2014 abschließt, besetzt werden.

Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) sind 7 Hauswarte für 8 Wohnanlagen beschäftigt. Die zu erwartenden Kosten in Höhe von rd. 24.000,00 € sind in der Position Betriebskosten eingestellt. In den Personalkosten ist eine Urlaubspflichtrückstellung über 13.000,00 € vorsorglich enthalten. Der angehobene Planansatz für die Löhne und Gehälter errechnet sich im Wesentlichen aus den Tarifveränderungen und der Betriebszugehörigkeit sowie der Auswirkung des Stellenplanes.

### 3.1.2.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Abschreibungen	Planansatz 2014	Voraussichtl. Ergebnis 2013	Planansatz 2013	Ergebnis 2012
auf Wohngebäude	260.000,00 €	252.000,00 €	268.000,00 €	235.878,54 €
a.o. AfA Ehinger Str. 20	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.641,10 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	1.351,17 €
<b>Abschreibungen insgesamt</b>	<b>263.000,00 €</b>	<b>255.000,00 €</b>	<b>271.000,00 €</b>	<b>255.870,81 €</b>

Die Steigerungen vom Bilanzergebnis 2012 zum Planansatz 2014 von rund 24.000,00 € betreffen die anteiligen Jahresabschreibungen der Modernisierungen der Wohngebäude Laurenbühlweg 5 - 7 und Hans-Rohrer-Str. 17 aus den Wertsteigerungen von voraussichtlich 955.000,00 €. Die Restlaufzeit für die energetisch sanierten Wohnungen wurde auf 30 Jahre festgesetzt. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde die Empfehlung des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungsunterneh-

men 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 2014	Voraussichtl. Ergebnis 2013	Planansatz 2013	Ergebnis 2012
Sächliche Verwaltungskosten	49.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	45.386,28 €
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen	2.000,00 €	2.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €
Beratungskosten für eine Untersuchung der Wohngebäude Theaterstraße 14 und 16	25.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Sächliche Verwaltungskosten insgesamt</b>	<b>76.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>53.000,00 €</b>	<b>45.386,28 €</b>

#### 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 2.000,00 € eingestellt.

### Beratungskosten für eine Untersuchung der Gebäude Theaterstraße 14 und 16

Das grundlegend sanierungsbedürftige Gebäude liegt im Zugang zum Marktplatz. Auf Grund des Alters sind erhebliche Defizite an den technischen Anlagen, Schall- und Brandschutz, Wohnungszuschnitte sowie im Energieverbrauch vorhanden. Das Gebäude liegt im neu festgelegten Sanierungsgebiet Innenstadt Südwest. Durch entsprechende Fördermittel könnte sich eine Sanierung wirtschaftlich darstellen.

Da beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft nur wenig Wohnräume in der Innenstadt vorhanden sind, sollte dieser Standort erhalten bleiben.

Für die weitere Entscheidung und Prüfung der Möglichkeiten in diesem Bereich sind Vorplanungen und Kostenermittlungen notwendig. Hierfür werden Kosten in Höhe von 25.000,00 € eingeplant.

#### 3.1.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Planansatz 2014	Voraussichtl. Ergebnis 2013	Planansatz 2013	Ergebnis 2012
Darlehenszinsaufwand	22.000,00 €	24.000,00 €	36.000,00 €	37.366,87 €

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene zinsverbilligte Darlehen für den sozialen Wohnungsbau oder energetischer Sanierung aus dem KfW-Förderprogramm zugrunde. Inzwischen wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 879.252,51 € mit einem Zinssatz von 2,5 % bzw. 2,35 % auf-

grund der andauernden Guthabenniedrigzinsphase gebührenfrei an die KfW-Bank zurückbezahlt. Die Zusammensetzung der Zinsaufwendungen und deren Konditionen sind aus dem Nachweis „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Darlehensfinanzierung 2014“ (Anlage 2) ersichtlich.

#### 3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2014	Voraussichtl. Ergebnis 2013	Planansatz 2013	Ergebnis 2012
Grundsteuer	27.000,00 €	26.000,00 €	27.000,00 €	25.726,20 €

Im Planansatz ist eine Grundsteuererhöhung durch die Einheitswertfortschreibungen des Finanzamtes für die energetisch

sanierten Gebäude zu berücksichtigen. Die Grundsteuer für sanierte Gebäude erhöht sich um ca. 1/3 der bisherigen Kosten.

#### 3.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2014 stehen den Erträgen mit	1.645.000,00 €
Aufwendungen über gegenüber,	1.369.000,00 €
so dass ein Jahresgewinn entsteht von	276.000,00 €,
der den Ergebnisrücklagen zugeführt werden kann.	

### 3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2014 sind die angesetzten Neubaukosten für die Wohnungen im Talfeld in Höhe von 2.236.000,00 €, die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3.000,00 € sowie die Tilgung von Krediten über 75.000,00 € zu finanzieren. Diese Ausgaben werden durch die Bereitstellung des Grundstücks von der Stadt für den

Neubau der Mietwohnungen in Höhe von 241.000,00 €, einen zinslosen Kredit der Landesbank von insgesamt 1.660.200,00 € für den öffentlich geförderten Neubau und dem voraussichtlichen Jahresgewinn über 276.000,00 € sowie den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 263.000,00 € abgedeckt, so dass ein Finanzierungsüberschuss in Höhe von 126.200,00 € den Rücklagen im Vermögensplan zugeführt werden kann.

## 4. Planung

### 4.1 Für 2015 bis 2017 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.

#### 2015

##### **Energetische Sanierung Siebenbürgenstraße 40, Baujahr 1962 mit 686,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Drei	2-Zimmer-Wohnungen mit je	53,74 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Sechs	2 1/2-Zimmer-Wohnungen mit je	57,07 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Drei	3-Zimmer-Wohnungen mit je	60,85 m <sup>2</sup> Wohnfläche

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Einbau von Qualitäts-Kunststoff-Fenstern mit Rollläden, Wärmedämmung an der Fassade und Kellerdecke nach der EnEV<sub>2009</sub> in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm. 1997 wurden die Bäder saniert und die bestehende Heizanlage durch eine zentrale Gasbrennwertanlage mit Warmwasseraufbereitung ersetzt. Die Heizanlage ist in einem guten Zustand und entspricht den aktuellen Anforderungen.

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

Verlegen der veralteten Elektrozählerplätze vom Treppenhaus ins Untergeschoss. Eine Sanierung der Elektroanlage und Verbesse-

rungsmaßnahmen in den Wohnungen erfolgt bei Mieterwechsel.

Die Gesamtkosten in Höhe von 620.000,00 € wurden auf Grundlage der neuesten energetischen Ausschreibungsergebnisse ermittelt.

Im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms ist zur Finanzierung ein Darlehen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Höhe von 600.000,00 € bei der Landesbank Baden-Württemberg vorgesehen. Im Landeswohnraumförderungsprogramm 2013 ist das Modernisierungsdarlehen für Einzelmaßnahmen zinslos mit 10-jähriger Bindung möglich, weil die Erstellung des Gebäudes in 1962 mit öffentlichen Mitteln finanziert wurde.

**2016****Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17, Baujahr 1965, 1.136,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 16 Wohnungen**

Vier 5-Zimmer-Wohnungen mit je 88,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Vier 4-Zimmer-Wohnungen mit je 75,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 61,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 59,06 m<sup>2</sup> 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). Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.

Gesamtkosten 790.000,00 €, KFW-Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen 740.000,00 €.

**2017****Hermann-Volz-Straße 33-35-37, Baujahr 1974, 1.343,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche****2008 energetisch saniert,**

Neun 3-Zimmer-Wohnungen mit je 73,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Neun 3-Zimmer-Wohnungen mit je 75,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Sanierung der inzwischen 40 Jahre alten Bäder und WCs sowie der Versorgungsleitungen. Einbau einer Enthärtungsanlage zur Schonung der Versorgungsleitungen. Der Elektrozählerplatz wird vom Treppenhaus ins Untergeschoss versetzt. Dadurch werden der Brandschutz und die Funktionssicherheit erhöht. Erneuerung der Elektroanlage im Kellergeschoss. In den Woh-

nungen erfolgt der Austausch der elektrischen Versorgung beim Mieterwechsel. Die veranschlagten Gesamtkosten liegen bei 600.000,00 €. In **2018** ist diese Sanierung in der **Hermann-Volz-Str. 31**, Baujahr 1974 mit 16 Wohnungen in Höhe von 500.000,00 € vorgesehen.

Die Investitionen der energetischen Sanierungen für die Wohngebäude in der Siebenbürgenstraße 40 und im Sebastian-Kneipp-Weg 15/17 sind als Gesamtmaßnahme im Vermögensplan darzustellen.

Bei der vorgesehenen Bädersanierung 2017 in der Hermann-Volz-Straße 33-37 handelt es sich um Instandhaltungskosten und so-

mit um einen Erhaltungsaufwand. Die Kosten sind in der Bilanz unter der Position „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ auszuweisen und reduzieren das Bilanzergebnis. Der dadurch auszuweisende Verlust in Höhe von 322.000,00 € wird mit den in den letzten Jahren gebildeten Gewinnrücklagen verrechnet.

## 4.2 Vorschau weiterer Maßnahmen

### **Uhlandstraße 60, Baujahr 1957, 531,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Wohnungen**

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 450.000,00 € ist mit einem Darlehen mit 400.000,00 € aus dem KfW-Gebäudesanierungsprogramm vorgesehen.

### **Fliederweg 15, Baujahr 1992, 510,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Wohnungen**

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

fläche. Erneuerung der Heizanlage, Badsanierung.

### **Am Blosenberg 11, Baujahr 1993, 330,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Wohnungen**

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

fläche. Erneuerung der Heizanlage, Badsanierung.

### **Hans-Rohrer-Straße 26, 28, 30, Baujahr 1957, 841,44 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 13 Wohnungen Ritter-von-Essendorf-Str. 18 - 26, Baujahr 1993, 531,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 8 Wohnungen Hans-Rohrer-Str. 25, Baujahr 1995, 719,78 m<sup>2</sup> 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.



## 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 sieben Jahren wirtschaftlich erfolgreich den vorhandenen Wohnungsbestand. Inzwischen sind 79 Wohnungen, also 25 %

des Wohnungsbestandes energetisch saniert. Der Eigenbetrieb ist auch in der Lage, einen Neubau im dargestellten Umfang zu erstellen und nimmt diese Aufgabe gerne wahr.

Biberach, Oktober 2013

ROLAND WERSCH  
BETRIEBSLEITER

**Erfolgsplan 2014**  
**- Erträge -**

<b>Erfolgsplan - Erträge -</b>					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>					
6000	Sollmieten	*1	1.126.000,00 €	1.112.000,00 €	1.120.189,81 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	415.000,00 €	415.000,00 €	357.061,29 €
	<b>Summe</b>		<b>1.541.000,00 €</b>	<b>1.527.000,00 €</b>	<b>1.477.251,10 €</b>
<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>					
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	58.000,00 €	58.000,00 €	66.582,91 €
6220	Erlöse aus Baubetreuung - Görlitzweg 15 - Hospital		- €	- €	36.000,00 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	16.000,00 €	14.000,00 €	15.322,97 €
	<b>Summe</b>		<b>74.000,00 €</b>	<b>72.000,00 €</b>	<b>117.905,88 €</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>					
6601	Erträge aus Anlagenverkäufe (Grundst.u.Wohngeb.)		- €	- €	46.639,53 €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüsse KFW energetische Sanierungen		- €	22.000,00 €	60.000,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.Klausel, usw.)	*5	2.000,00 €	2.000,00 €	17.930,37 €
	<b>Summe</b>		<b>2.000,00 €</b>	<b>24.000,00 €</b>	<b>124.569,90 €</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	28.000,00 €	42.000,00 €	65.935,94 €
	<b>Summe</b>		<b>28.000,00 €</b>	<b>42.000,00 €</b>	<b>65.935,94 €</b>
<b>Zusammenstellung der Erträge</b>					
	<b>Position 6000</b>		<b>1.541.000,00 €</b>	<b>1.527.000,00 €</b>	<b>1.477.251,10 €</b>
	<b>Position 6200</b>		<b>74.000,00 €</b>	<b>72.000,00 €</b>	<b>117.905,88 €</b>
	<b>Position 6600</b>		<b>2.000,00 €</b>	<b>24.000,00 €</b>	<b>124.569,90 €</b>
	<b>Position 6800</b>		<b>28.000,00 €</b>	<b>42.000,00 €</b>	<b>65.935,94 €</b>
	<b>Gesamtsumme Erträge</b>		<b>1.645.000,00 €</b>	<b>1.665.000,00 €</b>	<b>1.785.662,82 €</b>

### Erläuterungen

- \*1 Grundlage Oktobermieten 2013  
abzüglich Modernisierungsleerstände  
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- \*2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz.Okt. 2013  
abzüglich einkalkulierte Rückzahlungen
- \*3 Verwaltergebühren für Wohnungen der Stadt und  
des Hospitals und der daraus resultierenden  
Instandhaltungen
- \*4 Personalkostenanteil Obdachlosigkeit
- \*5 Vorsichtig gewählter Ansatz
- \*6 Vorsichtig gewählter Ansatz,  
weil Modernisierungen abzuwickeln sind und  
Zinsveränderungen schwierig einkalkuliert werden  
können.

**Erfolgsplan 2014**  
**- Aufwendungen -**

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>				
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, sonstiges	437.000,00 €	437.000,00 €	365.031,73 €
8050	Instandhaltungskosten	270.000,00 €	270.000,00 €	252.234,28 €
	Miet- und Räumungsklagen	2.000,00 €	2.000,00 €	1.421,13 €
	<b>Summe</b>	<b>709.000,00 €</b>	<b>709.000,00 €</b>	<b>618.687,14 €</b>
<b>Personalaufwand</b>				
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 41.963,00 € ZVK 17.356,00 € nachrichtlich: - Hauswartzvergütungen 24.000,00 € bei Pos. 8000	272.000,00 €	264.000,00 €	226.131,25 €
	<b>Summe</b>	<b>272.000,00 €</b>	<b>264.000,00 €</b>	<b>226.131,25 €</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen</b>				
8400	AfA auf Gebäude	260.000,00 €	268.000,00 €	235.878,54 €
8410	a.o. AFA Ehinger Str. 20	- €	- €	18.641,10 €
8401	AfA sonstige (Software), GWG	3.000,00 €	3.000,00 €	1.351,17 €
	<b>Summe</b>	<b>263.000,00 €</b>	<b>271.000,00 €</b>	<b>255.870,81 €</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs-, Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	49.000,00 €	48.000,00 €	45.386,28 €
8510	Beratungskosten für eine Untersuchung der Gebäude Theaterstraße 14 und 16	25.000,00 €	- €	- €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	2.000,00 €	5.000,00 €	- €
	<b>Summe</b>	<b>76.000,00 €</b>	<b>53.000,00 €</b>	<b>45.386,28 €</b>

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
8720	<b>Zinsen u.ä. Aufwendungen</b> Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.000,00 €	36.000,00 €	37.366,87 €
	<b>Summe</b>	<b>22.000,00 €</b>	<b>36.000,00 €</b>	<b>37.366,87 €</b>
8910	<b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b> Grundsteuer	27.000,00 €	27.000,00 €	25.726,20 €
	<b>Summe</b>	<b>27.000,00 €</b>	<b>27.000,00 €</b>	<b>25.726,20 €</b>
	<b>Zusammenstellung Aufwendungen</b>			
	<b>Position 8000</b>	<b>709.000,00 €</b>	<b>709.000,00 €</b>	618.687,14 €
	<b>Position 8300</b>	<b>272.000,00 €</b>	<b>264.000,00 €</b>	226.131,25 €
	<b>Position 8400</b>	<b>263.000,00 €</b>	<b>271.000,00 €</b>	255.870,81 €
	<b>Position 8500</b>	<b>76.000,00 €</b>	<b>53.000,00 €</b>	45.386,28 €
	<b>Position 8700</b>	<b>22.000,00 €</b>	<b>36.000,00 €</b>	37.366,87 €
	<b>Position 8900</b>	<b>27.000,00 €</b>	<b>27.000,00 €</b>	25.726,20 €
	<b>Gesamtsumme der Aufwendungen</b>	<b>1.369.000,00 €</b>	<b>1.360.000,00 €</b>	<b>1.209.168,55 €</b>

Erläuterungen siehe Vorbericht

## Ergebnisermittlung

### Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

Bezeichnung	Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
<b>Ermittlung Ergebnis</b>			
Gesamtsumme Erträge	1.645.000,00 €	1.665.000,00 €	1.785.662,82 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.369.000,00 €	1.360.000,00 €	1.209.168,55 €
<b>Jahresfehlbetrag</b>			
<b>Jahresgewinn</b>	<b>276.000,00 €</b>	<b>305.000,00 €</b>	<b>576.494,27 €</b>

## **Vermögensplan 2014**



Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2014				
Finanzierungsmittel (Einnahmen)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagenerhöhung aufgrund des Neubaus von 12 öffentlich geförderten Wohnungen im Talfeld - Einbringung des Grundstücks von der Stadt -	241.000 €	- €	- €
2.	Jahresgewinn	276.000 €	305.000 €	576.494,27 €
3.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €
5.	Beiträge und ähnliche Entgelte	- €	- €	- €
6.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	- €	- €	- €
7.	Kredite Energetische Sanierungen	- €	310.000 €	450.000,00 €
7.a)	Kredite Talfeld Neubau	1.660.200 € 1)	600.000 €	- €
8.a)	Abschreibungen □	263.000 €	271.000 €	237.229,71 €
8.b)	außerordentliche Abschreibungen Ehinger Str. 20	- €	- €	18.641,10 €
9.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	- €	- €	- €
10.	erübrigte Mittel aus Vorjahren		- €	- €
11.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	- €	- €	33.898,65 €
	Finanzierungsmittel insgesamt	2.440.200 €	1.486.000 €	1.316.263,73 €

1) Kredit 2013 wurde nicht beansprucht.

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2014								
Finanzierungsmittel (Ausgaben)								
Finanzierungsbedarf Ausgaben		Planansatz			Investitionen (nachrichtlich)			
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012	Verpflichtungs- ermächtigungen 2014	Gesamtaus- gabebedarf	bisher bereit- gestellt	Erläuterungen
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000 €	3.000 €	3.195,54 €	- €	3.000 €	- €	PC u. Drucker
	EDV-Software	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Energetische Sanierung 2013: Hans-Rohrer-Str. 17	- €	370.000 €	641.325,79 €	- €	- €	- €	
	2014 : Neubau von 15 Wohnungen Talfeld insgesamt	2.236.000 € 1)	600.000 €	- €	- €	2.236.000 € 1)	625.000 €	
	Grunderwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
4.	Zuführung zu Rücklagen	126.200 €	378.000 €	258.214,76 €	- €	- €	- €	
5.	Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
6.	Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
8.	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
9.	Tilgung von Krediten	75.000 €	75.000 €	50.704,65 €	- €	75.000 €	- €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2
9.a	Außerordentliche Tilgung v. Krediten u. Tilgungszuschuss 2012: Rückzahlung Darlehen Hermann-Volz-Str- 31-37 2013: Gutschrift Tilgungszuschuss Memelstr. 5	- €	60.000 €	879.252,51 €	- €	- €	- €	
10.	Gewährung von Krediten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Finanzierungsbedarf insgesamt	2.440.200 €	1.486.000 €	1.316.263,73 €	- €	2.314.000 €	625.000 €	

1) Planansatz 2013 wurde nicht beansprucht. Baubeginn in 2014 1) 2012 = 25.000 €  
2013 = 600.000 €

## **Finanzplan 2014 - 2017**

## **Erfolgsplan 2014 – 2017**

**- Erträge**

**- Aufwendungen**

<b>Finanzplan - Erfolgsplan</b>							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2012	2013	2014	2015	2016	2017
	<b>Erträge</b>						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.477.251,10 €	1.527.000 €	1.541.000 €	1.552.000 €	1.631.000 €	1.641.000 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	117.905,88 €	72.000 €	74.000 €	74.000 €	75.000 €	75.000 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge ( Tilgungszuschüsse KfW bis 2013 + Kostenbeteiligungen d. Mieter)	124.569,90 €	24.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	65.935,94 €	42.000 €	28.000 €	20.000 €	17.000 €	15.000 €
	<b>Summe Erträge</b>	<b>1.785.662,82 €</b>	<b>1.665.000 €</b>	<b>1.645.000 €</b>	<b>1.648.000 €</b>	<b>1.725.000 €</b>	<b>1.733.000 €</b>

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2012	2013	2014	2015	2016	2017
	<b>Aufwendungen</b>						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	365.031,73 €	437.000 €	437.000 €	450.000 €	467.000 €	471.000 €
2.	Instandhaltungskosten	252.234,28 €	270.000 €	270.000 €	230.000 €	230.000 €	835.000 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	1.421,13 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
4.	Personalaufwand	226.131,25 €	264.000 €	272.000 €	281.000 €	289.000 €	298.000 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	255.870,81 €	271.000 €	263.000 €	264.000 €	314.000 €	347.000 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	45.386,28 €	53.000 €	76.000 €	53.000 €	54.000 €	55.000 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	37.366,87 €	36.000 €	22.000 €	21.000 €	20.000 €	19.000 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	25.726,20 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €	28.000 €	28.000 €
	<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.209.168,55 €</b>	<b>1.360.000,00 €</b>	<b>1.369.000 €</b>	<b>1.328.000 €</b>	<b>1.404.000 €</b>	<b>2.055.000 €</b>
	<b>Ergebnis</b>						
	Erträge	1.785.662,82 €	1.665.000 €	1.645.000 €	1.648.000 €	1.725.000 €	1.733.000 €
	Aufwendungen	1.209.168,55 €	1.360.000 €	1.369.000 €	1.328.000 €	1.404.000 €	2.055.000 €
	Jahresgewinn/Jahresverlust	<b>576.494,27 €</b>	<b>305.000 €</b>	<b>276.000 €</b>	<b>320.000 €</b>	<b>321.000 €</b>	<b>- 322.000 €</b>

## **Vermögensplan 2014 – 2017**

- Finanzierungsmittel**
- Finanzierungsbedarf**

<b>Finanzplan - Vermögensplan</b>							
<b>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen - Neubau - Grundstückskosten	- €	- €	241.000 €		- €	- €
2.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	- €	- €	- €	- €	- €	135.000,00 €
3.	Jahresgewinn	576.494,27 €	305.000 €	276.000 €	320.000 €	321.000 €	- €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	Kredite Energetische Sanierung	450.000,00 €	310.000 €	- €	600.000 €	740.000 €	- €
	Kredite Neubau Talfeld	- € 1)	600.000 €	1.660.200 €	- €	- €	- €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	237.229,71 €	271.000 €	263.000 €	264.000 €	314.000 €	347.000,00 €
6.a)	außerordentliche Abschreibungen	18.641,10 €	- €	- €	- €	- €	- €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €
8.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	33.898,65 €	- €	- €	- €	- €	- €
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>1.316.263,73 €</b>	<b>1.486.000 €</b>	<b>2.440.200 €</b>	<b>1.184.000 €</b>	<b>1.375.000 €</b>	<b>482.000 €</b>

1) Kredit für Neubau wurde 2013 nicht beansprucht.



Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
1.a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	3.195,54 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
1.b)	Bauvorhaben - Sanierung	641.325,79 €	370.000 €	- €	620.000 €	790.000 €	- €
1.c)	Baukosten Neubau Talfeld	- € <sup>1)</sup>	600.000 €	2.236.000 €	- €	- €	- €
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	- 258.214,76 €	378.000 €	126.200 €	469.000 €	464.000 €	- €
4.	Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	322.000 €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	50.704,65 €	75.000 €	75.000 €	92.000 €	118.000 €	157.000 €
5.a)	a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss -	879.252,51 €	60.000 €	- €	- €	- €	- €
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>1.316.263,73 €</b>	<b>1.486.000 €</b>	<b>2.440.200 €</b>	<b>1.184.000 €</b>	<b>1.375.000 €</b>	<b>482.000 €</b>

1) Planansatz 2013 wurde nicht beansprucht. Baubeginn in 2014

---

## Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2014

### 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 2014 wie folgt festgestellt:

#### 1. Erfolgsplan

• Erträge	1.645.000,00 €
• Aufwendungen	1.369.000,00 €
• Jahresgewinn	276.000,00 €

#### 2. Vermögensplan

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	2.440.200,00 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	2.440.200,00 €

3. Kreditaufnahme 1.660.200,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 250.000,00 €

Biberach, den

Wersch  
Erster Bürgermeister

## Stellenübersicht

### Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2014 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	Sachbearbeitung für technische und kaufmännische Hausverwaltung
<b>Fachpersonal</b>	<b>5</b>	<b>485,00</b>	
<b>Ausbildungsplatz Immobilienkaufmann</b>	<b>1</b>	<b>100,00</b>	
01.01.2014 - 31.07.2014 = 2. Ausbildungsjahr			Immobilienkaufmann
01.09.2014 - 31.08.2017 = 1. Ausbildungsjahr			Immobilienkaufmann

\* = 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**  
**2014**

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2014

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens-kontonummer	Jahr der Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zins-satz	Stand 31.12.2012	Tilgung 2013(-) Zugang	Stand 31.12.2013	Zugang 2014	Tilgung 2014	voraussichtlicher Stand 31.12.2014	Zinsen 2014	Erläuterungen Ende d. Zinsfestschr.
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	37.498,84 €	1 - 779,82 €	36.719,02 €	- €	- 783,72 €	35.935,30 €	180,99 €	fest
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	33.332,20 €	1 - 693,18 €	32.639,02 €	- €	- 696,65 €	31.942,37 €	160,89 €	fest
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	204.471,04 €	1 - 4.198,06 €	200.272,98 €	- €	- 4.219,08 €	196.053,90 €	987,35 €	fest
6	Waldseer Str. 45	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000280460	2010	2029	300.000,00 €	1,40%	258.453,50 €	1 - 16.328,12 €	242.125,38 €	- €	- 16.557,92 €	225.567,46 €	3.303,08 €	2019
7	Hindenburgstr. 34	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000301394	2010	2030	75.000,00 €	1,75%	65.625,00 €	1 - 11.697,29 €	53.927,71 €	- €	- 11.903,34 €	42.024,37 €	1.087,38 €	2020
8	Hölderinstr. 2-4	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000286859	2010	2030	220.000,00 €	1,75%	192.500,00 €	1 - 10.369,68 €	182.130,32 €	- €	- 10.552,35 €	171.577,97 €	3.086,22 €	2020
9	Birkendorfer Str. 80	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000286828	2010	2030	200.000,00 €	1,75%	190.000,00 €	1 - 1.985,15 €	188.014,85 €	- €	- 4.022,70 €	183.992,15 €	3.074,53 €	2020
10	Memelstraße 5	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000286835	2011	2031	480.000,00 €	1,75%	480.000,00 €	1. - 12.703,07 € 2. - 60.000,00 €	407.296,93 €	- €	- 25.741,79 €	381.555,14 €	6.921,87 €	2021
11	Laurenbühlweg 5-7	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000366676 6000366717	2012	2032	440.000,00 €	0,58%	380.000,00 €	3 60.000,00 €	440.000,00 €	- €	- €	440.000,00 €	2.552,00 €	2022
12	Hans-Rohrer-Str. 17	L-Bank Stuttgart	153684.6	2013	2033	300.000,00 €	0,00%	- €	3 300.000,00 €	300.000,00 €	- €	- €	300.000,00 €	- €	2023
13	Neuaufnahme Neubau Talfeld	L-Bank Stuttgart		2014	2033	1.660.200,00 €	0,00%	- €	- €	- €	1.660.200,00 €	- €	1.660.200,00 €	- €	2039
	Endsumme					4.144.565,95 €		1.841.880,58 €	1. - 58.754,37 € 2. - 60.000,00 € 3. + 360.000,00 €	2.083.126,21 €	1.660.200,00 €	- 74.477,55 €	3.668.848,66 €	21.354,31 €	

1. Tilgung
2. Tilgungszuschuss  
genehmigt
3. Darlehensabruf

**Nachweis  
über den Stand der Rücklagen  
zum 31.12.2014**

---

## Nachweis über den Stand der Rücklagen

### Ergebnisrücklagen

Stand 31.12.2012  
- Bilanz - 3.098.139 €

#### Zugang 2013

voraussichtl. Gewinn 525.000 €

Stand 31.12.2013 3.623.139 €

#### Zugang 2014

voraussichtlicher Gewinn  
- Wirtschaftsplan 2014- 276.000 €

Stand 31. 12. 2014 3.899.139 €

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



Entwicklung der Rücklagen				
2012	Stand 31. 12. 2012 - Bilanz -		3.098.139 €	
2013	Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2013 Hochrechnung	525.000 €		
	Entnahme 2013	- €	3.623.139 €	
2014	Zuführung Planansatz 2014 Gewinn	276.000 €		
	Entnahme 2014	- €	3.899.139 €	
2015	Zuführung Planansatz 2015 Gewinn	320.000 €		
	Entnahme 2015	- €	4.219.139 €	
2016	Zuführung Planansatz 2016 Gewinn	321.000 €		
	Entnahme 2016	- €	4.540.139 €	
2017	Zuführung Planansatz 2017 Gewinn	- €		
	Entnahme 2017	- 322.000 €	4.218.139 €	31.12.2017

Entwicklung der Schulden				
2012	Stand 31.12.2012 - Bilanz -		1.841.881 €	
2013	Tilgung 2013 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	- 58.754 €		
	Tilgungszuschuss 2013 Memelstraße 5	- 60.000 €		
	Restliche Darlehensaufnahme Laurenbühlweg 5-7 60.000 € Hans-Rohrer-Str. 17 300.000 €	360.000 €	2.083.127 €	
2014	Tilgung 2014	- 75.000 €		
	Neuaufnahme 2014 Neubau Talfeld	1.660.200 €	3.668.327 €	
2015	Tilgung 2015	- 92.000 €		
	Neuaufnahme 2015 Siebenbürgenstraße 40	600.000 €	4.176.327 €	
2016	Tilgung 2016	- 118.000 €		
	Neuaufnahme 2016 Sebastian-Kneipp-Weg 15-17	740.000 €	4.798.327 €	
2017	Tilgung 2017	- 157.000 €	4.641.327 €	31.12.2017