

Eigenbetrieb  
Wohnungswirtschaft Biberach

---

## Wirtschaftsplan 2015



Siebenbürgenstraße 40



# INHALT

## Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2015

- 1 Grundsätzliches - Rechtsgrundlage
- 2 Investitionen – Neubau Talfeld, Modernisierung Siebenbürgenstraße 40
- 5 Erläuterungen Planansätze
- ERTRÄGE
- 5 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung – Sollmieten, Umlagen
- 6 Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit
- 6 Sonstige betriebliche Erträge
- 7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
  
- AUFWENDUNGEN
- 7 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
- 7 Betriebskosten
- 8 Miet- und Räumungsklagen
- 8 Instandhaltungskosten
- 8 Personalaufwendungen
- 9 Abschreibungen
- 9 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 9 Sächliche Verwaltungskosten
- 10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 10 Sonstige Steuern – Grundsteuer
  
- 10 JAHRESERGEBNIS
- 10 Vermögensplan
- 11 Planung 2016 – 2018
- 12 Vorschau weiterer Maßnahmen
- 13 Risiko- und Chancenbetrachtung
- 13 Schlussbetrachtung

## Wirtschaftsplan 2015

- 14 ERFOLGSPLAN 2015
- 19 ERGEBNIS 2015
- 20 VERMÖGENSPLAN 2015
- 27 FINANZPLANUNG 2015 – 2018
- 30 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 2015
  
- 31 Anlage 1 **Stellenübersicht**
- 32 Anlage 2 **Schulden**
- 34 Anlage 3 **Rücklagen**
- 36 Anlage 4 **Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen und Schulden**



# VORBERICHT

## ZUM

### WIRTSCHAFTSPLAN 2015

#### **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.

## Investitionen

### Neubau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen im Talfeld, Otto-Schlecht-Str. 2 Energieeffizienzhaus 55

Für den Neubau wurden im Wirtschaftsplan 2014 Gesamtkosten in Höhe von insgesamt 2.236.000,00 € veranschlagt.

Am 23. August 2014 wurden die Erd-, Beton-, Maurer-, Gerüst-, Dachabdichtungs-, Flaschner-, Tischler-, Rollladen- und Gerüstarbeiten sowie Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation und Fenster öffentlich

ausgeschrieben. Die Submissionsergebnisse dieser wesentlichen Gewerke bestätigen den bisherigen Ansatz für die zu erwartenden Baukosten, so dass die bisher berechneten Baukosten voraussichtlich eingehalten werden können. Die Submissionsergebnisse wurden in einer Informationsvorlage dem Gemeinderat in der Sitzung am 6. Oktober 2014 bekannt gegeben.

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

3 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit je	53,74 m <sup>2</sup> Wohnfläche
6 Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen mit je	57,07 m <sup>2</sup> Wohnfläche
3 Drei-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>2014</sub> in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm. Aufgrund der energetischen Sanierung durch die Wärmedämmung an der Fassade (Dämmstärke + Wärmebrücke) und Einhaltung der erforderlichen Flucht- und Rettungswege wird eine Erneuerung des Laubengangs erforderlich.

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.

Die Möglichkeit für die Nachrüstung einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung wird bei der Sanierung berücksichtigt. Der Einbau einer Raumentlüftung sorgt zusätzlich für ein behagliches Wohnklima.

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.

Die Gesamtkosten in Höhe von 680.000,00 € wurden auf Grundlage der neuesten energetischen Ausschreibungsergebnisse und der seit 2013 geänderten Honorarordnung für Architekten und Bauingenieure (HOAI) 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 2014 ist ein Modernisierungsdarlehen für Einzelmaßnahmen zinslos mit 10-jähriger Bindung möglich, da die Erstellung des Gebäudes in 1962 mit öffentlichen Mitteln finanziert wurde.

**Zahlen zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme:**

Modernisierungskosten für die Wohnungen	680.000,00 €
Modernisierungskosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche = Baukosten 680.000,00 € : 686,19 m <sup>2</sup> Wohnfläche	991,00 €
Finanzierung:	
Darlehen der L-Bank aus dem CO <sub>2</sub> - Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von	600.000,00 €
Eigenmittel	80.000,00 €
Zinssatz 0,00 %, Zinsfestschreibung 10 Jahre, Kosten jährlich für öffentlich geförderten Wohnraum	0,00 €
Die Abschreibungsdauer bzw. die Restlaufzeit wird festgesetzt für die Wohnungen auf Jährlicher Abschreibungsbetrag	30 Jahre 22.667,00 €
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung der voraussichtlich erzielbaren Miete abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach <u>Grundlage der Berechnung</u> ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)	16 Jahren
<u>Nachrichtlich:</u> Neubau einfacher bis mittlerer Standard von 6 – 19 Wohnungen ohne Grundstück ist mit Kosten von pro m <sup>2</sup> Wohnfläche veranschlagt. <u>Quelle:</u> Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern „Statistische Kostenkennwerte für Gebäude“	2.325,00 €

Für die Mieter in der Siebenbürgenstraße 40 kommen folgende Kosten und Einsparungen zum Tragen:

Durchschnittsmiete bei einer Gesamtwohnfläche von 686,19 m<sup>2</sup>

Vorläufige Berechnung	Jährliche Miete	monatliche Miete	pro m <sup>2</sup> Wohnfl. Miete monatlich
Bisherige Miete	41.500,80 €	3.458,40 €	5,04 €
Erhöhung Modernisierung	13.916,40 €	1.159,70 €	1,69 €
Zwischensumme	55.417,20 €	4.618,10 €	6,73 €
abzüglich Zinersparnis des öffentlichen Modernisierungsdarlehens 1,00 % KfW-Bank abzüglich 0,00 % Landesbank f. öffentliches Darlehen = 1 % aus 600.000,00 €	- 6.000,00 €	- 500,00 €	- 0,73 €
Kaltmiete	49.417,20 €	4.118,10 €	6,00 €
abzüglich voraussichtliche Energieeinsparung aufgrund der Wärmedämmung			
Reduzierung der Heiz- und Warmwasserkosten	- 3.294,00 €	- 274,50 €	- 0,40 €
Errechnete Miete nach Energieeinsparmaßnahmen	46.123,20 € =====	3.843,60 € =====	5,60 € =====



## Erläuterung der Planansätze

### 3.1 Erfolgsplan

#### 3.1.1 Erträge

##### 3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2015	Voraussichtl. Ergebnis 2014	Planansatz 2014	Ergebnis 2013
a)	Sollmieten	1.153.000,00 €	1.146.000,00 €	1.126.000,00 €	1.151.349,80 €
b)	Umlage Betriebskosten	410.000,00 €	415.000,00 €	415.000,00 €	362.388,70 €
	Summe	1.563.000,00 €	1.561.000,00 €	1.541.000,00 €	1.513.738,50 €
c)	Betreuungstätigkeit	76.000,00 €	78.000,00 €	74.000,00 €	82.415,89 €

#### a) Sollmieten

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 312 Wohnungen in 67 Häusern und 75 Garagen. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 10/2014.

Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes beträgt aktuell 4,94 € (Geschäftsbericht 2013 4,82 €) pro m<sup>2</sup>, die Warmmiete 6,69 € (Geschäftsbericht 2013 6,46 €). Durch die energetischen Sanierungen werden die Heiz- und Warmwasserkosten weiterhin positiv beeinflusst. Dagegen

steht der Wartungskostenaufwand für die Umsetzung der neuen gesetzlichen Vorschriften im Bereich der Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellen, der Einbau von Wärmezählern zur Warmwassermessung und ab 31.12.2014 die Rauchmelderpflicht in den Wohnungen. Außerdem werden die Betriebskosten durch die unterschiedlichen Heiz- und Wassergewohnheiten der Bewohner beeinflusst.

#### 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 2014		
	Wohnungen	Gewerbliche u. sonst.Einheiten	Garagen
1. Gemischt genutzte Gebäude	30	22	19
2. Angemietete Wohnungen	68		4
3. Hospital z. Hl. Geist Biberach	62	4	26
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt	160	26	49

=====

Für die Verwaltung der städtischen und hospitälichen 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 2015	Voraussichtl. Ergebnis 2014	Planansatz 2014	Ergebnis 2013
1.	Anlageverkäufe	0,00 €	172.000,00 €	0,00 €	226.276,84 €
2.	Kostenbeteiligungen, Erstattungen für Vandalismus, Ertr. aus der Auflösung von Rückstellungen, usw.	2.000,00 €	8.000,00 €	2.000,00 €	8.733,98 €
3.	Tilgungszuschuss KFW-Darlehen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33.000,00 €
	Insgesamt	2.000,00 €	180.000,00 €	2.000,00 €	268.010,82 €

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.

### 3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Planansatz 2015	Voraussichtl. Ergebnis 2014	Planansatz 2014	Ergebnis 2013
Guthabenzinsen	20.000,00 €	32.000,00 €	28.000,00 €	54.422,87 €

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

tigt werden können die festgeschriebenen Zinssätze bis April 2017 von einer Geldanlage in Höhe von 300.000,00 €.

### 3.1.2. Aufwendungen

#### 3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2015	Voraussichtl. Ergebnis 2014	Planansatz 2014	Ergebnis 2013
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	432.000,00 €	437.000,00 €	437.000,00 €	387.631,39 €
b)	Miet- und Räumungsklagen	4.000,00 €	4.000,00 €	2.000,00 €	396,37 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	240.000,00 €	270.000,00 €	270.000,00 €	274.973,41 €
	Hausbewirtschaftung insgesamt	676.000,00 €	711.000,00 €	709.000,00 €	663.001,17 €

#### a) Betriebskosten

Unter dieser Position sind folgende Aufwendungen für Fremdleistungen erfasst:

Gaskosten, Kosten für Pellets, Wasser- Abwasser- und Niederschlagswassergebühren, Wartungskosten für Heizung und Warmwasser, Wasseruntersuchung auf Legionellen, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Gartenpflege, Winterdienst, Beleuchtung, Müllabfuhrgebühren, Breitbandkabelgebühren, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Brandschutz und Kosten für den Elektro-Check in der Wohnung.

Rauchwarnmelderpflicht in den Wohnungen:

Ab 31.12.2014 sind in allen Wohnungen die Kinder- und Schlafzimmer einschließlich der Flure mit Rauchwarnmeldern( § 15 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg) auszurüsten. Die jährlichen Wartungskos-

ten liegen für ein Gerät bei 2,32 €.

Die Installationskosten sind vom Eigentümer zu zahlen. Die laufenden Wartungskosten werden über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung an den Mieter weitergegeben.

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

Trotz dieser Kostensteigerungen kann der Ansatz für die Betriebskosten 2015 gehalten werden, da weitere Energiekosteneinsparungen bei den sanierten Wohnanlagen zu erwarten sind.

Die umlagefähigen Betriebskosten werden 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 ein-

schließlich der damit zusammenhängenden Nebenkosten und Auslagen verbucht. In 2014 wurde für eine Räumung 3.898,00 € in Rechnung gestellt.

## c) Instandhaltungskosten

Seit Gründung des Eigenbetriebs wurden bereits 79 Wohnungen (entspricht 25 % des Wohnungsbestandes) energetisch saniert und nach den heutigen Bedürfnissen angepasst. Aus der Modernisierung auftretende Mängel werden über die noch lau-

fenden Gewährleistungen geregelt. Für die Instandhaltungen des gesamten Wohnungsbestandes sind 240.000,00 € eingeplant.

### 3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2015	Voraussichtl. Ergebnis 2014	Planansatz 2014	Ergebnis 2013
Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozialen Abgaben	306.000,00 €	296.000,00 €	296.000,00 €	260.881,16 €
abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebs- kosten enthalten)	- 23.000,00 €	- 24.000,00 €	- 24.000,00 €	- 23.383,06 €
Gehälter - Verwaltung	283.000,00 €	272.000,00 €	272.000,00 €	237.498,10 €

Im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft konnte von Herrn Schumacher die Ausbildung zum Immobilienkaufmann sehr erfolgreich beendet werden. Seit September 2014 bildet er sich berufsbegleitend über 3 Jahre zum Diplom-Immobilienwirt weiter. Im Zuge einer zukunftsorientierten Nachfolgeregelung unterstützt Herr Schumacher seit seiner abgeschlossenen Ausbildung die fachliche Leitung des Eigenbetriebs und bearbeitet bereits wesentliche Arbeitsgebiete selbständig.

Seit September 2014 wird die Ausbildung in unserem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft fortgeführt. Die Baugenossenschaft Biberach übernimmt wieder freundlicherweise die Ausbildung der Eigentumsverwaltung und -verwaltung. Von der IHK

Ulm wurde dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft für das Engagement in der Ausbildung das Ausbildungszertifikat verliehen.

Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) sind 6 Hauswarte für 7 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 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 2015	Voraussichtl. Ergebnis 2014	Planansatz 2014	Ergebnis 2013
auf Wohngebäude	262.000,00 €	261.000,00 €	260.000,00 €	244.234,31 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	1.582,95 €
<b>Abschreibungen insgesamt</b>	<b>265.000,00 €</b>	<b>264.000,00 €</b>	<b>263.000,00 €</b>	<b>245.817,26 €</b>

Die Steigerungen des Bilanzergebnisses 2013 zum Planansatz 2015 von rund 26.000,00 € betreffen die Ganzjahresauswirkungen der Abschreibungen aus den Wertsteigerungen der Modernisierungen der Wohngebäude Laurenbühlweg 5 - 7 und Hans-Rohrer-Str. 17 in Höhe von 928.000,00 €. Die Restlaufzeit für die energetisch sanierten Wohnungen wurde auf 30 Jahre festgesetzt. Die neu geschaffenen Parkplätze Laurenbühlweg 5 und 7 werden 15 Jahre abgeschrieben. 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 2015	Voraussichtl. Ergebnis 2014	Planansatz 2014	Ergebnis 2013
Sächliche Verwaltungskosten	49.000,00 €	49.000,00 €	49.000,00 €	43.699,43 €
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €
Beratungskosten für eine Untersuchung der Wohngebäude Theaterstraße 14 und 16	0,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €
<b>Sächliche Verwaltungskosten insgesamt</b>	<b>51.000,00 €</b>	<b>76.000,00 €</b>	<b>76.000,00 €</b>	<b>43.699,43 €</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.

### 3.1.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Planansatz 2015	Voraussichtl. Ergebnis 2014	Planansatz 2014	Ergebnis 2013
Darlehenszinsaufwand	4.000,00 €	4.000,00 €	22.000,00 €	21.834,05 €

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene zinsverbilligte Darlehen für den sozialen Wohnungsbau oder energetischer Sanierung aus dem KfW-Förderprogramm zugrunde. Ende 2013 wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 1.081.780,18 € mit einem Zinssatz von 1,4 % bzw. 1,75 % 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 2015“ (Anlage 2) ersichtlich.

### 3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2015	Voraussichtl. Ergebnis 2014	Planansatz 2014	Ergebnis 2013
Grundsteuer	27.000,00 €	26.000,00 €	27.000,00 €	25.610,64 €

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 2015 stehen den Erträgen mit	1.661.000,00 €
Aufwendungen über gegenüber,	1.306.000,00 €
so dass ein Jahresgewinn entsteht von	355.000,00 €,
der den Ergebnisrücklagen zugeführt werden kann.	

## 3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2015 sind die angesetzten Modernisierungskosten für die Wohnungen Siebenbürgenstraße 40 in Höhe von 680.000,00 €, die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3.000,00 € sowie die Tilgung von Krediten über 40.000,00 € zu finanzieren. Diese Aus-

gaben werden mit einem zinslosen Darlehen der Landesbank von insgesamt 600.000,00 € für die energetische Sanierung und dem voraussichtlichen Jahresgewinn über 355.000,00 € sowie den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 265.000,00 € abgedeckt, so dass ein Finanzierungsüberschuss in Höhe von 497.000,00 € den Rücklagen im Vermögensplan zugeführt werden kann.

## 4. Planung

### 4.1 Für 2016 bis 2018 sind folgende Wohngebäude zur energetischen Sanierung bzw. Modernisierung vorgesehen:

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

#### 2016 Hermann-Volz-Straße 33-35-37 Baujahr 1974, 1.343,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 18 Wohnungen

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

#### 2017 Hermann-Volz-Straße 31, Baujahr 1975, 1.163,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 16 Wohnungen

Vier 2-Zimmer-Wohnungen mit je 52,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Acht 3-Zimmer-Wohnungen mit je 73,48 m<sup>2</sup>, bzw. 74,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Vier 4-Zimmer-Wohnungen mit je 89,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

Wohnungen erfolgt der Austausch der elektrischen Versorgung bei Mieterwechsel. Die veranschlagten Gesamtkosten liegen für die Hermann-Volz-Straße 33-35-37 bei 600.000,00 € und für die Hermann-Volz-Straße 31 bei 530.000,00 €. Die Gebäude wurden 2008 bzw. 2009 energetisch saniert.

### 2018

#### 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) und Versorgungsleitungen. 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 810.000,00 €, KfW-Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen 760.000,00 €.

Die Investition im Jahr 2018 für die energetische Sanierung des Wohngebäudes im Sebastian-Kneipp-Weg 15/17 ist als Gesamtmaßnahme im Vermögensplan darzustellen.

Bei der vorgesehenen Bädersanierung 2016 und 2017 in der Hermann-Volz-Straße 33-37 und 31 handelt es sich um Instandhal-

tungskosten und somit 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 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, Rollladenerneuerung 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 460.000,00 € ist mit einem Darlehen mit 300.000,00 € aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm für öffentlich geförderte Wohnungen in Verbindung mit 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 Blosenbergr 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 und des Neubaus durch eine gute Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet.

Die öffentlich geförderten Wohnungen und die energetischen Modernisierungen sind günstig finanziert. Die notwendigen Mittel stehen dafür 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 über acht Jahren wirtschaftlich erfolgreich den vorhandenen Wohnungsbestand. Inzwischen sind 79 Wohnungen, also 25 % des Wohnungsbestandes energetisch saniert. Auch das Jahr 2015 wird durch die energetischen Sanierung von 12 Wohnungen in der Siebenbürgenstraße 40 und den Neubau von 15 öffentlich geförderten

Wohnungen im Talfeld gekennzeichnet sein. Diese fortwährende Geschäftspolitik sorgt dafür, dass für breite Schichten der Bevölkerung eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicher gestellt werden kann, so wie es unsere Satzung vorsieht.

Biberach, Oktober 2014



ROLAND WERSCH  
BETRIEBSLEITER

**Erfolgsplan 2015**  
**- Erträge -**

<b>Erfolgsplan - Erträge -</b>					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2015	Ansatz 2014	Ergebnis 2013
	<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>				
6000	Sollmieten	*1	1.153.000,00 €	1.126.000,00 €	1.151.349,80 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	410.000,00 €	415.000,00 €	362.388,70 €
	<b>Summe</b>		<b>1.563.000,00 €</b>	<b>1.541.000,00 €</b>	<b>1.513.738,50 €</b>
	<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>				
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	60.000,00 €	58.000,00 €	66.190,94 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	16.000,00 €	16.000,00 €	16.224,95 €
	<b>Summe</b>		<b>76.000,00 €</b>	<b>74.000,00 €</b>	<b>82.415,89 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>				
6601	Erträge aus Anlagenverkäufe (Grundst.u.Wohngeb.)		- €	- €	226.276,84 €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüsse KfW energetische Sanierungen		- €	- €	33.000,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.Klausel, usw.)	*5	2.000,00 €	2.000,00 €	8.733,98 €
	<b>Summe</b>		<b>2.000,00 €</b>	<b>2.000,00 €</b>	<b>268.010,82 €</b>
	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	20.000,00 €	28.000,00 €	54.422,87 €
	<b>Summe</b>		<b>20.000,00 €</b>	<b>28.000,00 €</b>	<b>54.422,87 €</b>
	<b>Zusammenstellung der Erträge</b>				
	<b>Position 6000</b>		<b>1.563.000,00 €</b>	<b>1.541.000,00 €</b>	<b>1.513.738,50 €</b>
	<b>Position 6200</b>		<b>76.000,00 €</b>	<b>74.000,00 €</b>	<b>82.415,89 €</b>
	<b>Position 6600</b>		<b>2.000,00 €</b>	<b>2.000,00 €</b>	<b>268.010,82 €</b>
	<b>Position 6800</b>		<b>20.000,00 €</b>	<b>28.000,00 €</b>	<b>54.422,87 €</b>
	<b>Gesamtsumme Erträge</b>		<b>1.661.000,00 €</b>	<b>1.645.000,00 €</b>	<b>1.918.588,08 €</b>

### Erläuterungen

- \*1 Grundlage Oktobermieten 2014  
abzüglich Modernisierungsleerstände  
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- \*2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz.Okt. 2014  
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 2015**  
**- Aufwendungen -**

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2015	Ansatz 2014	Ergebnis 2013
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>				
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, sonstiges	432.000,00 €	437.000,00 €	387.631,39 €
8050	Instandhaltungskosten	240.000,00 €	270.000,00 €	274.973,41 €
	Miet- und Räumungsklagen, Vermietung usw.	4.000,00 €	2.000,00 €	396,37 €
	<b>Summe</b>	<b>676.000,00 €</b>	<b>709.000,00 €</b>	<b>663.001,17 €</b>
<b>Personalaufwand</b>				
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 43.057,00 € ZVK 18.659,00 € nachrichtlich: - Hauswartzvergütungen 23.000,00 € bei Pos. 8000	283.000,00 €	272.000,00 €	237.498,10 €
	<b>Summe</b>	<b>283.000,00 €</b>	<b>272.000,00 €</b>	<b>237.498,10 €</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen</b>				
8400	AfA auf Gebäude	262.000,00 €	260.000,00 €	244.234,31 €
8401	AfA sonstige (Software), GWG	3.000,00 €	3.000,00 €	1.582,95 €
	<b>Summe</b>	<b>265.000,00 €</b>	<b>263.000,00 €</b>	<b>245.817,26 €</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon,Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs-, Beratungskosten, Verbandsbeiträge,usw.	49.000,00 €	49.000,00 €	43.699,43 €
8510	Beratungskosten für eine Untersuchung der Gebäude Theaterstraße 14 und 16	- €	25.000,00 €	- €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	2.000,00 €	2.000,00 €	- €
	<b>Summe</b>	<b>51.000,00 €</b>	<b>76.000,00 €</b>	<b>43.699,43 €</b>

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2015	Ansatz 2014	Ergebnis 2013
8720	<b>Zinsen u.ä. Aufwendungen</b> Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.000,00 €	22.000,00 €	21.834,05 €
	<b>Summe</b>	<b>4.000,00 €</b>	<b>22.000,00 €</b>	<b>21.834,05 €</b>
8910	<b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b> Grundsteuer	27.000,00 €	27.000,00 €	25.610,64 €
	<b>Summe</b>	<b>27.000,00 €</b>	<b>27.000,00 €</b>	<b>25.610,64 €</b>
	<b>Zusammenstellung Aufwendungen</b>			
	<b>Position 8000</b>	<b>676.000,00 €</b>	<b>709.000,00 €</b>	663.001,17 €
	<b>Position 8300</b>	<b>283.000,00 €</b>	<b>272.000,00 €</b>	237.498,10 €
	<b>Position 8400</b>	<b>265.000,00 €</b>	<b>263.000,00 €</b>	245.817,26 €
	<b>Position 8500</b>	<b>51.000,00 €</b>	<b>76.000,00 €</b>	43.699,43 €
	<b>Position 8700</b>	<b>4.000,00 €</b>	<b>22.000,00 €</b>	21.834,05 €
	<b>Position 8900</b>	<b>27.000,00 €</b>	<b>27.000,00 €</b>	25.610,64 €
	<b>Gesamtsumme der Aufwendungen</b>	<b>1.306.000,00 €</b>	<b>1.369.000,00 €</b>	<b>1.237.460,65 €</b>

Erläuterungen siehe Vorbericht

## Ergebnisermittlung

### Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

Bezeichnung	Ansatz 2015	Ansatz 2014	Ergebnis 2013
<b>Ermittlung Ergebnis</b>			
Gesamtsumme Erträge	1.661.000,00 €	1.645.000,00 €	1.918.588,08 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.306.000,00 €	1.369.000,00 €	1.237.460,65 €
<b>Jahresgewinn</b>	<b>355.000,00 €</b>	<b>276.000,00 €</b>	<b>681.127,43 €</b>

## **Vermögensplan 2015**



Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2015				
Finanzierungsmittel (Einnahmen)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2015	Ansatz 2014	Ergebnis 2013
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	355.000 €	276.000 €	681.127,43 €
3.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €
5.	Beiträge und ähnliche Entgelte	- €	- €	- €
6.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	- €	- €	587.686,65 €
7.	Kredite Energetische Sanierungen	600.000 €	- €	60.000,00 €
7.a)	Kredite Talfeld Neubau	- € <sup>1)</sup>	1.660.200 €	- €
8.a)	Abschreibungen	265.000 €	263.000 €	245.817,26 €
8.b)	außerordentliche Abschreibungen Ehinger Str. 20	- €	- €	- €
9.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	- €	- €	- €
10.	erübrigte Mittel aus Vorjahren		- €	- €
11.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	- €	- €	54.390,30 €
	Finanzierungsmittel insgesamt	1.220.000 €	2.440.200 €	1.629.021,64 €

1) wird in 2015 abgerufen

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2015								
Finanzierungsmittel (Ausgaben)								
Finanzierungsbedarf Ausgaben		Planansatz			Investitionen (nachrichtlich)			
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2015	Ansatz 2014	Ergebnis 2013	Verpflichtungs- ermächtigungen 2015	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 €	1.557,74 €	- €	3.000 €	- €	PC u. Drucker
	EDV-Software	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Energetische Sanierung 2013: Hans-Rohrer-Str. 17 2015: Siebenbürgenstraße 40	680.000 €	- €	428.074,34 €	- €	680.000 €	- €	
	2014 : Neubau von 15 Wohnungen Talfeld insgesamt	- € 1)	2.236.000 €	7.140,00 €	- €	- €	2.236.000 €	
	Grunderwerb	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
4.	Zuführung zu Rücklagen - Finanzierungsüberschuss -	497.000 €	126.200 €	- €	- €	- €	- €	
5.	Jahresverlust	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
6.	Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
8.	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
9.	Tilgung von Krediten	40.000 €	75.000 €	50.469,38 €	- €	40.000 €	- €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2
9.a	Außerordentliche Tilgung v. Krediten 2013: außerordentliche Rück- zahlung Darlehen	- €	- €	1.141.780,18 €	- €	- €	- €	
10.	Gewährung von Krediten	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Finanzierungsbedarf insgesamt	1.220.000 €	2.440.200 €	1.629.021,64 €	- €	723.000 €	2.236.000 €	

1) Baubeginn 10. November 2014

## **Finanzplan 2015 - 2018**

## **Erfolgsplan 2015 – 2018**

**- Erträge**

**- Aufwendungen**

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2013	2014	2015	2016	2017	2018
	<b>Erträge</b>						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.513.738,50 €	1.541.000 €	1.563.000 €	1.631.000 €	1.650.000 €	1.660.000 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	82.415,89 €	74.000 €	76.000 €	76.000 €	77.000 €	77.000 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge ( Tilgungszuschüsse KfW und Anlageverkäufe bis 2013 + Kostenbeteiligungen d. Mieter)	268.010,82 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	54.422,87 €	28.000 €	20.000 €	20.000 €	13.000 €	9.000 €
	<b>Summe Erträge</b>	<b>1.918.588,08 €</b>	<b>1.645.000 €</b>	<b>1.661.000 €</b>	<b>1.729.000 €</b>	<b>1.742.000 €</b>	<b>1.748.000 €</b>

<b>Finanzplan - Erfolgsplan</b>							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2013	2014	2015	2016	2017	2018
	<b>Aufwendungen</b>						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	387.631,39 €	437.000 €	432.000 €	442.000 €	449.000 €	451.000 €
2.	Instandhaltungskosten	274.973,41 €	270.000 €	240.000 €	840.000 €	770.000 €	240.000 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	396,37 €	2.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €
4.	Personalaufwand	237.498,10 €	272.000 €	283.000 €	288.000 €	293.000 €	298.000 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	245.817,26 €	263.000 €	265.000 €	299.000 €	327.000 €	327.000 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	43.699,43 €	76.000 €	51.000 €	53.000 €	54.000 €	55.000 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	21.834,05 €	22.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	25.610,64 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €	28.000 €	28.000 €
	<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.237.460,65 €</b>	<b>1.369.000,00 €</b>	<b>1.306.000 €</b>	<b>1.957.000 €</b>	<b>1.929.000 €</b>	<b>1.407.000 €</b>
	<b>Ergebnis</b>						
	Erträge	1.918.588,08 €	1.645.000 €	1.661.000 €	1.729.000 €	1.742.000 €	1.748.000 €
	Aufwendungen	1.237.460,65 €	1.369.000 €	1.306.000 €	1.957.000 €	1.929.000 €	1.407.000 €
	Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	<b>681.127,43 €</b>	<b>276.000 €</b>	<b>355.000 €</b>	<b>- 228.000 €</b>	<b>- 187.000 €</b>	<b>341.000 €</b>

## **Vermögensplan 2015 – 2018**

- Finanzierungsmittel**
- Finanzierungsbedarf**

<b>Finanzplan - Vermögensplan</b>							
<b>Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen - Neubau - Grundstückskosten	- €	241.000 €	- €	- €	- €	- €
2.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	587.686,65 €	- €	- €	11.000 €	- €	- €
3.	Jahresgewinn	681.127,43 €	276.000 €	355.000 €	- €	- €	341.000,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.	Kredite Energetische Sanierung	60.000,00 €	- €	600.000 €	- €	- €	760.000,00 €
	Kredite Neubau Talfeld	- €	1) 1.660.200 €	- €	- €	- €	- €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	245.817,26 €	263.000 €	265.000 €	299.000 €	327.000 €	327.000,00 €
6.a)	außerordentliche Abschreibungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	- €	- €	- €	- €	- €	- €
8.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	54.390,30 €	- €	- €	- €	- €	- €
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>1.629.021,64 €</b>	<b>2.440.200 €</b>	<b>1.220.000 €</b>	<b>310.000 €</b>	<b>327.000 €</b>	<b>1.428.000 €</b>

1) Kredit für Neubau wurde 2014 nicht beansprucht.



Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
1.a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	1.557,74 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
1.b)	Bauvorhaben - Sanierung	428.074,34 €	- €	680.000 €	- €	- €	810.000 €
1.c)	Baukosten Neubau Talfeld	7.140,00 €	2.236.000 €	- €	- €	- €	- €
2.	Finanzanlagen	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	- €	126.200 €	497.000 €	- €	42.000 €	520.000 €
4.	Jahresverlust	- €	- €	- €	228.000 €	187.000 €	- €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	50.469,38 €	75.000 €	40.000 €	79.000 €	95.000 €	95.000 €
5.a)	a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss -	1.141.780,18 €	- €	- €	- €	- €	- €
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>1.629.021,64 €</b>	<b>2.440.200 €</b>	<b>1.220.000 €</b>	<b>310.000 €</b>	<b>327.000 €</b>	<b>1.428.000 €</b>

---

## Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2015

### 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 2015 wie folgt festgestellt:

#### 1. Erfolgsplan

- |                |                |
|----------------|----------------|
| • Erträge      | 1.661.000,00 € |
| • Aufwendungen | 1.306.000,00 € |
| • Jahresgewinn | 355.000,00 €   |

#### 2. Vermögensplan

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| • Finanzierungsbedarf (Ausgaben)  | 1.220.000,00 € |
| • Finanzierungsmittel (Einnahmen) | 1.220.000,00 € |

3. Kreditaufnahme 600.000,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 250.000,00 €

Biberach, den

Norbert Zeidler  
Oberbürgermeister

## Stellenübersicht

### Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2015 v. H. *	Erläuterungen
10	1	100,00	Fachliche Leitung
9	1	100,00	Hausverwaltung Bauunterhaltung Bauleitung Gebäudeenergieberatung
8	1	100,00	Wohnungsvergabe Betriebskostenabrechnung
6	1	85,00	Sekretariat Buchhaltung
6	1	100,00	Kaufmännische und technische Hausverwaltung
<b>Fachpersonal</b>	<b>5</b>	<b>485,00</b>	
<b>Ausbildungsplatz Immobilienkauffrau 01.09.2014 - 31.08.2017</b>	<b>1</b>	<b>100,00</b>	<b>Immobilienkauffrau</b>

\* = 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**  
**2015**

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2015

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehenskontonummer	Jahr der Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zinssatz	Stand 31.12.2013	Tilgung 2014(-) Zugang	Stand 31.12.2014	Zugang 2015	Tilgung 2015	voraussichtlicher Stand 31.12.2015	Zinsen 2015	Erläuterungen Ende d. Zinsfestschr.
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	36.719,02 €	1. - 783,72 €	35.935,30 €	- €	- 787,65 €	35.147,65 €	178,69 €	fest
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	32.639,02 €	1. - 696,65 €	31.942,37 €	- €	- 700,14 €	31.242,23 €	158,84 €	fest
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	200.272,98 €	1. - 4.219,08 €	196.053,90 €	- €	- 4.240,21 €	191.813,69 €	974,97 €	fest
11	Laurenbühlweg 5-7	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000366676 6000366717	2012	2032	440.000,00 €	0,58%	440.000,00 €	2. - 33.000,00 €	407.000,00 €	- €	- 24.891,56 €	382.108,44 €	2.306,54 €	2021
12	Hans-Rohrer-Str. 17	L-Bank Stuttgart	153684.6	2014	2033	300.000,00 €	0,00%	- €	3. 300.000,00 €	300.000,00 €	- €	- 7.920,00 €	292.080,00 €	- €	2023
13	Neuaufnahme Neubau Talfeld Wirtschaftsplan 2014 beschlossen	L-Bank Stuttgart	250.102212.1	2015	2065	1.660.200,00 €	0,00%	- €	- €	- €	1. 1.660.200,00 €	- €	1.660.200,00 €	- €	2040
	Neuaufnahme Modernisierung Siebenbürgenstr. 40	L-Bank Stuttgart		2015	2035	600.000,00 €	0,00%	- €	- €	- €	600.000,00 €	- €	600.000,00 €	- €	2025
	Endsumme					3.469.565,95 €		709.631,02 €	1. - 5.699,45 € 2. - 33.000,00 € 3. 300.000,00 €	970.931,57 €	2.260.200,00 €	- 38.539,56 €	3.192.592,01 €	3.619,04 €	

1. Tilgung
2. Tilgungszuschuss genehmigt
3. Darlehensabruf

1. Im Wirtschaftsplan 2014 genehmigt, wird in 2015 abgerufen.

**Nachweis  
über den Stand der Rücklagen  
zum 31.12.2015**

---

## Nachweis über den Stand der Rücklagen

### Ergebnisrücklagen

Stand 31.12.2013  
- Bilanz - 4.355.761 €

#### Zugang 2014

voraussichtl. Gewinn 498.000 €

Stand 31.12.2014 4.853.761 €

#### Zugang 2015

voraussichtlicher Gewinn  
- Wirtschaftsplan 2015 - 355.000 €

Stand 31. 12. 2015 5.208.761 €

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



Entwicklung der Ergebnissrücklagen				
2013	Stand 31. 12. 2013 - Bilanz -		4.355.761 €	
2014	Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2014 Hochrechnung	498.000 €		
	Entnahme 2014	- €	4.853.761 €	
2015	Zuführung Planansatz 2015 Gewinn	355.000 €		
	Entnahme 2015	- €	5.208.761 €	
2016	Zuführung Planansatz 2016	- €		
	Entnahme 2016 Verlust Bädersanierung Hermann-Volz-Str. 33-37	- 228.000 €	4.980.761 €	
2017	Zuführung	- €		
	Entnahme 2017 Verlust Bädersanierung Hermann-Volz-Straße 31	- 187.000 €	4.793.761 €	
2018	Zuführung	341.000 €		
	Entnahme 2018	- €	5.134.761 €	31.12.2018

Entwicklung der Schulden				
2013	Stand 31.12.2013 - Bilanz -		709.631 €	
2014	Tilgung 2014 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	- 5.699 €		
	Tilgungszuschuss 2014 Laurenbühlweg 5-7	- 33.000 €		
	Neuaufnahme energet. Sanierung Hans-Rohrer-Str. 17	300.000 €	970.932 €	
2015	Neuaufnahme 2014 beansprucht in 2015 Neubau Talfeld	1.660.200 €		
	Neuaufnahme 2015 energet. San. Siebenbürgenstraße 40	600.000 €		
	Tilgung 2015	- 40.000 €	3.191.132 €	
2016	Neuaufnahme 2016	- €		
	Tilgung 2016	- 79.000 €	3.112.132 €	
2017	Neuaufnahme 2017	- €		
	Tilgung 2017	- 95.000 €	3.017.132 €	
2018	Neuaufnahme 2018 Sebastian-Kneipp-Weg 15-17	760.000 €		
	Tilgung 2018	- 95.000 €	3.682.132 €	31.12.2018