BIBERACH
klein. stark. oberschwäbisch.

www.biberach-riss.de

EIGENBETRIEB WOHNUNGSWIRTSCHAFT

WIRTSCHAFTSPLAN 2016

Otto-Schlecht-Straße 2

INHALT

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2016

1 Grundsätzliches – Rechtsgrundlage
2 Investitionen – Neubau Hochvogelstraße, Hans-Rohrer-Straße
3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Neubau Hochvogelstraße
5 Erläuterung der 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
9 Personalaufwendungen
10 Abschreibungen
10 Sonstige betriebliche Aufwendungen
11 Sächliche Verwaltungskosten
11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
11 Sonstige Steuern – Grundsteuer

11 JAHRESERGEBNIS
12 Vermögensplan
13 Planung 2017 – 2019
15 Vorschau weiterer Maßnahmen
18 Risiko- und Chancenbetrachtung
18 Schlussbetrachtung

Wirtschaftsplan 2016

19 ERFOLGSPLAN 2016
24 ERGEBNIS 2016
25 VERMÖGENSPLAN 2016
28 FINANZPLANUNG 2016 – 2019
35 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 2016

36 Anlage 1 **Stellenübersicht**
37 Anlage 2 **Schulden**
39 Anlage 3 **Rücklagen**
41 Anlage 4 **Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen und Schulden**

VORBERICHT

ZUM

WIRTSCHAFTSPLAN 2016

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 übergeben. Schließlich betreut der Eigenbetrieb nach Beauftragung durch die Hospitalstiftung auch den hospitälischen 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 oder 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 2016
Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hochvogelstraße 50, 88400 Biberach a. d. Riss.
Öffentlich gefördert nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016

Für den Neubau sind im Wirtschaftsplan 2016 Gesamtkosten in Höhe von 2.200.000,00 € veranschlagt. Es werden 12 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 700 m² erstellt. Die Wohnungsgrößen richten sich nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016.

Das Bauvorhaben wird mit einem zinslosen Darlehen der L-Bank mit 25-jähriger Miet- und Belegungsbindung finanziert. Während der Dauer der Miet-und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen 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 um 5 Prozent je m² Wohnfläche erhöht werden.
Die Darlehenshöhe entspricht 80 % der Gesamtkosten des Vorhabens. Diese Gesamtkosten sind bis zu einem Betrag von 3.000,00 € je m² förderfähiger Wohnfläche berücksichtigungsfähig. Das Darlehen wird mit 1 % p.a. aus dem Bruttodarlehensbetrag getilgt. Dieser Betrag wird mit den verbleibenden Mieteinnahmen (Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten) finanziert. Für die Mietberechnung wurde der Mietspiegel Stand April 2014 zugrunde gelegt. Zu beachten waren die gute Wohnlage, ein guter Ausstattungsgrad, Balkone, Gemeinschaftsräume und das Wohngebäude mit mehr als 10 Wohneinheiten.
Die Miethöhe von durchschnittlich 6,51 €/m² kann für ALG-II Empfänger vom Sozialamt übernommen werden.
Die Wirtschaftlichkeit für diesen Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen ist gegeben. Die Eigenkapitalverzinsung liegt bei 3,18 Prozent. In der Betrachtungsweise der Investitionsrechnung nach dem vollständigen dynamischen Finanzplan ist das Bauvorhaben nach 29 Jahren amortisiert. Die Baukosten für die kalte Nahwärme sind etwas teurer als bei einer konventionellen Heizung. Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 150.000,00 €.
Nach Fertigstellung des Neubaus wird bei Erfüllung eines Standards nach "KfW-Effizienzhaus 55" voraussichtlich ein Tilgungszuschuss in Höhe von ca. 30.000,00 € gewährt.

(Wirtschaftlichkeitsberechnung s. Seite 3)

Neubau Hans-Rohrer-Str. 21 + 23, zwei Wohngebäude mit je ca. 750 m² Wohnfläche und je 10 WE, gefördert mit dem IKK-Investitionskredit Kommunen der KfW-Bank

Der Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 und 23 wurde als zusätzlicher Wohnraum aufgenommen. Eine Vorplanung für eine effektive Ausnutzung des Grundstückes wird derzeit untersucht und eine Kostenermittlung erstellt. Auf dem Grundstück sind voraussichtlich 2 Gebäude mit je 10 Wohneinheiten möglich. Die Wohnungsgrößen für die geplanten 2 - 4 Zi.-Whg. betragen 60 - 90 m². Ein vorläufiger Kostenansatz mit 1,85 Mio. € je Gebäude (ohne Grundstück) beinhaltet eine grobe Kostenschätzung nach BKI 2015 (Baukostenindex) für Mehrfamilienhäuser in einem einfachem Standard. Das Grundstück ist nicht im Eigentum der WWB. Für die Finanzierung ist ein Darlehen nach dem IKK-Investitionskredit Kommunen der KfW möglich. Dieses Darlehen umfasst eine 100 % Finanzierung mit 0,00 % Zinsen (10 Jahre) bei einem Bauvorhaben bis max. 2 Mio. €. Wird dieses Darlehen mit einer Zuwendung "Wohnraum f. Flüchtlinge" der L-Bank kombiniert, werden 25 % der Investitionskosten als Zuschuss gewährt. Die Zweckbindung beträgt dann 10 Jahre. Sollte eine Belegung für diesen Zweck nicht möglich sein, sind die Wohnungen mit WBS zu belegen.

Wirtschaftlichkeitsberechnung **Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in Biberach, Hochvogelstraße 50**			
Energieeffizienzhaus 55 (KfW)			
Grundstücksgröße:	1.250,00 m²		
2 Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50,00 m² 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60,00 m² 4 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75,00 m²	12 Wohnungen		
Wohnfläche insgesamt:	700,00 m²		
Baubeginn/Bezugsfertigkeit:	2016/2018		
Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach Din 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV)			
Grundstücks- u. Erschließungskosten ca. 220,00 € x 1.250,00 m²	275.000,00 €		
Baukosten Gebäude Kostenschätzung gemäß DIN 276, Kostenstand 2014 ca. 2.750,00 € x 700,00 m²	1.925.000,00 €		
Gesamtkosten **ca. 3.142,00 € x 700,00 m²**	**2.200.000,00 €**		
Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)	Nennbetrag	Zins-satz	Zinsen
Fremdkapital Landeskreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 1,00 % Tilgung, 25 Jahre Zinsbindung 3.000 € pro m² Wohnfläche x 700,00 m² = 2.100.000 € x 80 %	1.680.000,00 €		
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	275.000,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft (Auf Grund der besonderen Gegebenheiten wie Schallschutz + Fernwärmeleitung) nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 520.000,00 € = 1,50 %	245.000,00 €	3,18%	7.800,12 €
FINANZIERUNG INSGESAMT:	**2.200.000,00 €**		
Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)			
Abschreibung Baukosten	1.925.000,00 €	2,00%	38.500,00 €
Verwaltungskosten 12 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 279,35 €			3.352,20 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m² Wohnfläche 7,34 €			5.138,00 €
Mietausfallwagnis			1.093,68 €
AUFWENDUNGEN INSGESAMT:			**55.884,00 €**
Miete nach Berechnung des Mietspiegel 9,72 €/m² 33 % Absenkung für öffentliche Förderung 3,21 €/m² **Kaltmiete durchschnittlich 6,51 €/m²**			54.684,00 €
Tilgungszuschuss 2.500,00 € pro Wohnung = 2.500,00 € x 12 = 30.000,00 € verteilt auf 25 Jahre Zinsbindung			1.200,00 €
ERTRÄGE INSGESAMT: (Miete + Tilgungszuschuss)			**55.884,00 €**
Ergebnis			**0,00 €**

Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 6,51 € abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach: Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode. In der Berechnung ist eine prognostizierte relative Mietsteigerung von 1,00 % pro Jahr berücksichtigt. (Vollständiger dynamischer Finanzplan).	**29 Jahren**

Erläuterung der Planansätze

3.1 Erfolgsplan

3.1.1 Erträge

3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2016	Voraussichtl. Ergebnis 2015	Planansatz 2015	Ergebnis 2014
a)	Sollmieten	1.191.000,00 €	1.165.000,00	1.153.000,00 €	1.168.827,87 €
b)	Umlage Betriebskosten	416.000,00 €	410.000,00 €	410.000,00 €	353.202,26 €
	Summe	**1.607.000,00 €**	**1.575.000,00 €**	**1.563.000,00 €**	**1.522.030,13 €**
c)	Betreuungstätigkeit	75.000,00 €	75.000,00 €	76.000,00 €	81.936,85 €

a) Sollmieten

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 312 Wohnungen in 67 Häusern und 75 Garagen. Davon entfallen 34 Wohnungen in eine Belegungsbindung, die nur mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Alle anderen Wohnungen unterliegen "nicht" oder "nicht mehr" der Belegungsbindung. Generell wird versucht, alle Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein zu vergeben. Es kommt jedoch aufgrund der Miethöhe, Mietermix u. Bauqualität dazu, dass vereinzelt Wohnungen herausfallen. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 09/2015.

Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes beträgt aktuell 5,03 € (Geschäftsbericht 2014 4,88 €) pro m², die Warmmiete 6,70 € (Geschäftsbericht 2014 6,57 €). Durch die energetischen Sanierungen werden die Heiz- und Warmwasserkosten weiterhin positiv beeinflusst. Dagegen steht die bis zum 31.12.2014 neu eingeführte Rauchmelderpflicht in den Wohnungen, die eine Erhöhung der Wartungskosten verursacht.
Im Vergleich: Laut Mieterbund wird in Deutschland 2,19 € für Nebenkosten pro Quadratmeter im Monat abgerechnet.

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 Obdachlosenunterkunft enthalten. Die dafür bezahlten Aufwendungen (Wasser- und Abwasser-, Gas- und Energiekosten, Versicherungsleistungen, Hauswartkosten, usw.) sind somit als erfolgsneutral zu bewerten.

c) Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuungstätigkeit

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

Bezeichnung		Verwaltete Einheiten 2015		
		Wohnungen	Gewerbliche u. sonst. Einheiten	Garagen
1.	Gemischt genutzte Gebäude	33	21	19
2.	Angemietete Wohnungen	68		4
3.	Hospital z. Hl. Geist Biberach	62	4	26
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt		163	25	49

Für die Verwaltung der städtischen und hospitälischen 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 2016	Voraussichtl. Ergebnis 2015	Planansatz 2015	Ergebnis 2014
1.	Anlageverkäufe	0,00 €	0,00 €	0,00 €	173.499,00 €
2.	Kostenbeteiligungen, Erstattungen für Vandalismus, Ertr. aus der Auflösung von Rückstellungen, usw.	2.000,00 €	6.000,00 €	2.000,00 €	14.061,91 €
3.	Tilgungszuschuss KFW-Darlehen	37.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Insgesamt	**39.000,00 €**	**6.000,00 €**	**2.000,00 €**	**187.560,91 €**

Nachdem der Zeitpunkt für Anlageverkäufe nicht feststeht, wird auf einen Planansatz verzichtet. Es werden jedoch folgende Gebäude in 2016 zum Verkauf beabsichtigt: Weberberggasse 27 (Teileigentümer), Teichweg 8 – Rissegg, Zwingergasse 10 + 12.
In Position 2 sind hauptsächlich Erstattungen der Mieter für selbst verursachte Schäden und Kostenerstattungen gemäß der im Mietvertrag vereinbarten Kleinreparaturklausel (z. B. defekte Rollladengurte, Tür- und Fensterverschlüsse, Dichtungen an Sanitärgegenständen, usw.) enthalten. Vandalismusschäden werden, soweit bekannt, dem Verursacher in Rechnung gestellt. Nachdem nicht absehbar ist, wie viele Schäden bzw. Kleinreparaturen reguliert werden, sind die zu erwartenden Zahlungseingänge niedrig angesetzt. Zudem wird ein Tilgungszuschuss nach Fertigstellung des Neubauvorhabens im Talfeld, Otto-Schlecht-Straße 2 gewährt.

3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

		Planansatz 2016	Voraussichtl. Ergebnis 2015	Planansatz 2015	Ergebnis 2014
	Guthabenzinsen	**17.000,00 €**	**20.000,00 €**	**20.000,00 €**	**34.970,21 €**

Aufgrund der anhaltenden extremen Niedrigzinsphase und der laufenden Geldbewegungen hinsichtlich der Neubauvorhaben in der Otto-Schlecht-Straße sowie Hochvogelstraße und Hans-Rohrer-Straße wurde der Planansatz vorsichtig gewählt. Mit berücksichtigt werden können die festgeschriebenen Zinssätze bis April 2017 einer Geldanlage in Höhe von 300.000,00 €.

3.1.2. Aufwendungen

3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2016	Voraussichtl. Ergebnis 2015	Planansatz 2015	Ergebnis 2014
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	440.000,00 €	432.000,00 €	432.000,00 €	365.193,93 €
b)	Miet- und Räumungsklagen	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	3.897,76 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	340.000,00 €	240.000,00 €	240.000,00 €	280.349,54 €
	Hausbewirtschaftung insgesamt	**784.000,00 €**	**676.000,00 €**	**676.000,00 €**	**649.441,23 €**

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, Kosten für den Elektro-Check in der Wohnung und seit 31.12.2014 die Wartung der Rauchwarnmelder.

Die Installationskosten der Rauchmelder in Höhe von 20,05 € sind vom Eigentümer zu zahlen. Die laufenden Wartungskosten werden für die nächsten 10 Jahre durch die Firma RMT Rauchmeldetechnik Service GmbH durchgeführt und über die Betriebs- und Heizkostenabrechnung an den Mieter weitergegeben.

Durch die geplanten Neubauvorhaben und den daraus resultierenden Betriebskosten ist der Planansatz für 2016 erneut angestiegen.
Es ist jedoch bei den Bestandsimmobilien weiterhin durch die energetischen Sanierungen von einer Energiekosteneinsparung auszugehen.
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 einschließlich der damit zusammenhängenden Nebenkosten und Auslagen verbucht.

c) Instandhaltungskosten

Seit Gründung des Eigenbetriebs wurden inklusive der laufenden energetischen Sanierung in der Siebenbürgenstraße 40 bereits 91 Wohnungen (entspricht 29 % des Wohnungsbestandes) energetisch saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Aus der Modernisierung auftretende Mängel werden über die noch laufenden Gewährleistungen geregelt. Im laufenden Jahr ist mit einem erhöhten Instandhaltungs-/Sanierungsaufwand zu rechnen. Dieser beinhaltet die Erneuerung der Versorgungsleitungen für Kalt- u. Warmwasser im UG der Hermann-Volz-Str. 33-37. Die Problematik besteht auf Grund von rostigem Wasser und ständig verstopften Rohrsystemen wegen den Ablagerungen sowie aus hygienischen Gründen. Hinzu kommt der Anstrich an der Wetterseite und kleinere Putzausbesserungen in der Hermann-Volz-Str. 31 sowie den Austausch von zwei Gasthermen in der Kapuzinerstraße 6. Dafür werden Kosten in Höhe von 90.000,00 € veranschlagt. Die restlichen 250.000,00 € sind für die Instandhaltung des gesamten anderen Wohnungsbestandes eingeplant.

3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2016	Voraussichtl. Ergebnis 2015	Planansatz 2015	Ergebnis 2014
Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozialen Abgaben	244.000,00 €	260.000,00 €	306.000,00 €	279.079,61 €
abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten)	-12.000,00 €	-23.000,00 €	- 23.000,00 €	-23.258,23 €
Gehälter - Verwaltung	**232.000,00 €**	**237.000,00 €**	**283.000,00 €**	**255.821,38 €**

Im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wurde Frau Spieler als fachliche Leitung in ihren wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Frau Spieler hat den Eigenbetrieb seit seiner Gründung im Jahre 2006 begleitet und ihm alles gegeben, was ein Wohnungsunternehmen an Know-How und Wissen benötigt. Wir danken Frau Spieler für Ihren unermüdlichen Einsatz und wünschen alles erdenklich Gute und in Zukunft erholsame Tage.

Seit dem Ausscheiden von Frau Spieler, übernimmt Herr Jäger die Teamleitung. Herrn Schumacher wurden die Aufgabengebiete von Frau Spieler übertragen. Im Hinblick auf die Perspektiven von einer Vielzahl an Neubaumaßnahmen wird eine 100 % Stelle ab dem Jahr 2017 eingerichtet. Die Übernahme der aktuellen Auszubildenden ist geplant.

Seit September 2015 ist unsere Auszubildende Frau Bischofberger im 2. Ausbildungsjahr. Ihr erstes Jahr hat sie sehr erfolgreich beendet. Anfang November hat Frau Bischofberger ihren ersten Einblick in die Wohnungseigentumsverwaltung durch den Besuch bei der Baugenossenschaft Biberach bekommen.

Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) sind 6 Hauswarte für 7 Wohnanlagen beschäftigt. Im Jahr 2016 werden die Arbeitszeitverträge von 2 Hauswarten nicht verlängert. Die Aufgaben werden an eine Fremdfirma übertragen. Die zu erwartenden Kosten in Höhe von rd. 12.000,00 € sind in der Position Betriebskosten eingestellt.
In den Personalkosten ist eine Urlaubspflichtrückstellung über 13.000,00 € vorsorglich enthalten.
Der Planansatz für die Löhne und Gehälter errechnet sich im Wesentlichen aus dem personellen Wechsel im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft.

3.1.2.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Abschreibungen	Planansatz 2016	Voraussichtl. Ergebnis 2015	Planansatz 2015	Ergebnis 2014
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
auf Wohngebäude	331.000,00 €	262.000,00 €	262.000,00 €	260.980,41 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	1.984,06 €
Abschreibungen insgesamt	**334.000,00 €**	**265.000,00 €**	**265.000,00 €**	**262.964,47 €**

Die Steigerung des Bilanzergebnisses 2014 zum Planansatz 2016 von rund 70.000,00 € betreffen die Ganzjahresauswirkung der Abschreibungen aus den Wertsteigerungen der Modernisierung des Wohngebäudes Siebenbürgenstraße 40 und dem Neubau im Talfeld, Otto-Schlecht-Str. 2, in Höhe von 2.675.000,00 €. Die Restlaufzeit für die energetisch sanierten Wohnungen wurde auf 30 Jahre festgesetzt und für den Neubau im Talfeld auf 50 Jahre. 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 (Immo-WertV) berücksichtigt.
Für Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wie z. B. Kleingeräte (GWG gemäß § 6 Abs. 2 EStG), Tresore, 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 2016	Voraussichtl. Ergebnis 2015	Planansatz 2015	Ergebnis 2014
	Sächliche Verwaltungskosten	54.000,00 €	49.000,00 €	49.000,00 €	48.180,07 €
	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 €	0,00	0,00 €	0,00 €
	Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	**56.000,00 €**	**51.000,00 €**	**51.000,00 €**	**48.180,07 €**

Sächliche Verwaltungskosten

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind alle erforderlichen Kosten für einen reibungslosen Verwaltungsablauf verbucht. Das sind Aufwendungen für die Büromiete, EDV-Betreuung, Büromaterial, Porto- und Telefonkosten, Fortbildungskosten, Beratungskosten sowie Verbandsbeiträge.
Vorsorglich werden für uneinbringliche Mietforderungen Abschreibungen in Höhe von 2.000,00 € eingestellt.

3.1.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Planansatz 2016	Voraussichtl. Ergebnis 2015	Planansatz 2015	Ergebnis 2014
Darlehenszinsaufwand	**2.000,00 €**	**2.000,00 €**	**4.000,00 €**	**3.737,66 €**

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene zinsverbilligte Darlehen für den sozialen Wohnungsbau oder energetischen Sanierungen aus dem KfW-Förderprogramm zugrunde. Zur Zeit sind Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2015/2016 mit 0,00 % Zinsen möglich. Anfang 2015 wurden die Darlehen der energetischen Sanierung Lauren-bühlweg 5-7 in Höhe von 407.000,00 € mit einem Zinssatz von 0,58 % aufgrund der Niedrigzinsphase gebührenfrei an die KfW-Bank zurückbezahlt. Die Zusammensetzung der Zinsaufwendungen und deren Konditionen sind aus dem Nachweis „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Darlehensfinanzierung 2016" (Anlage 2) ersichtlich.

3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2016	Voraussichtl. Ergebnis 2015	Planansatz 2015	Ergebnis 2014
Grundsteuer	**29.000,00 €**	**26.000,00 €**	**27.000,00 €**	**25.464,29 €**

Im Planansatz ist eine Grundsteuererhöhung durch die Einheitswertfortschreibungen des Finanzamtes für die laufende energetische Sanierung des Gebäudes Siebenbürgenstraße 40 und ein Neubetrag für den Neubau im Talfed zu berücksichtigen. Die Grundsteuer für sanierte Gebäude erhöht sich um ca. 1/3 der bisherigen Kosten.

3.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2016
stehen den **Erträgen** mit **1.738.000,00 €**
Aufwendungen über **1.437.000,00 €**
gegenüber,
so dass ein **Jahresgewinn** von **301.000,00 €**
entsteht, der den Rücklagen zugeführt wird.

3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2016 sind die folgenden Kosten angesetzt:

- Neubau für die Wohnungen in der Hochvogelstraße 50 mit 2,2 Mio. €,
- der zusätzliche Wohnraum, Hans-Rohrer-Str. 21+23 mit 4,3 Mio. €
- und die Planungskosten für den evtl. bevorstehenden Neubau o. Sanierung in der Theaterstraße und den Neubau in der Rollinstraße in Höhe von 70.000,00 €.

Des Weiteren sind folgende Kosten berücksichtigt: Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 4.000,00 €, Tilgung von Krediten über 40.000,00 € und der Tilgungszuschuss in Höhe von 37.000,00 €.

Diese Ausgaben werden durch die nachfolgend aufgeführten Einnahmen abgedeckt:

- einem zinslosen Darlehen der Landesbank bzw. KFW-Bank für die Neubauten in der Hochvogelstraße mit 1,68 Mio. € und für die Hans-Rohrer-Straße mit 3,22 Mio. €,
- die Übertragung des Grundstücks in der Hochvogelstraße u. Rollinstraße mit 620.000,00 €,
- eine Eigenkapitalzuführung von der Stadt in Höhe von insgesamt 3,00 Mio. €,
- die erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 334.000,00 €
- sowie einem Jahresgewinn in Höhe von 301.000,00 €.

Durch diese Einnahmen entsteht ein Finanzierungsüberschuss in Höhe von 2.504.000,00 €, der den Rücklagen im Vermögensplan zugeführt wird und für die Neubaumaßnahmen 2017 u. 2018 eingeplant ist.

4. Planung

4.1 Für 2017 bis 2019 sind folgende Neubauten und 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.

2017
Abriss und Neubau Rollinstraße 25 in 88400 Biberach a. d. Riss, öffentlich gefördert mit einem Darlehen der L-Bank

Das Gebäude Rollinstraße 25 ist wirtschaftlich nicht mehr verwertbar. Das Gebäude wird abgerissen und durch einen Neubau "KfW-Effizienzhaus 55" ersetzt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 1.900.000,00 €. Das Vorhaben wird mit einem Darlehen in Höhe von 905.000,00 € der L-Bank finanziert. Es sollen 9 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 555 m² errichtet werden. Die Größen richten sich nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm der KfW.

2017
Neubau Bergerhauser Straße 93, ca. 400 m² Wohnfläche mit 6 Wohnungen

Der Neubau Bergerhauser Straße 93 wurde als Neubau für zusätzlichen Wohnraum aufgenommen. Die Wohnungsgrößen für die geplanten 1 - 3 Zimmer-Wohnungen betragen 50 - 75 m². Eine Vorplanung und Kostenermittlung wird derzeit untersucht und erstellt. Ob eine Komplettsanierung oder ein Neubau sinnvoll ist, ist Bestandteil der Untersuchung. Ein vorläufiger Kostenansatz mit 1,1 Mio. € (ohne Grundstück) beinhaltet eine grobe Kostenschätzung nach BKI 2015 (Baukostenindex) für Mehrfamilienhäuser mit einem einfachem Standard. Das Grundstück ist im Eigentum der WWB. Evtl. öffentlich gefördert mit dem IKK-Investitionskredit Kommunen der KfW Bank.

2018
Abriss und Neubau der Theaterstraße 14 + 16 in 88400 Biberach a. d. Riss

Das Gebäude Theaterstraße 14 + 16 ist wirtschaftlich nicht mehr verwertbar. Auf Grund des bestehenden Sanierungsgebiets wird eine Planung/Untersuchung beauftragt um eine bestmögliche städtebauliche sowie auch wirtschaftliche Lösung zu finden. Bei einem Neubau KFW-55 würden sich die Gesamtkosten auf ca. 950.000,00 € belaufen. Bei einer kompletten Sanierung/Modernisierung würde die Gesamtwohnfläche etwas geringer ausfallen. Es könnten jedoch die Fördermittel für das Sanierungsgebiet in Anspruch genommen werden. Es sollen 6 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 330 m² errichtet werden. Die Größen richten sich nach Landeswohnraumförderungsprogramm der KfW. Eine Entscheidung über Sanierung oder Neubau wird nach der Untersuchung ersichtlich.

2018
Neubau Ehinger Straße 20, ca. 620 m² Wohnfläche mit 8 Wohnungen, gefördert mit dem IKK-Investitionskredit Kommunen der KFW-Bank

Der Neubau Ehinger Straße 20 wurde als Neubau für zusätzlichen Wohnraum aufgenommen. Die Wohnungsgrößen für die geplanten 3 - 4 Zimmer-Wohnungen betragen 60 - 90 m². Eine Vorplanung und Kostenermittlung wird derzeit untersucht und erstellt. Ob eine Komplettsanierung oder ein Neubau sinnvoll ist, ist Bestandteil der Untersuchung. Ein vorläufiger Kostenansatz mit 1,5 Mio. € (ohne Grundstück) beinhaltet eine grobe Kostenschätzung nach BKI 2015 (Baukostenindex) für Mehrfamilienhäuser in einem einfachem Standard. Das Grundstück ist im Eigentum der WWB. Für die Finanzierung ist ein Darlehen in Höhe v. 798.000,00 € nach dem IKK-Investitionskredit Kommunen der KfW möglich. Dieses Darlehen umfasst eine Finanzierung mit 0,00 % Zinsen auf 10 Jahre bei einem Bauvorhaben bis max. 2 Mio. €. Wird dieses Darlehen mit einer Zuwendung "Wohnraum f. Flüchtlinge" der L-Bank kombiniert, werden 25 % der Investitionskosten als Zuschuss gewährt. Die Zweckbindung beträgt dann 10 Jahre. Sollte eine Belegung für diesen Zweck nicht möglich sein, sind die Wohnungen mit WBS zu belegen.

2019
Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17, Baujahr 1965, 1.136,32 m² Wohnfläche, 16 Wohnungen

Vier 5-Zimmer-Wohnungen mit je 88,32 m² Wohnfläche
Vier 4-Zimmer-Wohnungen mit je 75,38 m² Wohnfläche
Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 61,32 m² Wohnfläche
Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 59,06 m² Wohnfläche

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Dämmen der Kellerdecke, Erneuerung der Heizanlage (BJ 1981) und der Versorgungsleitungen. Sanierung Garagendächer, Garagentore. (1999 Fensterererneuerung, 2003 Badsanierung). Die Erneuerung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge erfolgt bei Mieterwechsel. Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang. Gesamtkosten 810.000,00 €, KFW-Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen 760.000,00 €.

Die Investition im Jahr 2019 für die energetische Sanierung des Wohngebäudes im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 ist als Gesamtmaßnahme im Vermögensplan darzustellen.

4.2 Vorschau weiterer Maßnahmen

Hermann-Volz-Straße 31, Baujahr 1975, 1.163,04 m² Wohnfläche, 16 Wohnungen

Vier 2-Zimmer-Wohnungen mit je 52,68 m² Wohnfläche
Acht 3-Zimmer-Wohnungen mit je 73,48 m² bzw. 74,75 m² Wohnfläche
Vier 4-Zimmer-Wohnungen mit je 89,85 m² 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 31 bei 530.000,00 €.

Hermann-Volz-Str. 33 - 37, Baujahr 1974 mit 1.343,79 m² Wohnfläche, 18 Wohnungen

Neun 3-Zimmer-Wohnungen mit je 73,77 m² Wohnfläche
Neun 3-Zimmer-Wohnungen mit je 75,54 m² Wohnfläche

Sanierung der inzwischen 40 Jahre alten Bäder und WCs. Der Elektrozählerplatz wird vom Treppenhaus ins Untergeschoss versetzt. Dadurch wird der Brandschutz und die Funktionssicherheit erhöht. Erneuerung der Elektroanlagen im Kellergeschoss. In den Wohnungen erfolgt der Austausch der elektrischen Versorgung bei Mieterwechsel. Die veranschlagten Gesamtkosten liegen für die Hermann-Volz-Straße 33 - 37 bei ca. 560.000,00 €. Die Erneuerung der Versorgungsleitungen im UG werden 2016 mit 60.000,00 € beauftragt und durchgeführt.

Uhlandstraße 60, Baujahr 1957, 531,60 m² 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 in Höhe von 460.000,00 € ist mit einem Darlehen über 300.000,00 € aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm für öffentlich geförderte Wohnungen in Verbindung mit dem KfW-Gebäudesanierungsprogramm vorgesehen

Hölderlinstraße 30 - 34, Hölderlinstraße 31 - 35 und Keplerstraße 21 – 25, Baujahr 1949 - 1951, je 845 m² Wohnfläche, je 18 Wohnungen

Die Gebäude sind zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und es stehen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Im Sanierungsfall sind die energetischen Maßnahmen, die technischen Anlagen, die baurechtlichen Belange und die Wohnqualität zu betrachten. Das Gebäude wurde in der Nachkriegszeit mit den damalig vorhandenen Baustoffen erstellt. 1981 wurden die Fenster erneuert, 1990 die Balkone angebaut und ein Dämmputz angebracht. Die Einzelöfen wurden 1990 durch eine zentrale Heizanlage ersetzt. Das Gebäude weist erhebliche Defizite beim Schallschutz, dem Brandschutz, den technischen Anlagen, den Wohnungszuschnitten sowie den energetischen Anforderungen auf, ebenso ein marodes Kanalsystems sowie Feuchteschäden. Bei einer Sanierung können die Defizite wie z. B. beim Schall zwar verbessert werden, es wird jedoch immer eine Kompromisslösung sein und die Wohnqualität kann nur bedingt gesteigert werden. Die Grobkostenschätzung bei einer Sanierung würde pro Gebäude rund 2.080.000,00 € (Kostenstand 2015) betragen. Ein vergleichbarer Neubau mit einer bereits angepassten Wohnfläche (ca. 10 % größer) liegt bei rund 2.550.000,00 € (Kostenstand 2015) pro Gebäude. Durch die relativ geringe Preisdifferenz plädieren wir eindeutig für einen Neubau. Ein Neubau zeichnet sich durch zukunftsorientierte Wohnungen und eine langfristige Vermietbarkeit aus. Die Baukosten können somit über eine gesicherte Vermietbarkeit kalkuliert und finanziert werden. Für eine Umsetzung der Vorhaben ist es notwendig, die Gebäude Zug um Zug leer zu bekommen. Hierfür würde sich ein sozialer Wohnungsbau auf dem Grundstück Valenceallee - angrenzend zu den Gebäuden - anbieten.

Ziegelhausstraße 24, 28 und 30, Baujahr ca. 1928, je 237 m² Wohnfläche, je 4 Wohnungen

Bei diesen Gebäuden handelt es sich um Reihenhäuser mit je 4 Wohnungen. Die Beheizung erfolgt durch Einzelöfen in Form von Gas-, Holz-, Öl- sowie Nachtspeicheröfen. Diese befinden sich in der Regel nur im EG. Das Bad befindet sich im UG mit Zugang über die Kellerräume. Auf Grund des Alters und den bisher vernachlässigten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind die Gebäude in einem schlechten Zustand und weisen in allen Bereichen erhebliche Defizite auf. Eine Sanierung und Modernisierung lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen. Aktuell werden die Gebäude als Einfachwohnungen für ein besonderes Mietklientel verwendet. Die Gebäude in diesem Zustand und mit dieser Gebäudetechnik sind für eine Wohnnutzung nicht mehr angemessen. Im Bereich des Krankenhausareals sind umfangreiche Veränderungen abzusehen. Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich neu aufgestellt. In diesem Zuge sollten die Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser neu geplant und in das neue Baugebiet integriert werden.

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

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

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

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

Hans-Rohrer-Straße 26, 28, 30, Baujahr 1957, 841,44 m² Wohnfläche, 12 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Dämmen der Keller- und obersten Geschossdecke. (1997 Erneuerung Dacheindeckung, 1998 Einbau einer Gaszentralheizung mit WW-Versorgung).

Die Erneuerung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge erfolgt bei Mieterwechsel.

Ritter-von-Essendorf-Str. 16, Baujahr 1992, 1.007,24 m² Wohnfläche, 13 Wohnungen
Ritter-von-Essendorf-Str. 18 - 26, Baujahr 1993, 531,90 m² Wohnfläche, 8 Wohnungen
Hans-Rohrer-Str. 25, Baujahr 1995, 719,78 m² Wohnfläche, 10 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der Keller- und obersten Geschossdecke. Erneuerung der Heizanlage.
Es ist zu prüfen, ob für die Gebäude Hans-Rohrer-Straße und Ritter-von-Essendorf-Straße eine Nahwärmeversorgung sinnvoll ist. Diese kann voraussichtlich mit einem Neubau auf dem Grundstück Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 verbunden werden.

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

6. Schlussbetrachtung

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft verwaltet, bewirtschaftet und modernisiert seit über zehn Jahren wirtschaftlich erfolgreich den vorhandenen Wohnungsbestand. Inzwischen sind inkl. der Siebenbürgenstraße 91 Wohnungen, also 29 % des Wohnungsbestandes, energetisch saniert. Auch das Jahr 2016 wird durch die Neubauten in der Hans-Rohrer-Straße 21+23 und dem Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hochvogelstraße "Energieeffizienzhaus 55" gekennzeichnet sein. Diese fortwährende Geschäftspolitik sorgt dafür, dass für breite Schichten der Bevölkerung eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicher gestellt werden kann, so wie es die Satzung auch vorsieht.

Biberach, November 2015

ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

ERFOLGSPLAN 2016
-ERTRÄGE-

Erfolgsplan - Erträge -

Position	Bezeichnung		Ansatz 2016	Ansatz 2015	Ergebnis 2014
	Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung				
6000	Sollmieten	*1	1.191.000,00 €	1.153.000,00 €	1.168.827,87 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	416.000,00 €	410.000,00 €	353.202,26 €
	Summe		**1.607.000,00 €**	**1.563.000,00 €**	**1.522.030,13 €**
	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit				
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	61.000,00 €	60.000,00 €	64.966,85 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	14.000,00 €	16.000,00 €	16.970,00 €
	Summe		**75.000,00 €**	**76.000,00 €**	**81.936,85 €**
	Sonstige betriebliche Erträge				
6601	Erträge aus Anlagenverkäufen (Grundst.u.Wohngeb.)		0,00 €	0,00 €	173.499,00 €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüssen KFW energetischen Sanierungen		37.000,00 €	0,00 €	0,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.Klausel, usw.)	*5	2.000,00 €	2.000,00 €	14.061,91 €
	Summe		**39.000,00 €**	**2.000,00 €**	**187.560,91 €**
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	17.000,00 €	20.000,00 €	34.970,21 €
	Summe		**17.000,00 €**	**20.000,00 €**	**34.970,21 €**
	Zusammenstellung der Erträge				
	Position 6000		**1.607.000,00 €**	**1.563.000,00 €**	**1.522.030,13 €**
	Position 6200		**75.000,00 €**	**76.000,00 €**	**81.936,85 €**
	Position 6600		**39.000,00 €**	**2.000,00 €**	**187.560,91 €**
	Position 6800		**17.000,00 €**	**20.000,00 €**	**34.970,21 €**
	Gesamtsumme Erträge		**1.738.000,00 €**	**1.661.000,00 €**	**1.826.498,10 €**

Erläuterungen

*1 Grundlage Septembermieten 2015
abzüglich Leerstände
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen

*2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Sept. 2015
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 Sanierungen bzw. ein Nebau abzuwickeln sind und Zinsveränderungen schwierig einkalkuliert werden können.

ERFOLGSPLAN 2016
-AUFWENDUNGEN-

Erfolgsplan - Aufwendungen -

Position	Bezeichnung	Ansatz 2016	Ansatz 2015	Ergebnis 2014
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, sonstiges	440.000,00 €	432.000,00 €	365.193,93 €
8050	Instandhaltungskosten	340.000,00 €	240.000,00 €	280.349,54 €
	Miet- und Räumungsklagen, Vermietung usw.	4.000,00 €	4.000,00 €	3.897,76 €
	Summe	**784.000,00 €**	**676.000,00 €**	**649.441,23 €**
	Personalaufwand			
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersversorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 39.000,00 € ZVK 17.000,00 € nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen 12.000,00 € bei Pos. 8000	232.000,00 €	283.000,00 €	255.821,38 €
	Summe	**232.000,00 €**	**283.000,00 €**	**255.821,38 €**
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
8408	Afa auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8400	AfA auf Gebäude	331.000,00 €	262.000,00 €	260.980,41 €
8404	AfA sonstige, GWG	3.000,00 €	3.000,00 €	1.984,06 €
	Summe	**334.000,00 €**	**265.000,00 €**	**262.964,47 €**
	Sonstige betriebliche Aufwendungen			
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs- und Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	54.000,00 €	49.000,00 €	48.180,07 €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €
	Summe	**56.000,00 €**	**51.000,00 €**	**48.180,07 €**

Erfolgsplan - Aufwendungen -

Position	Bezeichnung	Ansatz 2016	Ansatz 2015	Ergebnis 2014
	Zinsen u.ä. Aufwendungen			
8720	Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.000,00 €	4.000,00 €	3.737,66 €
	Summe	**2.000,00 €**	**4.000,00 €**	**3.737,66 €**
	Steuern von Einkommen und vom Ertrag			
8910	Grundsteuer	29.000,00 €	27.000,00 €	25.464,29 €
	Summe	**29.000,00 €**	**27.000,00 €**	**25.464,29 €**
	Zusammenstellung Aufwendungen			
	Position 8000	**784.000,00 €**	**676.000,00 €**	**649.441,23 €**
	Position 8300	**232.000,00 €**	**283.000,00 €**	**255.821,38 €**
	Position 8400	**334.000,00 €**	**265.000,00 €**	**262.964,47 €**
	Position 8500	**56.000,00 €**	**51.000,00 €**	**48.180,07 €**
	Position 8700	**2.000,00 €**	**4.000,00 €**	**3.737,66 €**
	Position 8900	**29.000,00 €**	**27.000,00 €**	**25.464,29 €**
	Gesamtsumme der Aufwendungen	**1.437.000,00 €**	**1.306.000,00 €**	**1.245.609,10 €**

Erläuterungen siehe Vorbericht

Ergebnisermittlung

Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

Bezeichnung	Ansatz 2016	Ansatz 2015	Ergebnis 2014
Ermittlung Ergebnis			
Gesamtsumme Erträge	1.738.000,00 €	1.661.000,00 €	1.826.498,10 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.437.000,00 €	1.306.000,00 €	1.245.609,10 €
Jahresgewinn	**301.000,00 €**	**355.000,00 €**	**580.889,00 €**

VERMÖGENSPLAN 2016

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2016					
Finanzierungsmittel (Einnahmen)					
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2016		Ansatz 2015	Ergebnis 2014
1.	Zuführung zum Eigenkaptial. (s. S. 12.)	3.620.000,00 €		0,00 €	241.690,00 €
2.	Jahresgewinn	301.000,00 €		355.000,00 €	580.889,00 €
3.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	0,00 €		0,00 €	0,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	0,00 €		0,00 €	0,00 €
5.	Beiträge und ähnliche Entgelte	0,00 €		0,00 €	0,00 €
6.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	0,00 €		0,00 €	0,00 €
7.	Kredite Energetische Sanierungen	0,00 €		600.000,00 €	300.000,00 €
7.a)	Kredite Hochvogelstraße Neubau (1.680.000,00 €) Hans-Rohrer-Str. 21+23 Neubau	4.900.000,00 €	1)	0,00 €	0,00 €
8.a)	Abschreibungen	334.000,00 €		265.000,00 €	262.964,47 €
8.b)	außerordentliche Abschreibungen Ehinger Str. 20	0,00 €		0,00 €	0,00 €
9.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0,00 €		0,00 €	0,00 €
10.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,00 €		0,00 €	0,00 €
11.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	0,00 €		0,00 €	173.499,00 €
	Finanzierungsmittel insgesamt	9.155.000,00 €		1.220.000,00 €	1.559.042,47 €

1) wird in 2016 beantragt

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2016

Finanzierungsmittel (Ausgaben)

	Finanzierungsbedarf Ausgaben			Planansatz			Investitionen (nachrichtlich)		
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2016		Ansatz 2015	Ergebnis 2014	Verpflichtungs-ermächtigungen 2016	Gesamtaus-gabebedarf	bisher bereit-gestellt	Erläuterungen
1	2	3		4	5	6	7	8	9
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.000,00 €		3.000,00 €	5.017,71 €	0,00 €	4.000,00 €	0,00 €	PC/Drucker u.Tresor
	EDV-Software	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Energetische Sanierung 2014: Hans-Rohrer-Str. 17 2015: Siebenbürgenstraße 40	0,00 €		680.000,00 €	106.751,64 €	0,00 €	0,00 €	680.000,00 €	
	Bauvorbereitungskosten Theaterstraße 14-16 Rollinstraße 25	70.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	70.000,00 €	0,00 €	
	2014: Neubau Talfeld 2016: Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße (2.200.000,00 €) 2016: Neubau Hans-Rohrer Str. 21 + 23 insgesamt	6.500.000,00 €	1)	0,00 €	114.969,04 €	0,00 €	6.500.000,00 €	0,00 €	
	Grunderwerb	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2.	Finanzanlagen	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
3.	Zuführung zu Rücklagen - Finanzierungsüberschuss -	2.504.000,00 €		497.000,00 €	1.326.604,63 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
4.	Jahresverlust	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
5.	Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
6.	Auflösung Ertragszuschüsse	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
7.	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
8.	Tilgung von Krediten	40.000,00 €		40.000,00 €	5.699,45 €	0,00 €	40.000,00 €	0,00 €	planm.Tilgungen siehe Anlage 2
8.a	Außerordentliche Tilgung v. Krediten Tilgungszuschuss	37.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
9.	Gewährung von Krediten	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
10.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Finanzierungsbedarf insgesamt	9.155.000,00 €		1.220.000,00 €	1.559.042,47 €	0,00 €	6.614.000,00 €	680.000,00 €	0,00 €

1) Baubeginn Juli 2016

FINANZPLAN 2016 - 2019

ERFOLGSPLAN 2016 – 2019

- ERTRÄGE
- AUFWENDUNGEN

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Erträge						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.522.030,13 €	1.563.000,00 €	1.607.000,00 €	1.655.000,00 €	1.762.000,00 €	1.919.000,00 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	81.936,85 €	76.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	76.000,00 €	76.000,00 €
3.	Sonstige betriebl.Erträge (Tilgungszuschüsse KfW und Anlageverkäufe bis 2014 + Kostenbeteiligungen d. Mieter)	187.560,91 €	2.000,00 €	39.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	34.970,21 €	20.000,00 €	17.000,00 €	8.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
	Summe Erträge	**1.826.498,10 €**	**1.661.000,00 €**	**1.738.000,00 €**	**1.740.000,00 €**	**1.847.000,00 €**	**2.004.000,00 €**

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Aufwendungen						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	365.193,93 €	432.000,00 €	440.000,00 €	458.000,00 €	479.000,00 €	517.000,00 €
2.	Instandhaltungskosten	280.349,54 €	240.000,00 €	340.000,00 €	245.000,00 €	250.000,00 €	255.000,00 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	3.897,76 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
4.	Personalaufwand	255.821,38 €	283.000,00 €	232.000,00 €	237.000,00 €	254.000,00 €	258.000,00 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlage-vermögens u. Sachanlagen	262.964,47 €	265.000,00 €	334.000,00 €	362.000,00 €	428.000,00 €	546.000,00 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	48.180,07 €	51.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	58.000,00 €	59.000,00 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	3.737,66 €	4.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	25.464,29 €	27.000,00 €	29.000,00 €	30.000,00 €	34.000,00 €	35.000,00 €
	Summe Aufwendungen	**1.245.609,10 €**	**1.306.000,00 €**	**1.437.000,00 €**	**1.394.000,00 €**	**1.509.000,00 €**	**1.676.000,00 €**
	Ergebnis						
	Erträge	1.826.498,10 €	1.661.000,00 €	1.738.000,00 €	1.740.000,00 €	1.847.000,00 €	2.004.000,00 €
	Aufwendungen	1.245.609,10 €	1.306.000,00 €	1.437.000,00 €	1.394.000,00 €	1.509.000,00 €	1.676.000,00 €
	Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	**580.889,00 €**	**355.000,00 €**	**301.000,00 €**	**346.000,00 €**	**338.000,00 €**	**328.000,00 €**

VERMÖGENSPLAN 2016 – 2019

- FINANZIERUNGSMITTEL

- FINANZIERUNGSBEDARF

Finanzplan - Vermögensplan

Finanzierungsmittel (Einnahmen)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2014		2015	2016	2017	2018	2019
1.	Zuführung zum Eigenkaptial Rücklagen - Neubau - Grundstückskosten	241.690,00 €		0,00 €	3.620.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	0,00 €		0,00 €	0,00 €	1.472.000,00 €	1.032.000,00 €	0,00 €
3.	Jahresgewinn	580.889,00 €		355.000,00 €	301.000,00 €	346.000,00 €	338.000,00 €	328.000,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	Kredite Energetische Sanierung	300.000,00 €		600.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	760.000,00 €
5.a)	Kredite Neubau 16 Hochvogelstraße, Hans-Rohrer-Straße 17 Rollinstraße 18 Ehinger Straße	0,00 €		0,00 €	4.900.000,00 €	905.000,00 €	798.000,00 €	0,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	262.964,47 €		265.000,00 €	334.000,00 €	362.000,00 €	428.000,00 €	546.000,00 €
6.a)	außerordentliche Abschreibungen	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	173.499,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Finanzierungsmittel insgesamt	**1.559.042,47 €**		**1.220.000,00 €**	**9.155.000,00 €**	**3.085.000,00 €**	**2.596.000,00 €**	**1.634.000,00 €**

Finanzplan - Vermögensplan

Finanzierungsmittel (Ausgaben)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2014	2015	2016	2017	2018	2019
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.a)	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung, Software	5.017,71 €	3.000,00 €	4.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
1.b)	Bauvorhaben - Sanierung	106.751,64 €	680.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	810.000,00 €
1.c)	Baukosten Neubau 16 Hochvogelstraße Hans-Rohrer-Straße 17 Rollinstraße Bergerhauserstraße 18 Theaterstraße Ehinger Straße	114.969,04 €	0,00 €	6.500.000,00 €	3.000.000,00 €	2.450.000,00 €	0,00 €
1.d)	Bauvorbereitungskosten Rollinstraße u. Theaterstraße	0,00 €	0,00 €	70.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.	Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	1.326.604,63 €	497.000,00 €	2.504.000,00 €	0,00 €	0,00 €	613.000,00 €
4.	Jahresverlust	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	5.699,45 €	40.000,00 €	40.000,00 €	82.000,00 €	143.000,00 €	208.000,00 €
5.a)	a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss -	0,00 €	0,00 €	37.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Finanzierungsbedarf insgesamt	**1.559.042,47 €**	**1.220.000,00 €**	**9.155.000,00 €**	**3.085.000,00 €**	**2.596.000,00 €**	**1.634.000,00 €**

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2016

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 2016 wie folgt festgestellt:

1. **Erfolgsplan**

• Erträge	1.738.000,00 €
• Aufwendungen	1.437.000,00 €
• Jahresgewinn	301.000,00 €

2. **Vermögensplan**

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	9.155.000,00 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	9.155.000,00 €

3. **Kreditaufnahme**	4.900.000,00 €
4. **Höchstbetrag der Kassenkredite**	1.835.000,00 €

Biberach, den

Norbert Zeidler
Oberbürgermeister

Anlage 1

Stellenübersicht

Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2016 v. H. *	Erläuterungen
9	1	100,00	**Teamleitung** Hausverwaltung Bauunterhaltung Bauleitung
8	1	100,00	Kaufmännische Hausverwaltung
8	1	100,00	Wohnungsvergabe Betriebskostenabrechnung
6	1	85,00	Sekretariat Buchhaltung
Fachpersonal	4	485,00	
Ausbildungsplatz Immobilienkauffrau 01.09.2014 - 31.08.2017	1	100,00	Immobilienkauffrau

Nachrichtlich: Übernahme der Auszubildenden geplant

6	1	100,00	Sachbearbeitung für technische Bauunterhaltung + Bauleitung zur Durchführung der Neubaumaßnahmen

* = Umfang der dienstlichen Inanspruchnahme

nachrichtlich 4 Hauswarte mit einem Umfang von 31,30 % über Betriebskosten verrechnet (siehe Anmerkungen im Vorbericht).

Anlage 2

NACHWEIS
- über den Schuldendienst
- über den Stand der Schulden 2016

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2016

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens-kontonummer	Jahr der Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zins-satz	Stand 31.12.2014		Tilgung 2015(-) Zugang	Stand 31.12.2015		Zugang 2016		Tilgung 2016	voraussichtlicher Stand 31.12.2016	Zinsen 2016	Erläuterungen Ende d. Zinsfestschr.
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	35.935,30 €	1.	- 787,65 €	35.147,65 €		- €		- 791,59 €	34.356,06 €	174,75 €	fest
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	31.942,37 €	1.	- 700,14 €	31.242,23 €		- €		- 703,64 €	30.538,59 €	155,34 €	fest
3	Hermann-Volz.Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	196.053,90 €	1.	- 4.240,21 €	191.813,69 €		- €		- 4.261,44 €	187.552,25 €	953,74 €	fest
11	Laurenbühlweg 5-7	KFW-Bank Kreisspark.BC	6000366676 6000366717	2012	2032	440.000,00 €	0,58%	407.000,00 €	1.	- 407.000,00 €	- €		- €		- €	- €	- €	2021
12	Hans-Rohrer-Str. 17	L-Bank Stuttgart	153684.6	2014	2033	300.000,00 €	0,00%	300.000,00 €	1.	- 7.920,00 €	292.080,00 €		- €		- 15.840,00 €	276.240,00 €	- €	2023
13	Neuaufnahme Neubau Talfeld Wirtschaftsplan 2014 beschlossen	L-Bank Stuttgart	250.102212.1	2015	2065	1.660.200,00 €	0,00%	- €	1. 3.	- 1.375,58 € 1.660.200,00 €	1.658.824,42 €		- €	1. 2.	- 16.506,96 € - 37.000,00 €	1.605.317,46 €	- €	2040
14	Neuaufnahme Modernisierung Siebenbürgenstr. 40	L-Bank Stuttgart	245.000076.8	2015	2035	600.000,00 €	0,00%	- €	3.	600.000,00 €	600.000,00 €		- €		- €	600.000,00 €	- €	2025
15	Neuaufnahme Neubau Hochvogelstraße	L-Bank Stuttgart		2016	2066	1.680.000,00 €	0,00%	- €	3.	- €	- €		1.680.000,00 €		- 1.400,00 €	1.678.600,00 €	- €	2041
16	Neuaufnahme Neubau Hans-Rohrer-Straße 21+23	KFW-Bank		2016	2046	3.220.000,00 €	0,00%	- €		- €	- €		3.220.000,00 €		- €	3.220.000,00 €	- €	2026
	Endsumme					**8.369.565,95 €**		**970.931,57 €**		**1.838.176,42 €**	**2.809.107,99 €**		**4.900.000,00 €**		**- 76.503,63 €**	**7.632.604,36 €**	**1.283,83 €**	

1. Tilgung
2. Tilgungszuschuss genehmigt
3. Darlehensabruf

Anlage 3

NACHWEIS
über den Stand der Rücklagen
zum 31.12.2016

Nachweis über den Stand der Rücklagen

Ergebnisrücklagen

Stand 31.12.2014 - Bilanz -	4.936.650 €
Zugang 2015 voraussichtl. Gewinn	355.000 €
Stand 31.12.2015	5.291.650 €
Zugang 2016 voraussichtlicher Gewinn - Wirtschaftsplan 2016 -	301.000 €
Stand 31. 12. 2016	**5.592.650 €**

Anlage 4

ÜBERSICHT
über die Entwicklung der Schulden und Rücklagen

Entwicklung der Ergebnisrücklagen				
2014	Stand 31. 12. 2014 - Bilanz -		4.936.650 €	
2015	Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2015 Hochrechnung	355.000 €		
	Entnahme 2015	- €	5.291.650 €	
2016	Zuführung Planansatz 2016	301.000 €		
	Entnahme 2016	- €	5.592.650 €	
2017	Zuführung Planansatz 2017	346.000 €		
	Entnahme 2017	- €	5.938.650 €	
2018	Zuführung	338.000 €		
	Entnahme 2018 Verlust	- €	6.276.650 €	
2019	Zuführung	328.000 €		
	Entnahme 2019		6.604.650 €	31.12.2019

Entwicklung der Schulden				
2014	Stand 31.12.2014 - Bilanz -		970.932 €	
2015	Neuaufnahme 2015 Neubau Talfeld	1.660.200 €		
	Neuaufnahme 2015 Sanierung Siebenbürgenstr. 40	600.000 €		
	Tilgung 2015 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	- 422.024 €	2.809.108 €	
2016	Neuaufnahme 2016 Neubau Hochvogelstraße	1.680.000 €		
	Neuaufnahme 2016 Neubau Hans-Rohrer-Straße	3.220.000 €		
	Tilgungszuschuss 2016 Neubau Talfeld	- 37.000 €		
	Tilgung 2016	- 40.000 €	7.632.108 €	
2017	Neuaufnahme 2017 Neubau Rollinstraße	905.000 €		
	Tilgung 2017	- 82.000 €	8.455.108 €	
2018	Neuaufnahme 2018 Neubau Ehinger Straße	798.000 €		
	Tilgung 2018	- 143.000 €	9.110.108 €	
2019	Neuaufnahme 2019 Sebastian-Kneipp-Weg	760.000 €		
	Tilgung 2019	- 208.000 €	9.662.108 €	31.12.2019