



EIGENBETRIEB WOHNUNGSWIRTSCHAFT

WIRTSCHAFTSPLAN 2017

Hochvogelstraße 50 (WWB) und Hochvogelstraße 54 (Bruno-Frey-Stiftung)



INHALT

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2017

- 1 Grundsätzliches – Rechtsgrundlage
- 2 Investitionen 2017 – Neubauten Hochvogelstraße 50 und Hans-Rohrer-Straße 21+23
- 4 Wirtschaftlichkeitsberechnungen Neubauten Hochvogelstraße 50 u. Hans-Rohrer-Straße 21+23
- 7 Erläuterung der Planansätze

ERTRÄGE

- 7 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung – Sollmieten, Umlagen
- 8 Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit, Baubetreuung
- 8 Sonstige betriebliche Erträge
- 9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

AUFWENDUNGEN

- 9 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
- 9 Betriebskosten
- 10 Miet- und Räumungsklagen
- 10 Instandhaltungskosten
- 10 Personalaufwendungen
- 11 Abschreibungen
- 11 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 11 Sächliche Verwaltungskosten
- 12 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 12 Sonstige Steuern – Grundsteuer

- 12 JAHRESERGEBNIS
- 13 Vermögensplan
- 14 Planung 2018 – 2020
- 16 Vorschau weiterer Maßnahmen
- 19 Risiko- und Chancenbetrachtung
- 19 Schlussbetrachtung

Wirtschaftsplan 2017

- 20 ERFOLGSPLAN 2017
- 25 ERGEBNIS 2017
- 26 VERMÖGENSPLAN 2017
- 29 FINANZPLANUNG 2017 – 2020
- 36 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 2017

- 37 Anlage 1 **Stellenübersicht**
- 38 Anlage 2 **Schulden**
- 40 Anlage 3 **Rücklagen**
- 42 Anlage 4 **Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen und Schulden**

VORBERICHT

ZUM

WIRTSCHAFTSPLAN 2017

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 Absatz 1 und 2 der Betriebssatzung Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft vom 23.12.2005 und der Änderung vom 24.10.2011 und 12.07.2012 in Verbindung mit dem Eigenbe-

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

2. Investitionen

Investitionen 2017

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 2017 Gesamtkosten in Höhe von 2.314.000,00 € veranschlagt. Es werden 12 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 807,13 m² erstellt. Die Wohnungsgrößen richten sich nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2015 / 2016.

Das Bauvorhaben wird mit einem zinslosen Darlehen der L-Bank mit 15-jähriger Miet- und Belegungsbindung finanziert. Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete um 33,00 % 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 5,00 % je m²-Wohnfläche erhöht werden.

Die Darlehenshöhe entspricht 80,00 % der Gesamtkosten des Vorhabens. Diese Gesamtkosten sind bis zu einem Betrag von 3.000,00 € je m² förderfähiger Wohnfläche berücksichtigungsfähig. Das Darlehen wird mit 1,00 % p. a. aus dem Bruttodarlehensbetrag getilgt. Dieser Betrag wird mit den verbleibenden Mieteinnahmen (Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten) finanziert. Für die Mietberechnung wurde der Mietpiegel Stand April 2016 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 6,38 €/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 1,63 %. In der Betrachtungsweise der Investitionsrechnung nach dem vollständigen dynamischen Finanzplan ist das Bauvorhaben nach 39 Jahren amortisiert. Die Baukosten für die kalte Nahwärme (Anschlusszwang) sind etwas teurer als bei einer konventionellen Heizung. Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 120.000,00 €. Nach Fertigstellung des Neubaus wird bei Erfüllung eines Standards nach "KfW-Effizienzhaus 55" voraussichtlich ein Tilgungszuschuss in Höhe von ca. 90.000,00 € gewährt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.10.2016 der Erhöhung der Baukosten von 1.925.000,00 € auf 2.314.000,00 € für das Mehrfamilienhaus sowie der Übertragung des Flurstücks 1045 zum Wert der Grundstückskosten (281.380,00 €) in 2016 zugestimmt (siehe hierzu Ergänzungsvorlage 2016/037/1). Ferner wurde die Bildung einer freiwilligen Rücklage in Höhe von 1.510.000,00 € durch die Stadt Biberach aufgrund der Verkürzung der Miet-, Belegungs- und Zinsbindung von 25 Jahre auf 15 Jahre bewilligt (siehe hierzu Ergänzungsvorlage 2016/037/1).

(Wirtschaftlichkeitsberechnung siehe Seite 4 und 5)

Neubau von 28 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hans-Rohrer-Str. 21 + 23, 88400 Biberach a. d. Riss.**Zwei Wohngebäude mit insgesamt 1.652,94 m² Wohnfläche und je 14 WE****Öffentlich gefördert nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2015 / 2016**

Für die Neubauten sind im Wirtschaftsplan 2017 Gesamtkosten in Höhe von 4.590.020,00 € veranschlagt. Es werden insgesamt 28 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.652,94 m² erstellt. Die Wohnungsgrößen richten sich nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2015 / 2016.

Die Bauvorhaben werden mit einem zinslosen Darlehen der L-Bank mit 15-jähriger Miet- und Belegungsbindung finanziert. Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete um 33,00 % 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 5,00 % je m² Wohnfläche erhöht werden.

Die Darlehenshöhe entspricht 80,00 % der Gesamtkosten des Vorhabens. Diese Gesamtkosten sind bis zu einem Betrag von 3.000,00 € je m² förderfähiger Wohnfläche berücksichtigungsfähig. Das Darlehen wird mit 1,00 % p.a. aus dem Bruttodarlehensbetrag getilgt. Dieser Betrag wird mit den verbleibenden Mieteinnahmen (Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten) finanziert. Für die Mietberechnung wurde der Mietpiegel Stand April 2016 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 6,61 €/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 3,07 %. In der Betrachtungsweise der Investitionsrechnung nach dem vollständigen dynamischen Finanzplan ist das Bauvorhaben nach 39 Jahren amortisiert. Nach Fertigstellung des Neubaus wird bei Erfüllung eines Standards nach "KfW-Effizienzhaus 55" voraussichtlich ein Tilgungszuschuss in Höhe von ca. 210.000,00 € gewährt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.10.2016 der Erhöhung der Baukosten von 1.850.000,00 € auf 2.295.010,00 € je Gebäude für die Mehrfamilienhäuser sowie der Übertragung des Flurstücks 1680 zum Wert der Grundstückskosten (262.900,00 €) in 2016 zugestimmt (siehe hierzu Ergänzungsvorlage 2016/036/1). Ferner wurde die Bildung einer freiwilligen Rücklage in Höhe von 2.900.000,00 € durch die Stadt Biberach aufgrund der Verkürzung der Miet-, Belegungs- und Zinsbindung von 25 Jahre auf 15 Jahre bewilligt (siehe hierzu Ergänzungsvorlage 2016/036/1).

Das Baudezernat hat ohne rechtliche Verpflichtung eine Nachbaranhörung durchgeführt. In der Folge sind Widersprüche erhoben worden, die vom Regierungspräsidium Tübingen bearbeitet werden müssen. Wir erwarten daher Zeitverzug und Mehrkosten.

(Wirtschaftlichkeitsberechnung siehe Seite 5 und 6)

Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch)			
Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in Biberach, Hochvogelstraße 50			
Energieeffizienzhaus 55 (KfW)			
Grundstücksgröße:	1.279,00 m ²		
3 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 40,99 m ² (2x), 41,55 m ² (1-Personen-Haushalt)	12 Wohnungen		
3 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 59,12 m ² (2x), 59,35 m ² (2-Personen-Haushalt)			
3 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 75,49 m ² (2x), 76,33 m ²			
3 Vier-Zimmer-Wohnungen mit 92,83 m ² (2x), 93,04 m ²			
Wohnfläche insgesamt:	807,13 m ²		
Baubeginn/Bezugsfertigkeit:	2017/2019		
Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV)			
Grundstücks- u. Erschließungskosten ca. 220,00 € x 1.279,00 m ²	281.380,00 €		
Baukosten Gebäude Kostenschätzung gemäß DIN 276, Kostenstand 2016 2.866,72 € x 807,13 m ²	2.313.817,78 €		
Gesamtkosten 3.215,34 € x 807,13 m²	2.595.197,78 €		
Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)			
	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
Fremdkapital			
Landeskreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 1,00 % Tilgung, 15 Jahre Zinsbindung 3.000,00 € / m ² Wohnfläche x 800,49 m ² = 2.401.470,00 € x 80,00 %	1.921.176,00 €	0,00%	
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	281.380,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft (Aufgrund der besonderen Gegebenheiten wie Schallschutz + Fernwärmeleitung) nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 674.021,78 € = 1,63 %	392.541,78 €	2,80%	11.005,11 €
FINANZIERUNG INSGESAMT:	2.595.197,78 €		
Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)			
Abschreibung Baukosten	2.313.817,78 €	2,00%	46.276,36 €
Verwaltungskosten 12 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 279,35 €			3.352,20 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m ² Wohnfläche 7,34 €			5.924,33 €
Mietausfallwagnis			1.235,88 €
AUFWENDUNGEN INSGESAMT:	67.793,88 €		
Miete nach Berechnung des Mietspiegel 33 % Absenkung für öffentliche Förderung	9,23 €/m ² 3,05 €/m ²		61.793,87 €
Kaltmiete durchschnittlich zzgl. Stellplatzmiete	6,18 €/m ² 0,20 €/m ²		
Gesamtkaltmiete durchschnittlich	6,38 €/m²		
Tilgungszuschuss 7.500,00 € pro Wohnung = 7.500,00 € x 12 = 90.000,00 € verteilt auf 15 Jahre Zinsbindung			
ERTRÄGE INSGESAMT: (Miete + Tilgungszuschuss)	67.793,87 €		
Ergebnis	0,00 €		

Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 6,38 € (Durchschnittsmiete im 1. Jahr) abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach:	39 Jahren
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).	

Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch)			
Neubau von 28 öffentlich geförderten Wohnungen in Biberach, Hans-Rohrer-Straße 21 + 23			
Energieeffizienzhaus 55 (KfW)			
Grundstücksgröße:	2.629,00 m ²		
4 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 44,71 m ²	28 Wohnungen		
4 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 47,47 m ²			
6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 49,28 m ²			
4 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 60,73 m ²			
2 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 60,74 m ²			
2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 77,59 m ²			
2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 77,61 m ²			
2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 77,85 m ²			
2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 79,02 m ²			
Wohnfläche insgesamt:			
Baubeginn/Bezugsfertigkeit:	2017/2019		
Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV)			
Grundstücks- u. Erschließungskosten ca. 100,00 € x 2.629,00 m ²	262.900,00 €		
Baukosten Gebäude Kostenschätzung gemäß DIN 276, Kostenstand 2016 2.776,88 € x 1.652,94 m ²	4.590.020,00 €		
Gesamtkosten 2.935,93 € x 1.652,94 m²	4.852.920,00 €		
Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)			
	Nennbetrag	Zins- satz	Zinsen
Fremdkapital			
Landeskreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 1,00 % Tilgung, 15 Jahre Zinsbindung 2.935,93 € / m ² Wohnfläche x 1.639,62 m ² = 4.813.809,55 € x 80,00 % (abgerundet)	3.851.000,00 €	0,00%	
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	262.900,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 1.001.920,00 € = 3,07 %	739.020,00 €	4,16%	30.734,20€
FINANZIERUNG INSGESAMT:	4.852.920,00 €		
Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)			
Abschreibung Baukosten	4.590.020,00 €	2,00%	91.800,40 €
Verwaltungskosten 28 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 279,35 €			7.821,80 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m ² Wohnfläche 7,34 €			12.132,58 €
Mietausfallwagnis			2.622,22€
AUFWENDUNGEN INSGESAMT:	145.111,20 €		

Miete nach Berechnung des Mietspiegel	9,53 €/m ²			
33 % Absenkung für öffentliche Förderung	3,15 €/m ²			
Kaltmiete durchschnittlich	6,38 €/m ²			131.111,20 €
zzgl. Stellplatzmiete	0,23 €/m ²			
Gesamtkaltmiete durchschnittlich	6,61 €/m²			
Tilgungszuschuss 7.500,00 € pro Wohnung = 7.500,00 € x 12 = 210.000,00 € verteilt auf 15 Jahre Zinsbindung				14.000,00 €
ERTRÄGE INSGESAMT: (Miete + Tilgungszuschuss)				145.111,20 €
Ergebnis				0,00 €
<p>Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 6,61 € (Durchschnittsmiete im 1. Jahr) abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach:</p> <p>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).</p>				39 Jahren

Erläuterung der Planansätze

3.1 Erfolgsplan

3.1.1 Erträge

3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2017	Voraussichtl. Ergebnis 2016	Planansatz 2016	Ergebnis 2015
a)	Sollmieten	1.278.000,00 €	1.234.000,00 €	1.191.000,00 €	1.175.319,79 €
b)	Umlage Betriebskosten	420.000,00 €	416.000,00 €	416.000,00 €	366.418,54 €
	Summe	1.698.000,00 €	1.650.000,00 €	1.607.000,00 €	1.541.738,33 €
c)	Betreuungstätigkeit	76.000,00 €	80.000,00 €	75.000,00 €	92.317,93 €
d)	Baubetreuung Hochvogel- straße 54 (Bruno-Frey- Stiftung)	61.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

a) Sollmieten

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 327 Wohnungen in 68 Häusern und 75 Garagen. Davon entfällt auf 49 Wohnungen 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 und Bauqualität dazu, dass vereinzelt Wohnungen herausfallen. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 11/2016. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten und der Umlage für Betriebskosten sind unter anderem auch:

- die Mieterhöhung aufgrund der energetischen Sanierung der Siebenbü-

genstraße 40 nach abgeschlossener Modernisierung auf Grundlage der Vorschriften des § 559 BGB (11 % der Modernisierungskosten ohne Instandhaltungskosten aufwand) in Höhe von ca. 0,93 € pro m² Wohnfläche (Auswirkung beim Mieter 0,73 € pro m² Wohnfläche incl. Betriebskosten).

- Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 5,05 € (Geschäftsbericht 2015: 5,03 €) pro m², die Warmmiete bei 7,12 € (Geschäftsbericht 2015: 6,70 €). Im Vergleich: Laut Mieterbund wird in Deutschland 2,17 € 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 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 2016		
	Wohnungen	Gewerbliche u. sonst. Einheiten	Garagen
1. Gemischt genutzte Gebäude <u>in 2016:</u> Zugang Klockhstraße 30 (+ 1 WE, + 1 Garage), Abgang Riedbeundweg 16 (- 2 WE) Aktivierung Garage Rollinstraße 25 (+1)	34	19	21
2. Angemietete Wohnungen	68		4
3. Hospital z. Hl. Geist Biberach	62	4	26
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt	164	23	51

Für die Verwaltung der städtischen, hospitalischen und für die angemieteten Wohnungen werden monatlich 31,50 € pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit 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.

d) Umsatzerlöse aus der Baubetreuung

Hier sind Erträge aus der Baubetreuung für das Neubauvorhaben der Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke in der Hochvogelstraße 54 aufgeführt. Die Bruno-Frey-Stiftung hat dem Eigenbetrieb

Wohnungswirtschaft die gesamte Baubetreuung zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des Bauvorhabens übertragen.

3.1.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

	Planansatz 2017	Voraussichtl. Ergebnis 2016	Planansatz 2016	Ergebnis 2015
1. Anlageverkäufe	0,00 €	184.108,00 €	0,00 €	0,00 €
2. Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus, usw.	2.000,00 €	9.000,00 €	2.000,00 €	16.779,44 €
3. Tilgungszuschuss KFW-Darlehen	46.250,00 €	0,00 €	37.000,00 €	0,00 €
4. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Verjährung Verbindlichkeiten, usw.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	45.391,08 €
Insgesamt	48.250,00 €	193.108,00 €	39.000,00 €	62.170,52 €

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

verzichtet. Es werden jedoch folgende Gebäude in 2017 zum Verkauf beabsichtigt:

Weberberggasse 27 (Teileigentum), Zwingergasse 10 + 12, Bergerhauser Straße 93, Schulstraße 26, Schulweg 5 – Ringschnait und Glockengasse 16 (Stockwerkseigentum).

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.

Zudem wird ein Tilgungszuschuss nach Fertigstellung des Neubauvorhabens im Talfeld, Otto-Schlecht-Straße 2 in Höhe von 37.500,00 € gewährt sowie ein Tilgungszuschuss für die Heizungsoptimierung und Dämmung der Kellerdecke im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 durch die KfW-Förderbank in Höhe von 8.750,00 €. Zusätzlich ist mit einem Zuschuss der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) in Höhe von etwa 2.950,00 € zu rechnen.

3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Planansatz 2017	Voraussichtl. Ergebnis 2016	Planansatz 2016	Ergebnis 2015
Guthabenzinsen	14.000,00 €	20.000,00 €	17.000,00 €	24.338,46 €

Aufgrund der anhaltenden extremen Niedrigzinsphase und der laufenden Geldbewegungen hinsichtlich der Neubauvorhaben in der Hochvogelstraße 50 und der Hans-Rohrer-Straße 21 und 23 wurde der

Planansatz vorsichtig gewählt. Mit berücksichtigt werden können die 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 2017	Voraussichtl. Ergebnis 2016	Planansatz 2016	Ergebnis 2015
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	445.000,00 €	440.000,00 €	440.000,00 €	386.682,19 €
b)	Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten f. Vermietung	4.000,00 €	0,00 €	4.000,00 €	0,00 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	290.000,00 €	365.000,00 €	340.000,00 €	228.126,25 €
	Hausbewirtschaftung insgesamt	739.000,00 €	805.000,00 €	784.000,00 €	614.808,44 €

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, Rauchwarnmelderwartung

und Kosten für den Elektro-Check in den Wohnungen im 5-Jahres-Rythmus.

Durch die geplanten Neubauvorhaben und den daraus resultierenden Betriebskosten ist der Planansatz für 2017 erneut gestiegen. Es ist jedoch bei den Bestandsimmobilien durch die energetischen Sanierungen

von einer Energiekosteneinsparung auszugehen.

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

b) Miet- und Räumungsklagen

Oft werden Wohnungen nach Eigenkündigungen oder Räumungsklagen nicht geräumt. Unter dieser Position werden alle zu

tragenden Gerichtsvollziehergebühren einschließlich der damit zusammenhängenden Nebenkosten und Auslagen verbucht.

c) Instandhaltungskosten

Für die Instandhaltungen des gesamten Wohnungsbestandes sind insgesamt 290.000,00 € eingeplant. In diesen Kosten ist u. a. die Sanierung der Heizleitungen in der Bleicherstraße 80 in Höhe von etwa 30.000,00 € enthalten. Die restlichen 260.000,00 € sind für die Instandhaltung

des gesamten anderen Wohnungsbestandes vorgesehen.

Seit Gründung des Eigenbetriebs wurden bereits 91 Wohnungen (entspricht 29,00 % des Wohnungsbestandes) energetisch saniert und den heutigen Bedürfnissen angepasst.

3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2017	Voraussichtl. Ergebnis 2016	Planansatz 2016	Ergebnis 2015
Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozialen Abgaben	288.000,00 €	245.000,00 €	244.000,00 €	274.712,17 €
abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebs- kosten enthalten)	-6.500,00 €	-12.000,00 €	-12.000,00 €	22.146,52 €
Gehälter - Verwaltung	281.500,00 €	233.000,00 €	232.000,00 €	252.565,65 €

Nach dem Ausscheiden von Herrn Schumacher zum 31.03.2016 übernimmt seit dem 01.06.2016 Herr Koch die kaufmännischen Aufgabengebiete.

Seit September 2016 ist unsere Auszubildende Frau Bischofberger im 3. Ausbildungsjahr. Ihre ersten beiden Jahre hat sie sehr erfolgreich beendet. Die Ausbildung wird Ende Juli 2017 bei erfolgreichem Abschluss der Prüfungen beendet sein. Die Übernahme von Frau Bischofberger ist geplant. Ferner wird zum 01.09.2017 Frau Kramer die 3-jährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft beginnen. Frau Kramer konnte sich bei einer Vielzahl von qua-

lifizierten Bewerbern durchsetzen. Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) ist 1 Hauswart für 1 Wohnanlage beschäftigt. Im Jahr 2016 wurden die Arbeitszeitverträge von 5 Hauswarten nicht verlängert. Die Aufgaben werden an eine Fremdfirma übertragen. Die zu erwartenden Kosten in Höhe von rd. 6.500,00 € 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 dem personellen Wechsel im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft.

3.1.2.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Abschreibungen	Planansatz 2017	Voraussichtl. Ergebnis 2016	Planansatz 2016	Ergebnis 2015
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
auf Wohngebäude	330.000,00 €	303.000,00 €	331.000,00 €	263.830,51 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	2.282,43 €
Abschreibungen insgesamt	333.000,00 €	306.000,00 €	334.000,00 €	266.112,94 €

Die Steigerungen des Bilanzergebnisses 2015 zum Planansatz 2017 von rund 66.000,00 € betreffen die jährlichen Abschreibungen aus den Wertsteigerungen in Höhe von 715.877,22 € der Modernisierung des Wohngebäudes Siebenbürgenstraße 40 und dem Neubau im Talfeld, Otto-Schlecht-Straße 2 von voraussichtlich 2,3 Mio. €. Die Restlaufzeit für die energetisch sanierten Wohnungen wurde auf 30 Jahre und für den Neubau im Talfeld auf 50 Jahre festgesetzt. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde die Empfehlung des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungsunter-

nehmen 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), Gartengeräte, Computer, 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 2017	Voraussichtl. Ergebnis 2016	Planansatz 2016	Ergebnis 2015
Sächliche Verwaltungskosten	54.000,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €	51.605,21 €
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €
Architektenleistungen für eine Untersuchung der Wohngebäude Theaterstraße 14 + 16	0,00 €	11.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	56.000,00 €	67.000,00 €	56.000,00 €	51.605,21 €

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 2017	Voraussichtl. Ergebnis 2016	Planansatz 2016	Ergebnis 2015
Darlehenszinsaufwand	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	1.667,79 €

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene zinsverbilligte Darlehen für den sozialen Wohnungsbau oder energetischer Sanierung aus dem KfW-Förderprogramm zugrunde. Zur Zeit sind Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm

2015/2016 mit 0,00 % Zinsen möglich. Die Zusammensetzung der Zinsaufwendungen und deren Konditionen sind aus dem Nachweis „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Darlehensfinanzierung 2017“ (Anlage 2) ersichtlich.

3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2017	Voraussichtl. Ergebnis 2016	Planansatz 2016	Ergebnis 2015
Grundsteuer	29.000,00 €	22.000,00 €	29.000,00 €	25.340,16 €

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

der bisherigen Kosten. Die Minderung hinsichtlich dem Planansatz 2016 zum voraussichtlichen Ergebnis 2016 in Höhe von etwa 7.000,00 € resultiert aus der Senkung des Hebesatzes der Grundsteuer von 300 % auf 250 %.

3.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2017 stehen den Erträgen mit Aufwendungen gegenüber, so dass ein Jahresgewinn entsteht von der den Ergebnisrücklagen zugeführt werden kann.

1.897.250,00 €
1.440.500,00 €
456.750,00 €

3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2017 sind folgende Kosten angesetzt:

- Neubau für die Wohnungen in der Hochvogelstraße 50 mit 2,314 Mio. € (bisher bereitgestellt 2,2 Mio. €).
- der zusätzliche Wohnraum, Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 mit 4,590 Mio. € (bisher bereitgestellt 4,3 Mio. €).
- Modernisierung (Heizungsoptimierung + Kellerdeckendämmung) im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 mit 80.000,00 € (notwendig aufgrund der Hochwasserschäden in 2016),
- Errichtung einer Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26, 28, 30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16 mit 285.000,00 € (Ausführung im Zuge des Neubauvorhabens in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23),
- Planungs- und Bauvorbereitungskosten hinsichtlich dem Neubaugebiet „Hauderboschen“ mit 50.000,00 €.

Des Weiteren sind folgende Kosten berücksichtigt: Betriebs- und Geschäftsausstattung von 4.000,00 €, Tilgung von Krediten über 130.000,00 € und der Tilgungszuschuss in Höhe von 37.500,00 € für den Neubau im Talfeld sowie der Modernisierung im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 in Höhe von 8.750,00 €, somit insgesamt 46.250,00 €.

Diese Ausgaben werden durch die nachfolgend aufgeführten Einnahmen abgedeckt:

- einem zinslosen Darlehen der Landesbank bzw. KfW-Bank für die Neubauten in der Hochvogelstraße 50 mit 1.921.176,00 € und für die Hans-Rohrer-Straße 21+ 23 mit 3,851 Mio. €,
- einem zinsgünstigen Kredit der KfW-Bank für die Heizungsoptimierung und der Kellerdeckendämmung im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 in Höhe von 70.000,00 €,
- die erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 333.000,00 €
- sowie einen Jahresgewinn in Höhe von 456.750,00 €.

Durch diese Einnahmen entsteht ein Finanzierungsüberschuss in Höhe von 5.632.083,40 €, der den Rücklagen im Vermögensplan zugeführt wird.

Anm.:

1.) Die Grundstücksübertragung der Rollinstraße 25 wurde in 2016 nicht durchgeführt. Die Maßnahme wurde vorerst zurückgestellt (vgl. hierzu Informationsvorlage 2016/058 und Wirtschaftsplan 2016, Seite 12).

2.) Die Grundstücksübertragungen der Hochvogelstraße 50 (281.380,00 €) sowie der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 (262.900,00 €) wurden zum 01.11.2016 vollzogen (siehe hierzu Beschlussvorlagen 2016/036/1 und 2016/037/1 u. Wirtschaftsplan 2016, Seite 12).

4. Planung

4.1 Für 2018 bis 2020 sind folgende Wohngebäude zur energetischen Sanierung vorgesehen:

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

2018

Abriß und Neubau der Theaterstraße 14 + 16 in 88400 Biberach an der Riss

Das Gebäude Theaterstraße 14 + 16 ist wirtschaftlich nicht mehr verwertbar. Auf Grund des bestehenden Sanierungsgebiets wurde in 2016 eine Planung / Untersuchung beauftragt, um eine bestmögliche städtebauliche sowie wirtschaftliche Lösung zu finden. Bei einem Neubau eines KfW-55-Energieeffizienzhauses würden sich die Gesamtkosten auf ca. 1,3 Mio. € belaufen. Das Vorhaben wird mit einem Darlehen in Höhe von etwa 1,032 Mio. € der L-Bank finanziert. Es sollen 8 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 430 m² errichtet werden. Die Größen richten sich nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm der L-Bank.

Ferner stehen nachfolgende Varianten zur Verfügung:

- Sanierung mit anschließend 5 Wohneinheiten (Wohnfläche etwa 289 m²): Gesamtkosten ca. 920.000,00 €, davon Sanierungszuschuss in Höhe von etwa 322.000,00 € (35% der Gesamtkosten).
- Sanierung mit Aufstockung mit anschließend 6 Wohneinheiten (Wohnfläche etwa 334 m²): Gesamtkosten ca. 1,2 Mio. €, davon Sanierungszuschuss in Höhe von ca. 322.000,00 €.

Bei einer kompletten Sanierung / Modernisierung bzw. einer Sanierung mit Aufstockung würden die Gesamtwohnflächen somit etwas geringer ausfallen. Es könnten jedoch die Fördermittel für das Sanierungsgebiet in Anspruch genommen werden. Der Sanierungszuschuss wurde bereits beantragt. Eine Zustimmung steht jedoch noch aus.

2018

Neubau im Baugebiet „Hauderboschen“ in 88400 Biberach an der Riss

Im Neubaugebiet Hauderboschen wird ein Neubau angestrebt. Wir sehen es als wichtig an, dass Wohnungen für besondere Zielgruppen in den neuen Wohngebieten angeboten werden können. Das Baugebiet ist voraussichtlich 2018 erschlossen. Geplant ist eine Erstellung des Gebäudes in Modulbauweise. Es wird untersucht, in wie

weit diese Bauform für den sozialen Wohnungsbau eine kostengünstige Variante darstellt. Hierfür sind im Wirtschaftsplan 2017 50.000,00 € als Bauvorbereitungskosten vorgesehen.

Weitere Kosten und Daten werden im Wirtschaftsplan 2018 zu diesem Objekt aufgeführt.

2019

Neubau Reißegger Straße 102 in 88400 Biberach an der Riß, Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohneinheiten, mit ca. 1.124,00 m² Wohnfläche, öffentlich gefördert mit einem Darlehen der L-Bank

Das bereits im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück kann kurzfristig bebaut werden. Ein Bebauungsvorschlag wurde erarbeitet und soll vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zur Umsetzung gebracht werden. Es sollen zwei Mehrfamilienhäuser

mit je 9 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.124,00 m² realisiert werden. Ferner sollen 2 - 4 Zimmerwohnungen entstehen. Die Gesamtkosten

belaufen sich auf ca. 3,8 Mio. €. Das Vorhaben wird mit einem Darlehen in Höhe von ca. 2,7 Mio. € der L-Bank finanziert. Die Größen richten sich nach dem Landes-

wohnraumförderungsprogramm der L-Bank. Die Umsetzung der Maßnahme würde analog zu den Neubauten in der Hochvogelstraße 50 sowie der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 erfolgen.

2020

Sanierung

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 550.000,00 €.

2020

Sanierung

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. 580.000,00 €. Die Erneuerung der Versorgungsleitungen im UG wurden 2016 mit etwa 60.000,00 € beauftragt und durchgeführt.

Die Investitionen in den Jahren 2018, 2019 und 2020 für die Neubauten der Wohngebäude in der Theaterstraße 14 + 16, in der

Rißegger Straße 102 und in der Hermann-Volz-Straße 31, 33 - 37 sind im Vermögensplan darzustellen.

4.2 Vorschau weiterer Maßnahmen

Abriss und Neubau Rollinstraße 25 in 88400 Biberach an der 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 1,322 Mio. € der L-Bank finanziert. Es sollen 9 Wohnein-

heiten mit einer Wohnfläche von 555 m² errichtet werden. Die Wohnflächen richten sich nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm der L-Bank. Aktuell wurde eine Durchführung zurückgestellt (siehe hierzu Informationsvorlage 2016/058).

Neubau Ehinger Straße 20, ca. 620 m² Wohnfläche mit 8 Wohnungen, öffentlich gefördert mit einem Darlehen der L-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 wurde untersucht und erstellt. Zielsetzung war, das Gebäude im einfachen Standard zu sanieren und kurzfristig für Wohnzwecke bereit zu stellen. Vertiefende Untersuchungen haben jedoch gezeigt, dass die Bausubstanz große Mängel aufweist und deshalb selbst ein einfa-

ches Sanieren unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll weitergeführt werden sollte. Mittelfristig ist deshalb ein Neubau auf diesem Grundstück vorgesehen. Ein vorläufiger Kostenansatz mit 1,5 Mio. € (ohne Grundstück) beinhaltet eine grobe Kostenschätzung nach BKI 2015 (Baukostenindex) für Mehrfamilienhäuser in einem einfachen Standard. Das Grundstück ist im Eigentum der WWB. Das Vorhaben wird mit einem Darlehen in Höhe von 1,2 Mio. € der L-Bank finanziert.

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, Erneuerung der Versorgungsleitungen, Sanierung der Garagendächer und -tore. (1999 Fenstererneuerung, 2003 Badsanierung). Die Erneuerung der Elektroanlage und ggf. der Bodenbeläge erfolgt bei Mieterwechsel. Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.
 Gesamtkosten 780.000,00 €, KfW-Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen 780.000,00 €.

Die Dämmung der Kellerdecke sowie die Sanierung der Heizanlage (BJ 1981) wurde aufgrund eines Hochwasserschadens bereits in 2016 beauftragt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf etwa 80.000,00 €. Hierfür wurde ein zinsgünstiger Kredit (0,75 % Sollzinsen) bei der KfW - Bank für die Heizungsoptimierung und der Kellerdecken-dämmung in Höhe von 70.000,00 € aufgenommen. Es ist ein Tilgungszuschuss von 12,5 % aus dem Darlehensbetrag möglich, somit also 8.750,00 €. Zudem ist mit einem Zuschuss der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) für die Heizungsoptimierung (Neue Heizungs-Umwälzpumpen und Hydraulischer Abgleich) in Höhe von etwa 2.950,00 € zu rechnen (Zuschuss: 30 % der Nettokosten).

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 475.000,00 € 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 damals 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 Kanalsystem 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 2.200.000,00 € betragen. Ein vergleichbarer Neubau mit einer bereits angepassten Wohnfläche (ca. 10 % größer) liegt bei rund 2.650.000,00 € 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/Dach-

fläche, 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/Dach-

fläche, Erneuerung der Heizanlage, Badsanierung.

Hans-Rohrer-Straße 26, 28, 30, Baujahr 1957, saniert 1997, 841,44 m² Wohnfläche, 12 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Dämmen der Keller- und obersten Geschossdecke (1997 Erneuerung Dachein-

deckung, 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.

5. Risiko- und Chancenbetrachtung

Die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs ist trotz der Investitionen für die Neubauten durch eine gute Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet.

Die öffentlich geförderten Wohnungen sind günstig finanziert. Die notwendigen Mittel dafür stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Für die Wohnungswirtschaft sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflus-

sen. 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. Er ist in der Lage, Neubauten im dargestellten Umfang zu erstellen. Inzwischen sind 91 Wohnungen, also 29 % des Wohnungsbestandes, energetisch saniert. Auch das Jahr 2017 wird durch die Neubauten in der

Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 (28 öffentlich geförderte Wohnungen) und in der Hochvogelstraße 50 (12 öffentlich geförderte Wohnungen) 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, Dezember 2016



ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

ERFOLGSPLAN 2017
- ERTRÄGE -

Erfolgsplan - Erträge -					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung					
6000	Sollmieten	*1	1.278.000,00 €	1.191.000,00 €	1.175.319,79 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	420.000,00 €	416.000,00 €	366.418,54 €
	Summe		1.698.000,00 €	1.607.000,00 €	1.541.738,33 €
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit					
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	62.000,00 €	61.000,00 €	76.347,93 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	14.000,00 €	14.000,00 €	15.970,00 €
6200	Erlöse aus Baubetreuung		61.000,00 €	0,00 €	0,00 €
	Summe		137.000,00 €	75.000,00 €	92.317,93 €
Sonstige betriebliche Erträge					
6601	Erträge aus Anlagenverkäufen (Grundst.u.Wohngeb.)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüssen - KfW energetischen Sanierungen		46.250,00 €	37.000,00 €	0,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.klausel, usw.)	*5	2.000,00 €	2.000,00 €	62.170,52 €
	Summe		48.250,00 €	39.000,00 €	62.170,52 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	14.000,00 €	17.000,00 €	24.338,46 €
	Summe		14.000,00 €	17.000,00 €	24.338,46 €
Zusammenstellung der Erträge					
	Position 6000		1.698.000,00 €	1.607.000,00 €	1.541.738,33 €
	Position 6200		137.000,00 €	75.000,00 €	92.317,93 €
	Position 6600		48.250,00 €	39.000,00 €	62.170,52 €
	Position 6800		14.000,00 €	17.000,00 €	24.338,46 €
	Gesamtsumme Erträge		1.897.250,00 €	1.738.000,00 €	1.720.565,24 €

Erläuterungen

- *1 Grundlage Novembermieten 2016
abzüglich Leerstände
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- *2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Nov. 2016
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. Neubauten abzuwickeln sind und
Zinsveränderungen schwierig einkalkuliert werden
können.

**ERFOLGSPLAN 2017
- AUFWENDUNGEN -**

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, Sonstiges	445.000,00 €	440.000,00 €	386.682,19 €
8050	Instandhaltungskosten	290.000,00 €	340.000,00 €	228.126,25 €
	Miet- und Räumungsklagen, Vermietung usw.	4.000,00 €	4.000,00 €	0,00 €
	Summe	739.000,00 €	784.000,00 €	614.808,44 €
Personalaufwand				
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 45.000,00 € ZVK 20.000,00 € nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen 6.500,00 € bei Pos. 8000	281.500,00 €	232.000,00 €	252.565,65 €
	Summe	281.500,00 €	232.000,00 €	252.565,65 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen				
8408	Afa auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8400	AfA auf Gebäude	330.000,00 €	331.000,00 €	263.830,51 €
8404	AfA sonstige, GWG	3.000,00 €	3.000,00 €	2.282,43 €
	Summe	333.000,00 €	334.000,00 €	266.112,94 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen				
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs- und Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	54.000,00 €	54.000,00 €	51.605,21 €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €
	Summe	56.000,00 €	56.000,00 €	51.605,21 €

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
8720	Zinsen u.ä. Aufwendungen Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.000,00 €	2.000,00 €	1.667,79 €
	Summe	2.000,00 €	2.000,00 €	1.667,79 €
8910	Steuern von Einkommen und vom Ertrag Grundsteuer	29.000,00 €	29.000,00 €	25.340,16 €
	Summe	29.000,00 €	29.000,00 €	25.340,16 €
	Zusammenstellung Aufwendungen			
	Position 8000	739.000,00 €	784.000,00 €	614.808,44 €
	Position 8300	281.500,00 €	232.000,00 €	252.565,65 €
	Position 8400	333.000,00 €	334.000,00 €	266.112,94 €
	Position 8500	56.000,00 €	56.000,00 €	51.605,21 €
	Position 8700	2.000,00 €	2.000,00 €	1.667,79 €
	Position 8900	29.000,00 €	29.000,00 €	25.340,16 €
	Gesamtsumme der Aufwendungen	1.440.500,00 €	1.437.000,00 €	1.212.100,19 €

Erläuterungen siehe Vorbericht

Ergebnisermittlung

Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

Bezeichnung	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
Ermittlung Ergebnis			
Gesamtsumme Erträge	1.897.250,00 €	1.738.000,00 €	1.720.565,24 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.440.500,00 €	1.437.000,00 €	1.212.100,19 €
Jahresgewinn	456.750,00 €	301.000,00 €	508.465,05 €

VERMÖGENSPLAN 2017

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2017				
Finanzierungsmittel (Einnahmen)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
1.	Zuführung zum Eigenkapital (s. Seite 13)	0,00 €	3.620.000,00 €	0,00 €
2.	Jahresgewinn	456.750,00 €	301.000,00 €	508.465,05 €
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 €	533.476,01 €
7.	Kredite Energetische Sanierungen 17 Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 (Heizungsoptimierung + Kellerdeckendämmung)	70.000,00 €	0,00 €	0,00 €
7.a)	Kredite 15 Otto-Schlecht-Straße 2, Neubau 17 Hochvogelstraße 50, Neubau (1.921.176,00 €) 17 Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, Neubau (3.851.000,00 €)	5.772.176,00 € ¹⁾	4.900.000,00 €	1.238.025,00 €
8.a)	Abschreibungen	333.000,00 €	334.000,00 €	266.112,94 €
8.b)	außerordentliche Abschreibungen	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 €	0,00 €
	Finanzierungsmittel insgesamt	6.631.926,00 €	9.155.000,00 €	2.546.079,00 €

1) wird in 2017 beantragt / Zusage
Darlehen in 2017; Ansatz von 2016 in
2017 enthalten

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2017								
Finanzierungsmittel (Ausgaben)								
	Finanzierungsbedarf Ausgaben		Planansatz			Investitionen (nachrichtlich)		
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015	Verpflichtungs- ermächtigungen 2017	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 €	4.000,00 €	578,01 €	0,00 €	4.000,00 €	0,00 €	PC/Ducker/Möbel
	EDV-Software	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Energetische Sanierung 15/16 Siebenbürgenstraße 40 17 Sebastian-Kneipp-Weg 15+17 (Heizungsoptimierung + Kellerdeckendämmung) 17 Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26, 28, 30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16 (Anschluss an die Nahwärmeversorgung)	365.000,00 €	0,00 €	611.744,16 €	0,00 €	365.000,00 €	0,00 €	
	Bauvorbereitungskosten 16 Theaterstraße 14 + 16 16 Rollinstraße 25 17 Hauderboschen	50.000,00 €	70.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	15 Neubau von 15 Wohnungen Otto-Schlecht-Straße 2 17 Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50 17 Neubau von 28 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 insgesamt	404.000,00 € ¹⁾	6.500.000,00 €	1.511.733,25 €	0,00 €	6.904.000,00 €	6.500.000,00 €	
	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 €	
	Zuführung zu Rücklagen							
3.	Finanzierungsüberschuss	5.632.083,40 €	2.504.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
4.	Jahresverlust	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Zuführung zu SoPo mit							
5.	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 €	
	Zuführung zu langfristigen							
7.	Rückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
8.	Tilgung von Krediten	69.342,60 €	40.000,00 €	15.023,58 €	0,00 €	69.342,60 €	0,00 €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2
8.a	Außerordentliche Tilgung v. Krediten Tilgungszuschuss 15 außerordentliche Rückzahlung Darlehen Laurenbühlweg 5+7 17 außerordentliche Rückzahlung Darlehen Sebastian-Kneipp-Weg 15+17	107.500,00 €	37.000,00 €	407.000,00 €	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	6.631.926,00 €	9.155.000,00 €	2.546.079,00 €	0,00 €	7.342.342,60 €	6.500.000,00 €	

1) Planansatz 2016 wurde nicht beansprucht, Baubeginn April 2017
(Erhöhung der Baukosten von 6,5 Mio. € auf 6,904 Mio. €)

FINANZPLAN 2017 - 2020

ERFOLGSPLAN 2017 – 2020
- ERTRÄGE
- AUFWENDUNGEN

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Erträge						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.541.738,33 €	1.607.000,00 €	1.698.000,00 €	1.748.000,00 €	1.898.000,00 €	1.908.000,00 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	92.317,93 €	75.000,00 €	137.000,00 €	137.000,00 €	76.000,00 €	76.000,00 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge (Tilgungszuschüsse KfW und Anlageverkäufe bis 2014 + Kostenbeteiligungen d. Mieter)	62.170,52 €	39.000,00 €	48.250,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	24.338,46 €	17.000,00 €	14.000,00 €	8.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
	Summe Erträge	1.720.565,24 €	1.738.000,00 €	1.897.250,00 €	1.895.000,00 €	1.983.000,00 €	1.993.000,00 €

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Aufwendungen						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	386.682,19 €	440.000,00 €	445.000,00 €	464.000,00 €	486000,00 €	518.000,00 €
2.	Instandhaltungskosten	228.126,25 €	340.000,00 €	290.000,00 €	295.000,00 €	300000,00 €	305.000,00 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	0,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
4.	Personalaufwand	252.565,65 €	232.000,00 €	281.500,00 €	287.000,00 €	292000,00 €	297.000,00 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	266.112,94 €	334.000,00 €	333.000,00 €	385.000,00 €	485000,00 €	546.000,00 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	51.605,21 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	58.000,00 €	59.000,00 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	1.667,79 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	200,00 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	25.340,16 €	29.000,00 €	29.000,00 €	30.000,00 €	34.000,00 €	35.000,00 €
	Summe Aufwendungen	1.212.100,19 €	1.437.000,00 €	1.440.500,00 €	1.523.000,00 €	1.661.000,00 €	1.766.000,00 €
	Ergebnis						
	Erträge	1.720.565,24 €	1.738.000,00 €	1.897.250,00 €	1895.000,00 €	1.983.000,00 €	1.993.000,00 €
	Aufwendungen	1.212.100,19 €	1.437.000,00 €	1.440.500,00 €	1.523.000,00 €	1.661.000,00 €	1.766.000,00 €
	Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	508.465,05 €	301.000,00 €	456.750,00 €	372.000,00 €	322000,00 €	227.000,00 €

VERMÖGENSPLAN 2017 – 2020
- FINANZIERUNGSMITTEL
- FINANZIERUNGSBEDARF

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen - Neubau - Grundstückskosten	0,00 €	3.620.000,00 €	0,00 €	0,00 €	547.840,00 €	0,00 €
2.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	533.476,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	561.000,00 €
3.	Jahresgewinn	508.465,05 €	301.000,00 €	456.750,00 €	372.000,00 €	322.000,00 €	227.000,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	Kredite Energetische Sanierung 2017: Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17	0,00 €	0,00 €	70.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.a)	Kredite Neubau 2017: Hochvogelstraße 50, Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 2018: Theaterstraße 14 + 16 2019: Rißegger Straße 102	1.238.025,00 €	4.900.000,00 €	5.772.176,00 €	1.032.000,00 €	2.700.000,00 €	0,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	266.112,94 €	334.000,00 €	333.000,00 €	385.000,00 €	485.000,00 €	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	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Finanzierungsmittel insgesamt	2.546.079,00 €	9.155.000,00 €	6.631.926,00 €	1.789.000,00 €	4.054.840,00 €	1.334.000,00 €

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	578,01 €	4.000,00 €	4.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
1.b)	Bauvorhaben - Sanierung 2017: Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 2017: Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26, 28, 30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16 (Anschluss an die Nahwärmeversorgung) 2020: Hermann-Volz-Straße 31, 33 - 37	611.744,16 €	70.000,00 €	365.000,00 €	0,00 €	0,00 €	1.130.000,00 €
1.c)	Baukosten - Neubau 2017: Hochvogelstraße 50 2017: Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 2018: Theaterstraße 14 + 16 2019: Rißegger Straße 102	1.511.733,25 €	6.500.000,00 €	404.000,00 €	1.300.000,00 €	3.800.000,00 €	0,00 €
1.d)	Bauvorbereitungskosten Hauderboschen	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €	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	0,00 €	2.504.000,00 €	5.632.083,40 €	359.000,00 €	84.840,00 €	0,00 €
4.	Jahresverlust	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	15.023,58 €	40.000,00 €	69.342,60 €	127.000,00 €	167.000,00 €	201.000,00 €
5.a)	a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss -	407.000,00 €	37.000,00 €	107.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Finanzierungsbedarf insgesamt	2.546.079,00 €	9.155.000,00 €	6.631.926,00 €	1.789.000,00 €	4.054.840,00 €	1.334.000,00 €

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2017

Beschlussantrag:

Aufgrund des § 14 des Gesetzes über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz - EigBG) in der Fassung vom 04. Mai 2009 (Gesetzblatt Seite 185) wird der vorliegende Wirtschaftsplan 2017 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

• Erträge	1.897.250,00 €
• Aufwendungen	1.440.500,00 €
• Jahresgewinn	456.750,00 €

2. Vermögensplan

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	6.631.926,00 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	6.631.926,00 €

3. Kreditaufnahme 5.772.176,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 1.330.000,00 €

Biberach, den

Norbert Zeidler
Oberbürgermeister

Stellenübersicht

Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2017 v. H.	Erläuterungen
10	1	100,00	Kaufmännische Hausverwaltung
9	1	100,00	Teamleitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Bauleitung
8	1	100,00	Sachbearbeitung für technische Bauunterhaltung + Bearbeitung von Sanierungsmaßnahmen *
8	1	100,00	Wohnungsvergabe Betriebskostenabrechnung
6	1	85,00	Sekretariat Buchhaltung
Fachpersonal	5	585,00	
Ausbildungsplatz Immobilienkauffrau 01.01.2017 - 31.12.2017	1	100,00	Immobilienkauffrau

* Nachrichtlich: Übernahme der Auszubildenden geplant (garantierte Weiterbeschäftigung)

nachrichtlich 1 Hauswart mit einem Umfang von 14,94 % über Betriebskosten verrechnet (siehe Anmerkungen im Vorbericht).

NACHWEIS
- über den Schuldendienst
- über den Stand der Schulden
2017

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2017

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens- kontonummer	Jahr d. Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zinssatz	Stand 31.12.2015	Tilgung 2016(-) Zugang	Stand 31.12.2016	Zugang 2017	Tilgung 2017	Voraussichtlicher Stand 31.12.2017	Zinsen 2017	Erläuterungen Ende d. Zinsfest- schreibung
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	35.147,65 €	1. - 791,59 €	34.356,06 €	- €	1. - 795,55 €	33.560,51 €	170,79 €	fest
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	31.242,23 €	1. - 703,64 €	30.538,59 €	- €	1. - 707,17 €	29.831,42 €	151,81 €	fest
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	191.813,69 €	1. - 4.261,44 €	187.552,25 €	- €	1. - 4.282,77 €	183.269,48 €	932,41 €	fest
4	Laurenbühlweg 5-7	KFW-Bank Kreisspark. BC	6000366676 6000366717	2012	2032	440.000,00 €	0,58%	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2021
5	Hans-Rohrer-Str. 17	L-Bank Stuttgart	245.000021.8	2013	2033	300.000,00 €	0,00%	292.080,00 €	1. - 15.840,00 €	276.240,00 €	- €	1. - 15.840,00 €	260.400,00 €	- €	2023
6	Otto-Schlecht-Str. 2	L-Bank Stuttgart	250.102212.1	2015	2065	1.650.700,00 €	0,00%	1.649.324,42 €	1. - 16.506,96 €	1.632.817,46 €	- €	1. - 16.506,96 € 2. - 37.500,00 €	1.578.810,50 €	- €	2040
7	Siebenbürgenstr. 40	L-Bank Stuttgart	245.000076.8	2015	2035	600.000,00 €	0,00%	- €	1. 599.962,50 €	599.962,50 €	- €	1. - 26.400,00 €	573.562,50 €	- €	2025
8	Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17	KFW-Bank Kreisspark. BC	6000568436	2016	2020	70.000,00 €	0,75%	- €	3. - €	- €	70.000,00 €	1. - 61.250,00 € 2. - 8.750,00 €	- €	- €	2020
9	Neuaufnahme Hochvogelstraße 50	L-Bank Stuttgart		2017	2067	1.921.176,00 €	0,00%	- €	3. - €	- €	1.921.176,00 €	1. - 1.600,98 €	1.919.575,02 €	- €	2032
10	Neuaufnahme Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	L-Bank Stuttgart		2017	2067	3.851.000,00 €	0,00%	- €	3. - €	- €	3.851.000,00 €	1. - 3.209,17 €	3.847.790,83 €	- €	2032
SUMME						9.302.241,95 €		2.199.607,99 €	561.858,87 €	2.761.466,86 €	5.842.176,00 €	- 176.842,60 €	8.426.800,26 €	1.255,01 €	

1. Tilgung
2. Tilgungszuschuss
genehmigt
3. Darlehensabruf

Anlage 3

**NACHWEIS
über den Stand der Rücklagen zum
31.12.2017**

Nachweis über den Stand der Rücklagen

Ergebnisrücklagen

Stand 31.12.2015 - Bilanz -	5.445.115 €
Zugang 2016 voraussichtl. Gewinn	<u>301.000 €</u>
Stand 31.12.2016	5.746.115 €
Zugang 2017 voraussichtlicher Gewinn - Wirtschaftsplan 2017 -	<u>456.750 €</u>
Stand 31. 12. 2017	<u><u>6.202.865 €</u></u>

ÜBERSICHT über die Entwicklung der Schulden und Rücklagen

Entwicklung der Ergebnissrücklagen				
2015	Stand 31.12.2015 - Bilanz -		5.445.115 €	
2016	Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2016 Hochrechnung	301.000 €		
	Entnahme 2016	- €	5.746.115 €	
2017	Zuführung Planansatz 2017	456.750 €		
	Entnahme 2017	- €	6.202.865 €	
2018	Zuführung Planansatz 2018	372.000 €		
	Entnahme 2018	- €	6.574.865 €	
2019	Zuführung Planansatz 2019	322.000 €		
	Entnahme 2019	- €	6.896.865 €	
2020	Zuführung Planansatz 2020	227.000 €		
	Entnahme 2020		7.123.865 €	31.12.2020

Entwicklung der Schulden				
2015	Stand 31.12.2015 - Bilanz -		1.786.933 €	
	Tilgung 2016 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	- 38.104 €	1.748.829 €	
2017	Neuaufnahme 2017 Neubau Hochvogelstraße 50	1.921.176 €		
	Neuaufnahme 2017 Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	3.851.000 €		
	Neuaufnahme 2017 Modernisierung Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17	70.000 €		
	Tilgungszuschuss 2017 Neubau Otto-Schlecht-Straße 2 + Modernisierung Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17	- 46.250 €		
	Tilgung 2017	- 130.593 €	7.344.163 €	
2018	Neuaufnahme 2018 Neubau Theaterstraße 14 + 16	1.032.000 €		
	Tilgung 2018	- 127.000 €	8.249.163 €	
2019	Neuaufnahme 2019 Neubau Rißegger Straße 102	2.700.000 €		
	Tilgung 2019	- 167.000 €	10.782.163 €	
2020	Neuaufnahme 2020 -	- €		
	Tilgung 2020	- 201.000 €	10.581.163 €	31.12.2020