



# EIGENBETRIEB WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## WIRTSCHAFTSPLAN 2018

---

### Hans-Rohrer-Straße 21 + 23

ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT SÜD-WEST





# INHALT

## Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2018

- 1 Grundsätzliches – Rechtsgrundlage
- 2 Investitionen 2018 – Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 und 23
- 3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 und 23
- 5 Erläuterung der Planansätze

### ERTRÄGE

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

### AUFWENDUNGEN

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

### 11 JAHRESERGEBNIS

- 11 Vermögensplan
- 12 Planung 2019 – 2021
- 14 Vorschau weiterer Maßnahmen
- 17 Risiko- und Chancenbetrachtung
- 17 Schlussbetrachtung

## Wirtschaftsplan 2018

- 18 ERFOLGSPLAN 2018
- 23 ERGEBNIS 2018
- 24 VERMÖGENSPLAN 2018
- 27 FINANZPLANUNG 2018 – 2021
- 34 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 2018
  
- 35 Anlage 1 **Stellenübersicht**
- 36 Anlage 2 **Schulden**
- 38 Anlage 3 **Rücklagen**
- 40 Anlage 4 **Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen und Schulden**



# VORBERICHT

## ZUM

### WIRTSCHAFTSPLAN 2018

#### **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 Änderungen vom 27.10.2011, 25.07.2012 und 24.07.2017 in Verbindung

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

## 2. Investitionen

### Investitionen 2018

#### **Neubau von 24 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, 88400 Biberach a. d. Riss.**

#### **Zwei Wohngebäude mit insgesamt 1.544,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und je 12 WE**

#### **Öffentlich gefördert nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2017**

Für die Neubauten sind im Wirtschaftsplan 2018 Gesamtkosten in Höhe von 362.620,00 € veranschlagt. 4.590.020,00 Euro wurden bereits im Wirtschaftsplan 2017 bereitgestellt. Es werden insgesamt 24 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.544,64 m<sup>2</sup> erstellt. Die Wohnungsgrößen richten sich nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2017.

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 (OVM) regelmäßig um mindestens 33,00 % abzusenken; für das gesamte geförderte Objekt wahlweise bei im Verhältnis zur regelmäßigen Absenkung der Kaltmiete verringertem Subventionswert in Fällen der

- OVM bis 6,50 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche um mindestens 15,00 %,
- OVM bis 7,50 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche um mindestens 20,00 %,
- OVM bis 8,00 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche um mindestens 25,00 %,
- OVM bis 8,50 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche um mindestens 30,00 %,

jedoch nicht weniger, als sich unter Zugrundelegung der jeweils niedrigeren Stufe ergibt.

Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen bestehender Mietverhältnisse frühestens nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 5,00 % je m<sup>2</sup>-Wohnfläche erhöht werden.

Die Darlehenshöhe entspricht 80,00 % der Gesamtkosten des Vorhabens. Diese Gesamtkosten sind bis zu einem Betrag von 3.000,00 € je m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche berücksichtigungsfähig. Die förderfähige Wohnfläche beträgt insgesamt 1.540,70 m<sup>2</sup>. Das Darlehen wird mit 2,00 % p. a. aus dem Bruttodarlehensbetrag getilgt (wahlweise auch 3,00 % p. a. oder 4,00 % p. a. möglich). Dieser Betrag wird mit den verbleibenden Mieteinnahmen (Miete abzüg-

lich Bewirtschaftungskosten) finanziert. Für die Mietberechnung wurde der Mietspiegel 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 6,49 €/m<sup>2</sup> kann für ALG-II Empfänger vom Sozialamt übernommen werden.

Die Wirtschaftlichkeit für diesen Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen ist gegeben. Die Eigenkapitalverzinsung liegt bei 0,85 %. In der Betrachtungsweise der Investitionsrechnung nach dem vollständigen dynamischen Finanzplan ist das Bauvorhaben nach 49 Jahren amortisiert.

Nach Fertigstellung des Neubaus wird bei Erfüllung eines Standards nach "KfW-Effizienzhaus 55" voraussichtlich ein Tilgungszuschuss in Höhe von ca. 180.000,00 € gewährt.

Die Erhöhung der Baukosten resultiert aus der Konstruktionsänderung (Flachdach und Satteldach), welche Mehrkosten von etwa 140.000,00 Euro verursacht. Ferner fallen zusätzliche Planungskosten von ca. 60.000,00 Euro an. Das Baudezernat hat ohne rechtliche Verpflichtung eine Nachbaranhörung durchgeführt. Folglich sind Widersprüche erhoben worden, die vom Regierungspräsidium Tübingen bearbeitet wurden. Weiter führen eine Erhöhung der Bau- und Handwerkerpreise von etwa 10,0 % zu Mehrkosten.

Die geplante Bezugfertigkeit ist bei einer Bauzeit von 1,5 Jahren auf Spätherbst 2019 anvisiert.

(Wirtschaftlichkeitsberechnung siehe Seite 3 und 4)

Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch)			
Neubau von 24 öffentlich geförderten Wohnungen in Biberach, Hans-Rohrer-Straße 21 + 23			
Energieeffizienzhaus 55 (KfW)			
Grundstücksgröße:	2.629,00 m <sup>2</sup>		
2 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 43,79 m <sup>2</sup> 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 46,65 m <sup>2</sup> 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 47,57 m <sup>2</sup> 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 48,91 m <sup>2</sup> 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 61,42 m <sup>2</sup> 2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 77,67 m <sup>2</sup> 2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 78,03 m <sup>2</sup> 2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 78,22 m <sup>2</sup> 2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit 86,80 m <sup>2</sup> 2-Vier-Zimmer-Wohnungen mit 92,94 m <sup>2</sup>	24 Wohnungen		
Wohnfläche insgesamt:	1.544,66 m <sup>2</sup>		
Baubeginn/Bezugsfertigkeit:	2018/2019		
<b>Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 ( §§ 5 - 11 a II.BV)</b>			
Grundstücks- u. Erschließungskosten ca. 100,00 € x 2.629,00 m <sup>2</sup>	262.900,00 €		
Baukosten Gebäude (Kostenschätzung gem. DIN 276) 3.206,30 € x 1.544,66 m <sup>2</sup>	4.952.640,00 €		
<b>Gesamtkosten</b> <b>3.376,50 € x 1.544,66 m<sup>2</sup></b>	<b>5.215.540,00 €</b>		
<b>Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)</b>			
	Nennbetrag	Zins- satz	Zinsen
<b>Fremdkapital</b> Landeskreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 2,00 % Tilgung, 15 Jahre Zinsbindung 3.000,00 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche x 1.540,70 m <sup>2</sup> = 4.622.100,00 € x 80,00 % (aufgerundet) zzgl. Zusatzförderung für barrierefreie Bauausführung der 8 EG-Wohnungen (Erhöhung der Basisförderung in Höhe von bis zu 80 % der Mehrkosten, maximal jedoch 400,00 Euro je m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche) - hier: 15.200,00 € Mehrkosten x 80 % (aufgerundet) = <b>12.200,00 €</b>	3.709.900,00 €	0,00%	
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	262.900,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 1.505.640,00 € = <b>0,85 %</b>	1.242.740,00 €	1,03%	12.797,15 €
<b>FINANZIERUNG INSGESAMT:</b>	<b>5.215.540,00 €</b>		
<b>Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)</b>			
Abschreibung Baukosten	4.952.640,00 €	2,00%	99.052,80 €
Verwaltungskosten 24 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 279,35 €			6.704,40 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m <sup>2</sup> Wohnfläche 7,34 €			11.337,80 €
Mietausfallwagnis			2.405,96 €
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT:</b>			<b>132.298,12 €</b>
Miete nach Berechnung des Mietspiegel	9,38 €/m <sup>2</sup>		
33 % Absenkung für öffentliche Förderung	3,10 €/m <sup>2</sup>		
Kaltmiete durchschnittlich	6,28 €/m <sup>2</sup>		120.298,12 €
zzgl. Stellplatzmiete	0,21 €/m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtkaltmiete durchschnittlich</b>	<b>6,49 €/m<sup>2</sup></b>		

Tilgungszuschuss 7.500,00 € pro Wohnung = 7.500,00 € x 24 = 180.000,00 € verteilt auf 15 Jahre Zinsbindung			12.000,00 €
<b>ERTRÄGE INSGESAMT:</b> (Miete + Tilgungszuschuss)			<b>132.298,12 €</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>0,00 €</b>
<p>Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 6,49 € (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. (VoFi = Vollständiger dynamischer Finanzplan).</p>			<b>49 Jahren</b>

## Erläuterung der Planansätze

### 3.1 Erfolgsplan

#### 3.1.1 Erträge

##### 3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2018	Voraussichtl. Ergebnis 2017	Planansatz 2017	Ergebnis 2016
a)	Sollmieten	1.297.000,00 €	1.250.000,00 €	1.278.000,00 €	1.223.863,96 €
b)	Umlage Betriebskosten	420.000,00 €	420.000,00 €	420.000,00 €	363.882,61 €
	<b>Summe</b>	<b>1.717.000,00 €</b>	<b>1.670.000,00 €</b>	<b>1.698.000,00 €</b>	<b>1.587.746,57 €</b>
c)	Betreuungstätigkeit	125.000,00 €	77.000,00 €	76.000,00 €	64.118,74 €
d)	Baubetreuung Hochvogel- straße 54 (Bruno-Frey- Stiftung)	61.000,00 €	61.000,00 €	61.000,00 €	0,00 €

#### a) Sollmieten

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 321 Wohnungen in 66 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. Die Regel ist jedoch, dass alle Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 11/2017. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten und der Umlage für Betriebskosten sind unter anderem auch:

- die Mieten des in 2018 fertiggestellten Neubaus in der Hochvogelstraße 50 ab dem 01.09.2018. Die durchschnittliche Gesamtkaltmiete wurde gemäß dem Mietspiegel Stand April 2016, der Absenkung von 33,0 % für die öffentliche

Förderung sowie der Berücksichtigung der Stellplatzmieten auf 6,38 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt (Gesamtwohnfläche 807,13 m<sup>2</sup>).

- Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 5,12 € (Geschäftsbericht 2016: 5,05 €) pro m<sup>2</sup>, die Warmmiete bei 7,11 € (Geschäftsbericht 2016: 6,73 €). 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. Der Eigenbetrieb wird auch in den kommenden Jahren ein umfangreiches Modernisierungsprogramm durchführen. Die Betriebskosten können somit weiterhin gesenkt werden.

#### 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, dem Hospital zum Heiligen Geist und der Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke folgende Wohnungen und sonstige Einheiten mit Garagen:

Bezeichnung	Verwaltete Einheiten 2017		
	Wohnungen	Gewerbliche u. sonst. Einheiten	Garagen
1. Gemischt genutzte Gebäude <u>in 2017:</u> Zugang Braithweg 14 (+2 WE, + 2 Garagen), <u>nachrichtlich in 2018:</u> Abgang Gießübelturm 1 (- 1 WE)	35	20	23
2. Angemietete Wohnungen <u>in 2017:</u> Zugang Hauptstraße 36, Ringschnait (+14 WE)	82		4
3. Hospital zum Heiligen Geist Biberach	62	4	26
4. Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke, Biberach <u>nachrichtlich in 2018:</u> Zugang Hochvogelstraße 54 (+12 WE, +14 TG-Stellplätze)	12		14 (TG-Stellplätze)
<b>Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt</b>	<b>191</b>	<b>24</b>	<b>67</b>

Für die Verwaltung der städtischen, hospitalischen und für die angemieteten Wohnungen werden ab 01.01.2018 monatlich 36,00 € pro Wohn- bzw. Gewerbeinheit abgerechnet.

Für die technische und kaufmännische Abwicklung der Gebäudeinstandhaltung werden 6,5 % 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 2018	Voraussichtl. Ergebnis 2017	Planansatz 2017	Ergebnis 2016
1.	Anlageverkäufe	0,00 €	25.679,89 €	0,00 €	164.002,06 €
2.	Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus, usw.	2.000,00 €	18.000,00 €	2.000,00 €	14.999,72 €
3.	Tilgungszuschuss KfW-Darlehen	125.250,00 €	46.250,00 €	46.250,00 €	0,00 €
4.	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Verjährung Verbindlichkeiten, usw.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.757,47 €
	Insgesamt	127.250,00 €	89.929,89 €	48.250,00 €	181.759,25 €

Nachdem der Zeitpunkt für Anlageverkäufe nicht feststeht, wird auf einen Planansatz verzichtet. Es werden jedoch folgende Gebäude in 2018 zum Verkauf vorgesehen: Olgastraße 1, Zwingergasse 10 + 12, Bergerhauser Straße 93, Schulstraße 26 und Schulweg 5 – Ringschnait.

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 Neubausvorhabens in der Hochvogelstraße 50 in Höhe von 90.000,00 € gewährt. Weiter ist mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von 35.250,00 Euro nach Fertigstellung der Errichtung der Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 zu rechnen.

### 3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Planansatz 2018	Voraussichtl. Ergebnis 2017	Planansatz 2017	Ergebnis 2016
Guthabenzinsen	4.000,00 €	10.000,00 €	14.000,00 €	20.234,03 €

Aufgrund der anhaltenden extremen Niedrigzinsphase und der laufenden Geldbewegungen hinsichtlich der Neubausvorhaben

in der Hochvogelstraße 50 und der Hans-Rohrer-Straße 21 und 23 wurde der Planansatz vorsichtig gewählt.

### 3.1.2. Aufwendungen

#### 3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2018	Voraussichtl. Ergebnis 2017	Planansatz 2017	Ergebnis 2016
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	450.000,00 €	445.000,00 €	445.000,00 €	375.022,03 €
b)	Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten f. Vermietung	4.000,00 €	1.000,00 €	4.000,00 €	374,48 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	300.000,00 €	290.000,00 €	290.000,00 €	374.498,45 €
	Hausbewirtschaftung insgesamt	754.000,00 €	736.000,00 €	739.000,00 €	749.894,96 €

#### 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 2018 erneut gestiegen. Es ist jedoch bei den Bestandsimmobilien durch die energetischen Sanierungen von einer Energiekosteneinsparung auszugehen.

Die umlagefähigen 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 300.000,00 € eingeplant. In diesen Kosten ist u. a. die Erneuerung der Heizanlage in der Memelstraße 5 in Höhe von etwa 30.000,00 Euro enthalten. Derzeit wird geprüft, welche Varianten einer neuen Heizanlage in Frage kommen (Holz-Hackschnitzel BHKW oder Gas-Zentralheizung). Die restlichen 270.000,00

Euro sind für die Instandhaltungen des gesamten anderen Wohnungsbestandes vorgesehen.

Seit Gründung des Eigenbetriebs wurden bereits 111 Wohnungen (entspricht 34 % des Wohnungsbestandes) energetisch saniert und nach den heutigen Bedürfnissen angepasst.

### 3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2018	Voraussichtl. Ergebnis 2017	Planansatz 2017	Ergebnis 2016
Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozialen Abgaben	319.000,00 €	245.000,00 €	288.000,00 €	237.050,57 €
abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebs- kosten enthalten)	-6.600,00 €	-6.500,00 €	-6.500,00 €	-9.647,94 €
Gehälter - Verwaltung	312.400,00 €	238.500,00 €	281.500,00 €	227.402,63 €

Seit April 2017 begleiten wir die Auszubildende Frau Münsch für den Beruf Immobilienkauffrau im Eigenbetrieb. Frau Münsch befindet sich im 3. Ausbildungsjahr und hat den Ausbildungsbetrieb während der Ausbildung gewechselt. Die Ausbildung wird Ende Juli 2018 bei erfolgreichem Abschluss der Prüfungen beendet sein. Die Übernahme von Frau Münsch im Rahmen der garantierten Weiterbeschäftigung nach der Ausbildung ist vorgesehen.

Angesichts des in 2018 geplanten Neubaus in der Hans-Rohrer-Straße 21 und 23 sowie weiteren energetischen Sanierungen und Neubauten in den kommenden Jahren war vorgesehen, Frau Bischofberger nach Abschluss der Ausbildung weiter zu beschäftigen. Leider hat Frau Bischofberger den

Eigenbetrieb im September 2017 aufgrund eines weiterführenden Studiums verlassen. Diese Stelle wird ab dem 01.01.2018 wieder von Frau Holtfort besetzt.

Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) ist 1 Hauswart für 1 Wohnanlage beschäftigt. Die zu erwartenden Kosten in Höhe von rd. 6.600,00 € sind in der Position Betriebskosten eingestellt. In den Personalkosten ist eine Urlaubspflichtrückstellung über 13.000,00 € vorsorglich enthalten. Der angehobene Planansatz für die Löhne und Gehälter errechnet sich im Wesentlichen aus den Tarifveränderungen und der Betriebszugehörigkeit sowie der Auswirkung des Stellenplanes.

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

Abschreibungen	Planansatz 2018	Voraussichtl. Ergebnis 2017	Planansatz 2017	Ergebnis 2016
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
auf Wohngebäude	345.000,00 €	326.000,00 €	330.000,00 €	297.767,69 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	1.509,98 €
Abschreibungen insgesamt	348.000,00 €	329.000,00 €	333.000,00 €	299.277,67 €

Die Steigerungen des Bilanzergebnisses 2016 zum Planansatz 2018 von rund 48.000,00 € betreffen die jährlichen Abschreibungen aus den Wertsteigerungen der Modernisierung des Wohngebäudes Siebenbürgenstraße 40 und dem Neubau

im Talfeld, Otto-Schlecht-Straße 2 sowie der Hochvogelstraße 50 in Höhe von ca. 2,6 Mio. €. Die Restlaufzeit für die energetisch sanierten Wohnungen wurde auf 30 Jahre und für den Neubau im Talfeld sowie in der Hochvogelstraße 50 auf 50 Jahre festge-

setzt. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde die Empfehlung des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen und des Kommentars zum § 19 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) berücksichtigt.

Für Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wie z. B. Kleingeräte (GWG gemäß § 6 Abs. 2 EStG), 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 2018	Voraussichtl. Ergebnis 2017	Planansatz 2017	Ergebnis 2016
Sächliche Verwaltungskosten	54.000,00 €	54.000,00 €	54.000,00 €	60.323,90 €
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen	2.000,00 €	2.705,74 €	2.000,00 €	0,00 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	56.000,00 €	56.705,74 €	56.000,00 €	60.323,90 €

#### 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 2018	Voraussichtl. Ergebnis 2017	Planansatz 2017	Ergebnis 2016
Darlehenszinsaufwand	3.500,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	1.271,84 €

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 Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017 mit 0,00 % Zinsen möglich. Die Zusammen-

setzung der Zinsaufwendungen und deren Konditionen sind aus dem Nachweis „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Darlehensfinanzierung 2018“ (Anlage 2) ersichtlich.

### 3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2018	Voraussichtl. Ergebnis 2017	Planansatz 2017	Ergebnis 2016
Grundsteuer	17.500,00 €	22.000,00 €	29.000,00 €	21.116,95 €

Im Planansatz ist eine Grundsteuererhöhung durch die Einheitswertfortschreibungen des Finanzamtes für die energetisch sanierten Gebäude zu berücksichtigen. Die

Grundsteuer für sanierte Gebäude erhöht sich um ca. 1/3 der bisherigen Kosten. In 2018 wird der Hebesatz der Grundsteuer von 250 % auf 200 % gesenkt.

### 3.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2018	
stehen den Erträgen mit	2.034.250,00 €
Aufwendungen über	1.491.400,00 €
gegenüber,	
so dass ein Jahresgewinn entsteht von	542.850,00 €
der den Ergebnisrücklagen zugeführt werden kann.	

## 3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2018 sind folgende Kosten angesetzt:

- Baukosten für die Wohnungen im Neubau in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 mit 4,953 Mio. € (bisher bereitgestellt 4,590 Mio. €),
- Errichtung einer Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 mit insgesamt 470.000,00 € (Ausführung im Zuge des Neubauvorhabens in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23) (bisher bereitgestellt 285.000,00 Euro).

Des Weiteren sind folgende Kosten berücksichtigt: Betriebs- und Geschäftsausstattung von 8.500,00 €, Tilgung von Krediten von knapp 86.000,00 €, der Tilgungszuschuss in Höhe von 90.000,00 € für den Neubau in der Hochvogelstraße 50 und der Tilgungszuschuss für die Errichtung der Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 in Höhe von 35.250,00 Euro.

Diese Ausgaben werden durch die nachfolgend aufgeführten Einnahmen abgedeckt:

- einem zinsgünstigen Kredit der KfW-Bank für die Errichtung einer Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 in Höhe von 470.000,00 Euro,
- die erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 348.000,00 €,
- sowie einen Jahresgewinn in Höhe von 542.850,00 €.

Durch diese Einnahmen entsteht ein Finanzierungsmittelüberschuss in Höhe von 158.730,00 €, welcher im Vermögensplan von den Kreditaufnahmen in Abzug zu bringen ist.

Eine Rücklagenzuführung des Finanzierungsmittelüberschusses ist nicht möglich, da das Eigenbetriebsrecht keine Rücklagenbildungen vorsieht. Das heißt, dass Aufgabenbereiche, die nach den eigenbetriebsrechtlichen Vorschriften aus dem Kernhaushalt ausgegliedert sind, keine Rücklagen und somit auch keine entbehrlichen Finanzierungsmittel ansammeln sollen.

## 4. Planung

### 4.1 Für 2019 bis 2021 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.

#### 2019

##### Sanierung oder 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. 0,99 Mio. € belaufen. Das Vorhaben wird mit einem Darlehen in Höhe von etwa 0,791 Mio. € der L-Bank finanziert. Es sollen 6 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 334 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>):

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 m<sup>2</sup>): 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.

Weitere Daten zu diesem Objekt werden im Wirtschaftsplan 2019 aufgeführt.

#### 2019

##### 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. Vorgeesehen ist eine Mehrfachbeauftragung für die Planung des Neubaus mit öffentlich geförderten Wohnungen. Es wird unter-

sucht, in wie weit diese Bauform für den sozialen Wohnungsbau eine kostengünstige Variante darstellt. Hierfür wurden im Wirtschaftsplan 2017 50.000,00 € als Bauvorbereitungskosten eingeplant.

Weitere Kosten und Daten zu diesem Objekt werden im Wirtschaftsplan 2019 aufgeführt.

#### 2020

##### Neubau Rißegger Straße 102 in 88400 Biberach an der Riß, Zwei Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohneinheiten, mit ca. 1.124,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> realisiert werden. Ferner sollen 2 - 4 Zimmerwohnungen entstehen. Die Gesamtkosten

belaufen sich auf ca. 3,95 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 dem Neubau in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 erfolgen.

## 2021

### Sanierung

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

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

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

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

Sanierung der inzwischen über 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 572.000,00 €.

## 2021

### Sanierung

#### **Hermann-Volz-Str. 33 - 37, Baujahr 1974 mit 1.343,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 18 Wohnungen**

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

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

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 Mieterwech-

sel. Die veranschlagten Gesamtkosten liegen für die Hermann-Volz-Straße 33 - 37 bei ca. 600.000,00 €. Die Erneuerung der Versorgungsleitungen im UG wurden 2016 mit etwa 60.000,00 € beauftragt und durchgeführt.

Die Investitionen in den Jahren 2019, 2020 und 2021 für die Neubauten bzw. der Sanierungen der Wohngebäude 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. 1.980.000,00 €. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 1,56 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 1,488 Mio. € der L-Bank finanziert.

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

Vier 5-Zimmer-Wohnungen mit je 88,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Vier 4-Zimmer-Wohnungen mit je 75,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 61,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 59,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, 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 810.000,00 €, KfW-Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen 810.000,00 €.

Die Dämmung der Kellerdecke sowie die Sanierung der Heizanlage (BJ 1981) wurde aufgrund eines Hochwasserschadens bereits in 2016 beauftragt. Die Kosten hierfür beliefen sich auf knapp 71.000,00 €. 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. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erhielt einen Tilgungszuschuss von 12,5 % aus dem Darlehensbetrag, somit also 8.750,00 €.

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

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

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

Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.

Die Finanzierung der Gesamtkosten in Höhe von 495.000,00 € 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 m<sup>2</sup> 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 2.290.000,00 € betragen. Ein vergleichbarer Neubau mit einer bereits angepassten Wohnfläche (ca. 10 % größer) liegt bei rund 2.760.000,00 € 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Wohnungen**

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

fläche, Erneuerung der Heizanlage, Badsanierung.

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

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

fläche, Erneuerung der Heizanlage, Badsanierung.

**Hans-Rohrer-Straße 26, 28, 30, Baujahr 1957, saniert 1997, 841,44 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 13 Wohnungen  
Ritter-von-Essendorf-Str. 18 - 26, Baujahr 1993, 531,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 8 Wohnungen  
Hans-Rohrer-Str. 25, Baujahr 1995, 719,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 10 Wohnungen**

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

## 5. Risiko- und Chancenbetrachtung

Die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs ist trotz der Investitionen für die Modernisierungen und 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 Objekte, deren Sanierung in keinem wirtschaftlichen Verhältnis steht, zu veräußern oder 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 111 Wohnungen, also 34 % des Wohnungsbestandes, energetisch saniert. Das Jahr 2018 wird durch den Neubau in der

Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 (24 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 2017



ROLAND WERSCH  
BETRIEBSLEITER

**ERFOLGSPLAN 2018**  
**- ERTRÄGE -**

<b>Erfolgsplan - Erträge -</b>					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2018	Ansatz 2017	Ergebnis 2016
	<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>				
6000	Sollmieten	*1	1.297.000,00 €	1.278.000,00 €	1.223.863,96 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	420.000,00 €	420.000,00 €	363.882,61 €
	<b>Summe</b>		<b>1.717.000,00 €</b>	<b>1.698.000,00 €</b>	<b>1.587.746,57 €</b>
	<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>				
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	107.000,00 €	62.000,00 €	48.148,74 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	18.000,00 €	14.000,00 €	15.970,00 €
6200	Erlöse aus Baubetreuung		61.000,00 €	61.000,00 €	0,00 €
	<b>Summe</b>		<b>186.000,00 €</b>	<b>137.000,00 €</b>	<b>64.118,74 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>				
6601	Erträge aus Anlagenverkäufen (Grundst. u. Wohngeb.)		0,00 €	0,00 €	164.002,06 €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüssen - KFW		125.250,00 €	46.250,00 €	0,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.klausel, usw.)	*5	2.000,00 €	2.000,00 €	17.757,19 €
	<b>Summe</b>		<b>127.250,00 €</b>	<b>48.250,00 €</b>	<b>181.759,25 €</b>
	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	4.000,00 €	14.000,00 €	20.234,03 €
	<b>Summe</b>		<b>4.000,00 €</b>	<b>14.000,00 €</b>	<b>20.234,03 €</b>
	<b>Zusammenstellung der Erträge</b>				
	<b>Position 6000</b>		<b>1.717.000,00 €</b>	<b>1.698.000,00 €</b>	<b>1.587.746,57 €</b>
	<b>Position 6200</b>		<b>186.000,00 €</b>	<b>137.000,00 €</b>	<b>64.118,74 €</b>
	<b>Position 6600</b>		<b>127.250,00 €</b>	<b>48.250,00 €</b>	<b>181.759,25 €</b>
	<b>Position 6800</b>		<b>4.000,00 €</b>	<b>14.000,00 €</b>	<b>20.234,03 €</b>
	<b>Gesamtsumme Erträge</b>		<b>2.034.250,00 €</b>	<b>1.897.250,00 €</b>	<b>1.853.858,59 €</b>

### Erläuterungen

- \*1 Grundlage Novembermieten 2017  
abzüglich Leerstände  
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- \*2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Nov. 2017  
abzüglich einkalkulierte Rückzahlungen
- \*3 Verwaltergebühren für Wohnungen der Stadt und  
des Hospitals und der daraus resultierenden  
Instandhaltungen sowie Verwaltergebühren für die Erstellung der  
Betriebskostenabrechnungen der Bürgerheim Biberach gGmbH
- \*4 Personalkostenanteil Obdachlosigkeit
- \*5 Vorsichtig gewählter Ansatz
- \*6 Vorsichtig gewählter Ansatz,  
weil Sanierungen bzw. Neubauten abzuwickeln sind und  
Zinsveränderungen schwierig einkalkuliert werden  
können.

# **ERFOLGSPLAN 2018**

## **- AUFWENDUNGEN -**

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2018	Ansatz 2017	Ergebnis 2016
	<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>			
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, Sonstiges	450.000,00 €	445.000,00 €	375.022,03 €
8050	Instandhaltungskosten	300.000,00 €	290.000,00 €	374.498,45 €
	Miet- und Räumungsklagen, Vermietung usw.	4.000,00 €	4.000,00 €	374,48 €
	<b>Summe</b>	<b>754.000,00 €</b>	<b>739.000,00 €</b>	<b>749.894,96 €</b>
	<b>Personalaufwand</b>			
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 48.300,00 € ZVK 22.600,00 € nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen 6.600,00 € bei Pos. 8000	312.400,00 €	281.500,00 €	227.402,63 €
	<b>Summe</b>	<b>312.400,00 €</b>	<b>281.500,00 €</b>	<b>227.402,63 €</b>
	<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen</b>			
8408	AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8400	AfA auf Gebäude	345.000,00 €	330.000,00 €	297.767,69 €
8404	AfA sonstige, GWG	3.000,00 €	3.000,00 €	1.509,98 €
	<b>Summe</b>	<b>348.000,00 €</b>	<b>333.000,00 €</b>	<b>299.277,67 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs- und Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	54.000,00 €	54.000,00 €	60.323,90 €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €
	<b>Summe</b>	<b>56.000,00 €</b>	<b>56.000,00 €</b>	<b>60.323,90 €</b>

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2018	Ansatz 2017	Ergebnis 2016
8720	<b>Zinsen u. ä. Aufwendungen</b> Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.500,00 €	2.000,00 €	1.271,84 €
	<b>Summe</b>	<b>3.500,00 €</b>	<b>2.000,00 €</b>	<b>1.271,84 €</b>
8910	<b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b> Grundsteuer	17.500,00 €	29.000,00 €	21.116,95 €
	<b>Summe</b>	<b>17.500,00 €</b>	<b>29.000,00 €</b>	<b>21.116,95 €</b>
	<b>Zusammenstellung Aufwendungen</b>			
	<b>Position 8000</b>	<b>754.000,00 €</b>	<b>739.000,00 €</b>	<b>749.894,96 €</b>
	<b>Position 8300</b>	<b>312.400,00 €</b>	<b>281.500,00 €</b>	<b>227.402,63 €</b>
	<b>Position 8400</b>	<b>348.000,00 €</b>	<b>333.000,00 €</b>	<b>299.277,67 €</b>
	<b>Position 8500</b>	<b>56.000,00 €</b>	<b>56.000,00 €</b>	<b>60.323,90 €</b>
	<b>Position 8700</b>	<b>3.500,00 €</b>	<b>2.000,00 €</b>	<b>1.271,84 €</b>
	<b>Position 8900</b>	<b>17.500,00 €</b>	<b>29.000,00 €</b>	<b>21.116,95 €</b>
	<b>Gesamtsumme der Aufwendungen</b>	<b>1.491.400,00 €</b>	<b>1.440.500,00 €</b>	<b>1.359.287,95 €</b>

Erläuterungen siehe Vorbericht

## Ergebnisermittlung

### Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

Bezeichnung	Ansatz 2018	Ansatz 2017	Ergebnis 2016
<b>Ermittlung Ergebnis</b>			
Gesamtsumme Erträge	2.034.250,00 €	1.897.250,00 €	1.853.858,59 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.491.400,00 €	1.440.500,00 €	1.359.287,95 €
<b>Jahresgewinn</b>	<b>542.850,00 €</b>	<b>456.750,00 €</b>	<b>494.570,64 €</b>

# **VERMÖGENSPLAN 2018**

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2018				
Finanzierungsmittel (Einnahmen)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2018	Ansatz 2017	Ergebnis 2016
1.	Zuführung zum Eigenkapital	0,00 €	0,00 €	3.544.280,00 €
2.	Jahresgewinn	542.850,00 €	456.750,00 €	494.570,64 €
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 €
	<b>Kredite</b>			
	<b>Energetische Sanierungen</b>			
7.	16 Siebenbürgenstraße 40 17 Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 (Heizungsoptimierung + Kellerdeckendämmung) 18 Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26	311.270,00 €	70.000,00 €	599.962,50 €
	<b>Kredite</b>			
7.a)	16 Otto-Schlecht-Straße 2, Neubau 17 Hochvogelstraße 50, Neubau (1.927.300,00 €) 17 Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, Neubau (3.709.900,00 €)	0,00 € <sup>1)</sup>	753.000,00 €	412.675,00 €
8.a)	Abschreibungen	348.000,00 €	333.000,00 €	299.277,67 €
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 €	20.105,94 €
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>1.202.120,00 €</b>	<b>1.612.750,00 €</b>	<b>5.370.871,75 €</b>

<sup>1)</sup> Zusage Darlehen in 2017; Ansatz von 2016 in Höhe von 4,9 Mio. € wurde in 2016 nicht beansprucht und gilt in 2017 weiterhin!

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2018								
Finanzierungsmittel (Ausgaben)								
	Finanzierungsbedarf Ausgaben		Planansatz			Investitionen (nachrichtlich)		
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2018	Ansatz 2017	Ergebnis 2016	Verpflichtungs- ermächtigungen 2018	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	8.500,00 €	4.000,00 €	1.707,25 €	0,00 €	8.500,00 €	0,00 €	PC/Ducker/Möbel
	EDV-Software	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Energetische Sanierung 16 Siebenbürgenstraße 40, Mod. Hermann- Volz-Str. 33-37 (Ern. Versorg.leitungen f. KW+WW im UG)							
	17 Sebastian-Kneipp-Weg 15+17 (Heizungsoptimierung + Kellerdeckendämmung)							
	17/18 Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer- Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von- Essendorf-Straße 16-26	185.000,00 €	365.000,00 €	156.415,86 €	0,00 €	550.000,00 €	365.000,00 €	
	Bauvorbereitungskosten 16 Theaterstraße 14 + 16, Ehinger Str. 20 17 Hauderboschen	0,00 €	50.000,00 €	15.996,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	16 Neubau von 15 Wohnungen Otto-Schlecht-Straße 2 16/17 Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50 16/17/18 Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 insgesamt	362.620,00 € <sup>1)</sup>	404.000,00 €	1.388.504,28 €	0,00 €	7.266.620,00 €	6.904.000,00 €	
	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	0,00 €	612.907,40 €	3.770.144,68 €	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	86.000,00 €	69.342,60 €	38.103,63 €	0,00 €	86.000,00 €	0,00 €	planm.Tilgungen siehe Anlage 2
	Außerordentliche Tilgung v. Krediten Tilgungszuschuss							
8.a	17 außerordentliche Rückzahlung Darlehen Sebastian-Kneipp-Weg 15+17 18 außerordentliche Rückzahlung Darlehen Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf- Straße 16-26	560.000,00 €	107.500,00 €	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	1.202.120,00 €	1.612.750,00 €	5.370.871,75 €	0,00 €	7.911.120,00 €	7.269.000,00 €	

1) Erhöhung der Baukosten von 6,904 Mio. € auf 7,267 Mio. €

# **FINANZPLAN 2018 - 2021**

**ERFOLGSPLAN 2018 – 2021**  
**- ERTRÄGE**  
**- AUFWENDUNGEN**

<b>Finanzplan - Erfolgsplan</b>							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2016	2017	2018	2019	2020	2021
	<b>Erträge</b>						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.587.746,57 €	1.698.000,00 €	1.717.000,00 €	1.850.000,00 €	1.972.000,00 €	1.982.000,00 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	64.118,74 €	137.000,00 €	186.000,00 €	115.000,00 €	115.000,00 €	115.000,00 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge (Tilgungszuschüsse KfW und Anlageverkäufe bis 2016 + Kostenbeteiligungen d. Mieter)	181.759,25 €	48.250,00 €	127.250,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	20.234,03 €	14.000,00 €	4.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
	<b>Summe Erträge</b>	<b>1.853.858,59 €</b>	<b>1.897.250,00 €</b>	<b>2.034.250,00 €</b>	<b>1.970.000,00 €</b>	<b>2.092.000,00 €</b>	<b>2.102.000,00 €</b>

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2016	2017	2018	2019	2020	2021
	<b>Aufwendungen</b>						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	375.022,03 €	445.000,00 €	450.000,00 €	469.000,00 €	491.000,00 €	523.000,00 €
2.	Instandhaltungskosten	374.498,45 €	290.000,00 €	300.000,00 €	305.000,00 €	310.000,00 €	315.000,00 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	374,48 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
4.	Personalaufwand	227.402,63 €	281.500,00 €	312.400,00 €	317.000,00 €	322.000,00 €	327.000,00 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	299.277,67 €	333.000,00 €	348.000,00 €	413.000,00 €	479.000,00 €	479.000,00 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	60.323,90 €	56.000,00 €	56.000,00 €	56.000,00 €	58.000,00 €	59.000,00 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	1.271,84 €	2.000,00 €	3.500,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	21.116,95 €	29.000,00 €	17.500,00 €	24.000,00 €	28.000,00 €	29.000,00 €
	<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.359.287,95 €</b>	<b>1.440.500,00 €</b>	<b>1.491.400,00 €</b>	<b>1.590.000,00 €</b>	<b>1.694.000,00 €</b>	<b>1.738.000,00 €</b>
	<b>Ergebnis</b>						
	Erträge	1.853.858,59 €	1.897.250,00 €	2.034.250,00 €	1.970.000,00 €	2.092.000,00 €	2.102.000,00 €
	Aufwendungen	1.359.287,95 €	1.440.500,00 €	1.491.400,00 €	1.590.000,00 €	1.694.000,00 €	1.738.000,00 €
	Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	<b>494.570,64 €</b>	<b>456.750,00 €</b>	<b>542.850,00 €</b>	<b>380.000,00 €</b>	<b>398.000,00 €</b>	<b>364.000,00 €</b>

**VERMÖGENSPLAN 2018 – 2021**  
**- FINANZIERUNGSMITTEL**  
**- FINANZIERUNGSBEDARF**

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen - Neubau - Grundstückskosten	3.544.280,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	547.840,00 €	0,00 €
2.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	26.160,00 €	561.000,00 €
3.	Jahresgewinn	494.570,64 €	456.750,00 €	542.850,00 €	380.000,00 €	398.000,00 €	364.000,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	Kredite Energetische Sanierung	599.962,50 €	70.000,00 €	311.270,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.a)	Kredite Neubau 17 Hochvogelstraße 50, Neubau (1.927.300,00 €) 17 Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, Neubau (3.709.900,00 €) 19 Neubau / San. Theaterstraße 14 + 16 (791.000,00 €) 20 Rißegger Straße 102 (2.700.000,00 €)	412.675,00 €	753.000,00 €	0,00 €	353.000,00 €	2.700.000,00 €	0,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	299.277,67 €	333.000,00 €	348.000,00 €	413.000,00 €	479.000,00 €	479.000,00 €
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	20.105,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>5.370.871,75 €</b>	<b>1.612.750,00 €</b>	<b>1.202.120,00 €</b>	<b>1.146.000,00 €</b>	<b>4.151.000,00 €</b>	<b>1.404.000,00 €</b>

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2016	2017	2018	2019	2020	2021
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	1.707,25 €	4.000,00 €	8.500,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
1.b)	Energetische Sanierung 16 Siebenbürgenstraße 40, Mod. Hermann-Volz-Str. 33-37 (Ern. Versorg.leitungen f. KW+WW im UG) 17 Sebastian-Kneipp-Weg 15+17 (Heizungsoptimierung + Kellerdeckendämmung) 17/18 Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von- Essendorf-Straße 16-26 21 Hermann-Volz-Straße 31, 33- 37	156.415,86 €	365.000,00 €	185.000,00 €	0,00 €	0,00 €	1.172.000,00 €
1.c)	Baukosten Neubau 17 Hochvogelstraße 50, 17/18 Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 19 Theaterstraße 14 + 16 20 Rißegger Straße 102	1.388.504,28 €	404.000,00 €	362.620,00 €	1.000.000,00 €	3.950.000,00 €	0,00 €
1.d)	Bauvorbereitungskosten 16 Theaterstraße 14 + 16, Ehinger Str. 20 17 Hauderboschen	15.996,05 €	50.000,00 €	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	3.770.144,68 €	612.907,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.	Jahresverlust	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	ordentliche Tilgung von Krediten	38.103,63 €	69.342,60 €	86.000,00 €	143.000,00 €	198.000,00 €	229.000,00 €
5.a)	a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss -	0,00 €	107.500,00 €	560.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>5.370.871,75 €</b>	<b>1.612.750,00 €</b>	<b>1.202.120,00 €</b>	<b>1.146.000,00 €</b>	<b>4.151.000,00 €</b>	<b>1.404.000,00 €</b>

---

## Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2018

### 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 2018 wie folgt festgestellt:

#### 1. Erfolgsplan

• Erträge	2.034.250,00 €
• Aufwendungen	1.491.400,00 €
• Jahresgewinn	542.850,00 €

#### 2. Vermögensplan

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	1.202.120,00 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	1.202.120,00 €

3. Kreditaufnahme 311.270,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 406.800,00 €

Biberach, den

Norbert Zeidler  
Oberbürgermeister

## Stellenübersicht

### Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2018 v. H.	Erläuterungen
10	1	100,00	Kaufmännische Hausverwaltung
9	1	100,00	Teamleitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Bauleitung
9	1	100,00	Sachbearbeitung Mietverwaltung Bauunterhaltung Facility Management Daten-/Softwarepflege Öffentlichkeitsarbeit
8	1	100,00	Wohnungsvergabe Betriebskostenabrechnung Obdachlosigkeit Hausordnung
8	1	85,00	Sekretariat Buchhaltung
<hr/>			
<b>Fachpersonal</b>	5	485,00	
<b>Ausbildungsplatz Immobilienkauffrau 01.01.2018 - 31.07.2018</b>	1	100,00	Immobilienkauffrau
<u>Nachrichtlich:</u> Übernahme der Auszubildenden im Zuge der garantierten Weiterbeschäftigung			
5	1	100,00	Kaufmännische Hausverwaltung Unterstützung in der Mietverwaltung

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**  
**2018**

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2018

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens- kontonummer	Jahr d. Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zinssatz	Stand 31.12.2016	Tilgung 2017(-) Zugang	Stand 31.12.2017	Zugang 2018	Tilgung 2018	Voraussichtlicher Stand 31.12.2018	Zinsen 2018	Erläuterungen Ende d. Zinsfest- schreibung
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	34.356,06 €	1. - 795,55 €	33.560,51 €	- €	1. - 799,54 €	32.760,97 €	166,80 €	fest
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	30.538,59 €	1. - 707,17 €	29.831,42 €	- €	1. - 710,71 €	29.120,71 €	148,27 €	fest
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	187.552,25 €	1. - 4.282,77 €	183.269,48 €	- €	1. - 4.304,21 €	178.965,27 €	910,97 €	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%	276.240,00 €	1. - 15.840,00 €	260.400,00 €	- €	1. - 15.840,00 €	244.560,00 €	- €	2023
6	Otto-Schlecht-Str. 2	L-Bank Stuttgart	250.102212.1	2015	2065	1.650.700,00 €	0,00%	1.632.817,46 €	1. - 16.506,96 € 2. - 37.500,00 €	1.578.810,50 €	- €	1. - 16.506,96 €	1.562.303,54 €	- €	2040
7	Siebenbürgenstr. 40	L-Bank Stuttgart	245.000076.8	2015	2035	600.000,00 €	0,00%	599.962,50 €	1. - 26.400,00 €	573.562,50 €	- €	1. - 31.680,00 €	541.882,50 €	- €	2025
8	Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17	KFW-Bank Kreisspark. BC	6000568436	2017	2020	70.000,00 €	0,75%	- €	1. - 61.250,00 € 2. - 8.750,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	2020
9	Hochvogelstraße 50	L-Bank Stuttgart	250.800133.4	2017	2033	1.927.300,00 €	0,00%	- €	3. - €	578.190,00 €	1.349.110,00 €	1. - 16.060,85 € 2. - 90.000,00 €	1.821.239,15 €	- €	2033
10	Neuaufnahme Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	L-Bank Stuttgart		2018	2034	3.709.900,00 €	0,00%	- €	3. - €	- €	3.709.900,00 €	1. - €	3.709.900,00 €	- €	2034
11	Neuaufnahme Nahwärmerversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21- 25, 26-30 und Ritter-von- Essendorf-Straße 16-26	KFW-Bank Kreisspark. BC		2018	2021	470.000,00 €	0,75%	- €	3. - €	- €	470.000,00 €	1. - 434.750,00 € 2. - 35.250,00 €	- €	2.056,25 €	2021
<b>SUMME</b>						<b>9.637.265,95 €</b>		<b>2.761.466,86 €</b>	<b>- 172.032,45 €</b>	<b>3.237.624,41 €</b>	<b>5.529.010,00 €</b>	<b>- 645.902,27 €</b>	<b>8.120.732,14 €</b>	<b>3.282,29 €</b>	

1. Tilgung
2. Tilgungszuschuss  
genehmigt
3. Darlehensabruf

Anlage 3

**NACHWEIS  
über den Stand der Rücklagen zum  
31.12.2018**

---

## Nachweis über den Stand der Rücklagen

### Ergebnisrücklagen

Stand 31.12.2016 - Bilanz -	5.939.686 €
Zugang 2017 voraussichtl. Gewinn	456.750 €
Stand 31.12.2017	<u>6.396.436 €</u>
Zugang 2018 voraussichtlicher Gewinn - Wirtschaftsplan 2018 -	542.850 €
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b><u><u>6.939.286 €</u></u></b>

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

Entwicklung der Ergebnisrücklagen				
2016	Stand 31.12.2016 - Bilanz -		5.939.686 €	
2017	Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2017 Hochrechnung	456.750 €		
	Entnahme 2017	- €	6.396.436 €	
2018	Zuführung Planansatz 2018	542.850 €		
	Entnahme 2018	- €	6.939.286 €	
2019	Zuführung Planansatz 2019	380.000 €		
	Entnahme 2019	- €	7.319.286 €	
2020	Zuführung Planansatz 2020	398.000 €		
	Entnahme 2020	- €	7.717.286 €	
2021	Zuführung Planansatz 2021	364.000 €		
	Entnahme 2021		8.081.286 €	31.12.2021

Entwicklung der Schulden				
2016	Stand 31.12.2016 - Bilanz -		2.761.467 €	
2017	Neuaufnahme 2017 Neubau Hochvogelstraße 50	578.190 €		
	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 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	- 125.782 €	3.237.625 €	
2018	Neuaufnahme 2018 Neubau Hochvogelstraße 50	1.349.110 €		
	Neuaufnahme 2018 Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	3.709.900 €		
	Neuaufnahme 2018 Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26	470.000 €		
	Tilgungszuschuss 2018 Neubau Hochvogelstraße 50 + Modernisierung Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26	- 125.250 €		
	Tilgung 2018	- 520.652 €	8.120.733 €	
2019	Neuaufnahme 2019 Neubau Theaterstraße 14 + 16	791.000 €		
	Tilgung 2019	- 143.000 €	8.768.733 €	
2020	Neuaufnahme 2020 Neubau Rißegger Straße 102	2.700.000 €		
	Tilgung 2020	- 198.000 €	11.270.733 €	
2021	Neuaufnahme 2021 -	- €		
	Tilgung 2021	- 229.000 €	11.041.733 €	31.12.2021