



EIGENBETRIEB WOHNUNGSWIRTSCHAFT

WIRTSCHAFTSPLAN 2019

Rißegger Straße 102, 88400 Biberach an der Riß



INHALT

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2019

- 1 Grundsätzliches – Rechtsgrundlage
- 2 Investitionen 2019 – Neubau Rißegger Straße 102
- 3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Neubau Rißegger Straße 102
- 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
- 10 Abschreibungen
- 10 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 10 Sächliche Verwaltungskosten
- 11 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 11 Sonstige Steuern – Grundsteuer

11 JAHRESERGEBNIS

- 11 Vermögensplan
- 12 Planung 2020 – 2022
- 14 Vorschau weiterer Maßnahmen
- 17 Risiko- und Chancenbetrachtung
- 17 Schlussbetrachtung

Wirtschaftsplan 2019

- 18 ERFOLGSPLAN 2019
- 23 ERGEBNIS 2019
- 24 VERMÖGENSPLAN 2019
- 27 FINANZPLANUNG 2019 – 2022
- 34 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 2019

- 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 2019

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. Seit 01.11.2018 übernimmt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft auch die Verwaltung der 12 Wohneinheiten und 14 Tiefgaragenstellplätze in der Hochvogel-

straße 54 für die Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke.

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 2019

Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in der Rißegger Straße 102, 88400 Biberach a. d. Riss. Zwei Wohngebäude mit insgesamt ca. 1.077,00 m² Wohnfläche und je 9 WE Öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019

Für die Neubauten sind im Wirtschaftsplan 2019 Gesamtkosten in Höhe von 3.537.076,00 € veranschlagt. Es werden insgesamt 18 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.077,00 m² erstellt. Die Wohnungsgrößen richten sich nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019. Sollten sich Änderungen bei der Entwurfsplanung ergeben, welche z. B. Auswirkungen auf die Gesamtwohnfläche haben, wären die Gesamtkosten entsprechend anzupassen.

Die Bauvorhaben werden mit einem zinslosen Darlehen der L-Bank mit 15-jähriger Miet- und Belegungsbindung finanziert. Die Mietwohnungen sind wahlweise für die Dauer von 10, 15, 25 oder 30 Jahren zugunsten von wohnberechtigten Haushalten zu binden. Der Gemeinderat hat sich bei den letzten Bauvorhaben für eine 15-jährige Miet- und Belegungsbindung ausgesprochen. Während der Bindungsdauer ab Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) wahlweise zwischen 20,00 und 40,00 Prozent bei entsprechender Anpassung des Subventionswertes abzusenken. Für die Berechnung der Anpassung ist von der auf eine Absenkung der OVM in Höhe von regelmäßig 33,00 Prozent bezogenen Gewährung des Darlehenshöchstbetrages auszugehen. Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden. Soweit ein Zuschlag wegen Stellung der KÜcheneinrichtung vereinbart wird, darf er höchstens 40,00 Euro monatlich betragen. 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 m²-Wohnfläche erhöht werden. Die Wohnungen dürfen 15 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung maßgeblichen

Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

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. Die förderfähige Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 1.077,00 m². 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 abzüglich Bewirtschaftungskosten) finanziert. Für die Mietberechnung wurde der Mietspiegel Stand April 2018 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 7,41 €/m² kann für ALG-II Empfänger vom Sozialamt (Regelbedarfe SGB II) übernommen werden.

Die Wirtschaftlichkeit für diesen Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen ist gegeben. Die Eigenkapitalverzinsung liegt bei 1,52 %. In der Betrachtungsweise der Investitionsrechnung nach dem vollständigen dynamischen Finanzplan ist das Bauvorhaben nach 40 Jahren amortisiert.

Nach Fertigstellung des Neubaus wird bei Erfüllung eines Standards nach "KfW-Effizienzhaus 55" voraussichtlich ein Tilgungszuschuss in Höhe von ca. 135.000,00 € gewährt.

Die geplante Bezugsfertigkeit ist bei einer Bauzeit von 1,5 Jahren auf Frühjahr 2021 anvisiert.

(Wirtschaftlichkeitsberechnung siehe Seite 3 und 4)

| Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch) | | | |
|--|--|-----------------------------|---------------------|
| Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in Biberach, Rißegger Straße 102 | | | |
| Energieeffizienzhaus 55 (KfW) | | | |
| Grundstücksgröße (östliche Teilfläche des Flurstücks 97, Gem. Rißegg): | | 2.113,00 m ² | |
| 3 Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 43,00 m ² 3 Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45,00 m ² 3 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50,00 m ² 3 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 58,00 m ² 3 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75,00 m ² 3-Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 88,00 m ² | | 18 Wohnungen | |
| Wohnfläche insgesamt: | | ca. 1.077,00 m ² | |
| Baubeginn/Bezugsfertigkeit: | | 2019/2021 | |
| Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV) | | | |
| Grundstücks- u. Erschließungskosten ca. 140,00 € x 2.113,00 m ² (lt. Bodenrichtwertkarte) | | 295.820,00 € | |
| Baukosten Gebäude (Kostenschätzung gem. BKI Baukosten-tabelle, Kostenstand 2017) 3.284,19 € x 1.077,00 m ² | | 3.537.076,00 € | |
| Gesamtkosten 3.558,86 € x 1.077,00 m² | | 3.832.896,00 € | |
| Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV) | | | |
| | Nennbetrag | Zins-satz | Zinsen |
| Fremdkapital Landeskreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 2,00 % Tilgung, 15 Jahre Zinsbindung 3.000,00 € / m ² Wohnfläche x 1.077,00 m ² = 3.231.000,00 € x 80,00 % (abgerundet) | 2.584.800,00 € | 0,00% | |
| Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt | 295.820,00 € | | |
| Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 1.248.096,00 € = 1,52 % (mit Grundstück) | 952.276,00 € | 1,99% | 18.930,68 € |
| FINANZIERUNG INSGESAMT: | 3.832.896,00 € | | |
| Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV) | | | |
| Abschreibung Baukosten | 3.537.076,00 € | 2,00% | 70.741,52 € |
| Verwaltungskosten 18 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 284,63 € | | | 5.123,34 € |
| Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m ² Wohnfläche 7,48 € | | | 8.055,96 € |
| Mietausfallwagnis | | | 1.915,34 € |
| AUFWENDUNGEN INSGESAMT: | 104.766,84 € | | |
| Miete nach Berechnung des Mietspiegels 33,00 % Absenkung für öffentliche Förderung Kaltmiete durchschnittlich zzgl. Stellplatzmiete (oberirdisch) Gesamtkaltmiete durchschnittlich | 10,73 €/m ² 3,54 €/m ² 7,19 €/m ² 0,22 €/m ² 7,41 €/m² | | 95.766,84 € |
| Tilgungszuschuss 7.500,00 € pro Wohnung = 7.500,00 € x 18 = 135.000,00 € verteilt auf 15 Jahre Zinsbindung | | | 9.000,00 € |
| ERTRÄGE INSGESAMT: (Miete + Tilgungszuschuss) | | | 104.766,84 € |
| Ergebnis | | | 0,00 € |

| | |
|---|------------------|
| <p>Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 7,41 € (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> | 40 Jahren |
|---|------------------|

Erläuterung der Planansätze

3.1 Erfolgsplan

3.1.1 Erträge

3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

| | | Planansatz 2019 | Voraussichtl. Ergebnis 2018 | Planansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|----|--|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a) | Sollmieten | 1.360.000,00 € | 1.255.000,00 € | 1.297.000,00 € | 1.261.600,81 € |
| b) | Umlage Betriebskosten | 420.000,00 € | 420.000,00 € | 420.000,00 € | 373.909,94 € |
| | Summe | 1.780.000,00 € | 1.675.000,00 € | 1.717.000,00 € | 1.635.510,75 € |
| c) | Betreuungstätigkeit | 134.000,00 € | 106.000,00 € | 125.000,00 € | 106.890,37 € |
| d) | Baubetreuung Hochvogel- straße 54 (Bruno-Frey- Stiftung) | 30.000,00 € | 58.000,00 € | 61.000,00 € | 35.272,67 € |

a) Sollmieten

Zu Beginn des Jahres verwaltet der Eigenbetrieb 333 Wohnungen in 67 Häusern und 75 Garagen. Davon entfällt auf 61 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 10/2018. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten und der Umlage für Betriebskosten sind unter anderem auch:

- die Mieten des in 2018 fertiggestellten und ab dem 01.11.2018 bezugsfertigen Neubaus in der Hochvogelstraße 50. Die durchschnittliche Gesamtkaltmiete wurde gemäß dem Mietspiegel Stand April 2018, der Absenkung von 33,0 % für die öffentliche Förderung auf 7,05 €/m² Wohnfläche festgesetzt (Gesamtwohnfläche 812,53 m²). Für die 12 offenen

PKW-Stellplätze werden an Mietzins 20,00 Euro/Stellplatz/Monat abgerechnet. Die Jahressollmiete beläuft sich somit bei der Hochvogelstraße 50 auf insgesamt 71.571,60 Euro/Jahr.

- Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 5,53 € (Geschäftsbericht 2017: 5,27 €) pro m², die Warmmiete bei 7,19 € pro m² (Geschäftsbericht 2017: 6,94 €). Die Nebenkosten betragen somit im Durchschnitt 1,66 € pro Quadratmeter. 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 Modernisierungen 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 Obdachlosenunterkunft enthalten. Die dafür bezahlten Aufwendungen (Wasser- und Abwasser-, Gas- und Energiekosten, Versicherungsleistungen, Hauswartkosten, usw.) sind somit als erfolgsneutral zu bewerten.

c) Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuungstätigkeit

Der Eigenbetrieb verwaltet im Auftrag von Stadt, 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 2018 | | |
|--|---------------------------|------------------------------------|------------------------|
| | Wohnungen | Gewerbliche u. sonst. Einheiten | Garagen |
| 1. Gemischt genutzte Gebäude <u>in 2018:</u> Zugang Kolpingstraße 56 (+18 WE, +1 gewerbl. EH, +3 Garagen), Zugang Karpfengasse 9 (+2 WE, +1 gewerbl. EH) Zugang Hindenburgstraße 9/2 (+1 WE) Abgang Heuweg 1 (-1 gewerbl. EH) <u>nachrichtlich in 2019:</u> Abgang Braithweg 14 (-2 WE, -2 Garagen), Zugang Vollmerstraße 23 (+10 WE, +10 Garagen) | 64 | 21 | 34 |
| 2. Angemietete Wohnungen <u>in 2018:</u> Zugang Wolfentalstraße 13 (+9 WE) | 91 | | 4 |
| 3. Hospital zum Heiligen Geist Biberach | 62 | 4 | 26 |
| 4. Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke, Biberach | 12 | | 14 (TG-Stellplätze) |
| Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt | 229 | 25 | 78 |

Für die Verwaltung der städtischen, hospitären und für die angemieteten Wohnungen werden ab 01.01.2018 monatlich 36,00 € pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit 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 2019 | Voraussichtl. Ergebnis 2018 | Planansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|----|--|--------------------|--------------------------------|-----------------|------------------|
| 1. | Anlageverkäufe | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 25.679,89 € |
| 2. | Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus, Erträge aus Versicherungserstattungen, usw. | 2.000,00 € | 20.000,00 € | 2.000,00 € | 89.484,03 € |
| 3. | Tilgungszuschuss KfW-Darlehen | 125.250,00 € | 0,00 € | 125.250,00 € | 46.250,00 € |
| 4. | Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Verjährung Verbindlichkeiten, usw. | 0,00 € | 50,00 € | 0,00 € | 962,56 € |
| | Insgesamt | 127.250,00 € | 20.050,00 € | 127.250,00 € | 162.376,48 € |

Nachdem der Zeitpunkt für Anlageverkäufe nicht feststeht, wird auf einen Planansatz verzichtet. Es werden jedoch folgende Gebäude in 2019 zum Verkauf vorgesehen: Olgastraße 1, Zwingerstraße 10 + 12 und Bergerhauser Straße 93. Die weitere Vorgehensweise hinsichtlich dem Gebäude Schulstraße 26 wird in Abstimmung mit dem Gemeinderat entschieden. Ein Verkauf des Schulweges 5 in Ringschnait ist abhängig von der weiteren Nutzung.

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,

Beschädigungen an Rollläden und 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 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 2019 | Voraussichtl. Ergebnis 2018 | Planansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|-----------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------|------------------|
| Guthabenzinsen | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 7.926,83 € |

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.

3.1.2. Aufwendungen

3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

| | | Planansatz 2019 | Voraussichtl. Ergebnis 2018 | Planansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|----|--|---------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| a) | Betriebskosten u. Hauswartkosten | 460.000,00 € | 450.000,00 € | 450.000,00 € | 389.344,62 € |
| b) | Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten f. Vermietung | 4.000,00 € | 10.000,00 € | 4.000,00 € | 606,36 € |
| c) | Instandhaltungs- und Modernisierungskosten | 347.000,00 € | 250.000,00 € | 300.000,00 € | 540.736,71 € |
| | Hausbewirtschaftung insgesamt | 811.000,00 € | 710.000,00 € | 754.000,00 € | 930.687,69 € |

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 2019 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 347.000,00 € eingeplant. In diesen Kosten ist u. a. der Baukostenzuschuss für den Anschluss des Wohngebäudes Memelstraße 5 an die neue Heizzentrale in der Memelstraße 3 in Höhe von etwa 45.000,00 Euro enthalten. Ferner beinhalten die Kosten die Sanierung der Abwasserleitungen aufgrund der hohen Anzahl an Leitungswasserschäden in Höhe von etwa 11.000,00 Euro in der Hindenburgstraße 34. Zudem sind Kosten

im selbigen Wohngebäude für die Erneuerung des Aufzuges in Höhe von etwa 21.000,00 Euro vorgesehen. Bei den Maßnahmen in der Hindenburgstraße 34 handelt es sich jeweils um anteilige Kosten gemäß den Verteilerschlüsseln nach der Teilungserklärung (WEG-Verwaltung).

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 2019 | Voraussichtl. Ergebnis 2018 | Planansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|---|--------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|
| Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozi- alen Abgaben | 340.000,00 € | 290.000,00 € | 319.000,00 € | 260.806,72 € |
| abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebs- kosten enthalten) | -7.000,00 € | -6.600,00 € | -6.600,00 € | - 6.447,26 € |
| Gehälter - Verwaltung | 333.000,00 € | 283.400,00 € | 312.400,00 € | 254.359,46 € |

Nachdem die Auszubildende [REDACTED] die Ausbildung zur Immobilienkauffrau Mitte Juli 2018 erfolgreich abgeschlossen hat, wird diese Ausbildungsstelle ab September 2019 wieder durch [REDACTED] neu besetzt. [REDACTED] hat den Eigenbetrieb nach Abschluss der Prüfungen auf eigenen Wunsch verlassen.

Angesichts der großen Anzahl an Kleinreparaturen wurden im Planansatz zwei Stellen als Hausmeister in Form von geringfügigen Beschäftigungen berücksichtigt. Diese Hausmeister sind u. a. für den sog. kleinen Erhaltungsaufwand an und in den Gebäuden, wie z. B. Türen und Fenster pflegen und gängig machen, Austausch von Leuchtmitteln, Brennstoffvorräte prüfen, einfache Heizungs-, Sanitär-, Elektro-, Montagearbeiten, etc. zuständig. Ferner fällt die Verkehrssicherungspflicht in deren Aufgabenbereich. Die Hausmeister sind zuständig für alle Wohngebäude. Diese Personalkosten können durch den Wegfall von Handwerkerleistungen kompensiert werden.

Da [REDACTED] den Eigenbetrieb zum 31.12.2018 auf eigenen Wunsch verlassen hat, wird diese Stelle im technischen Bereich umgehend neu ausgeschrieben. Für die

Zwischenzeit wird [REDACTED], ehemalige Auszubildende beim Eigenbetrieb, in Form von einer geringfügigen Beschäftigung beim Eigenbetrieb angestellt.

Ferner wird der Stellenumfang von [REDACTED] (Sekretariat, Buchhaltung) von derzeit 85 % auf 60 % aufgrund persönlicher Gründe reduziert. Um diese Stellenreduzierung auszugleichen und aufgrund des stetig steigenden Arbeitsumfangs durch die Verwaltung weiterer Objekte und den Neubaumaßnahmen wird eine weitere Stelle mit einem Stellenumfang von 50 % (25 % Stellenreduzierung [REDACTED] + 25 % Stellenzuwachs) ausgeschrieben.

Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) ist 1 Hauswart für 1 Wohnanlage beschäftigt. Die zu erwartenden Kosten in Höhe von rd. 7.000,00 € sind in der Position Betriebskosten eingestellt. In den Personalkosten ist eine Urlaubspflichtrückstellung über 13.000,00 € vorsorglich enthalten. Der angehobene Planansatz für die Löhne und Gehälter errechnet sich im Wesentlichen aus den Tarifveränderungen und der Betriebszugehörigkeit sowie der Auswirkung des Stellenplanes.

3.1.2.3 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

| Abschreibungen | Planansatz 2019 | Voraussichtl. Ergebnis 2018 | Planansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|--|---------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| auf immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| auf Wohngebäude | 372.000,00 € | 334.000,00 € | 345.000,00 € | 324.601,21 € |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 743,08 € |
| Abschreibungen insgesamt | 375.000,00 € | 337.000,00 € | 348.000,00 € | 325.344,29 € |

Die Steigerung des Bilanzergebnisses 2017 zum Planansatz 2019 von rund 50.000,00 € betrifft die jährliche Abschreibung des Neubaus in der Hochvogelstraße 50 in Höhe von ca. 2,6 Mio. €. Die Restlaufzeit für den Neubau in der Hochvogelstraße 50 wurde auf 50 Jahre festgesetzt. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde die Empfehlung des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen und des Kommentars zum § 19 der Verordnung über die

Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo-WertV) berücksichtigt.

Für Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung wie z. B. Kleingeräte (GWG gemäß § 6 Abs. 2 EStG), 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 2019 | Voraussichtl. Ergebnis 2018 | Planansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|---|---------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Sächliche Verwaltungskosten | 55.000,00 € | 54.000,00 € | 54.000,00 € | 48.030,73 € |
| Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 2.705,74 € |
| Beratungskosten für Untersuchungen von Wohngebäuden | 50.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Sächliche Verwaltungskosten insgesamt | 107.000,00 € | 56.000,00 € | 56.000,00 € | 50.736,47 € |

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, Fortbildungs-

kosten, 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 2019 | Voraussichtl. Ergebnis 2018 | Planansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|
| Darlehenszinsaufwand | 2.500,00 € | 2.000,00 € | 3.500,00 € | 1.540,30 € |

Den Zinsen liegen ausschließlich zweckgebundene zinsverbilligte Darlehen für den sozialen Wohnungsbau oder energetischer Sanierung aus dem KfW-Förderprogramm zugrunde. Zurzeit sind Darlehen aus dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019 mit 0,00 % Zinsen

möglich. Die Zusammensetzung der Zinsaufwendungen und deren Konditionen sind aus dem Nachweis „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Darlehensfinanzierung 2019“ (Anlage 2) ersichtlich.

3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

| | Planansatz 2019 | Voraussichtl. Ergebnis 2018 | Planansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|--------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|
| Grundsteuer | 20.000,00 € | 18.000,00 € | 17.500,00 € | 22.863,07 € |

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 wurde der Hebesatz der Grundsteuer von 250 % auf 200 % gesenkt.

3.1.3 Jahresergebnis

| | |
|--|----------------|
| Im Erfolgsplan 2019 stehen den Erträgen mit | 2.075.250,00 € |
| Aufwendungen über | 1.648.500,00 € |
| gegenüber, | |
| so dass ein Jahresgewinn entsteht von | 426.750,00 €, |
| der den ErgebnISRücklagen zugeführt werden kann. | |

3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2019 sind die angesetzten Neubaukosten für die Wohnungen in der Rißegger Straße 102 in Höhe von 3.537.076,00 €, die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 29.000,00 € (darunter Anschaffung des Software-Programms „mevivo“ in Höhe von etwa 25.000,00 €) und die Tilgung von Krediten von knapp 109.000,00 € zu finanzieren.

Diese Ausgaben werden durch die Bereitstellung des Grundstücks von der Stadt für

den Neubau der Mietwohnungen in Höhe von 295.820,00 €, einem zinslosen Kredit der Landesbank von insgesamt 2.584.800,00 € für den öffentlich geförderten Neubau und dem voraussichtlichen Jahresgewinn von 426.750,00 Euro sowie den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 375.000,00 Euro abgedeckt.

4. Planung

4.1 Für 2020 bis 2022 sind folgende Wohngebäude zur energetischen Sanierung, zum Rück- oder als Neubau 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.

2020

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 einer kompletten Sanierung / Modernisierung bzw. einer Sanierung mit Aufstockung würden die Gesamtwohnflächen etwas geringer ausfallen.

Es könnten jedoch die Fördermittel für das Sanierungsgebiet in Anspruch genommen werden. Der Sanierungszuschuss wurde bereits beantragt. Hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise werden im Bauausschuss mögliche Varianten vorgestellt.

Die Kosten und weitere Daten können erst aufgeführt werden, sofern eine finale Entscheidung über die Vorgehensweise getroffen wurde. Diesbezüglich sind aktuell keine Planzahlen im Wirtschaftsplan enthalten.

2020

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 erschlossen. Vorgesehen ist eine Mehrfachbeauftragung für die Planung des Neubaus

mit öffentlich geförderten Wohnungen. Im Vorfeld wird untersucht, welche Bauform für den sozialen Wohnungsbau eine kostengünstige Variante darstellt.

Weitere Kosten und Daten zu diesem Objekt werden im Wirtschaftsplan 2020 aufgeführt.

2020

Rückbau Martinstr. 22 in 88400 Biberach an der Riss

Das Gebäude, bestehend aus zwei Wohneinheiten mit 65 m²- und 70 m²-Wohnfläche und Baujahr 1932, steht zu 50 % auf der Verkehrsfläche für die im Bebauungsplan vorgesehene Straßenführung. Das Gebäude wurde für die Ermöglichung der Verkehrsführung erworben und entsprechend der bisherigen Nutzungsdauer mit geringem Aufwand unterhalten. Das wirtschaftlich und technisch abgenutzte Gebäude ist in einem maroden Zustand. Eine Sanierung mit einfachen Mitteln ist nicht

möglich. Eine Generalsanierung ist aufgrund der geringen Größe wirtschaftlich sehr schwer dazustellen und aufgrund des bestehenden Bebauungsplans nicht sinnvoll. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist leerstehend. Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell noch bewohnt. Die Rückbaukosten betragen ca. 35.000,00 €. Für den Abbruch können Fördermittel aus dem Stadtauförderprogramm (Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“) beantragt werden.

2021**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 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 630.000,00 €.

2022**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. 660.000,00 €. Die Erneuerung der Versorgungsleitungen im UG wurde 2016 mit Kosten in Höhe von etwa 53.000,00 € durchgeführt.

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. 2.079.000,00 €. Das Vorhaben wird mit einem Darlehen in Höhe von 1,332 Mio. € der L-Bank finanziert. Es sollen 9 Wohneinheiten 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 einfaches Sanieren

unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinnvoll weitergeführt werden sollte. Mittelfristig ist deshalb ein Neubau auf diesem Grundstück vorgesehen. Ein vorläufiger Kostenansatz mit 2,05 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 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 850.000,00 €, KfW-Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen 850.000,00 €.

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 Kellerdeckendämmung 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 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 520.000,00 € 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 eines maroden Kanalsystems sowie Feuchteschäden. Bei einer Sanierung können die Defizite wie z. B. beim Schall zwar verbessert werden, es wird jedoch immer

eine Kompromisslösung sein und die Wohnqualität kann nur bedingt gesteigert werden. Die Grobkostenschätzung bei einer Sanierung würde pro Gebäude rund 2.405.000,00 € betragen. Ein vergleichbarer Neubau mit einer bereits angepassten Wohnfläche (ca. 10 % größer) liegt bei rund 2.898.000,00 € 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 Krankenhausaareals sind umfangreiche Veränderungen abzusehen.

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 Dach-

eindeckung, 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 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 beeinflussen. Der

Eigenbetrieb wird auch in den nächsten Jahren ein umfangreiches Modernisierungsprogramm abwickeln und im Hausbestand die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen. Ein weiteres Ziel ist es, unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation die alten, nicht mehr vermietbaren 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

2019 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 Wohnungsverorgung sichergestellt werden kann, so wie es die Satzung auch vorsieht.

Biberach, Dezember 2018



ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

ERFOLGSPLAN 2019
- ERTRÄGE -

| Erfolgsplan - Erträge - | | | | | |
|---|--|----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Position | Bezeichnung | | Ansatz 2019 | Ansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
| Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung | | | | | |
| 6000 | Sollmieten | *1 | 1.360.000,00 € | 1.297.000,00 € | 1.261.600,81 € |
| 6010 | Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen | *2 | 420.000,00 € | 420.000,00 € | 373.909,94 € |
| | Summe | | 1.780.000,00 € | 1.717.000,00 € | 1.635.510,75 € |
| Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit | | | | | |
| 6210 | Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung | *3 | 116.000,00 € | 107.000,00 € | 79.149,73 € |
| 6290 | Erlöse aus sonstiger Betreuung | *4 | 18.000,00 € | 18.000,00 € | 27.740,64 € |
| 6200 | Erlöse aus Baubetreuung | | 30.000,00 € | 61.000,00 € | 35.272,67 € |
| | Summe | | 164.000,00 € | 186.000,00 € | 142.163,04 € |
| Sonstige betriebliche Erträge | | | | | |
| 6601 | Erträge aus Anlagenverkäufen (Grundst. u. Wohngeb.) | | 0,00 € | 0,00 € | 25.679,89 € |
| 6690 | Erträge aus Tilgungszuschüssen - KfW | | 125.250,00 € | 125.250,00 € | 46.250,00 € |
| 6691 | Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.klausel, Versicherungserst., usw.) | *5 | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 90.446,59 € |
| | Summe | | 127.250,00 € | 127.250,00 € | 162.376,48 € |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | | | | |
| 6800 | Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben) | *6 | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 7.926,83 € |
| | Summe | | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 7.926,83 € |
| Zusammenstellung der Erträge | | | | | |
| | Position 6000 | | 1.780.000,00 € | 1.717.000,00 € | 1.635.510,75 € |
| | Position 6200 | | 164.000,00 € | 186.000,00 € | 142.163,04 € |
| | Position 6600 | | 127.250,00 € | 127.250,00 € | 162.376,48 € |
| | Position 6800 | | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 7.926,83 € |
| | Gesamtsumme Erträge | | 2.075.250,00 € | 2.034.250,00 € | 1.947.977,10 € |

Erläuterungen

- *1 Grundlage Oktobermieten 2018
abzüglich Leerstände
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- *2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Okt. 2018
abzüglich einkalkulierte Rückzahlungen
- *3 Verwaltergebühren für Wohnungen der Stadt,
des Hospitals, der Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und
soziale Zwecke 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 2019
- AUFWENDUNGEN -**

| Erfolgsplan - Aufwendungen - | | | | |
|---|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Position | Bezeichnung | Ansatz 2019 | Ansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | | | |
| 8000 | Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, Sonstiges | 460.000,00 € | 450.000,00 € | 389.344,62 € |
| 8050 | Instandhaltungskosten | 347.000,00 € | 300.000,00 € | 540.736,71 € |
| | Miet- und Räumungsklagen, Vermietung usw. | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 606,36 € |
| | Summe | 811.000,00 € | 754.000,00 € | 930.687,69 € |
| Personalaufwand | | | | |
| 8300/ 8310 | Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 54.400,00 € ZVK 22.400,00 € nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen 7.000,00 € bei Pos. 8000 | 333.000,00 € | 312.400,00 € | 254.359,46 € |
| | Summe | 333.000,00 € | 312.400,00 € | 254.359,46 € |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen | | | | |
| 8408 | AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 8400 | AfA auf Gebäude | 372.000,00 € | 345.000,00 € | 324.601,21 € |
| 8404 | AfA sonstige, GWG | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 743,08 € |
| | Summe | 375.000,00 € | 348.000,00 € | 325.344,29 € |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | | | |
| 8500 | Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs- und Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw. | 55.000,00 € | 54.000,00 € | 50.736,47 € |
| 8510 | Beratungskosten für Untersuchungen von Wohngebäuden | 50.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 8530 | Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen - | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 0,00 € |
| | Summe | 107.000,00 € | 56.000,00 € | 50.736,47 € |

| Erfolgsplan - Aufwendungen - | | | | |
|-------------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Position | Bezeichnung | Ansatz 2019 | Ansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
| 8720 | Zinsen u. ä. Aufwendungen Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.500,00 € | 3.500,00 € | 1.540,30 € |
| | Summe | 2.500,00 € | 3.500,00 € | 1.540,30 € |
| | Steuern von Einkommen und vom Ertrag | | | |
| 8910 | Grundsteuer | 20.000,00 € | 17.500,00 € | 22.863,07 € |
| | Summe | 20.000,00 € | 17.500,00 € | 22.863,07 € |
| | Zusammenstellung Aufwendungen | | | |
| | Position 8000 | 811.000,00 € | 754.000,00 € | 930.687,69 € |
| | Position 8300 | 333.000,00 € | 312.400,00 € | 254.359,46 € |
| | Position 8400 | 375.000,00 € | 348.000,00 € | 325.344,29 € |
| | Position 8500 | 107.000,00 € | 56.000,00 € | 50.736,47 € |
| | Position 8700 | 2.500,00 € | 3.500,00 € | 1.540,30 € |
| | Position 8900 | 20.000,00 € | 17.500,00 € | 22.863,07 € |
| | Gesamtsumme der Aufwendungen | 1.648.500,00 € | 1.491.400,00 € | 1.585.531,28 € |

Erläuterungen siehe Vorbericht

Ergebnisermittlung

Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -

| Bezeichnung | Ansatz 2019 | Ansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ermittlung Ergebnis | | | |
| Gesamtsumme Erträge | 2.075.250,00 € | 2.034.250,00 € | 1.947.977,10 € |
| Gesamtsumme Aufwendungen | 1.648.500,00 € | 1.491.400,00 € | 1.585.531,28 € |
| Jahresgewinn | 426.750,00 € | 542.850,00 € | 362.445,82 € |
| | | | |

VERMÖGENSPLAN 2019

| Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2019 | | | | |
|--|---|----------------|----------------|----------------|
| Finanzierungsmittel (Einnahmen) | | | | |
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ansatz 2019 | Ansatz 2018 | Ergebnis 2017 |
| 1. | Zuführung zum Eigenkapital | 295.820,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 2. | Jahresgewinn | 426.750,00 € | 542.850,00 € | 362.445,82 € |
| 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 € |
| | Kredite | | | |
| | Energetische Sanierungen | | | |
| 7. | 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 | 0,00 € | 311.270,00 € | 70.000,00 € |
| 7.a) | Kredite 17 Hochvogelstraße 50, Neubau (1.927.300,00 €) 19 Rißegger Straße 102, Neubau (2.584.800,00 €) | 2.577.506,00 € | 0,00 € | 578.190,00 € |
| 8.a) | Abschreibungen | 375.000,00 € | 348.000,00 € | 325.344,29 € |
| 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 € | 2.607,59 € |
| | Finanzierungsmittel insgesamt | 3.675.076,00 € | 1.202.120,00 € | 1.338.587,70 € |

| Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2019 | | | | | | | | |
|--|--|----------------|----------------|----------------|---|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Finanzierungsmittel (Ausgaben) | | | | | | | | |
| | Finanzierungsbedarf Ausgaben | | Planansatz | | | Investitionen (nachrichtlich) | | |
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ansatz 2019 | Ansatz 2018 | Ergebnis 2017 | Verpflichtungs- ermächtigungen 2019 | 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 € | 8.500,00 € | 2.433,55 € | 0,00 € | 8.500,00 € | 4.500,00 € | PC/Ducker/Möbel |
| | EDV-Software | 25.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 25.000,00 € | 0,00 € | Programm "mevivo" |
| | Energetische Sanierung 18 Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 | 0,00 € | 185.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 470.000,00 € | |
| | Bauvorbereitungskosten | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| | 17 Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50, Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 18 Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 19 Neubau von 18 Wohnungen Rißegger Straße 102 insgesamt | 3.537.076,00 € | 362.620,00 € | 954.097,38 € | 0,00 € | 3.622.076,00 € | 0,00 € | |
| | Grunderwerb | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| 2. | Finanzanlagen | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| | Zuführung zu Rücklagen | | | | | | | |
| 3. | Finanzierungsüberschuss | 0,00 € | 0,00 € | 210.024,32 € | 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 | 109.000,00 € | 86.000,00 € | 64.532,45 € | 0,00 € | 109.000,00 € | 0,00 € | planm.Tilgungen siehe Anlage 2 |
| | Außerordentliche Tilgung v. Krediten, Tilgungszuschuss 17 außerordentliche Rückzahlung Darlehen + Tilgungszuschuss Sebastian-Kneipp-Weg 15+17, Tilgungszuschuss Otto-Schlecht- Straße 2 | | | | | | | |
| 8.a | 18 außerordentliche Rückzahlung Darlehen + Tilgungszuschuss Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26, Tilgungszuschuss Hochvogelstraße 50 | 0,00 € | 560.000,00 € | 107.500,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 560.000,00 € | |
| 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 | 3.675.076,00 € | 1.202.120,00 € | 1.338.587,70 € | 0,00 € | 3.764.576,00 € | 1.034.500,00 € | |

FINANZPLAN 2019 - 2022

ERFOLGSPLAN 2019 – 2022
- ERTRÄGE
- AUFWENDUNGEN

| Finanzplan - Erfolgsplan | | | | | | | |
|---------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ergebnis 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| | Erträge | | | | | | |
| 1. | Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 1.635.510,75 € | 1.717.000,00 € | 1.780.000,00 € | 1.914.000,00 € | 2.050.000,00 € | 2.082.000,00 € |
| 2. | Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit | 142.163,04 € | 186.000,00 € | 164.000,00 € | 141.000,00 € | 149.000,00 € | 157.000,00 € |
| 3. | Sonstige betriebl. Erträge (Tilgungszuschüsse KfW und Anlageverkäufe bis 2017 + Kostenbeteiligungen d. Mieter, Versicherungserstattungen) | 162.376,48 € | 127.250,00 € | 127.250,00 € | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 2.000,00 € |
| 4. | Sonstige Zins- und ähnliche Erträge | 7.926,83 € | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 3.000,00 € | 3.000,00 € | 3.000,00 € |
| | Summe Erträge | 1.947.977,10 € | 2.034.250,00 € | 2.075.250,00 € | 2.060.000,00 € | 2.204.000,00 € | 2.244.000,00 € |

| Finanzplan - Erfolgsplan | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ergebnis 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| | Aufwendungen | | | | | | |
| 1. | Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 389.344,62 € | 450.000,00 € | 460.000,00 € | 479.000,00 € | 501000,00 € | 533.000,00 € |
| 2. | Instandhaltungskosten | 540.736,71 € | 300.000,00 € | 347.000,00 € | 310.000,00 € | 315000,00 € | 320.000,00 € |
| 3. | Miet- und Räumungsklagen | 606,36 € | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 4.00,00 € |
| 4. | Personalaufwand | 254.359,46 € | 312.400,00 € | 333.000,00 € | 338.000,00 € | 343000,00 € | 348.000,00 € |
| 5. | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen | 325.344,29 € | 348.000,00 € | 375.000,00 € | 469.000,00 € | 547000,00 € | 565.000,00 € |
| 6. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | 50.736,47 € | 56.000,00 € | 107.000,00 € | 58.000,00 € | 60.00000 € | 62.000,00 € |
| 7. | Zinsen u.ä. Aufwendungen | 1.540,30 € | 3.500,00 € | 2.500,00 € | 2.000,00 € | 2.000,00 € | 2000,00 € |
| 8. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer - | 22.863,07 € | 17.500,00 € | 20.000,00 € | 24.000,00 € | 28.00000 € | 29.000,00 € |
| | Summe Aufwendungen | 1.585.531,28 € | 1.491.400,00 € | 1.648.500,00 € | 1.684.00000 € | 1.800.000,00 € | 1.863.000,00 € |
| | Ergebnis | | | | | | |
| | Erträge | 1.947.977,10 € | 2.034.250,00 € | 2.075.250,00 € | 2060.000,00 € | 2.204.000,00 € | 2.244.000,00 € |
| | Aufwendungen | 1.585.531,28 € | 1.491.400,00 € | 1.648.500,00 € | 1.684.000,00 € | 1.800.000,00 € | 1.863.000,00 € |
| | Jahresgewinn/Jahresverlust (-) | 362.445,82 € | 542.850,00 € | 426.750,00 € | 376.000,00 € | 404000,00 € | 381.000,00 € |

VERMÖGENSPLAN 2019 – 2022
- FINANZIERUNGSMITTEL
- FINANZIERUNGSBEDARF

| Finanzplan - Vermögensplan | | | | | | | |
|---------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Finanzierungsmittel (Einnahmen) | | | | | | | |
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ergebnis 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1. | Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen - Neubau - Grundstückskosten | 0,00 € | 0,00 € | 295.820,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 2. | Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 3. | Jahresgewinn | 362.445,82 € | 542.850,00 € | 426.750,00 € | 376.000,00 € | 404000,00 € | 381.000,00 € |
| 4. | Zuweisungen und Zuschüsse | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 5. | Kredite Energetische Sanierung | 70.000,00 € | 311.270,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 5.a) | Kredite Neubau 19 Rißegger Straße 102, Neubau (2.584.800,00 €) | 578.190,00 € | 0,00 € | 2.577.506,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 6. | Abschreibungen und Anlagenabgänge | 325.344,29 € | 348.000,00 € | 375.000,00 € | 469.000,00 € | 547000,00 € | 565.000,00 € |
| 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 | 2.607,59 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | Finanzierungsmittel insgesamt | 1.338.587,70 € | 1.202.120,00 € | 3.675.076,00 € | 845.000,0 € | 951.000,00 € | 946.000,00 € |

| Finanzplan - Vermögensplan | | | | | | | |
|--------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Finanzierungsmittel (Ausgaben) | | | | | | | |
| Lfd. Nr. | Bezeichnung | Ergebnis 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| 1. | Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 1.a) | Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software | 2.433,55 € | 8.500,00 € | 29.000,00 € | 4.000,00 € | 4.000,00 € | 4.000,00 € |
| 1.b) | Energetische Sanierung 18 Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 | 0,00 € | 185.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 1.c) | Baukosten Neubau 17 Hochvogelstraße 50, Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 18 Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 19 Reißegger Straße 102 | 954.097,38 € | 362.620,00 € | 3.537.076,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 1.d) | Bauvorbereitungskosten 16 Theaterstraße 14 + 16, Ehinger Str. 20 17 Hauderboschen | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 2. | Finanzanlagen | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 3. | Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss | 210.024,32 € | 0,00 € | 0,00 € | 688.000,00 € | 720.000,00 € | 715.000,00 € |
| 4. | Jahresverlust | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 5. | ordentliche Tilgung von Krediten | 64.532,45 € | 86.000,00 € | 109.000,00 € | 153.000,00 € | 227.000,00 € | 227.000,00 € |
| 5.a) | a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss - | 107.500,00 € | 560.000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | Finanzierungsbedarf insgesamt | 1.338.587,70 € | 1.202.120,00 € | 3.675.076,00 € | 845.000,00 € | 951.000,00 € | 946.000,00 € |

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2019

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 2019 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

| | |
|----------------|----------------|
| • Erträge | 2.075.250,00 € |
| • Aufwendungen | 1.648.500,00 € |
| • Jahresgewinn | 426.750,00 € |

2. Vermögensplan

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| • Finanzierungsbedarf (Ausgaben) | 3.675.076,00 € |
| • Finanzierungsmittel (Einnahmen) | 3.675.076,00 € |

3. Kreditaufnahme 2.577.506,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 415.000,00 €

Biberach, den

Norbert Zeidler
Oberbürgermeister

Stellenübersicht

Angestellte

| Vergütungsgruppe TVöD | Anzahl | 2019 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 | 60,00 | Sekretariat Buchhaltung |
| 8 | 1 | 50,00 | Sekretariat Buchhaltung |
| Fachpersonal | 6 | 510,00 | |
| Ausbildungsplatz Immobilienkauffrau 01.09.2019 - 31.12.2019 | 1 | 100,00 | Immobilienkauffrau |
| <u>Nachrichtlich:</u> Nebentätigkeiten in Form von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen | | | |
| 5 | 1 | 18,00 | Sachbearbeitung Mietverwaltung Bauunterhaltung |
| 4/5 | 2 | 20,00 | Hausmeister |

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
2019

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2019

| Lfd. Nr. | Bauabschnitt | Gläubiger | Darlehenskontonummer | Jahr d. Aufnahme | Laufzeit | Ursprungsbetrag | Zinssatz | Stand 31.12.2017 | Tilgung 2018(-) Zugang | Stand 31.12.2018 | Zugang 2019 | Tilgung 2019 | Voraussichtlicher Stand 31.12.2019 | Zinsen 2019 | Erläuterungen Ende d. Zinsfestschreibung |
|--------------|--|-------------------------|--|------------------|----------|------------------------|----------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------|--|
| 1 | Hermann-Volz-Str. 31 | L-Bank Karlsruhe | 9100227514 | 1975 | 2055 | 64.422,78 € | 0,50% | 33.560,51 € | 1. - 799,54 € | 32.760,97 € | - € | 1. - 803,54 € | 31.957,43 € | 162,80 € | fest |
| 2 | Hermann-Volz-Str. 33 | L-Bank Karlsruhe | 9100227535 | 1975 | 2055 | 57.264,69 € | 0,50% | 29.831,42 € | 1. - 710,71 € | 29.120,71 € | - € | 1. - 714,27 € | 28.406,44 € | 144,71 € | fest |
| 3 | Hermann-Volz-Str. 37 | L-Bank Karlsruhe | 9100328003 | 1975 | 2056 | 347.678,48 € | 0,50% | 183.269,48 € | 1. - 4.304,21 € | 178.965,27 € | - € | 1. - 4.325,76 € | 174.639,51 € | 889,42 € | fest |
| 4 | Laurenühlweg 5-7 | KFW-Bank Kreisspark. BC | 6000366676 6000366717 | 2012 | 2032 | 440.000,00 € | 0,58% | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 2021 |
| 5 | Hans-Rohrer-Str. 17 | L-Bank Stuttgart | 9100180677 | 2013 | 2033 | 300.000,00 € | 0,00% | 260.400,00 € | 1. - 15.840,00 € | 244.560,00 € | - € | 1. - 15.840,00 € | 228.720,00 € | - € | 2023 |
| 6 | Otto-Schlecht-Str. 2 | L-Bank Stuttgart | 9100211527 | 2015 | 2065 | 1.650.700,00 € | 0,00% | 1.578.810,50 € | 1. - 16.506,96 € | 1.562.303,54 € | - € | 1. - 16.506,96 € | 1.545.796,58 € | - € | 2040 |
| 7 | Siebenbürgenstr. 40 | L-Bank Stuttgart | 9100181131 | 2015 | 2035 | 600.000,00 € | 0,00% | 573.562,50 € | 1. - 31.680,00 € | 541.882,50 € | - € | 1. - 31.680,00 € | 510.202,50 € | - € | 2025 |
| 8 | Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 | KFW-Bank Kreisspark. BC | 6000568436 | 2017 | 2020 | 70.000,00 € | 0,75% | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | 2020 |
| 9 | Hochvogelstraße 50 | L-Bank Stuttgart | 9100183204 | 2018 | 2033 | 1.927.300,00 € | 0,00% | 578.190,00 € | 1. - 12.848,68 € 3. 1.156.380,00 € | 1.721.721,32 € | 192.730,00 € | 1. - 38.546,04 € 2. - 90.000,00 € | 1.785.905,28 € | - € | 2033 |
| 10 | Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 | L-Bank Stuttgart | 9100384050 | 2018 | 2034 | 3.302.700,00 € | 0,00% | - € | 3. - € | - € | 3.302.700,00 € | 1. - € | 3.302.700,00 € | - € | 2034 |
| 11 | Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 | KFW-Bank Kreisspark. BC | 6000626378 6000626361 6000626392 6000626385 6000626402 6000626309 6000626354 6000626323 6000626347 6000626299 6000626330 | 2019 | 2022 | 470.000,00 € | 0,75% | - € | 3. - € | - € | 470.000,00 € | 1. - 434.750,00 € 2. - 35.250,00 € | - € | 1.175,00 € | 2022 |
| 12 | Neuaufnahme Reißegger Straße 102 | L-Bank Stuttgart | | 2019 | 2034 | 2.584.800,00 € | 0,00% | - € | | | 2.584.800,00 € | 1. - € | 2.584.800,00 € | - € | 2034 |
| SUMME | | | | | | 11.814.865,95 € | | 3.237.624,41 € | 1.073.689,90 € | 4.311.314,31 € | 6.550.230,00 € | - 668.416,57 € | 10.193.127,74 € | 2.371,93 € | |

1. Tilgung
2. Tilgungszuschuss genehmigt
3. Darlehensabruf

Anlage 3

**NACHWEIS
über den Stand der Rücklagen zum
31.12.2019**

Nachweis über den Stand der Rücklagen

Ergebnisrücklagen

| | |
|---|----------------------------------|
| Stand 31.12.2017 - Bilanz - | 6.302.131 € |
| Zugang 2018 voraussichtl. Gewinn | <u>542.850 €</u> |
| Stand 31.12.2018 | 6.844.981 € |
| Zugang 2019 voraussichtlicher Gewinn - Wirtschaftsplan 2019 - | <u>426.750 €</u> |
| Stand 31.12.2019 | <u><u>7.271.731 €</u></u> |

ÜBERSICHT über die Entwicklung der Schulden und Rücklagen

| Entwicklung der Ergebnisrücklagen | | | | |
|-----------------------------------|--|-----------|-------------|------------|
| 2017 | Stand 31.12.2017 - Bilanz - | | 6.302.131 € | |
| 2018 | Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2018 Hochrechnung | 542.850 € | | |
| | Entnahme 2018 | - € | 6.844.981 € | |
| 2019 | Zuführung Planansatz 2019 | 426.750 € | | |
| | Entnahme 2019 | - € | 7.271.731 € | |
| 2020 | Zuführung Planansatz 2020 | 376.000 € | | |
| | Entnahme 2020 | - € | 7.647.731 € | |
| 2021 | Zuführung Planansatz 2021 | 404.000 € | | |
| | Entnahme 2021 | - € | 8.051.731 € | |
| 2022 | Zuführung Planansatz 2022 | 381.000 € | | |
| | Entnahme 2022 | | 8.432.731 € | 31.12.2022 |

| Entwicklung der Schulden | | | | |
|--------------------------|--|-------------|--------------|------------|
| 2017 | Stand 31.12.2017 - Bilanz - | | 3.237.624 € | |
| 2018 | Neuaufnahme 2018 Neubau Hochvogelstraße 50 | 1.156.380 € | | |
| | Tilgung 2018 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung | - 82.690 € | 4.311.314 € | |
| 2019 | Neuaufnahme 2019 Neubau Hochvogelstraße 50 | 192.730 € | | |
| | Neuaufnahme 2019 Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 | 3.302.700 € | | |
| | Neuaufnahme 2019 Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 | 470.000 € | | |
| | Neuaufnahme 2019 Neubau Rißegger Straße 102 | 2.584.800 € | | |
| | Tilgungszuschuss 2019 Neubau Hochvogelstraße 50 + Modernisierung Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 21-25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 | - 125.250 € | | |
| | Tilgung 2019 | - 543.167 € | 10.193.128 € | |
| 2020 | Neuaufnahme 2020 - | - € | | |
| | Tilgung 2020 | - 153.000 € | 10.040.128 € | |
| 2021 | Neuaufnahme 2021 - | - € | | |
| | Tilgung 2021 | - 227.000 € | 9.813.128 € | |
| 2022 | Neuaufnahme 2022 - | - € | | |
| | Tilgung 2022 | - 227.000 € | 9.586.128 € | 31.12.2022 |