



# EIGENBETRIEB WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## WIRTSCHAFTSPLAN 2020

---

**Kernsanierung Theaterstraße 14 + 16, 88400 Biberach an  
der Riß**



**Vorentwurf**



## INHALT

### Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2020

- 1 Grundsätzliches – Rechtsgrundlage
- 2 Investitionen 2020 – Neubau Schweidnitzallee 23
- 3 Wirtschaftlichkeitsberechnung Neubau Schweidnitzallee 23
- 4 Investitionen 2020 – Grunderwerb Rosenstraße 1+3/1
- 5 Investitionen 2020 – Generalsanierung Theaterstraße 14+16

- 7 Erläuterung der Planansätze

#### ERTRÄGE

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

#### AUFWENDUNGEN

- 10 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
  - 10 Betriebskosten
  - 10 Miet- und Räumungsklagen
  - 10 Instandhaltungskosten
  - 11 Personalaufwand
  - 12 Abschreibungen
  - 12 Sonstige betriebliche Aufwendungen
  - 12 Sächliche Verwaltungskosten
  - 13 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
  - 13 Sonstige Steuern – Grundsteuer
- 
- 13 JAHRESERGEBNIS
  - 13 Vermögensplan
  - 15 Planung 2021 – 2023
  - 17 Vorschau weiterer Maßnahmen
  - 19 Entwicklung des Wohnungsbestandes einschließlich Hausverwaltung
  - 20 Risiko- und Chancenbetrachtung
  - 21 Schlussbetrachtung

### Wirtschaftsplan 2020

- 23 ERFOLGSPLAN 2020
- 28 ERGEBNIS 2020
- 29 VERMÖGENSPLAN 2020
- 32 FINANZPLANUNG 2020 – 2023
- 39 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 2020

- 40 Anlage 1 **Stellenübersicht**
- 41 Anlage 2 **Schulden**
- 43 Anlage 3 **Rücklagen**
- 45 Anlage 4 **Übersicht über die Entwicklung der Rücklagen und Schulden**



# VORBERICHT

## ZUM

### WIRTSCHAFTSPLAN 2020

#### **1. Vorwort**

##### **1.1. Grundsätzliches**

Die Stadt Biberach an der Riß 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 hospitälen 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 2020

#### **Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in der Schweidnitzallee 23, 88400 Biberach a. d. Riss Ein Wohngebäude mit insgesamt ca. 1.077,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 18 Wohneinheiten (WE) Öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019**

Für den Neubau sind im Wirtschaftsplan 2020 Gesamtkosten in Höhe von 4.100.000,00 € veranschlagt. Es werden insgesamt 18 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.077,00 m<sup>2</sup> 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, sind die Gesamtkosten entsprechend anzupassen.

Das Bauvorhaben wird 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. Das Darlehen soll nach Ablauf der 15-jährigen Miet- und Belegungsbindung sowie Zinsfestschreibung vollständig getilgt werden. Die dafür notwendigen Mittel werden in der städtischen Rücklage als Rückstellung abgebildet (Restschuld nach 15 Jahren ./ Gewinn innerhalb dieser 15 Jahre). Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) wahlweise zwischen 20,00 und 40,00 Prozent auf volle Prozentsätze bei entsprechender Anpassung des Subventionswertes abzusenken. Für die Berechnung der Anpassung ist von der auf eine Regelabsenkung der OVM in Höhe von 33,00 Prozent bezogenen Gewährung des Darlehenshöchstbetrages auszugehen. Die der Antragsstellung zugrunde gelegte Höhe der OVM als Berechnungsgrundlage wird nicht garantiert. 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 € 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 m<sup>2</sup>-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. Die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten unterscheiden zwischen Baukosten (Kostengruppen 200 bis 700 - DIN 276) und Grundstückskosten. Unter Zugrundelegung eines Festbetrags in Höhe von 3.000,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Baukosten ergibt sich ein Darlehensbetrag in Höhe von 2.400,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zu diesem Betrag sind die Grundstückskosten, erhöht um 10,00 %, hinzuzurechnen. Obergrenze der berücksichtigungsfähigen Kosten für ein Grundstück angemessener Größe ist der jeweilige Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei /-datei, soweit eine solche nicht besteht nach den Feststellungen des örtlichen Gutachterausschusses, erhöht um 10,00 %. Die förderfähige Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 1.077,00 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 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 7,92 €/m<sup>2</sup> 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 1,30 %. In der Betrachtungsweise der Investitionsrechnung nach dem vollständigen dynamischen Finanzplan ist das Bauvorhaben nach 38 Jahren amortisiert.

Nach Fertigstellung des Neubaus wird bei Erfüllung eines Standards nach "KfW-Effizienzhaus 55" voraussichtlich ein Tilgungszuschuss in Höhe von ca. 90.000,00 € gewährt.

Die geplante Bezugfertigkeit ist bei einer Bauzeit von 1,5 Jahren auf Herbst 2022 anvisiert.

(Wirtschaftlichkeitsberechnung siehe Seite 3 und 4)

<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch)</b>			
<b>Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in 88400 Biberach an der Riß, Schweidnitzallee 23</b>			
Energieeffizienzhaus 55 (KfW)			
Grundstücksgröße:	1.767,00 m <sup>2</sup>		
6 Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 42,00 m <sup>2</sup> 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60,00 m <sup>2</sup> 3 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75,00 m <sup>2</sup> 3 Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90,00 m <sup>2</sup>	18 Wohneinheiten		
Wohnfläche insgesamt:	ca. 1.077,00 m <sup>2</sup>		
Baubeginn/Bezugfertigkeit:	2020/2022		
<b>Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 (§§ 5 - 11 a II.BV)</b>			
Grundstücks- u. Erschließungskosten ca. 260,00 € x 1.767,00 m <sup>2</sup> (lt. Bodenrichtwertkarte)	459.420,00 €		
Baukosten Gebäude (Kostenschätzung gem. BKI Baukostentabelle, Kostenstand 2017) 3.380,30 € x 1.077,00 m <sup>2</sup>	3.640.580,00 €		
<b>Gesamtkosten</b> <b>3.806,87 € x 1.077,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4.100.000,00 €</b>		
<b>Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)</b>			
	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
<b>Fremdkapital</b> Landeskreditbank Mietwohnraumförderung 0,00 % Zins, 2,00 % Tilgung, 15 Jahre Zinsbindung 3.000,00 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche x 1.077,00 m <sup>2</sup> = 3.231.000,00 € x 80,00 %	2.584.800,00 €	0,00%	
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt	459.420,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 1.515.200,00 € = <b>1,30 % (mit Grundstück)</b>	1.055.780,00 €	1,86%	19.673,49 €
<b>FINANZIERUNG INSGESAMT:</b>	<b>4.100.000,00 €</b>		
<b>Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)</b>			
Abschreibung Baukosten (Neubau)	3.640.580,00 €	2,00%	72.811,60 €
Verwaltungskosten 18 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 298,41 €			5.371,38 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m <sup>2</sup> Wohnfläche 7,85 € x 1.077,00 m <sup>2</sup> =			8.454,45 €
Mietausfallwagnis	102.358,08 €	2,00%	2.047,16 €
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT:</b>			<b>108.358,08 €</b>

Kaltmiete	11,50 €/m <sup>2</sup>		
33,00 % Absenkung für öffentliche Förderung	3,80 €/m <sup>2</sup>		
Kaltmiete durchschnittlich	7,70 €/m <sup>2</sup>		102.358,08 €
zzgl. Stellplatzmiete (oberirdisch)	0,22 €/m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtkaltmiete durchschnittlich</b>	<b>7,92 €/m<sup>2</sup></b>		
Tilgungszuschuss 5.000,00 € pro Wohnung = 5.000,00 € x 18 = 90.000,00 € verteilt auf 15 Jahre Zinsbindung			6.000,00 €
<b>ERTRÄGE INSGESAMT:</b> (Miete + Tilgungszuschuss)			<b>108.358,08 €</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>0,00 €</b>
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des zinslosen Darlehens, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 7,92 € (Durchschnittsmiete im 1. Jahr) abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach:  Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode. In der Berechnung ist eine prognostizierte relative Mietsteigerung von 1,00 % pro Jahr berücksichtigt. (VoFi = Vollständiger dynamischer Finanzplan).			<b>38 Jahren</b>

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgte nach der aktuell gültigen Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018 / 2019 (VwV-Wohnungsbau BW 2018 / 2019) vom 26. März 2018. Eine neue Verwaltungsvorschrift mit angepassten Konditionen tritt voraussichtlich zum 01.04.2020 in Kraft.

Bis zur Antragsstellung ist mit einer Mietsteigerung von etwa 8,0 % zu rechnen.

**Grunderwerb von 3 Wohnungen und 3 Garagen in der Rosenstraße 1, 88400 Biberach a. d. Riß-Rißegg**  
**Grunderwerb von 3 Garagen in der Rosenstraße 3/1, 88400 Biberach a. d. Riß-Rißegg**  
**Ein Wohngebäude mit insgesamt ca. 397,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 WE sowie 6 Garagen**

Im Vermögensplan sind 120.000,00 € für den Grunderwerb „Rosenstraße 1 in 88400 Biberach an der Riß-Rißegg“ eingeplant. Die Kaufnebenkosten wie z. B. Grunderwerbssteuer (5,0 %) und Notar- und Grundbuchkosten (ca. 2,0 %) wurden in den zu veranschlagenden Kosten berücksichtigt. Für die dann fortzuführenden Planungen müssen weitere Mittel berücksichtigt werden. Somit wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 30.000,00 € für dieses Gebäude im Vermögensplan angesetzt. Der Grundbesitzwert beläuft sich nach Feststellung des Finanzamtes Biberach vom 15.05.2019 auf insgesamt 369.564,00 € (davon 214.684,00 € Gebäudewert und 154.880,00 € Grundstückswert).

Die Wertermittlung erfolgte nach dem sechsten Abschnitt des zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG). In 2021 erfolgt sodann die umfangreiche und energetische Sanierung des Wohngebäudes. Die Kosten in Höhe von ca. 750.000,00 € für die Sanierungsmaßnahmen werden folglich im Wirtschaftsplan 2021 dargestellt.

Daten zum Gebäude:

- Flurstück: 128/2 + 128/3
- Baujahr ca.: 1980
- Grundstücksfläche: 1.210,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca.: 397,00 m<sup>2</sup>
- Abschreibung in 2020 3.220,29 €
- Abschreibung ab 2021 4.293,68 €  
p. a. (zzgl. Baukosten  
Generalsanierung)
- Durchschnittsmiete: 10,22 €/m<sup>2</sup>

### **Generalsanierung Theaterstraße 14 + 16, 88400 Biberach a. d. Riß, Baujahr vor 1869 mit ca. 312,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Balkone/Terrassen) und 6 WE**

1 Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca.	45,64 m <sup>2</sup> Wohnfläche (DG)
1 Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca.	47,44 m <sup>2</sup> Wohnfläche (DG)
2 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit je ca.	48,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche (EG + OG)
2 Drei-Zimmer-Wohnungen mit je ca.	61,62 m <sup>2</sup> Wohnfläche (EG + OG)

Die Gebäude in der Theaterstraße 14 + 16 sind derzeit leerstehend. Eine Vermietung ist aufgrund der Gebäudezustände derzeit nicht möglich. Dem Gebäudealter entsprechend ist die Bausubstanz überwiegend als ausreichend zu bezeichnen. Der Keller ist baubedingt aufgrund fehlender Sperrschichten entsprechend feucht. Die komplette Gebäudetechnik ist veraltet und entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Es sind somit umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Ferner werden die Kellerbereiche verbunden, so dass die Zugänglichkeit zur Technik sowie den Gemeinschaftsräumen „von allen Seiten aus“ gewährleistet ist. Das Dach wird aufgrund des schlechten Zustandes komplett erneuert. Der bisherige Dachboden wird bis auf den Technikraum als Wohnraum genutzt. Die gesamte Gebäudetechnik wird erneuert. Der Technikraum mit der Heizanlage (Wärmepumpe) wird im Dachgeschoss untergebracht. Die Gebäude werden künftig mit einem gemeinsamen Hausanschluss versorgt. Zudem erhalten die Wohnungen eine Terrasse bzw. einen Balkon. Eine Müllabstellfläche sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellflächen entstehen im hofseitigen Bereich. Durch die stark befahrene Theaterstraße werden Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Ferner ist der Einbau einer Lüftungsanlage für die Be- und Entlüftung vorgesehen.

Die Gebäude werden in der Tragstruktur erhalten. Teilweise werden Änderungen an den bestehenden Innenwänden notwendig. Die Rückbauarbeiten betreffen die Bodenaufbauten und das Freilegen bzw. Prüfen

der Tragwände auf morsche Holzbauteile. Hofseitig werden die Fenster bodentief und teilweise verbreitert. Die neuen Bodenaufbauten sind entsprechend der heutigen Anforderungen aufgebaut. Es ist der Einbau eines schwimmenden Zementestrichs mit einer Fußbodenheizung geplant. Die zwei Treppenanlagen werden komplett erneuert, so dass der Schallschutz und ein ausreichender Brandschutz erreicht wird. Das Gebäude erhält ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Mineralwolle (nicht brennbar).

Die Gesamtkosten für die vorstehenden Maßnahmen belaufen sich auf ca. 1,4 Mio. €. Hierfür sind Fördermittel aus dem Stadtbauförderprogramm (Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“) in Höhe von ca. 492.000,00 € möglich. Zu den förderfähigen Maßnahmen zählen je nach Gebäudezustand:

- Dämmung von Gebäudehülle, Dach und Kellergeschossdecke
- Einbau neuer Fenster (Wärmeschutzverglasung und hoher Schallschutz)
- Erneuerung der Heizanlage (Einsatz von mind. 10% erneuerbarer Energien)
- Erneuerung der sanitären Anlagen
- Verbesserung der Wohngrundrisse

Je nach Umfang der Maßnahme beträgt der Zuschuss bis zu 35,0 Prozent der förderfähigen Kosten.

**Zahlen zur Baumaßnahme:**

Sanierungskosten für die Wohnungen	1.400.000,00 €
Sanierungskosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche = Baukosten 1.400.000,00 € : 312,32 m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.482,58 €
Finanzierung:	
Fördermittel aus dem Stadtbauförderprogramm (Gebiet „Innenstadt Südwest“) in Höhe von	492.000,00 €
Eigenmittel	908.000,00 €
Die Abschreibungsdauer bzw. die Restlaufzeit wird festgesetzt für die Wohnungen auf <u>Jährlicher Abschreibungsbetrag:</u>	50 Jahre
Baukosten	1.400.000,00 €
./. Fördermittel	492.000,00 €
= Abschreibungsbetrag	908.000,00 €
Jährlicher Abschreibungsbetrag somit	18.160,00 €
Durchschnittsmiete	10,11 €/m <sup>2</sup>

Die Maßnahme wird im 1. Quartal 2020 separat beraten. Dabei wird auch die Neubauvariante gegenübergestellt.

## Erläuterung der Planansätze

### 3.1 Erfolgsplan

#### 3.1.1 Erträge

##### 3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2020	Voraussichtl. Ergebnis 2019	Planansatz 2019	Ergebnis 2018
a)	Sollmieten	1.396.000,00 €	1.340.000,00 €	1.360.000,00 €	1.272.398,89 €
b)	Umlage Betriebskosten	420.000,00 €	420.000,00 €	420.000,00 €	371.050,39 €
	<b>Summe</b>	<b>1.816.000,00 €</b>	<b>1.760.000,00 €</b>	<b>1.780.000,00 €</b>	<b>1.643.449,28 €</b>
c)	Betreuungstätigkeit	119.000,00 €	126.000,00 €	134.000,00 €	117.482,06 €
d)	Baubetreuung Hochvogel- straße 54 (Bruno-Frey- Stiftung)	2.000,00 €	27.000,00 €	30.000,00 €	58.236,24 €

#### a) Sollmieten

In 2020 verwaltet der Eigenbetrieb 357 Wohnungen in 69 Häusern und 75 Garagen. Davon entfällt auf 83 Wohnungen eine Belegungsbindung, die nur mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Alle anderen Wohnungen unterliegen „nicht“ oder „nicht mehr“ der Belegungsbindung. Die Mietkalkulation basiert auf der Sollmieten-Liste 11/2019. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten und der Umlage für Betriebskosten sind unter anderem auch:

- die Mieten der in 2020 fertiggestellten und ab dem 16.03.2020 bezugsfertigen Neubau in der Hans-Rohrer-Straße 23 sowie ab dem 01.05.2020 bezugsfertigen Neubau in der Hans-Rohrer-Straße 21. Die durchschnittliche Gesamtkaltmiete wurde gemäß dem Mietspiegel Stand April 2016, der Absenkung von 33,0 % für die öffentliche Förderung sowie der Förderzusage der Landeskreditbank Baden-Württemberg vom 21.09.2018 auf 6,49 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt (Gesamtwohnfläche 1.544,66 m<sup>2</sup>). Bis zur

Antragsstellung ist mit einer Mietsteigerung von etwa 8,0 % zu rechnen.

Für die 24 offenen PKW-Stellplätze werden an Mietzins 20,00 €/Stellplatz/Monat abgerechnet. Die Jahressollmiete beläuft sich somit in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 auf insgesamt 120.298,12 €/Jahr.

- Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 5,63 € (Geschäftsbericht 2018: 5,44 €) pro m<sup>2</sup>, die Warmmiete bei 7,27 € pro m<sup>2</sup> (Geschäftsbericht 2018: 7,10 €). Die Nebenkosten betragen somit im Durchschnitt 1,64 € pro Quadratmeter. Im Vergleich: Laut Mieterbund wird in Deutschland 2,16 € 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 2019		
	Wohnungen	Gewerbliche u. sonst. Einheiten	Garagen
1. Gemischt genutzte Gebäude <u>in 2019:</u> Abgang Braithweg 14 (-2 WE, -2 Garagen), Abgang Heusteige 31 (-1 gewerbl. EH) <u>nachrichtlich in 2020:</u> Zugang Wolfentalstraße 5 (+8 WE)	72	18	34
2. Angemietete Wohnungen <u>In 2019:</u> Abgang Hauptstraße 36, Ringschnait (-14 WE)	77		4
3. Hospital zum Heiligen Geist Biberach	62	4	26
4. Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke, Biberach	12		14 (TG-Stellplätze)
<b>Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt</b>	<b>223</b>	<b>22</b>	<b>78</b>

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 Eigenbetriebsverordnung (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 2020	Voraussichtl. Ergebnis 2019	Planansatz 2019	Ergebnis 2018
1. <b>Anlageverkäufe</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2. <b>Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus, Erträge aus Versicherungserstattungen, usw.</b>	2.000,00 €	30.000,00 €	2.000,00 €	43.916,42 €
3. <b>Tilgungszuschuss KfW-Darlehen, steuerfreie Investitionszuschüsse</b>	125.250,00 €	14.000,00 €	125.250,00 €	0,00 €
4. <b>Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Verjährung Verbindlichkeiten, usw.</b>	0,00 €	360,00 €	0,00 €	4.731,70 €
<b>Insgesamt</b>	<b>127.250,00 €</b>	<b>44.360,00 €</b>	<b>127.250,00 €</b>	<b>48.648,12 €</b>

Nachdem der Zeitpunkt für Anlageverkäufe nicht feststeht, wird auf einen Planansatz verzichtet. Es werden jedoch folgende Gebäude in 2020 zum Verkauf vorgesehen: Olgastraße 1, Zwingergasse 10 + 12, Teichweg 8 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 Neubausvorhabens in der Hochvogelstraße 50 in Höhe von 90.000,00 € gewährt. Weiter ist mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von 35.250,00 € 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 2020	Voraussichtl. Ergebnis 2019	Planansatz 2019	Ergebnis 2018
<b>Guthabenzinsen</b>	1.500,00 €	1.500,00 €	4.000,00 €	1.360,25 €

Aufgrund der anhaltenden extremen Niedrigzinsphase wurde der Planansatz vorsichtig gewählt.

### 3.1.2. Aufwendungen

#### 3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2020	Voraussichtl. Ergebnis 2019	Planansatz 2019	Ergebnis 2018
a)	<b>Betriebskosten u. Hauswartkosten</b>	465.000,00 €	460.000,00 €	460.000,00 €	387.124,05 €
b)	<b>Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten f. Vermietung</b>	5.000,00 €	5.000,00 €	4.000,00 €	9.087,47 €
c)	<b>Instandhaltungs- und Modernisierungskosten</b>	523.300,00 €	270.000,00 €	347.000,00 €	255.100,40 €
	<b>Hausbewirtschaftung insgesamt</b>	<b>993.300,00 €</b>	<b>735.000,00 €</b>	<b>811.000,00 €</b>	<b>651.311,92 €</b>

#### 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 2020 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 523.300,00 € (entspricht 24,22 €/m<sup>2</sup>) 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 € enthalten. Ferner beinhalten die Kosten die Sanierung der Abwasserleitungen aufgrund der hohen Anzahl an Leitungswasserschäden in Höhe von etwa 12.300,00 € in der Hindenburgstraße 34 (Maßnahme z. T. in 2019 begonnen). Zudem sind Kosten im selbigen Wohngebäude für

die Erneuerung des Aufzuges in Höhe von etwa 21.000,00 € vorgesehen. Die vorstehenden Maßnahmen waren bereits im Wirtschaftsplan 2019 enthalten. Diese Maßnahmen konnten jedoch aufgrund Personal- und Handwerkmangels nicht in 2019 durchgeführt werden, sodass die Umsetzung folglich in 2020 erfolgt. Aufgrund § 249 Absatz 1 Satz 1 Handelsgesetzbuch (HGB) können für jene Maßnahmen keine Rückstellungen gebildet werden. Somit sind die genannten Maßnahmen in 2020 nochmals abzubilden (Maßnahmen in der Memelstraße 5 und Hindenburgstraße 34). Bei

den Maßnahmen in der Hindenburgstraße 34 handelt es sich jeweils um anteilige Kosten gemäß den Verteilerschlüsseln nach der Teilungserklärung (WEG-Verwaltung). Ferner sind in 2020 nachfolgende Instandhaltungen vorgesehen:

- Laurenbühlweg 5: Sanierung Hoffläche / Parkplatz (Sanierung Bitumenbelag und Ablauf) in Höhe von etwa 15.000,00 €.
- Hermann-Volz-Straße 31: Erneuerung der Versorgungsleitungen für

Kalt- und Warmwasser sowie Absperrventile der Heizung im UG in Höhe von ca. 70.000,00 €.

- Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26, Hans-Rohrer-Straße 17: Sanierung der Zufahrt zum Parkplatz sowie Sanierung und Erweiterung der Parkplätze in Höhe von rund 90.000,00 €.

Seit Gründung des Eigenbetriebs wurden rund 1/3 des Wohnungsbestandes energetisch saniert und nach den heutigen Bedürfnissen angepasst.

### 3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2020	Voraussichtl. Ergebnis 2019	Planansatz 2019	Ergebnis 2018
<b>Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozialen Abgaben</b>	394.000,00 €	340.000,00 €	340.000,00 €	306.464,97 €
<b>abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten)</b>	-7.000,00 €	-7.000,00 €	-7.000,00 €	- 7.007,74 €
<b>Gehälter - Verwaltung</b>	387.000,00 €	333.000,00 €	333.000,00 €	299.457,23 €

Seit September 2019 wird die Ausbildung in unserem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zur/zum Immobilienkauffrau/-mann fortgeführt. Die Baugenossenschaft Biberach übernimmt wieder freundlicherweise die Ausbildung der Eigentumsvermarktung und -verwaltung. Von der IHK Ulm wurde dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft für das Engagement in der Ausbildung das Ausbildungszertifikat verliehen.

Angesichts der Neubaumaßnahmen und den notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unseres Wohnungsbestands wird eine zusätzliche Stelle erforderlich. Ferner ist es notwendig, einen Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsplan für die kommenden Jahre aufzustellen, um eine Planungs- und Finanzierungssicherheit zu gewährleisten. Dieser Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsplan sowie die Kontrolle der Überwachungs- und Verkehrssicherungspflicht

konnte aufgrund Personalmangels im technischen Bereich in den letzten Jahren nicht ausreichend umgesetzt werden. Damit eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung erreicht wird, ist eine Aufstockung des Personals im technischen Bereich unerlässlich.

Neben dem Personal im Eigenbetrieb (Anlage I Stellenübersicht) ist 1 Hauswart für 1 Wohnanlage beschäftigt. Dieser Arbeitsvertrag endet jedoch zum 30.04.2020 (Stellenanteil 14,94 %). 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 2020	Voraussichtl. Ergebnis 2019	Planansatz 2019	Ergebnis 2018
<b>auf immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.700,00 €	2.700,00 €	0,00 €	1.184,05 €
<b>auf Wohngebäude</b>	436.000,00 €	372.000,00 €	372.000,00 €	327.798,53 €
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	7.600,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	921,60 €
<b>Abschreibungen insgesamt</b>	<b>446.300,00 €</b>	<b>377.700,00 €</b>	<b>375.000,00 €</b>	<b>329.904,18 €</b>

Die Steigerung des Bilanzergebnisses 2018 zum Planansatz 2020 von über 100.000,00 € betrifft die jährliche Abschreibung der Neubauten in der Hochvogelstraße 50 in Höhe von ca. 2,6 Mio. € sowie der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 von ca. 5,0 Mio. €. Ferner ist das Wohngebäude in der Rosenstraße 1 (Kauf) ab 2020 abzuschreiben. Die Restlaufzeiten für die Neubauten in der Hochvogelstraße 50 und in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 wurden 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 (Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) gemäß § 6 Absatz 2 EStG), Gartengeräte, Computer, usw. wird ein Betrag in Höhe von 7.600,00 € eingestellt. In diesem Betrag wurde die Abschreibung der neu anzuschaffenden Wirtschaftsgüter (PKW, Werkzeuge, Büromöbel) ab 01.04.2020 berücksichtigt. Für neu angeschaffte GWG's wird von der Sofortabschreibung Gebrauch gemacht.

### 3.1.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Planansatz 2020	Voraussichtl. Ergebnis 2019	Planansatz 2019	Ergebnis 2018
<b>Sächliche Verwaltungskosten</b>	65.000,00 €	65.000,00 €	55.000,00 €	62.128,57 €
<b>Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen</b>	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €
<b>Beratungskosten für Untersuchungen von Wohngebäuden</b>	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €
<b>Sächliche Verwaltungskosten insgesamt</b>	<b>67.000,00 €</b>	<b>67.000,00 €</b>	<b>107.000,00 €</b>	<b>62.128,57 €</b>

#### Sächliche Verwaltungskosten

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind alle erforderlichen Kosten für einen reibungslosen Verwaltungsablauf verbucht. Das sind Aufwendungen für die Büromiete, EDV-Betreuung, Büromaterial,

Porto- und Telefonkosten, Fortbildungskosten, 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 2020	Voraussichtl. Ergebnis 2019	Planansatz 2019	Ergebnis 2018
<b>Darlehenszinsaufwand</b>	4.000,00 €	4.200,00 €	2.500,00 €	1.214,01 €

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 2020	Voraussichtl. Ergebnis 2019	Planansatz 2019	Ergebnis 2018
<b>Grundsteuer</b>	21.000,00 €	19.000,00 €	20.000,00 €	17.968,58 €

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. Der

Hebesatz der Grundsteuer beträgt aktuell 200 %. Die Erhöhung des Planansatzes 2020 im Gegensatz zum voraussichtlichem Ergebnis 2019 resultiert aus dem Neubau in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23.

### 3.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2020 stehen den Erträgen mit	2.065.750,00 €
Aufwendungen über	1.918.600,00 €
gegenüber,	
so dass ein Jahresgewinn entsteht von	147.150,00 €,
der den ErgebnISRücklagen zugeführt werden kann.	

## 3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2020 sind nachfolgende Kosten zu finanzieren:

- die angesetzten Neubaukosten für die Wohnungen in der Schweidnitzallee 23 in Höhe von 3.640.580,00 €,
- die angesetzten Kosten für die Generalsanierung in der Theaterstraße 14 + 16 in Höhe von 1.400.000,00 €,
- der Grunderwerb des Wohngebäudes Rosenstraße 1 und der Garagen in der Rosenstraße 3/1 in Höhe von 120.000,00 €,
- die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 47.000,00 € (darunter Anschaffung von Möbel bezüglich Umbaumaßnahmen im EG, Zeppelinring 50, in Höhe von etwa 10.000,00 €, Werkzeugbeschaffung für den einzustellenden Hausmeister in Höhe von ca. 5.000,00 €, die Anschaffung eines PKWs / E-Autos für den Hausmeister

- sowie für den Außendienst von rund 28.000,00 €),
- die Bauvorbereitungskosten in Höhe von 130.000,00 € (darunter 30.000,00 € für das Wohngebäude Rosenstraße 1 und die Garagen in der Rosenstraße 3/1 in Rißegg) und
  - die planmäßige Tilgung von Krediten von knapp 153.000,00 €, die außerordentliche Tilgung von ca. 379.000,00 € (Darlehensrückzahlung Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26) und die Tilgungszuschüsse in Höhe von insgesamt 239.280,50 € für die Neubauvorhaben in der Hochvogelstraße 50, Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 sowie für die Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26.

Diese Ausgaben werden durch

- die Bereitstellung des Grundstücks von der Stadt für den Neubau der Mietwohnungen in der Schweidnitzallee 23 in Höhe von 459.420,00 €,
  - einem zinslosen Kredit der Landesbank von insgesamt 2.584.800,00 € für den öffentlich geförderten Neubau in der Schweidnitzallee 23,
  - die Fördermittel aus dem Stadtbauförderprogramm (Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“) für die Generalsanierung der Wohngebäude in der Theaterstraße 14 + 16 in Höhe von ca. 492.000,00 €,
  - dem voraussichtlichen Jahresgewinn von 147.150,00 € sowie
  - den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von 446.300,00 €
- nicht abgedeckt.
- Durch diese Einnahmen entsteht ein Finanzierungsmittelfehlbetrag in Höhe von 1.979.190,50 €, welcher den Rücklagen entnommen wird.

Der Grundbesitzwert für das Gebäude Rosenstraße 1 nach Feststellung des Finanzamtes Biberach an der Riß vom 15.05.2019 in Höhe von 369.564,00 € wird im Vermögensplan nicht dargestellt. Dieser Wert wird im Geschäftsbericht 2019 in der Anlagenbuchhaltung dementsprechend abgebildet.

## 4. Planung

### 4.1 Für 2021 bis 2023 sind folgende Wohngebäude zur energetischen Sanierung, zum Rück- oder als Neubau vorgesehen:

Die Kosten- und Darlehenshöhen wurden auf Grundlage der aktuellen Ausschrei-

bungsergebnisse angepasst. Für die kommenden Jahre sind Preissteigerungen von ca. 3-5 % jährlich berücksichtigt.

#### 2021

##### **Rückbau Martinstraße 22 in 88400 Biberach an der Riß**

Das Gebäude, bestehend aus zwei Wohneinheiten mit 65 m<sup>2</sup>- und 70 m<sup>2</sup>-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 Stadtbauförderprogramm (Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“) beantragt werden. Sollte eine zeitnahe Änderung des Bebauungsplans erfolgen, wird ein Gebäudeverkauf angestrebt.

#### 2021

##### **Sanierung und Modernisierung**

##### **Rosenstraße 1 + 3/1, Baujahr ca. 1980, ca. 397,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Wohnungen**

Die Liegenschaft Rosenstraße 1 + 3/1, Flurstück 128/2 und 128/3 in Rißegg, Grundstückgröße 1.210 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Wohngebäude BJ 1980, bestehend aus 2 Wohnungen mit je ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem nicht ausgebauten DG mit ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie sechs Garagen kann zu einem günstigen Preis erworben werden. Das Gebäude ist in einem etwas vernachlässigten Zustand. Das EG wurde bisher als Werkstatt genutzt und ist seit der Erstellung noch nicht fertig ausgebaut. Bewohnt wurde nur das 1. OG und ist entsprechend dem Baujahr ausgebaut. Das DG wurde mit der Erstellung für einen Ausbau vorbereitet und befindet sich derzeit im Rohbauzustand. Der Ausbau des Gebäudes ist im großen Umfang in Eigenleistung nach den Möglichkeiten des Eigentümers durchgeführt worden, welche zum Teil sehr eigenwillige Details beinhalten. Zum Beispiel ist für jede Wohnung eine zentrale Öl-Heizanlage, welche sich im UG befindet mit je ca. 6.000 l-Heizöltanks eingebaut.

Das Gebäude, erstellt in Massivbauweise, weist eine solide Konstruktion auf. Im Untergeschoss sind keine Feuchteschäden erkennbar und ist soweit ersichtlich in guter Qualität erstellt worden.

Aufgrund des Gebäudealters (40 Jahre) sind die technischen Einbauten in die Jahre gekommen und der energetische Zustand entspricht nicht den heutigen Erwartungen.

Um ein modernes und langfristig wirtschaftliches Wohngebäude zu erhalten, ist eine umfangreiche Sanierung und Modernisierung anzustreben. Hierbei ist die Erneuerung der Gebäudetechnik, energetische Maßnahmen sowie Änderungen der Grundrisse vorgesehen. Zum Beispiel kann das Erdgeschoss mit 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu zwei kleineren Wohneinheiten umgebaut werden.

Für den Kauf und eine Vorplanung sind im Wirtschaftsplan 2020 Mittel in Höhe von 150.000,00 € eingestellt. Bei einer ersten Kosteneinschätzung wurden Umbaukosten in Höhe von ca. 750.000,00 € ermittelt. Ausgehend von Neubaukosten in Höhe von ca.

3.400,00 €/m<sup>2</sup> mal ca. 397 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird ein Gebäudewert in Höhe von ca. 1,35

Mio. € erreicht. Eine Umsetzung der Maßnahmen wird in 2021 angestrebt.

## 2021/2022

### 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. Einbau einer Enthärtungsanlage zur Schonung der sanitären Einrichtungsgegenstände. 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 Mie-

terwechsel. Die veranschlagten Gesamtkosten liegen für die Hermann-Volz-Straße 31 bei 660.000,00 €. Die darin enthaltene Erneuerung der Wasserleitungen und Absperrventile der Heizung im UG in Höhe von ca. 70.000,00 € erfolgt bereits in 2020.

## 2023/2024

### Sanierung

#### **Hermann-Volz-Straße 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 Mieterwechsel.

Die veranschlagten Gesamtkosten liegen für die Hermann-Volz-Straße 33 - 37 bei ca. 680.000,00 €. Die Erneuerung der Versorgungsleitungen im UG wurde 2016 mit Kosten in Höhe von etwa 62.000,00 € durchgeführt.

## 2023

#### **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 900.000,00 €, 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 €.

Die Investitionen in den Jahren 2021, 2022 und 2023 für die o. g. Maßnahmen sind im Vermögensplan entsprechend darzustellen.

## 4.2 Vorschau weiterer Maßnahmen

### **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 einfaches Sanieren unter wirtschaftlichen Aspekten nicht sinn-

voll weitergeführt werden sollte. Mittelfristig ist deshalb ein Neubau auf diesem Grundstück vorgesehen. Ein vorläufiger Kostenansatz mit 2,15 Mio. € (ohne Grundstück) beinhaltet eine grobe Kostenschätzung nach BKI 2015 (Baukostenindex) für Mehrfamilienhäuser in einem einfachen Standard. Das Grundstück ist im Eigentum des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft. Das Vorhaben wird mit einem Darlehen in Höhe von 1,488 Mio. € der L-Bank finanziert. Die Umsetzung erfolgt nach der Festlegung des neuen Bebauungsplanes.

### **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 Warmwasserversorgung)

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 ca. 545.000,00 € 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 Bal-

kone 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 2.525.000,00 € betragen. Ein vergleichbarer Neubau mit einer bereits angepassten Wohnfläche (ca. 10 % größer) liegt bei rund 3.043.000,00 € 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. Es wird geprüft, welche Möglichkeiten in diesem Wohngebiet vorhanden sind und welches Vorhaben schlussendlich verwirklicht werden kann. Entsprechende Maßnahmen werden nach Vorliegen der Ergebnisse folgen.

### **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. Die Bäder befinden sich im UG mit Zugang über die Kellerräume. Aufgrund 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. Auch hier wird geprüft, welche Möglichkeiten in diesem Wohngebiet vorhanden sind und welches Vorhaben schlussendlich verwirklicht werden kann. Entsprechende Maßnahmen werden nach Vorliegen der Ergebnisse folgen.

### **Fliederweg 15, Baujahr 1992, 510,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Wohnungen**

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der

Keller- und obersten Geschossdecke/Dachfläche, Erneuerung der Heizanlage, Badsanierung.

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

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der

Keller- und obersten Geschossdecke/Dachfläche, 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 Dacheindeckung, 1998 Einbau einer Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, 2019 Anschluss an die Fernwärme).

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

**Ritter-von-Essendorf-Straße 16, Baujahr 1992, 1.007,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 13 Wohnungen**  
**Ritter-von-Essendorf-Straße 18 - 26, Baujahr 1993, 531,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 8 Wohnungen**  
**Hans-Rohrer-Straße 25, Baujahr 1995, 719,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 10 Wohnungen**

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

2019 erfolgte der Anschluss an die Fernwärme.

#### 4.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes einschließlich Hausverwaltung (inkl. gewerbl. EH., ohne Stellplätze)

NE = Wohn- oder Gewerbeeinheit			Nutzeinheiten		davon Obdachlosenunterkünfte	
			WWB	Hausverwaltung	WWB	Stadt
<b>2007</b>	<b>Summe</b>		<b>316 NE</b>	<b>181 NE</b>		
2011			318 NE	194 NE		
2015	Zugang:	Rollinstraße 25		4 NE		
2015	Abgang:	Gießübelgasse 1		-2 NE		
<b>2015</b>	<b>Summe</b>		<b>312 NE</b>	<b>189 NE</b>		
2016	Zugang:	Otto-Schlecht-Straße 2	15 NE			
2016	Zugang:	Klockhstraße 30		1 NE		
2016	Abgang:	Kappenzipfel 10	-5 NE			
2016	Abgang:	Riedbeundweg 16		-1 NE		
<b>2016</b>	<b>Summe</b>		<b>322 NE</b>	<b>189 NE</b>		
2017	Zugang:	Braithweg 14		2 NE		
2017	Zugang:	Hauptstr. 36, Ringschnait		7 NE		
2017	Abgang:	Glockengasse 16	-1 NE			
<b>2017</b>	<b>Summe</b>		<b>321 NE</b>	<b>198 NE</b>		
2018	Zugang:	Hochvogelstraße 50	12 NE			
2018	Zugang:	Hochvogelstraße 54		12 NE		
2018	Zugang:	Kolpingstraße 56		19 NE		
2018	Zugang:	Karpfengasse 9		3 NE		
2018	Zugang:	Wolfentalstraße 13		6 NE		
2018	Abgang:	Heuweg 1		-1 NE		
2018	Abgang:	Gießübelturm 1		-1 NE		
<b>2018</b>	<b>Summe</b>		<b>333 NE</b>	<b>236 NE</b>		
2019	Zugang:	Vollmerstraße 23		10 NE		
2019	Abgang:	Braithweg 14		-2 NE		
<b>2019</b>	<b>Summe</b>		<b>333 NE</b>	<b>244 NE</b>		
2020	Zugang:	Hans-Rohrer-Str. 21+23	24 NE			
2020	Zugang:	Rosenstraße 1	3 NE			
2020	Zugang:	Riedbeundweg 11	3 NE			
2020	Abgang:	Bergerhauser Straße 93	-4 NE			
2020	Abgang:	Teichweg 8	-1 NE			
2020	Abgang:	Zwingerstraße 10 + 12	-2 NE			
2020	Abgang:	Hauptstr. 36, Ringschnait		-7 NE		
2020	Übertragung:	Kolpingstraße 56	19 NE	-19 NE		
2020	Übertragung:	Marktplatz 17	14 NE	-14 NE		
2020	Übertragung:	Rollinstraße 25	4 NE	-4 NE		
2020	Übertragung:	Schulweg 5, Ringschnait	-1 NE	1 NE		
2020	Übertragung:	Vollmerstraße 23	10 NE	-10 NE		
2020		Am Blosenbergl 11			4 NE	
2020		Bleicherstraße 80			18 NE	
2020		Ehinger Straße 24				10 NE
2020		Rollinstraße 25			4 NE	
2020		Ulmer Straße 31			6 NE	
2020		Wolfentalstraße 13				6 NE
<b>2020</b>	<b>Summe</b>		<b>402 NE</b>	<b>191 NE</b>	<b>32 NE</b>	<b>16 NE</b>

2021	Zugang:	Riedlinger Straße 74	18 NE			
2021	Zugang:	Theaterstraße 14 + 16	6 NE			
2021	Abgang:	Wolfentalstraße 13		-6 NE		-6 NE
<b>2021</b>	<b>Summe</b>		<b>426 NE</b>	<b>185 NE</b>	<b>32 NE</b>	<b>10 NE</b>
2022	Zugang:	Schweidnitzallee 23	18 NE			
<b>2022</b>	<b>Summe</b>		<b>444 NE</b>	<b>185 NE</b>	<b>32 NE</b>	<b>10 NE</b>
2023	Zugang:	Taubenplätzle	20 NE			
<b>2023</b>	<b>Summe</b>		<b>464 NE</b>	<b>185 NE</b>	<b>32 NE</b>	<b>10 NE</b>
2024	Zugang:	Rißegger Straße 116	16 NE			
2024	Zugang:	Scheffelstraße 23	7 NE			
2024	Zugang:	Ziegelhausstr. 24, 28 + 30	24 NE			
<b>2024</b>	<b>Summe</b>		<b>511 NE</b>	<b>185 NE</b>	<b>32 NE</b>	<b>10 NE</b>
2025	Zugang:	Felsengartenstraße 9	16 NE			
2025	Zugang:	Kolpingstraße 54	10 NE			
2025	Zugang:	Rollinstraße 25	10 NE			
<b>2025</b>	<b>Summe</b>		<b>547 NE</b>	<b>185 NE</b>	<b>32 NE</b>	<b>10 NE</b>
	<b>Nachrichtlich:</b>	<b>Restanten</b>				
		Bergerhauser Straße 93	4 NE	Gebäude aktuell leerstehend		
		Bismarckring 26	3 NE			
		Martinstraße 22	2 NE			
		Olgastraße 1	2 NE			
		Schulstraße 26	3 NE	Machbarkeitsstudie in Bearb.		
		Teichweg 8	1 NE	Gebäude aktuell leerstehend		
		Zwinger gasse 10 + 12	2 NE	Gebäude aktuell leerstehend		
		Weberbergasse 27	2 NE	Teileigentum		

Der Wohnungsbedarf ist beim Eigenbetrieb überwiegend im Bereich der Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen vorhanden. Die durchschnittliche Belegungsdichte beim Eigenbetrieb beträgt ca. 2 Personen je Wohneinheit.

Im Bereich der Obdachlosenunterkünfte ist eine durchschnittliche Belegungsdichte mit ca. 4 Personen je Wohnung anzusetzen.

## 5. Risiko- und Chancenbetrachtung

Die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes 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 mehr als zehn Jahren den vorhandenen Wohnungsbestand. Daneben engagiert er sich im Neubau. Inzwischen sind rund 1/3 des Wohnungsbestandes auch energetisch saniert. In 2020 steht der Neubau in der Schweidnitzallee 23 (18 öffentlich geförderte Wohnungen) sowie eine größere Generalsanierung mit der Schaffung von 6 Wohnungen an.

Wohnraumpolitik ist auch Sozialraumpolitik, wobei sich der aktuelle Engpass auf dem Wohnungsmarkt nicht kurzfristig beseitigen lässt. Hierzu ist auch eine Vielzahl von

Stellschrauben neu zu justieren. Bund und Länder sind ebenso gefordert (Mietrecht, Steuerrecht, Förderung) wie die Stadt selbst über eine aktive „Bodenpolitik“.

Der Eigenbetrieb arbeitet gerne daran mit, Wohnraum für alle in einer attraktiven Stadt, in der man gerne wohnt, arbeitet und einkauft, zu schaffen.

Diese fortwährende Geschäftspolitik sorgt dafür, dass bezahlbare Wohnungen bereitgestellt werden können, so wie es die Satzung auch vorsieht.

Biberach, Dezember 2019



RALF MILLER  
BETRIEBSLEITER



**ERFOLGSPLAN 2020**  
**- ERTRÄGE -**

<b>Erfolgsplan - Erträge -</b>					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2020	Ansatz 2019	Ergebnis 2018
	<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>				
6000	Sollmieten	*1	1.396.000,00 €	1.360.000,00 €	1.272.398,89 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	420.000,00 €	420.000,00 €	371.050,39 €
	<b>Summe</b>		<b>1.816.000,00 €</b>	<b>1.780.000,00 €</b>	<b>1.643.449,28 €</b>
	<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>				
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	109.000,00 €	116.000,00 €	101.480,26 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	10.000,00 €	18.000,00 €	16.001,80 €
6200	Erlöse aus Baubetreuung		2.000,00 €	30.000,00 €	58.236,24 €
	<b>Summe</b>		<b>121.000,00 €</b>	<b>164.000,00 €</b>	<b>175.718,30 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>				
6601	Erträge aus Anlagenverkäufen (Grundst. u. Wohngeb.)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüssen - KFW		125.250,00 €	125.250,00 €	0,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.klausel, Versicherungserst., usw.)	*5	2.000,00 €	2.000,00 €	48.648,12 €
	<b>Summe</b>		<b>127.250,00 €</b>	<b>127.250,00 €</b>	<b>48.648,12 €</b>
	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	1.500,00 €	4.000,00 €	1.360,25 €
	<b>Summe</b>		<b>1.500,00 €</b>	<b>4.000,00 €</b>	<b>1.360,25 €</b>
	<b>Zusammenstellung der Erträge</b>				
	<b>Position 6000</b>		<b>1.816.000,00 €</b>	<b>1.780.000,00 €</b>	<b>1.643.449,28 €</b>
	<b>Position 6200</b>		<b>121.000,00 €</b>	<b>164.000,00 €</b>	<b>175.718,30 €</b>
	<b>Position 6600</b>		<b>127.250,00 €</b>	<b>127.250,00 €</b>	<b>48.648,12 €</b>
	<b>Position 6800</b>		<b>1.500,00 €</b>	<b>4.000,00 €</b>	<b>1.360,25 €</b>
	<b>Gesamtsumme Erträge</b>		<b>2.065.750,00 €</b>	<b>2.075.250,00 €</b>	<b>1.869.175,95 €</b>

Erläuterungen

- \*1 Grundlage Novembermieten 2019  
abzüglich Leerstände  
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- \*2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Nov. 2019  
abzüglich einkalkulierte Rückzahlungen
- \*3 Verwaltergebühren für Wohnungen der Stadt, des AZVs,  
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 2020  
- AUFWENDUNGEN -**

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2020	Ansatz 2019	Ergebnis 2018
8000	<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b> Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, Sonstiges	465.000,00 €	460.000,00 €	387.124,05 €
8050	Instandhaltungskosten Miet- und Räumungsklagen, Vermietung usw.	523.300,00 € 5.000,00 €	347.000,00 € 4.000,00 €	255.100,40 € 9.087,47 €
	<b>Summe</b>	<b>993.300,00 €</b>	<b>811.000,00 €</b>	<b>651.311,92 €</b>
	<b>Personalaufwand</b>			
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 61.300,00 € ZVK 26.900,00 € nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen 7.000,00 € bei Pos. 8000	387.000,00 €	333.000,00 €	299.457,23 €
	<b>Summe</b>	<b>387.000,00 €</b>	<b>333.000,00 €</b>	<b>299.457,23 €</b>
	<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen</b>			
8408	AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände	2.700,00 €	0,00 €	1.184,05 €
8400	AfA auf Gebäude	436.000,00 €	372.000,00 €	327.798,53 €
8404	AfA sonstige, GWG	7.600,00 €	3.000,00 €	921,60 €
	<b>Summe</b>	<b>446.300,00 €</b>	<b>375.000,00 €</b>	<b>329.904,18 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs- und Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	65.000,00 €	55.000,00 €	62.128,57 €
8510	Beratungskosten für Untersuchungen von Wohngebäuden	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €
	<b>Summe</b>	<b>67.000,00 €</b>	<b>107.000,00 €</b>	<b>62.128,57 €</b>

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2020	Ansatz 2019	Ergebnis 2018
8720	<b>Zinsen u. ä. Aufwendungen</b> Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.000,00 €	2.500,00 €	1.214,01 €
	<b>Summe</b>	<b>4.000,00 €</b>	<b>2.500,00 €</b>	<b>1.214,01 €</b>
	<b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>			
8910	Grundsteuer	21.000,00 €	20.000,00 €	17.968,58 €
	<b>Summe</b>	<b>21.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>	<b>17.968,58 €</b>
	<b>Zusammenstellung Aufwendungen</b>			
	<b>Position 8000</b>	<b>993.300,00 €</b>	<b>811.000,00 €</b>	<b>651.311,92 €</b>
	<b>Position 8300</b>	<b>387.000,00 €</b>	<b>333.000,00 €</b>	<b>299.457,23 €</b>
	<b>Position 8400</b>	<b>446.300,00 €</b>	<b>375.000,00 €</b>	<b>329.904,18 €</b>
	<b>Position 8500</b>	<b>67.000,00 €</b>	<b>107.000,00 €</b>	<b>62.128,57 €</b>
	<b>Position 8700</b>	<b>4.000,00 €</b>	<b>2.500,00 €</b>	<b>1.214,01 €</b>
	<b>Position 8900</b>	<b>21.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>	<b>17.968,58 €</b>
	<b>Gesamtsumme der Aufwendungen</b>	<b>1.918.600,00 €</b>	<b>1.648.500,00 €</b>	<b>1.361.984,49 €</b>

Erläuterungen siehe Vorbericht

<b>Ergebnisermittlung</b>			
<b>Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -</b>			
Bezeichnung	Ansatz 2020	Ansatz 2019	Ergebnis 2018
<b>Ermittlung Ergebnis</b>			
Gesamtsumme Erträge	2.065.750,00 €	2.075.250,00 €	1.869.175,95 €
Gesamtsumme Aufwendungen	1.918.600,00 €	1.648.500,00 €	1.361.984,49 €
<b>Jahresgewinn</b>	<b>147.150,00 €</b>	<b>426.750,00 €</b>	<b>507.191,46 €</b>

## **VERMÖGENSPLAN 2020**

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2020				
Finanzierungsmittel (Einnahmen)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2020	Ansatz 2019	Ergebnis 2018
1.	Zuführung zum Eigenkapital	459.420,00 €	295.820,00 €	0,00 €
2.	Jahresgewinn	147.150,00 €	426.750,00 €	507.191,46 €
3.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	492.000,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	Beiträge und ähnliche Entgelte	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	1.979.190,50 €	0,00 €	0,00 €
7.	<b>Kredite</b> Energetische Sanierungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7.a)	<b>Kredite</b> 18 Hochvogelstr. 50, Neubau (1.927.300,00 €) 19 Rißegger Str. 102, Neubau (2.584.800,00 €) * 20 Schweidnitzallee 23, Neubau (2.584.800,00 €)	2.584.800,00 €	2.577.506,00 € *	1.156.380,00 €
8.a)	Abschreibungen	446.300,00 €	375.000,00 €	329.904,18 €
8.b)	außerordentliche Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9.	Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
10.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,00 €	0,00 €	0,00 €
11.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Finanzierungsmittel insgesamt	6.108.860,50 €	3.675.076,00 €	1.993.475,64 €

\* Das Darlehen in Höhe von 2.577.506,00 € aus 2019 für das Neubauvorhaben in der Rißegger Straße 102 wurde bisher noch nicht abgerufen, da das Projekt vorerst zurückgestellt wurde.

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2020								
Finanzierungsbedarf (Ausgaben)								
	Finanzierungsbedarf Ausgaben		Planansatz			Investitionen (nachrichtlich)		
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2020	Ansatz 2019	Ergebnis 2018	Verpflichtungs- ermächtigungen 2020	Gesamtaus- gabebedarf	bisher bereit- gestellt	Erläuterungen
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00 €	0,00 €	3.552,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.000,00 €	4.000,00 €	0,00 €	0,00 €	47.000,00 €	0,00 €	PC/Ducker/Möbel, etc.
	EDV-Software 19 Programm "mevivo"	0,00 €	25.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Energetische Sanierung / Generalsanierung 20 Theaterstraße 14 + 16	1.400.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.400.000,00 €	0,00 €	
	Bauvorbereitungskosten 18 Theaterstraße 14+16 20 Rosenstraße 1 + 3/1 (30.000,00 €) 20 allg. Neubauvorhaben (100.000,00 €)	130.000,00 €	0,00 €	3.971,63 €	0,00 €	130.000,00 €	0,00 €	
	18 Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50, Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 19 Neubau von 18 Wohnungen Rißegger Straße 102 20 Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23	3.640.580,00 €	3.537.076,00 €	1.520.078,60 €	0,00 €	3.640.580,00 €	0,00 €	
	Grunderwerb 18 Bleicherstraße 80 20 Rosenstraße 1 + 3/1	120.000,00 €	0,00 €	7.109,07 €	0,00 €	120.000,00 €	0,00 €	
2.	Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Abgang AV - Rückführung an Stadt 18 Bleicherstraße 80	0,00 €	0,00 €	4.608,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
4.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	0,00 €	0,00 €	371.465,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
5.	Jahresverlust Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
7.	Auflösung Ertragszuschüsse Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
9.	Tilgung von Krediten	153.000,00 €	109.000,00 €	82.690,10 €	0,00 €	153.000,00 €	0,00 €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2
9.a	Außerordentliche Tilgung v. Krediten, Tilgungszuschuss 20 außerordentliche Rückzahlung Darlehen + Tilgungszuschuss Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter- von-Essendorf-Straße 16-26, Tilgungszuschuss Hochvogelstraße 50, Tilgungszuschuss Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	618.280,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
10.	Gewährung von Krediten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
11.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>6.108.860,50 €</b>	<b>3.675.076,00 €</b>	<b>1.993.475,64 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>5.490.580,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	

## **FINANZPLAN 2020 - 2023**

**ERFOLGSPLAN 2020 – 2023**  
**- ERTRÄGE**  
**- AUFWENDUNGEN**

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2018	2019	2020	2021	2022	2023
	<b>Erträge</b>						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.643.449,28 €	1.780.000,00 €	1.816.000,00 €	1.943.000,00 €	2.052.000,00 €	2.172.000,00 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	175.718,30 €	164.000,00 €	121.000,00 €	125.000,00 €	132.000,00 €	139.000,00 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge (Tilgungszuschüsse KfW und Anlageverkäufe bis 2018 + Kostenbeteiligungen d. Mieter, Versicherungserstattungen)	48.648,12 €	127.250,00 €	127.250,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	1.360,25 €	4.000,00 €	1.500,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €
	<b>Summe Erträge</b>	<b>1.869.175,95 €</b>	<b>2.075.250,00 €</b>	<b>2.065.750,00 €</b>	<b>2.073.000,00 €</b>	<b>2.189.000,00 €</b>	<b>2.316.000,00 €</b>

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2018	2019	2020	2021	2022	2023
	<b>Aufwendungen</b>						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	387.124,05 €	460.000,00 €	465.000,00 €	484.000,00 €	506.000,00 €	538.000,00 €
2.	Instandhaltungskosten	255.100,40 €	347.000,00 €	523.300,00 €	585.000,00 €	626.000,00 €	659.000,00 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	9.087,47 €	4.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
4.	Personalaufwand	299.457,23 €	333.000,00 €	387.000,00 €	392.000,00 €	397.000,00 €	402.000,00 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	329.904,18 €	375.000,00 €	446.300,00 €	511.000,00 €	553.000,00 €	607.000,00 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	62.128,57 €	107.000,00 €	67.000,00 €	69.000,00 €	71.000,00 €	73.000,00 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	1.214,01 €	2.500,00 €	4.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	17.968,58 €	20.000,00 €	21.000,00 €	25.000,00 €	29.000,00 €	30.000,00 €
	<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>1.361.984,49 €</b>	<b>1.648.500,00 €</b>	<b>1.918.600,00 €</b>	<b>2.073.000,00 €</b>	<b>2.189.000,00 €</b>	<b>2.316.000,00 €</b>
	<b>Ergebnis</b>						
	Erträge	1.869.175,95 €	2.075.250,00 €	2.065.750,00 €	2.073.000,00 €	2.189.000,00 €	2.316.000,00 €
	Aufwendungen	1.361.984,49 €	1.648.500,00 €	1.918.600,00 €	2.073.000,00 €	2.189.000,00 €	2.316.000,00 €
	Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	<b>507.191,46 €</b>	<b>426.750,00 €</b>	<b>147.150,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

**VERMÖGENSPLAN 2020 – 2023**  
**- FINANZIERUNGSMITTEL**  
**- FINANZIERUNGSBEDARF**

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen - Neubau - Grundstückskosten	0,00 €	295.820,00 €	459.420,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.	Entnahme aus Rücklagen Finanzierungsfehlbetrag	0,00 €	0,00 €	1.979.190,50 €	52.000,00 €	0,00 €	0,00 €
3.	Jahresgewinn	507.191,46 €	426.750,00 €	147.150,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse	0,00 €	0,00 €	492.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Kredite						
	Energetische Sanierung <b>21</b> Rosenstraße 1 + 3/1 (400.000,00 €)						
5.	<b>23</b> Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 (850.000,00 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	400.000,00 €	0,00 €	850.000,00 €
5.a)	Kredite Neubau						
	<b>18</b> Hochvogelstr. 50, Neubau (1.927.300,00 €)						
	<b>19</b> Rißegger Str. 102, Neubau (2.584.800,00 €) *						
	<b>20</b> Schweidnitzallee 23, Neubau (2.584.800,00 €)	1.156.380,00 €	2.577.506,00 € *	2.584.800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	329.904,18 €	375.000,00 €	446.300,00 €	511.000,00 €	553.000,00 €	607.000,00 €
6.a)	außerordentliche Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>1.993.475,64 €</b>	<b>3.675.076,00 €</b>	<b>6.108.860,50 €</b>	<b>963.000,00 €</b>	<b>553.000,00 €</b>	<b>1.457.000,00 €</b>

\* Das Darlehen in Höhe von 2.577.506,00 € aus 2019 für das Neubauvorhaben in der Rißegger Straße 102 wurde bisher noch nicht abgerufen, da das Projekt vorerst zurückgestellt wurde.

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsbedarf (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	3.552,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software 19 Programm "mevivo"	0,00 €	29.000,00 €	47.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
1.b)	Energetische Sanierung / Generalsanierung 20 Theaterstraße 14 + 16 21 Rosenstraße 1 + 3/1 23 Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17	0,00 €	0,00 €	1.400.000,00 €	750.000,00 €	0,00 €	900.000,00 €
1.c)	Baukosten Neubau 18 Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50, Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 19 Neubau von 18 Wohnungen Rißegger Straße 102 20 Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23	1.520.078,60 €	3.537.076,00 €	3.640.580,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.d)	Bauvorbereitungskosten 18 Theaterstraße 14+16 20 Rosenstraße 1 + 3/1 (30.000,00 €) 20 allg. Neubauvorhaben (100.000,00 €)	3.971,63 €	0,00 €	130.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.e)	Grunderwerb 18 Bleicherstraße 80 20 Rosenstraße 1 + 3/1	7.109,07 €	0,00 €	120.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.	Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.	Abgang AV - Rückführung an Stadt 18 Bleicherstraße 80	4.608,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	371.465,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	322.000,00 €	326.000,00 €
5.	Jahresverlust	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6.	ordentliche Tilgung von Krediten	82.690,10 €	109.000,00 €	153.000,00 €	209.000,00 €	227.000,00 €	227.000,00 €
6.a)	a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss -	0,00 €	0,00 €	618.280,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>1.993.475,64 €</b>	<b>3.675.076,00 €</b>	<b>6.108.860,50 €</b>	<b>963.000,00 €</b>	<b>553.000,00 €</b>	<b>1.457.000,00 €</b>

---

## **Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach**

### **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 2020 wie folgt festgestellt:

#### **1. Erfolgsplan**

• Erträge	2.065.750,00 €
• Aufwendungen	1.918.600,00 €
• Jahresgewinn	147.150,00 €

#### **2. Vermögensplan**

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	6.108.860,50 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	6.108.860,50 €

**3. Kreditaufnahme** 2.584.800,00 €

**4. Höchstbetrag der Kassenkredite** 413.100,00 €

Biberach, den \_\_\_\_\_

Norbert Zeidler  
Oberbürgermeister

## Stellenübersicht

### Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2020 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
9	1	100,00	Sachbearbeitung Mietverwaltung Bauunterhaltung Facility Management
8	1	100,00	Wohnungsvergabe Betriebskostenabrechnung Obdachlosigkeit Hausordnung
8	1	60,00	Sachbearbeitung Sekretariat Buchhaltung Mietkautionsverwaltung
6	1	50,00	Sachbearbeitung Sekretariat Buchhaltung
6	1	55,00	Hausmeister
<hr/>			
<b>Fachpersonal</b>	8	660,00	
<b>Ausbildungsplatz Immobilienkauffrau 01.01.2020 - 31.12.2020</b>	1	100,00	Immobilienkauffrau

nachrichtlich 1 Hauswart mit einem Umfang von 14,94 % über Betriebskosten verrechnet (siehe Anmerkungen im Vorbericht) / Arbeitsvertrag endet zum 30.04.2020.

## **NACHWEIS**

- **über den Schuldendienst**
- **über den Stand der Schulden  
2020**

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2020

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehenskontonummer	Jahr d. Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zinssatz	Stand 31.12.2018	Tilgung 2019(-) Zugang	Stand 31.12.2019	Zugang 2020	Tilgung 2020	Voraussichtlicher Stand 31.12.2020	Zinsen 2020	Erläuterungen Ende d. Zinsfestschreibung
1	Hermann-Volz-Straße 31	L-Bank Karlsruhe	9100227514	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	32.760,97 €	1. - 803,54 €	31.957,43 €	- €	1. - 807,56 €	31.149,87 €	158,78 €	fest
2	Hermann-Volz-Straße 33	L-Bank Karlsruhe	9100227535	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	29.120,71 €	1. - 714,27 €	28.406,44 €	- €	1. - 717,84 €	27.688,60 €	141,14 €	fest
3	Hermann-Volz-Straße 37	L-Bank Karlsruhe	9100328003	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	178.965,27 €	1. - 4.325,76 €	174.639,51 €	- €	1. - 4.347,41 €	170.292,10 €	867,77 €	fest
4	Laurenbühlweg 5-7	KFW-Bank Kreisspark. BC	6000366676 6000366717	2012	2032	440.000,00 €	0,58%	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2021
5	Hans-Rohrer-Straße 17	L-Bank Stuttgart	9100180677	2013	2033	300.000,00 €	0,00%	244.560,00 €	1. - 15.840,00 €	228.720,00 €	- €	1. - 15.840,00 €	212.880,00 €	- €	2023
6	Otto-Schlecht-Straße 2	L-Bank Stuttgart	9100211527	2015	2065	1.650.700,00 €	0,00%	1.562.303,54 €	1. - 16.506,96 €	1.545.796,58 €	- €	1. - 16.506,96 €	1.529.289,62 €	- €	2040
7	Siebenbürgenstraße 40	L-Bank Stuttgart	9100181131	2015	2035	600.000,00 €	0,00%	541.882,50 €	1. - 31.680,00 €	510.202,50 €	- €	1. - 31.680,00 €	478.522,50 €	- €	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%	1.721.721,32 €	1. - 38.546,04 €	1.683.175,28 €	192.730,00 €	1. - 38.546,04 € 2. - 90.000,00 €	1.747.359,24 €	- €	2033
10	Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	L-Bank Stuttgart	9100384050	2018	2034	3.302.700,00 €	0,00%	- €	3. 2.477.025,00 €	2.477.025,00 €	825.675,00 €	1. - 44.036,00 € 2. - 110.000,00 €	3.148.664,00 €	- €	2034
11	Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 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	469.980,00 €	0,75%	- €	1. - 51.699,48 € 3. 469.980,00 €	418.280,52 €	- €	1. - 379.000,02 € 2. - 39.280,50 €	- €	2.602,01 €	2022
12	Neuaufnahme Schweidnitzallee 23	L-Bank Stuttgart		2020	2035	2.584.800,00 €	0,00%	- €			2.584.800,00 €	1. - €	2.584.800,00 €	- €	2035
<b>SUMME</b>						<b>11.814.845,95 €</b>		<b>4.311.314,31 €</b>	<b>2.786.888,95 €</b>	<b>7.098.203,26 €</b>	<b>3.603.205,00 €</b>	<b>- 770.762,33 €</b>	<b>9.930.645,93 €</b>	<b>3.769,70 €</b>	

1. Tilgung
2. Tilgungszuschuss genehmigt
3. Darlehensabruf

Anlage 3

**NACHWEIS  
über den Stand der Rücklagen zum  
31.12.2020**

---

## Nachweis über den Stand der Rücklagen

### Ergebnisrücklagen

Stand 31.12.2018 - Bilanz -	6.809.323 €
Zugang 2019 voraussichtl. Gewinn	426.750 €
Stand 31.12.2019	<u>7.236.073 €</u>
Zugang 2020 voraussichtlicher Gewinn - Wirtschaftsplan 2020 -	147.150 €
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b><u><u>7.383.223 €</u></u></b>

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

Entwicklung der Ergebnisrücklagen				
2018	Stand 31.12.2018 - Bilanz -		6.809.323 €	
2019	Zuführung voraussichtlicher Bilanzgewinn 2019 Hochrechnung	426.750 €		
	Entnahme 2019	- €	7.236.073 €	
2020	Zuführung Planansatz 2020	147.150 €		
	Entnahme 2020	- €	7.383.223 €	
2021	Zuführung Planansatz 2021	- €		
	Entnahme 2021 Bädersanierung Hermann-Volz-Straße 31 / Rückbau Martinstraße 22	- €	7.383.223 €	
2022	Zuführung Planansatz 2022	- €		
	Entnahme 2022 Bädersanierung Hermann-Volz-Straße 31	- €	7.383.223 €	
2023	Zuführung Planansatz 2023	- €		
	Entnahme 2023 Bädersanierung Hermann-Volz-Straße 33 - 37		7.383.223 €	31.12.2023

Entwicklung der Schulden				
2018	Stand 31.12.2018 - Bilanz -		4.311.314 €	
2019	Neuaufnahme 2019 Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 / Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26	2.947.005 €		
	Tilgung 2019 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	- 160.116 €	7.098.203 €	
2020	Neuaufnahme 2020 Neubau Hochvogelstraße 50	192.730 €		
	Neuaufnahme 2020 Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	825.675 €		
	Neuaufnahme 2020 Neubau Schweidnitzallee 23	2.584.800 €		
	Tilgungszuschuss 2020 Neubau Hochvogelstraße 50 / Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 / Modernisierung Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26	- 239.280 €		
	Tilgung 2020	- 531.482 €	9.930.646 €	
2021	Neuaufnahme 2021 Energetische Sanierung Rosenstraße 1 + 3/1	400.000 €		
	Tilgung 2021	- 209.000 €	10.121.646 €	
2022	Neuaufnahme 2022 -	- €		
	Tilgung 2022	- 227.000 €	9.894.646 €	
2023	Neuaufnahme 2023 Energetische Sanierung Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17	850.000 €		
	Tilgung 2023	- 227.000 €	10.517.646 €	31.12.2023