

EIGENBETRIEB WOHNUNGSWIRTSCHAFT

WIRTSCHAFTSPLAN 2021



**Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, 88400 Biberach an der Riß – Fertigstellung im
Frühjahr 2020**

INHALT

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2021

- 1 Grundsätzliches – Rechtsgrundlage
- 2 Investitionen 2021 – Neubau Schweidnitzallee 23
- 2 Investitionen 2021 – Umbau und energetische Sanierung Rosenstraße 1+3/1
- 3 Investitionen 2021 – Neubau Theaterstraße 14+16
- 5 Investitionen 2021 – Denkmalgerechte Sanierung Schulstraße 26
- 5 Investitionen 2021 – Denkmalgerechte Sanierung Zwingergasse 10+12

- 6 Erläuterung der Planansätze

ERTRÄGE

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

AUFWENDUNGEN

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

- 12 JAHRESERGEBNIS
- 12 Vermögensplan
- 14 Planung 2022 – 2024
- 16 Vorschau weiterer Maßnahmen
- 18 Entwicklung des Wohnungsbestandes einschließlich Hausverwaltung
- 19 Risiko- und Chancenbetrachtung
- 19 Ausrichtung
- 20 Schlussbetrachtung

Wirtschaftsplan 2021

- 21 ERFOLGSPLAN 2021
- 26 ERGEBNIS 2021
- 27 VERMÖGENSPLAN 2021
- 30 FINANZPLANUNG 2021 – 2024
- 37 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 2021

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

VORBERICHT

ZUM

WIRTSCHAFTSPLAN 2021

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 Wohnungswirtschaft weitere städtische Wohnungen zur Verwaltung übertragen. Zudem betreut der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft 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 Hochvogelstraße 54 für die „Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke“.

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft 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 2021

**Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in der Schweidnitzallee 23, 88400 Biberach an der Riß
Ein Wohngebäude mit insgesamt ca. 1.187,00 m² Wohnfläche und 18 Wohneinheiten (WE), öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021**

Für den Neubau sind im Wirtschaftsplan 2020 bereits Gesamtkosten in Höhe von 4.100.000,00 € veranschlagt worden. Das Flurstück 1369/59 Gemarkung Biberach an der Riß (Schweidnitzallee 23) mit einer Gesamtfläche von 1.770,00 m² wurde in 2020 an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zum Wert der Grundstückskosten in Höhe von 460.200,00 € übertragen.

Wie in Drucksache Nr. 2020/149 dargestellt, wurde ein europaweiter Teilnahmewettbewerb für ein Architektenauswahlverfahren mit nachgeschalteter Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Siegerentwurf, Büro Gurland und Seher aus Biberach an der Riß, hat im Vergleich zu den Vorgaben eine ca. 4,0 % größere Bruttogeschosfläche und ca. 5,5 % mehr an Wohnfläche. Beim Siegerentwurf werden ca. 11,0 % höhere Baukosten prognostiziert. Die im Baukörper integrierten Loggien und Fenstereinfassungen sind mitverantwortlich für eine Kostenerhöhung. Ohne diese markanten Ausführungsdetails würde das Gebäude deutlich an städtebaulicher Qualität verlieren. Die Mehrkosten für den größeren Baukörper und dadurch erreichten Zugewinn an Wohnfläche lassen sich wirtschaftlich aufrechnen.

Auf Grundlage der Baukostenprognose erhöhen sich die Baukosten (ohne Grundstück) von 3.640.580,00 € auf 4.041.044,00 €. Die Mehrkosten in Höhe von **400.464,00 €** sind im Wirtschaftsplan 2021 veranschlagt.

Gemäß dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2020/2021 haben sich die förderfähigen Gesamtkosten von 3.000,00 €/m²-Wohnfläche auf 3.500,00 €/m²-Wohnfläche erhöht. Die Darlehenshöhe ergibt sich aus 80,0 % (unverändert wie zuvor) der tatsächlichen berücksichtigungsfähigen Baukosten. Die Kosten je m²-Wohnfläche erhöhen sich von 3.380,30 € auf 3.404,42 €. Gemäß den veränderten Konditionen erhöht sich der Bruttodarlehensbetrag von 2.584.800,00 € auf 3.323.600,00 € (**+ 738.800,00 €**). Die erhöhte Kreditaufnahme ist im Wirtschaftsplan 2021 (Vermögensplan) entsprechend abgebildet. Zudem hat sich im Landeswohnraumförderungsprogramm 2020/2021 der Tilgungszuschuss pro Wohnung von 5.000,00 € auf 18.000,00 € erhöht.

Dem Bauvorhaben hat der Gemeinderat in der Drucksache Nr. 2020/149 zugestimmt. Im Wirtschaftsplan 2021 werden die Veränderungen dargestellt.

**Umbau und energetische Sanierung von derzeit 2 Wohnungen auf 5 Wohnungen und 6 Garagen in der Rosenstraße 1 + 3/1, 88400 Biberach an der Riß-Rißegg
Ein Wohngebäude mit insgesamt ca. 410,00 m² Wohnfläche**

Das Wohngebäude, Baujahr ca. 1980 mit einer Grundstücksfläche von 1.210,00 m², wurde im Wirtschaftsjahr 2020 für insgesamt 105.738,69 € inkl. Kaufnebenkosten vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erworben.

Im Vermögensplan sind **1.290.640,00 €** für den Umbau und die energetische Sanierung „Rosenstraße 1 + 3/1 in 88400 Biberach an der Riß-Rißegg“ eingeplant. Es ist vorgesehen eine neue Heizanlage einzubauen und eine Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Heizanlage zu installieren. Die Fenster sollen ausgetauscht und die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt werden. Ferner sollen das Dach sowie die Kellerdecke gedämmt werden. Die Baukosten belaufen sich auf ca. 3.147,90 €/m²-Wohnfläche. Das Zweifamilienhaus soll nach Umbau fünf Wohneinheiten umfassen. Aus den bestehenden zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sollen nach Umbau vier Wohneinheiten entstehen. Das noch nicht

für Wohnzwecke ausgebauten Dachgeschoss mit etwa 120 m²-Wohnfläche soll nach Umbau eine Wohneinheit enthalten.

Zur Finanzierung der Umbaumaßnahmen bzw. der energetischen Sanierung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wird das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren (151)“ in Anspruch genommen. Für den Umbau zu vier Wohneinheiten (KfW-Effizienzhaus-Standard 85) können maximal 120.000,00 €/Wohneinheit, somit also 480.000,00 € zu 0,75 % Sollzinsen aufgenommen werden. Es ist ein Tilgungszuschuss von 30,0 % von maximal 120.000,00 € Kreditbetrag, somit bis zu 36.000,00 € je Wohneinheit, möglich (4 Wohneinheiten x 36.000,00 € = 144.000,00 € Tilgungszuschuss).

Für die neu zu schaffende Wohneinheit im Dachgeschoss kann das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen (153)“ beansprucht werden. Für diese Wohnung (KfW-Effizienzhaus-Standard 55) kann ebenfalls ein Kreditbetrag in Höhe von 120.000,00 € zu 0,75 % Sollzinsen aufgenommen werden, allerdings ist hier ein Tilgungszuschuss von lediglich 15,0 % des Zusagebetrages möglich, somit bis zu 18.000,00 € (1 Wohneinheit x 18.000,00 € = 18.000,00 €).

Weitere Zuschüsse, wie z. B. KfW-Programm „Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Baubegleitung (431)“ oder BAFA-Programm „Heizen mit erneuerbaren Energien“, sind möglich.

Zusammenfassend kann für den Umbau bzw. der energetischen Sanierung ein Bruttodarlehensbetrag in Höhe von **600.000,00 €** aufgenommen werden, was im Vermögensplan eingeplant ist.

Die Baumassen, Wohnflächen und die detaillierte Kostenberechnung können erst nach Ausarbeitung der endgültigen Planung abgebildet werden.

**Neubau von 5 öffentlich geförderten Wohnungen in der Theaterstraße 14 + 16, 88400 Biberach an der Riß,
Ein Wohngebäude mit insgesamt ca. 318,00 m² Wohnfläche und 5 Wohneinheiten (WE),
öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021**

2	Zwei-Zimmer-Wohnungen mit je ca.	45,00 m ² Wohnfläche
2	Zwei-Zimmer-Wohnungen mit je ca.	75,00 m ² Wohnfläche
1	Drei-Zimmer-Wohnung mit ca.	78,00 m ² Wohnfläche

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.

Der Gemeinderat der Stadt Biberach an der Riß hat einen maßstäblichen und gestalterisch eingepassten Neubau der Gebäude mehrheitlich beschlossen (siehe hierzu Drucksache Nr. 2020/028 und 2020/028/1).

Für den Neubau sind im Wirtschaftsplan 2021 Gesamtkosten in Höhe von **1.509.277,00 €** veranschlagt. Im Wirtschaftsplan 2020 wurden zwar bereits 1.400.000,00 € veranschlagt, jedoch wurde hier noch von einer grundlegenden Sanierung ausgegangen. Die höheren Baukosten sind auf Preissteigerungen im Baugewerbe zurückzuführen. Da es sich nun um einen Neubau handelt, ist diese Maßnahme nochmals vollständig im Wirtschaftsplan 2021 abzubilden, da unter anderem bei einem Neubau auch andere Fördermittel und -höhen möglich sind.

Es werden insgesamt 5 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 318,00 m² erstellt. Die Wohnungsgrößen richten sich nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021. 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.

Die Darlehenshöhe entspricht 80,0 % der Gesamtkosten des Vorhabens. Die berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten unterscheiden zwischen Baukosten (Kostengruppen 200 bis 800 - DIN 276) und Grundstückskosten. Unter Zugrundelegung eines Festbetrags in Höhe von 3.500,00 € je m² Wohnfläche für die Baukosten ergibt sich ein Darlehensbetrag in Höhe von 2.800,00 € je m² Wohnfläche. Zu diesem Betrag sind die Grundstückskosten, erhöht um 10,0 %, 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 10,0 %. Die förderfähige Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 318,00 m². Die Darlehenshöhe beläuft sich somit auf insgesamt **890.400,00 €**. Das Darlehen wird mit 2,0 % p. a. aus dem Bruttodarlehensbetrag getilgt (wahlweise auch 3,0 % p. a. oder 4,0 % p. a. möglich). Dieser Betrag wird mit den verbleibenden Mieteinnahmen (Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten) finanziert. Für die Mietberechnung wurde der Mietspiegel Stand April 2020 zugrunde gelegt. Zu beachten waren die mittlere Wohnlage, ein guter Ausstattungsgrad, Balkone und Gemeinschaftsräume. Eine Mietpreissteigerung von ca. 10,0 % bis zur Vermietung in 2023 wurde berücksichtigt. Die Miethöhe von durchschnittlich 7,82 €/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 0,18 %. In der Betrachtungsweise der Investitionsrechnung nach dem vollständigen dynamischen Finanzplan ist das Bauvorhaben nach 48 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 Gesamtkosten in Höhe von 1.509.277,00 € beinhalten neben Planungskosten in Höhe von 50.000,00 € auch die Rückbaukosten der Gebäude in Höhe von etwa 55.000,00 €. Der Rückbau der Gebäude findet in 2021 statt. Für den Rückbau der Gebäude sind Fördermittel von ca. 60,0 % aus dem Stadtbauförderprogramm (Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“) möglich, somit also bis zu **33.000,00 €**.

Ferner arbeitet die Verwaltung für die Theaterstraße an einer gemeinsamen, übergreifenden Lösung mit den Nachbargrundstücken.

Die geplante Bezugfertigkeit ist bei einer Bauzeit von 1,5 Jahren auf Herbst 2023 anvisiert.

Die Baumassen, Wohnflächen und die detaillierte Kostenberechnung können erst nach Ausarbeitung der endgültigen Planung abgebildet werden.

Denkmalgerechte Sanierung der Schulstraße 26, 88400 Biberach an der Riß,

Die beauftragte Machbarkeitsstudie für das Gebäude in der Schulstraße 26, welche von der Firma JaKo Baudenkmalpflege GmbH erstellt wird, verzögert sich auf Grund der Covid-19-Pandemie.

Detaillierte Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wird der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft voraussichtlich bis Ende 2020 erhalten.

Im Vorfeld wurde ein durchaus gangbares Konzept vorgestellt, welches jedoch noch nicht mit Kosten unterlegt ist. Eine Überlegung ist beispielsweise eine Radler- und Pilgerherberge mit Online-Rezeption in dem Gebäude unterzubringen. Es ist noch offen, welche Fördermittel und Zuschüsse für eine denkmalgerechte Sanierung möglich sind. Für eine Umsetzung sind unterschiedliche Konstellationen denkbar. Als Alternative für die denkmalgerechte Sanierung durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft könnte auch eine Investorenlösung in Verbindung mit einem Erbbaupachtvertrag sein.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und den daraus resultierenden Möglichkeiten werden den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgestellt.

Damit eine Umsetzung in 2021 möglich ist, sind im Wirtschaftsplan 2021 Mittel für eine denkmalgerechte Sanierung auf Grundlage einer Grobkostenermittlung in Höhe von **644.960,00 €** (4.600,00 €/m²-Wohnfläche) veranschlagt. Eine detaillierte Kostenberechnung erfolgt im Anschluss an die Machbarkeitsstudie.

Denkmalgerechte Sanierung von 2 Wohnungen in der Zwingergasse 10 + 12, 88400 Biberach an der Riß, Ein Wohngebäude mit insgesamt ca. 219,36 m² Wohnfläche (gem. Pläne Hr. Dr. Uhl, Büro für historische Bauforschung) und 2 Wohneinheiten (WE)

Für das Gebäude Zwingergasse 10 und 12 wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, um entscheiden zu können, ob eine adäquate sinnvolle und wirtschaftliche Lösung erreicht werden kann.

Die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie erhalten wir ebenfalls voraussichtlich Ende 2020.

Die Machbarkeitsstudie soll weiterhin Aufschluss darüber geben, wieviel denkmalrelevante Substanz nach einer Instandsetzung und denkmalgerechter Sanierung übrigbleibt. Für die Denkmalbehörde dient die Machbarkeitsstudie als Entscheidungshilfe für die Beurteilung, in wie weit eine Erhaltungsfähigkeit und Erhaltungswürdigkeit für die Gebäude gegeben ist.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und den daraus resultierenden Möglichkeiten werden den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgestellt.

Damit eine Umsetzung in 2021 möglich ist, sind im Wirtschaftsplan 2021 Mittel für eine denkmalgerechte Sanierung auf Grundlage einer Grobkostenermittlung in Höhe von **921.312,00 €** (4.200,00 €/m²-Wohnfläche) veranschlagt. Eine detaillierte Kostenberechnung ist erst im Anschluss an die Machbarkeitsstudie möglich. Als Alternative für die denkmalgerechte Sanierung durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft könnte auch eine Investorenlösung in Verbindung mit einem Erbbaupachtvertrag sein.

Es ist ein Zuschuss aus dem Stadtbauförderprogramm möglich. 85,0 % der Baukosten können angerechnet werden. Daraus sind ca. 60,0 % als Zuschuss möglich. In unserem Fall könnte dies ein Zuschuss in Höhe von ca. **470.000,00 €** bedeuten.

Erläuterung der Planansätze

3.1 Erfolgsplan

3.1.1 Erträge

3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2021	Voraussichtl. Ergebnis 2020	Planansatz 2020	Ergebnis 2019
a)	Sollmieten	1.500.000,00 €	1.450.000,00 €	1.396.000,00 €	1.341.747,71 €
b)	Umlage Betriebskosten	420.000,00 €	420.000,00 €	420.000,00 €	398.264,12 €
	Summe	1.920.000,00 €	1.870.000,00 €	1.816.000,00 €	1.740.011,83 €
c)	Betreuungstätigkeit	103.000,00 €	129.000,00 €	119.000,00 €	133.386,21 €
d)	Baubetreuung Hochvogel- straße 54 (Bruno-Frey- Stiftung)	0,00 €	2.800,00 €	2.000,00 €	27.367,65 €

a) Sollmieten

In 2021 verwaltet der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft 355 Wohnungen in 68 Häusern und 78 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 10/2020. Mit berücksichtigt bei der Berechnung des Planansatzes der Sollmieten und der Umlage für Betriebskosten sind unter anderem auch:

Die Durchschnittskaltmiete des gesamten Wohnungsbestandes liegt bei 6,13 € (Geschäftsbericht 2019: 5,50 €) pro m², die Warmmiete bei 7,82 € pro m² (Geschäftsbericht 2019: 7,18 €). Die Nebenkosten betragen somit im Durchschnitt 1,69 € 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 Wohnungswirtschaft wird auch in den kommenden Jahren Modernisierungen durchführen. Dadurch wird der Erhalt des Wohnbestandes gewährleistet und die Betriebskosten können somit weiter gesenkt bzw. es kann den steigenden Energiekosten entgegengewirkt 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. 10,0 % 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 Wohnungswirtschaft verwaltet im Auftrag von der Stadt Biberach an der Riß, 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 2020		
	Wohnungen	Gewerbliche u. sonst. Einheiten	Garagen
1. Gemischt genutzte Gebäude	64	18	34
2. Angemietete Wohnungen In 2020: Abgang Wolfentalstraße 13 (-9 WE)	68		4
3. Hospital zum Heiligen Geist, Biberach an der Riß	62	4	26
4. Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke, Biberach an der Riß	12		14 (TG-Stellplätze)
Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt	206	22	78

Für die Verwaltung der städtischen, hospitalischen 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 5,5 % bzw. 6,5 % der Kosten angesetzt.

Darüber hinaus wickelt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft bis Ende 2020 gemeinsam mit dem Ordnungsamt die Unterbringung von Obdachlosen ab. Diese Verwaltungsleistung wird gemäß § 13 Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) angemessen vergütet. Ab dem Wirtschaftsjahr 2021 wird die Buchhaltung hinsichtlich der von der Obdachlosigkeit betroffenen Personen durch das Kämmereiamt vorgenommen. Die Senkung der Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit bezüglich des Planansatzes 2021 zum voraussichtlichen Ergebnis 2020 in Höhe von ca. 26.000,00 € beruht u. a. auf dem Wegfall dieser Dienstleistung.

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 für kulturelle und soziale Zwecke hat dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft die gesamte Baubetreuung zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des Bauvorhabens übertragen. Zum Ende des Wirtschaftsjahres 2020 ist das Bauvorhaben vollständig abgewickelt und abgerechnet, so dass kein Planansatz für das Wirtschaftsjahr 2021 mehr erfolgt.

3.1.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

	Planansatz 2021	Voraussichtl. Ergebnis 2020	Planansatz 2020	Ergebnis 2019
1. Anlageverkäufe	0,00 €	135.269,06 €	0,00 €	0,00 €
2. Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus, Erträge aus Versicherungserstattungen, usw.	2.000,00 €	110.000,00 €	2.000,00 €	31.205,52 €
3. Tilgungszuschuss KfW-Darlehen, steuerfreie Investitionszuschüsse	145.248,50 €	94.000,00 €	125.250,00 €	14.000,00 €
4. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Verjährung Verbindlichkeiten, usw.	0,00 €	472,74 €	0,00 €	360,00 €
Insgesamt	147.248,50 €	339.741,80 €	127.250,00 €	45.565,52 €

Nachdem der Zeitpunkt für Anlageverkäufe nicht feststeht, wird auf einen Planansatz verzichtet. Es werden jedoch folgende Gebäude in 2021 zum Verkauf vorgesehen: Olgastraße 1, Martinstraße 22, Teichweg 8 und Weberberggasse 27 (Teileigentum). Ein Verkauf des Schulweges 5 in Ringschnait ist abhängig von der weiteren Nutzung (Übertragung an die Stadt Biberach an der Riß zur Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr Ringschnait).

In Position 2 sind hauptsächlich Erstattungen der Mieter für selbst verursachte Schäden und Kostenerstattungen gemäß der im Mietvertrag vereinbarten Kleinreparaturklausel (z. B. Tür- und Fensterverschlüsse, 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 Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 in Höhe von **110.000,00 €** gewährt. Weiter ist mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von **35.248,50 €** 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 2021	Voraussichtl. Ergebnis 2020	Planansatz 2020	Ergebnis 2019
Guthabenzinsen	1.000,00 €	1.000,00 €	1.500,00 €	985,99 €

Aufgrund der anhaltenden extremen Niedrigzinsphase wurde der Planansatz vorsichtig gewählt.

3.1.2. Aufwendungen

3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2021	Voraussichtl. Ergebnis 2020	Planansatz 2020	Ergebnis 2019
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	460.000,00 €	465.000,00 €	465.000,00 €	428.463,02 €
b)	Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten f. Vermietung	15.000,00 €	13.000,00 €	5.000,00 €	7.818,53 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	925.000,00 €	482.000,00 €	523.300,00 €	309.165,24 €
	Hausbewirtschaftung insgesamt	1.400.000,00 €	960.000,00 €	993.300,00 €	745.446,79 €

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-Rhythmus.

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 925.000,00 € (entspricht 39,75 €/m²) eingeplant. Die Instandhaltungskosten fallen in 2021 durch eine kostenintensive Maßnahme deutlich höher aus. Der Durchschnitt für die Instandhaltungskosten in den letzten drei Jahren betragen 17,35 €/m² Wohnfläche. Ein guter Durchschnittswert für Instandhaltungskosten liegt bei circa 25,00 €/m² Wohnfläche. In diesen Kosten sind u. a. die Fassadenanstriche sowie die jeweiligen Treppenhauseanstriche der Wohngebäude in der Hans-Rohrer-Straße 26, 28 und 30 in Höhe von etwa 45.000,00 € enthalten. Ferner beinhalten die Kosten die Badsanierungen sowie Maßnahmen an der Elektroverteilung in der Hermann-Volz-Straße 31 (Baujahr 1975, 16 Wohneinheiten mit insgesamt 1.163,04 m² Wohnfläche) in Höhe von rund 580.000,00 €. Die inzwischen über 40 Jahre alten Bäder und WCs sind sanierungsbedürftig. Die Elektrozählerplätze werden brandschutztechnisch ertüchtigt. Die Elektroanlage im Kellergeschoss wird erneuert. Ferner erhalten das Treppenhaus und die Kellerflure einen neuen Anstrich. Die Erneuerung der Wasserleitungen und Absperrventile der Heizung im Untergeschoss in Höhe von ca. 100.000,00 € erfolgte bereits in 2020. In diesen Kosten ist auch der Einbau der Enthärtungsanlage zur Schonung der sanitären Einrichtungsgegenstände enthalten.

Seit Gründung des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft wurden rund 26,7 % des Wohnungsbestandes energetisch saniert und nach den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die Neubauten in der Otto-Schlecht-Str. 2, Hochvogelstraße 50 und in der Hans-Rohrer-Straße 21 und 23 entsprechen circa 14,4 % des Wohnungsbestandes, welche energetisch auf einen aktuellen Stand sind. Folglich sind etwa 41,0 % des Wohnungsbestandes auf einen aktuellen energetischen Stand.

3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2021	Voraussichtl. Ergebnis 2020	Planansatz 2020	Ergebnis 2019
Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozi- alen Abgaben	474.000,00 €	344.000,00 €	394.000,00 €	289.253,54 €
abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebs- kosten enthalten)	0,00 €	-2.250,70 €	-7.000,00 €	- 7.233,67 €
Gehälter - Verwaltung	474.000,00 €	341.749,30 €	387.000,00 €	282.019,87 €

Seit September 2019 wird die Ausbildung in unserem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zur/zum Immobilienkauffrau/-mann fortgeführt. Die Baugenossenschaft Biberach an der Riß übernimmt freundlicherweise wieder 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 werden zusätzliche Stellen 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.

Um die vorstehenden Maßnahmen umzusetzen, wurde im Wirtschaftsplan 2020 ein Techniker (100,0 %) sowie ein technischer Mitarbeiter im Bereich Wohnanlagen (55,0 %) genehmigt. Die Stellenausschreibungen haben sich aufgrund der Covid-19-Pandemie stark verzögert. Die Stelle als Techniker kann zum 01.01.2021 besetzt werden. Für den technischen Mitarbeiter läuft derzeit das Bewerberverfahren. Mit einer Stellenbesetzung wird auch zum 01.01.2021 gerechnet.

Für die Betreuung der Bauprojekte (Projektierung, Planung, etc.) ist eine Stelle als Projektleiter unerlässlich. Die Besetzung der Stelle als Projektleiter ist ab 01.04.2021 vorgesehen. Die Personalkosten für den Projektleiter von rund 45.300,00 € für neun Monate sind im Planansatz für das Wirtschaftsjahr 2021 enthalten.

Seit dem 01.05.2020 ist neben dem Personal im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft (Anlage I Stellenübersicht) kein Hauswart mehr beschäftigt. Die Pflege und die Gebäudereinigung wird zukünftig über entsprechende Dienstleistungsfirmen erbracht. Es erfolgt hiermit kein Planansatz für 2021 für die Hausmeisterkosten. 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 2021	Voraussichtl. Ergebnis 2020	Planansatz 2020	Ergebnis 2019
auf immaterielle Vermögensgegenstände	6.000,00 €	5.300,00 €	2.700,00 €	2.840,12 €
auf Wohngebäude	526.700,00 €	452.200,00 €	436.000,00 €	364.862,30 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.300,00 €	3.300,00 €	7.600,00 €	2.435,70 €
Abschreibungen insgesamt	542.000,00 €	460.800,00 €	446.300,00 €	370.138,12 €

Die Steigerung des Bilanzergebnisses 2019 zum Planansatz 2021 von knapp 172.000,00 € betrifft die jährliche Abschreibung des Neubaus in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 von ca. 4,7 Mio. €, der Parkplätze für das Quartier „Hans-Rohrer-Straße/Ritter-von-Essendorf-Straße“ in Höhe von ca. 90.000,00 € (Restlaufzeit 25 Jahre) sowie der Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 in Höhe von ca. 619.000,00 € (Restlaufzeit 15 Jahre). Ferner ist das Wohngebäude in der Rosenstraße 1 (Kauf) ab 01.07.2020 abzuschreiben (Restlaufzeit 10 Jahre). Die Restlaufzeit für den Neubau 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 9.300,00 € eingestellt. In diesem Betrag wurde die Abschreibung der neu anzuschaffenden Wirtschaftsgüter (PKW, Werkzeuge, Büromöbel) berücksichtigt. Für neu angeschaffte GWG's wird von der Sofortabschreibung Gebrauch gemacht.

3.1.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Planansatz 2021	Voraussichtl. Ergebnis 2020	Planansatz 2020	Ergebnis 2019
Sächliche Verwaltungskosten	90.000,00 €	85.000,00 €	65.000,00 €	70.333,42 €
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen	2.000,00 €	2.500,00 €	2.000,00 €	1.865,59 €
Beratungskosten für Untersuchungen von Wohngebäuden	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	92.000,00 €	87.500,00 €	67.000,00 €	72.199,01 €

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. Die Erhöhung des Bilanzergebnisses 2019 zum Planansatz 2021 von knapp 20.000,00 € betrifft das Verwarentgelt/die Negativzinsen (Strafzinsen in Höhe von 0,5 % für große Guthaben) aufgrund der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Das Verwarentgelt ist seit 01.02.2020 zu bezahlen.

Vorsorglich werden für uneinbringliche Mietforderungen Abschreibungen in Höhe von 2.000,00 € eingestellt.

3.1.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Planansatz 2021	Voraussichtl. Ergebnis 2020	Planansatz 2020	Ergebnis 2019
Darlehenszinsaufwand	7.100,00 €	3.800,00 €	4.000,00 €	4.113,05 €

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 2020/2021 mit 0,00 % Zinsen möglich. Die Zusammensetzung der Zinsaufwendungen und deren Konditionen sind aus dem Nachweis „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Darlehensfinanzierung 2021“ (Anlage 2) ersichtlich.

3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2021	Voraussichtl. Ergebnis 2020	Planansatz 2020	Ergebnis 2019
Grundsteuer	21.000,00 €	19.000,00 €	21.000,00 €	19.002,56 €

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 200,0 %. Die Erhöhung des Planansatzes 2021 im Gegensatz zum voraussichtlichen Ergebnis 2020 resultiert aus dem Neubau in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 sowie dem erworbenen Wohngebäude in der Rosenstraße 1 in Biberach-Rißegg.

3.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2021	
stehen den Erträgen mit	2.171.248,50 €
Aufwendungen über	2.536.100,00 €
gegenüber,	
so dass ein Jahresverlust entsteht von	364.851,50 €,
der den Ergebnisrücklagen entnommen werden kann.	

3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2021 sind nachfolgende Kosten zu finanzieren:

- die Erhöhung der Neubaukosten für die Wohnungen in der Schweidnitzallee 23 in Höhe von **400.464,00 €**,
- die angesetzten Kosten für den Neubau von fünf öffentlich geförderten Wohnungen in der Theaterstraße 14 + 16 in Höhe von **1.509.277,00 €**,
- der Umbau sowie die energetische Sanierung des Wohngebäudes Rosenstraße 1 und der Garagen in der Rosenstraße 3/1 in Biberach-Rißegg in Höhe von **1.290.640,00 €**,
- die denkmalgerechte Sanierung der Schulstraße 26 in Höhe von **644.960,00 €**,

- die denkmalgerechte Sanierung von zwei Wohneinheiten in der Zwingergasse 10 und 12 in Höhe von **921.312,00 €**,
- die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von **24.000,00 €** (darunter Anschaffung von Möbeln bezüglich Umbaumaßnahmen im EG, Zeppelinring 50, in Höhe von etwa 15.000,00 €, Werkzeugbeschaffung für den einzustellenden technischen Mitarbeiter in Höhe von ca. 5.000,00 €),
- die planmäßige Tilgung von Krediten von **168.627,00 €**, die außerordentliche Tilgung von ca. **456.286,60 €** (Darlehensrückzahlungen Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 und Hermann-Volz-Straße 31, 33 und 37) und die Tilgungszuschüsse in Höhe von insgesamt **145.248,50 €** für die Neubauvorhaben in der 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 und
- dem voraussichtlichen Jahresverlust von **364.851,50 €**.

Diese Ausgaben werden durch

- einem weiteren zinslosen Kredit der Landesbank von **738.800,00 €** für den öffentlich geförderten Neubau in der Schweidnitzallee 23 aufgrund veränderter Kondition des Landeswohnraumförderungsprogramms,
- einem zinslosen Kredit der Landesbank von **915.840,00 €** für den öffentlich geförderten Neubau in der Theaterstraße 14 und 16,
- einem zinsgünstigen Kredit des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW über **600.000,00 €** für den Umbau und der energetischen Sanierung in der Rosenstraße 1 + 3/1 in Rißegg,
- die Fördermittel aus dem Stadtbauförderprogramm für die denkmalgerechte Sanierung der Wohngebäude in der Zwingergasse 10 und 12 in Höhe von ca. **470.000,00 €** sowie
- den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von **542.000,00 €**.

nicht abgedeckt.

Durch diese Einnahmen ist im Vermögensplan eine Entnahme aus den Kapitalrücklagen in Höhe von **2.651.466,60 €** notwendig.

4. Planung

4.1 Für 2022 bis 2024 sind folgende Wohngebäude zur energetischen Sanierung, zum Rück- oder als Neubau vorgesehen:

Die Kosten- und Darlehenshöhen wurden auf Grundlage der aktuellen Ausschreibungsergebnisse angepasst. Für die kommenden Jahre sind Preissteigerungen von ca. 3,0-5,0 % jährlich berücksichtigt.

2022

Sanierung

Hermann-Volz-Straße 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 brand-schutztechnisch ertüchtigt. Erneuerung der Elektroanlagen im Kellergeschoss. In den Wohnungen erfolgt der Austausch der elektrischen Versorgung bei Mieterwechsel. Das Treppenhaus und die Kellerflure erhalten einen neuen Anstrich. Die veranschlagten Gesamtkosten liegen für die Hermann-Volz-Straße 33 - 37 bei ca. **660.000,00 €**. Die Erneuerung der Versorgungsleitungen im Untergeschoss wurde 2016 mit Kosten in Höhe von etwa 62.000,00 € durchgeführt.

2022

Neubau

18 öffentlich geförderte Wohnungen im Baugebiet Taubenplätzle, 88400 Biberach an der Riß, ca. 1.187 m² Wohnfläche

Im Baugebiet Taubenplätzle in Biberach an der Riß bietet sich ein sozialer Wohnungsbau für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft an. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft versucht nach wie vor, in allen neu erschlossenen Baugebieten vertreten zu sein. Eine nahezu identische Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus in der Schweidnitzallee 23 (Baugebiet Hauderboschen) lässt sich hier verwirklichen. Die Vorteile liegen unter anderem darin, dass eine Kostenersparnis aufgrund einer Wiederholung der Ingenieurleistungen zu erzielen ist. Gemäß § 11 Absatz 3 HOAI können Gebäude, die unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden, eine Kostenersparnis in der Hinsicht erzielen, dass die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 um 50,0 % gemindert werden. Ferner entfällt das Wettbewerbsverfahren, so dass hierfür keine Kosten anfallen und eine deutliche Zeitersparnis vorliegt. Auf Grundlage der Baukostenprognose ist mit Baukosten (ohne Grundstück) von ca. **4.100.000,00 €** zu rechnen. Die Kosten wurden gegenüber der Schweidnitzallee 23 nicht reduziert. Die genannten Einsparungen können in etwa mit den Baupreissteigerungen aufgerechnet werden. Mit einer Grundstückübertragung in Form einer Eigenkapitalerhöhung von der Stadt Biberach an der Riß auf den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft wird wie bei den vorausgegangenen Neubauprojekten gerechnet. Gemäß dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2020/2021 ist ein Bruttodarlehensbetrag von **3.323.600,00 €** möglich. Der Tilgungszuschuss pro Wohnung beläuft sich auf 18.000,00 €. Somit kann derzeit mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von insgesamt 324.000,00 € gerechnet werden.

2022**Sanierung****Riedlinger Straße 74, Baujahr 1971 mit ca. 509 m² Wohnfläche, 15 Wohnungen**

Das Gebäude Riedlinger Straße 74, Baujahr 1971, mit 15 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von circa 509 m² befindet sich auf dem Krankenhausareal und diente bisher als Wohnraum für das Krankenhauspersonal. Für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft bietet sich das Gebäude an, um zentrumsnahe Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Es ist eine mittelfristige Nutzung des Bestandsgebäudes von bis zu 10 Jahren vorgesehen. Nach vollständiger wirtschaftlicher Verwertung kann an dieser Stelle ein Neubau entstehen.

Die Strom-, Wasser und Wärmeversorgung erfolgt aktuell über das Krankenhaus.

Davon ausgehend, dass die Liegenschaft an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft übertragen wird, sind für die Erstellung des Wasser-, Strom- und Wärmeversorgung sowie notwendigen Reparaturarbeiten Kosten in Höhe von ca. **300.000,00 €** veranschlagt.

2022**Neubau****12 öffentlich geförderte Wohnungen in der Rißegger Straße 116 (Kleine Schule), 88400 Biberach an der Riß, ca. 810 m² Wohnfläche**

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist seit längerem bestrebt, in Rißegg öffentlich geförderten Wohnraum anzubieten. Das Gebäude wird aktuell noch durch den Sportverein als Vereins- und Umkleideraum genutzt. Durch den Neu- und Umbau des Vereinsheims am Sportplatz entfällt diese Nutzung. Nördlich und südlich von dem Grundstück befinden sich jeweils Mehrfamilienhäuser, wodurch sich der Bau von einem weiteren Mehrfamilienhaus an dieser Stelle anbietet. An der Stelle könnte ein zweigeschossiges Wohngebäude und ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 12 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 810 m² entstehen. Die Kostenprognose für das Gebäude liegt bei rund **3.200.000,00 €**. Eine genauere Kostenberechnung kann erst nach einer detaillierten Planung in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erstellt werden. Gemäß dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2020/2021 ist ein Bruttodarlehensbetrag von **2.268.000,00 €** möglich. Der Tilgungszuschuss pro Wohnung beläuft sich auf 18.000,00 €. Somit kann derzeit mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von insgesamt 216.000,00 € gerechnet werden.

2022/2023**Abriss und Neubau****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 Erdgeschoss. Die Bäder befinden sich im Untergeschoss mit Zugang über die Kellerräume. Aufgrund des Alters und dem vorhandenen Instandhaltungszustand sind die Gebäude in einem schlechten Zustand und weisen in allen Bereichen erhebliche Defizite auf. Eine Sanierung und Modernisierung lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen. Die Gebäude in diesem Zustand und mit dieser Gebäudetechnik sind für eine Wohnnutzung nicht mehr angemessen. Hier wird geprüft, welche Möglichkeiten in diesem Wohngebiet vorhanden sind und welches Vorhaben schlussendlich verwirklicht werden kann. Dafür sind in 2022 Planungskosten in Höhe von ca. **100.000,00 €** bereitgestellt. Die Rückbauten sowie der anschließende Neubau der Gebäude soll in 2023 stattfinden. Nach einer vorläufigen Grobkostenschätzung können hierfür Kosten in Höhe von **4.800.000,00 €** veranschlagt werden. Derzeit wird versucht, die entsprechenden Mieter eine andere geeignete Wohnung anzubieten, um die Gebäude sukzessive zu entmieten. Entsprechende Maßnahmen werden nach Vorliegen der Ergebnisse folgen. Es ist ein preisgünstiger Wohnungsbau für Familien vorgesehen.

2023**Abriss und Neubau****9 Wohnungen in der Talfeldstraße 1, 88400 Biberach an der Riß, ca. 612 m² Wohnfläche**

Das Grundstück Talfeldstraße 1, ehemaliger Kindergarten, eignet sich sehr gut für eine Bebauung von einem Mehrfamilienhaus für preisgünstiges Wohnen. Aktuell ist das Grundstück im Eigentum des Hospitals zum Heiligen Geist und mit einer Erbbaupacht durch die evangelische Kirchengemeinde versehen.

Um auch in diesem Ortsteil vertreten zu sein, strebt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft einen Kauf von diesem Grundstück an. Hier könnte ein zweigeschossiges Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 612 m² entstehen. Die Kostenprognose für das Gebäude liegt bei rund **2.600.000,00 €**. Eine genauere Kostenberechnung kann erst nach eingehender Klärung der Bebauung und einer detaillierten Planung erstellt werden.

2024**Abriss und Neubau****10 Wohnungen in der Felsengartenstraße 9, 88400 Biberach an der Riß**

Der Landkreis Biberach beabsichtigt die Liegenschaft in der Felsengartenstraße 9 wieder in den Besitz der Stadt Biberach an der Riß zu übergeben. Die Lage bietet sich an, um Büro- oder Gewerberäume sowie innenstadtnahen Wohnraum zu entwickeln. Ausgehend von drei Vollgeschossen und einem Teilgeschoss könnte im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung und in den Obergeschossen circa 10 Wohneinheiten erstellt werden. Die Kostenprognose für einen Wohn- und Gewerbebau liegt bei rund **5.900.000,00 €**. Eine genauere Kostenberechnung kann erst nach einer detaillierten Planung in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erstellt werden.

Die Investitionen in den Jahren 2022, 2023 und 2024 für die o. g. Maßnahmen sind im Vermögensplan entsprechend darzustellen.

4.2 Vorschau weiterer Maßnahmen**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 945.000,00 €, KfW-Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen 800.000,00 €.

Die Dämmung der Kellerdecke sowie die Sanierung der Heizanlage (Baujahr 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 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 €.

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 2,6 Mio. € (ohne Grundstück) beinhaltet eine grobe Kostenschätzung nach BKI 2020 (Baukostenindex) für Mehrfamilienhäuser in einem einfachen Standard. Das Grundstück ist im Eigentum des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft. Das Vorhaben wird mit einem Darlehen in Höhe von 1,736 Mio. € der L-Bank finanziert. Die Umsetzung erfolgt nach der Festlegung des neuen Bebauungsplanes.

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 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. 572.000,00 € 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 verfügbaren Baustoffen erstellt. 1981 wurden die Fenster erneuert, 1990 die Balkone angebaut und ein Dämmputz angebracht. Die Einzelöfen wurden 1990 durch eine zentrale Heizanlage ersetzt. Das Gebäude weist erhebliche Defizite beim Schallschutz, dem Brandschutz, den technischen Anlagen, den Wohnungszuschnitten sowie den energetischen Anforderungen auf; ebenso ein marodes Kanalsystem sowie Feuchteschäden. Bei einer Sanierung können die Defizite, wie z. B. beim Schallschutz, zwar verbessert werden, es wird jedoch immer eine Kompromisslösung sein und die Wohnqualität kann nur bedingt gesteigert werden. Ein vergleichbarer Neubau mit einer bereits angepassten Wohnfläche (ca. 10,0 % größer) liegt bei rund 3.694.000,00 € pro Gebäude, somit insgesamt 11.080.000,00 €. 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 (ca. 3.350.000,00 €) - 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.

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

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

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

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

Hans-Rohrer-Straße 26, 28, 30, Baujahr 1957, 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 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 m² Wohnfläche, 13 Wohnungen
Ritter-von-Essendorf-Straße 18 - 26, Baujahr 1993, 531,90 m² Wohnfläche, 8 Wohnungen
Hans-Rohrer-Straße 25, Baujahr 1995, 719,78 m² Wohnfläche, 10 Wohnungen

Energetische Sanierung: Fassadendämmung, Fenstererneuerung, Dämmen der Keller- und obersten Geschossdecke. In 2020 erfolgte der Anschluss an die Fernwärme.

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

WE = Wohneinheit		Nutzeinheiten
		WWB
2019	Summe	333 WE
2020	Zugang:	Hans-Rohrer-Straße 21 + 23
		24 WE
2020	Zugang:	Rosenstraße 1
		2 WE
2020	Abgang:	Bergerhauser Straße 93
		-4 WE
2020	Summe	355 WE
2021	Abgang:	Theaterstraße 14 + 16
		-2 WE
2021	Summe	353 WE
2022	Zugang:	Riedlinger Straße 74
		15 WE
2022	Zugang:	Rosenstraße 1
		3 WE
2022	Summe	371 WE
2023	Zugang:	Rißegger Straße 116
		12 WE
2023	Zugang:	Schweidnitzallee 23
		18 WE
2023	Zugang:	Theaterstraße 14 + 16
		5 WE
2023	Summe	406 WE
2024	Zugang:	Talfeldstraße 1
		9 WE
2024	Zugang:	Taubenplätzle
		18 WE
2024	Summe	433 WE
2025	Zugang:	Felsengartenstraße 9
		11 WE
2025	Rückbau/Zugang: je 4 WE	Ziegelhausstraße 24, 28 + 30
		0 WE
2025	Summe	444 WE
	Nachrichtlich: Restanten	
	Bismarckring 26	3 WE
	Martinstraße 22	2 WE
	Olgastraße 1	2 WE
	Schulstraße 26	Machbarkeitsstudie in Bearbeitung
		3 WE

Teichweg 8	Gebäude aktuell leerstehend	1 WE
Zwingergasse 10 + 12	Machbarkeitsstudie in Bearbeitung	2 WE
Weberberggasse 27	Teileigentum	2 WE

Der Wohnungsbedarf ist beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft überwiegend im Bereich der Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen vorhanden. Die durchschnittliche Belegungsdichte beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft beträgt ca. 2 Personen je Wohneinheit. Im Bereich der Obdachlosenunterkünfte ist eine durchschnittliche Belegungsdichte mit ca. 4 Personen je Wohnung anzusetzen.

Für die Obdachlosenunterkünfte verwendete Gebäude:

	Bleicherstraße 80	18 WE	WWB
ab 2020	Ehinger Straße 24	10 WE	GM
ab 2021	Am Blosenber 11	4 WE	WWB
ab 2021	Rollinstraße 25	4 WE	GM
ab 2021	Ulmer Straße 31	6 WE	WWB
		42 WE	

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft verwaltet im Auftrag der Stadt Biberach an der Riß, dem Hospital zum Heiligen Geist und der Bruno Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke 206 Wohneinheiten, 22 Gewerbeeinheiten und 78 Garagen. Eine detaillierte Aufstellung ist auf der Seite 7 unter Position 3.1.1.1 c) enthalten.

5. Risiko- und Chancenbetrachtung

Die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft ist trotz der Investitionen für die Modernisierungen und Neubauten durch eine gute Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet. Das ambitionierte Investitionsprogramm führt über die Jahre dazu, dass die Eigenmittel aufgezehrt werden und die Verschuldung sukzessive ansteigt. Diesem könnte durch eine Eigenkapitalerhöhung entgegengewirkt werden. Die Thematik wird im Laufe des Jahres 2021 zu beraten sein.

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 Wohnungswirtschaft 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. Ausrichtung

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist nahezu ausschließlich im Bereich öffentlich geförderter Wohnungsbau tätig. Die Aufgabe, vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen ist nicht in vollem Umfang erfüllt. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist bestrebt, sich bei weiteren Wohnformen wie zum Beispiel Wohnen auf Zeit, altersgerechtes Wohnen sowie weiteren Wohnformen zu engagieren.

Die im Förderprogramm der L-Bank, für öffentlich geförderten Wohnungsbau, enthaltenen Obergrenzen für Wohnungsgrößen und Mindestanforderungen an Wohnräume werden diesen nur bedingt gerecht. Zum Beispiel lässt sich der Bewegungsraum für barrierearmen Wohnraum in der vorgegebenen Wohnfläche äußerst schwer verwirklichen. Kinderzimmer lassen sich kaum größer als 10 m² realisieren. Die Wirtschaftlichkeit bewegt sich im unteren Segment.

Durch die Anpassung der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein wird ein anderer Gesellschaftskreis angesprochen, welche durchaus auch andere Erwartungen an einen sozialgerechten Wohnraum stellen.

Eine neue Ausrichtung für bezahlbaren Wohnraum könnte darin bestehen, dass der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft eine andere Form der Finanzierung wählt und den Wohnraum ausgerichtet an einer geringen Wirtschaftlichkeit zum Beispiel 20,0 % unter dem Mietspiegel anbietet, um zukunftsorientierten und sozialgerechten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

7. Schlussbetrachtung

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft verwaltet, bewirtschaftet und modernisiert seit knapp 15 Jahren den vorhandenen Wohnungsbestand. Daneben engagiert er sich im Neubau. Inzwischen sind rund 41,0 % des Wohnungsbestandes auf einem aktuellen energetischen Stand. In 2021 steht u. a. der Neubau in der Schweidnitzallee 23 (18 öffentlich geförderte Wohnungen), die energetische Sanierung mit Schaffung von fünf Wohneinheiten in der Rosenstraße 1 und 3/1 in Rißegg, die denkmalgerechten Sanierungen in der Schulstraße 26 und in der Zwinger-gasse 10 und 12 sowie die Badsanierung in der Hermann-Volz-Straße 31 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 Wohnungswirtschaft arbeitet gerne daran mit, Wohnraum in unserer attraktiven Stadt zu schaffen.

Biberach an der Riß, November 2020



RALF MILLER
BETRIEBSLEITER

ERFOLGSPLAN 2021
- ERTRÄGE -

Erfolgsplan - Erträge -					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung					
6000	Sollmieten	*1	1.500.000,00 €	1.396.000,00 €	1.341.747,71 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	420.000,00 €	420.000,00 €	408.116,01 €
	Summe		1.920.000,00 €	1.816.000,00 €	1.749.863,72 €
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit					
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	99.000,00 €	109.000,00 €	103.374,92 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	4.000,00 €	10.000,00 €	30.011,29 €
6200	Erlöse aus Baubetreuung		0,00 €	2.000,00 €	27.367,65 €
	Summe		103.000,00 €	121.000,00 €	160.753,86 €
Sonstige betriebliche Erträge					
6601	Erträge aus Anlagenverkäufen (Grundst. u. Wohngeb.)		0,00 €	0,00 €	0,00 €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüssen - KfW / Investitionszuschüsse steuerfrei		145.248,50 €	125.250,00 €	14.000,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.klausel, Versicherungserst., usw.)	*5	2.000,00 €	2.000,00 €	31.565,52 €
	Summe		147.248,50 €	127.250,00 €	45.565,52 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	1.000,00 €	1.500,00 €	985,99 €
	Summe		1.000,00 €	1.500,00 €	985,99 €
Zusammenstellung der Erträge					
	Position 6000		1.920.000,00 €	1.816.000,00 €	1.749.863,72 €
	Position 6200		103.000,00 €	121.000,00 €	160.753,86 €
	Position 6600		147.248,50 €	127.250,00 €	45.565,52 €
	Position 6800		1.000,00 €	1.500,00 €	985,99 €
	Gesamtsumme Erträge		2.171.248,50 €	2.065.750,00 €	1.957.169,09 €

Erläuterungen

- *1 Grundlage Oktobermieten 2020
abzüglich Leerstände
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- *2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Okt. 2020
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 2021 - AUFWENDUNGEN -

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, Sonstiges	460.000,00 €	465.000,00 €	435.696,69 €
8050	Instandhaltungskosten	925.000,00 €	523.300,00 €	309.165,24 €
	Miet- und Räumungsklagen, Vermietung usw.	15.000,00 €	5.000,00 €	7.818,53 €
	Summe	1.400.000,00 €	993.300,00 €	752.680,46 €
	Personalaufwand			
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 75.000,00 € ZVK 33.000,00 € nachrichtlich: - Hauswartzvergütungen 0,00 € bei Pos. 8000	474.000,00 €	387.000,00 €	282.019,87 €
	Summe	474.000,00 €	387.000,00 €	282.019,87 €
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen			
8408	AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände	6.000,00 €	2.700,00 €	2.840,12 €
8400	AfA auf Gebäude	526.700,00 €	436.000,00 €	364.862,30 €
8404	AfA Sonstige, GWG Sofortabschreibung	9.300,00 €	7.600,00 €	2.435,70 €
	Summe	542.000,00 €	446.300,00 €	370.138,12 €
	Sonstige betriebliche Aufwendungen			
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs- und Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	90.000,00 €	65.000,00 €	70.333,42 €
8510	Beratungskosten für Untersuchungen von Wohngebäuden	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8530	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens - Forderungen -	2.000,00 €	2.000,00 €	1.865,59 €
	Summe	92.000,00 €	67.000,00 €	72.199,01 €

Erfolgsplan - Aufwendungen -				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
8720	Zinsen u. ä. Aufwendungen Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.100,00 €	4.000,00 €	4.113,05 €
	Summe	7.100,00 €	4.000,00 €	4.113,05 €
	Steuern von Einkommen und vom Ertrag			
8910	Grundsteuer	21.000,00 €	21.000,00 €	19.002,56 €
8901	Kapitalertragssteuer	0,00 €	0,00 €	0,02 €
	Summe	21.000,00 €	21.000,00 €	19.002,58 €
	Zusammenstellung Aufwendungen			
	Position 8000	1.400.000,00 €	993.300,00 €	752.680,46 €
	Position 8300	474.000,00 €	387.000,00 €	282.019,87 €
	Position 8400	542.000,00 €	446.300,00 €	370.138,12 €
	Position 8500	92.000,00 €	67.000,00 €	72.199,01 €
	Position 8700	7.100,00 €	4.000,00 €	4.113,05 €
	Position 8900	21.000,00 €	21.000,00 €	19.002,58 €
	Gesamtsumme der Aufwendungen	2.536.100,00 €	1.918.600,00 €	1.500.153,09 €

Erläuterungen siehe Vorbericht

Ergebnisermittlung			
Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -			
Bezeichnung	Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
Ermittlung Ergebnis			
Gesamtsumme Erträge	2.171.248,50 €	2.065.750,00 €	1.957.169,09 €
Gesamtsumme Aufwendungen	2.536.100,00 €	1.918.600,00 €	1.500.153,09 €
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	-364.851,50 €	147.150,00 €	457.016,00 €

An Ergebniserücklagen stehen zum 31.12.2020 rund 7.413.489 € zur Verfügung (siehe auch S. 42).

VERMÖGENSPLAN 2021

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2021				
Finanzierungsmittel (Einnahmen)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
1.	Zuführung zum Eigenkapital	0,00 €	459.420,00 €	959,89 €
2.	Jahresgewinn	0,00 €	147.150,00 €	457.016,00 €
3.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Zuweisungen und Zuschüsse			
4.	20 Theaterstraße 14+16 (492.000,00 €) *	503.000,00 €	492.000,00 € *	0,00 €
	21 Zwinger gasse 10+12 (470.000,00 €)			
	21 Theaterstraße 14+16 (33.000,00 €)			
5.	Beiträge und ähnliche Entgelte	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6.	Entnahme aus Kapitalrücklagen für Investitionen	2.651.466,60 €	1.979.190,50 €	0,00 €
	Kredite			
	Energetische Sanierungen			
7.	19 Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30, Ritter-von Essendorf-Straße 16-26 (469.980,00 €)	600.000,00 €	0,00 €	469.980,00 €
	21 Rosenstraße 1 + 3/1 (600.000,00 €)			
	Kredite			
	Neubau			
7.a)	19 Hans-Rohrer-Straße 21+23, Neubau (3.302.700,00 €)	1.629.200,00 €	2.584.800,00 €	2.477.025,00 €
	20 Schweidnitzallee 23, Neubau (2.584.800,00 €) 21 Schweidnitzallee 23, Neubau (738.800,00 €)			
	21 Theaterstraße 14+16, Neubau (890.400,00 €)			
8.a)	Abschreibungen	542.000,00 €	446.300,00 €	370.138,12 €
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	5.925.666,60 €	6.108.860,50 €	3.775.119,01 €

* Der Zuschuss in Höhe von 492.000,00 € aus 2020 für die Generalsanierung in der Theaterstraße 14 und 16 wurde nicht abgerufen, da der Gemeinderat der Stadt Biberach an der Reiß einen maßstäblichen und gestalterisch eingepassten Neubau der Gebäude mehrheitlich beschlossen hat (siehe hierzu Drucksache Nr. 2020/028 und 2020/028/1).

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2021								
Finanzierungsbedarf (Ausgaben)								
Lfd. Nr.	Finanzierungsbedarf Ausgaben Bezeichnung	Planansatz			Verpflichtungs- ermächtigungen 2021	Investitionen (nachrichtlich)		Erläuterungen
		Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019		Gesamtaus- gabebedarf	bisher bereit- gestellt	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00 €	0,00 €	19.063,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.000,00 €	47.000,00 €	0,00 €	0,00 €	24.000,00 €	5.000,00 €	PC/Ducker/Möbel/P KW, etc.
	EDV-Software	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Energetische Sanierung / Generalsanierung / Denkmalgerechte Sanierung 20 Theaterstraße 14 + 16 (1.400.000,00 €) * 21 Rosenstraße 1 + 3/1 (1.290.640,00) 21 Schulstraße 26 (644.960,00 €) 21 Zwingerstraße 10 + 12 (921.312,00 €)	2.856.912,00 €	1.400.000,00 € *	0,00 €	0,00 €	2.856.912,00 €	0,00 €	
	Bauvorbereitungskosten 19 Theaterstraße 14+16 20 Rosenstraße 1 + 3/1 (30.000,00 €) 20 allg. Neubauvorhaben (100.000,00 €)	0,00 €	130.000,00 €	1.527,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	19 Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50, Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23 20 Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23 (3.640.580,00 €) 21 Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23 (400.464,00 €) 21 Neubau von 5 Wohnungen Theaterstraße 14 + 16 (1.509.277,00 €)	1.909.741,00 €	3.640.580,00 €	3.157.058,71 €	0,00 €	1.909.741,00 €	3.640.580,00 €	
	Grunderwerb 20 Rosenstraße 1 + 3/1	0,00 €	120.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2.	Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
3.	Abgang AV - Rückführung an Stadt	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
4.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	0,00 €	0,00 €	437.353,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
5.	Jahresverlust	364.851,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
6.	Zuführung zu SoPo mit Rücklagenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
7.	Auflösung Ertragszuschüsse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
8.	Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
9.	Tilgung von Krediten	168.627,00 €	153.000,00 €	160.116,05 €	0,00 €	168.627,00 €	0,00 €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2
9.a	Außerordentliche Tilgung v. Krediten, Tilgungszuschuss 20 außerordentliche Rückzahlung Darlehen + Tilgungszuschuss Nahwärmerversorgung Hans- Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von- Essendorf-Straße 16-26, Tilgungszuschuss Hochvogelstraße 50, Tilgungszuschuss Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 21 außerordentliche Rückzahlung Darlehen + Tilgungszuschuss Nahwärmerversorgung Hans- Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von- Essendorf-Straße 16-26, Tilgungszuschuss Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, außerordentliche Rückzahlung Darlehen Hermann- Voiz-Straße 31, 33 und 37	601.535,10 €	618.280,50 €	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 €	
	Finanzierungsbedarf insgesamt	5.925.666,60 €	6.108.860,50 €	3.775.119,01 €	0,00 €	4.959.280,00 €	3.645.580,00 €	

FINANZPLAN 2021 - 2024

ERFOLGSPLAN 2021 – 2024
- ERTRÄGE
- AUFWENDUNGEN

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Erträge						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.749.863,72 €	1.816.000,00 €	1.920.000,00 €	1.978.000,00 €	2.187.000,00 €	2.230.000,00 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	160.753,86 €	121.000,00 €	103.000,00 €	108.000,00 €	113.000,00 €	118.000,00 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge (Tilgungszuschüsse KfW, Investitionszuschüsse steuerfrei und Anlageverkäufe bis 2019 + Kostenbeteiligungen d. Mieter, Versicherungserstattungen)	45.565,52 €	127.250,00 €	147.248,50 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	985,99 €	1.500,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
	Summe Erträge	1.957.169,09 €	2.065.750,00 €	2.171.248,50 €	2.089.000,00 €	2.303.000,00 €	2.351.000,00 €

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Aufwendungen						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	435.696,69 €	465.000,00 €	460.000,00 €	479.000,00 €	501.000,00 €	533.000,00 €
2.	Instandhaltungskosten *	309.165,24 €	523.300,00 €	925.000,00 €	1.305.000,00 €	383.000,00 €	325.000,00 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	7.818,53 €	5.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
4.	Personalaufwand	282.019,87 €	387.000,00 €	474.000,00 €	499.000,00 €	504.000,00 €	509.000,00 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	370.138,12 €	446.300,00 €	542.000,00 €	568.000,00 €	686.000,00 €	715.000,00 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	72.199,01 €	67.000,00 €	92.000,00 €	94.000,00 €	96.000,00 €	98.000,00 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	4.113,05 €	4.000,00 €	7.100,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	19.002,58 €	21.000,00 €	21.000,00 €	25.000,00 €	29.000,00 €	30.000,00 €
	Summe Aufwendungen	1.500.153,09 €	1.918.600,00 €	2.536.100,00 €	2.987.000,00 €	2.216.000,00 €	2.227.000,00 €
	Ergebnis						
	Erträge	1.957.169,09 €	2.065.750,00 €	2.171.248,50 €	2.089.000,00 €	2.303.000,00 €	2.351.000,00 €
	Aufwendungen	1.500.153,09 €	1.918.600,00 €	2.536.100,00 €	2.987.000,00 €	2.216.000,00 €	2.227.000,00 €
	Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	457.016,00 €	147.150,00 €	-364.851,50 €	-898.000,00 €	87.000,00 €	124.000,00 €

* darunter in 2022
 darunter in 2022
 darunter in 2022
 darunter in 2023

Fassaden- und Treppenhausanstrich Hans-Rohrer-Straße 25 (30.000,00 Euro)
 Sanierung Hermann-Volz-Straße 33-37 (660.000,00 Euro)
 Sanierung Riedlinger Straße 74 (300.000,00 Euro)
 Fassaden- und Treppenhausanstriche Ritter-von-Essendorf-Straße 16, 18-26 (63.000,00 Euro)

VERMÖGENSPLAN 2021 – 2024
- FINANZIERUNGSMITTEL
- FINANZIERUNGSBEDARF

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen - Neubau - Grundstückskosten	959,89 €	459.420,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.	Entnahme aus Kapitalrücklagen für Investitionen	0,00 €	1.979.190,50 €	2.651.466,60 €	2.360.400,00 €	6.898.000,00 €	5.333.000,00 €
3.	Jahresgewinn	457.016,00 €	147.150,00 €	0,00 €	0,00 €	87.000,00 €	124.000,00 €
	Zuweisungen und Zuschüsse						
	20 Theaterstraße 14+16 (492.000,00 €) *						
	21 Zwingerstraße 10+12 (470.000,00 €)						
4.	21 Theaterstraße 14+16 (33.000,00 €)	0,00 €	492.000,00 € *	503.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Kredite						
	Energetische Sanierung						
	19 Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30, Ritter-von Essendorf-Straße 16-26 (469.980,00 €)						
5.	21 Rosenstraße 1 + 3/1 (600.000,00 €)	469.980,00 €	0,00 €	600.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.a)	Kredite Neubau						
	19 Hans-Rohrer-Straße 21+23, Neubau (3.302.700,00 €)						
	20 Schweidnitzallee 23, Neubau (2.584.800,00 €)						
	21 Schweidnitzallee 23, Neubau (738.800,00 €)						
	21 Theaterstraße 14+16, Neubau (890.400,00 €)						
	22 Taubenplätzle, Neubau (3.323.600,00 €)						
	22 Rißegger Straße 116, Neubau (2.268.000,00 €)	2.477.025,00 €	2.584.800,00 €	1.629.200,00 €	5.591.600,00 €	0,00 €	0,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	370.138,12 €	446.300,00 €	542.000,00 €	568.000,00 €	686.000,00 €	715.000,00 €
6.a)	außerordentliche Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
8.	Erlöse aus Verkauf von beb. Grundstücken	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Finanzierungsmittel insgesamt	3.775.119,01 €	6.108.860,50 €	5.925.666,60 €	8.520.000,00 €	7.671.000,00 €	6.172.000,00 €

* Der Zuschuss in Höhe von 492.000,00 € aus 2020 für die Generalsanierung in der Theaterstraße 14 und 16 wurde nicht abgerufen, da der Gemeinderat der Stadt Biberach an der Riß einen maßstäblichen und gestalterisch eingepassten Neubau der Gebäude mehrheitlich beschlossen hat (siehe hierzu Drucksache Nr. 2020/028 und 2020/028/1).

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsbedarf (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	19.063,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	0,00 €	47.000,00 €	24.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
1.b)	Energetische Sanierung / Generalsanierung / Denkmalgerechte Sanierung 20 Theaterstraße 14 + 16 (1.400.000,00 €) * 21 Rosenstraße 1 + 3/1 (1.290.640,00) 21 Schulstraße 26 (644.960,00 €) 21 Zwingergasse 10 + 12 (921.312,00 €)	0,00 €	1.400.000,00 € *	2.856.912,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.c)	Baukosten Neubau 19 Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50, Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23 20 Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23 (3.640.580,00 €) 21 Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23 (400.464,00 €) 21 Neubau von 5 Wohnungen Theaterstraße 14 + 16 (1.509.277,00 €) 22 Neubau von 18 Wohnungen Taubenplätzle (4.100.000,00 €) 22 Neubau von 12 Wohnungen Rißegger Straße 116 (3.200.000,00 €) 23 Abriss und Neubau von 12 Wohnungen Ziegelhausstraße 24, 28 + 30 (4.800.000,00 €) 23 Abriss und Neubau von 9 Wohnungen Talfeldstraße 1 (2.600.000,00 €) 24 Abriss und Neubau von 10 Wohnungen Felsengartenstraße 9 (5.900.000,00 €)	3.157.058,71 €	3.640.580,00 €	1.909.741,00 €	7.300.000,00 €	7.400.000,00 €	5.900.000,00 €
1.d)	Bauvorbereitungskosten 19 Theaterstraße 14+16 20 Rosenstraße 1 + 3/1 (30.000,00 €) 20 allg. Neubauvorhaben (100.000,00 €) 22 Ziegelhausstraße 24, 28 + 30 (100.000,00 €)	1.527,07 €	130.000,00 €	0,00 €	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €
1.e)	Grunderwerb 20 Rosenstraße 1 + 3/1	0,00 €	120.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.	Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.	Abgang AV - Rückführung an Stadt	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
4.	Zuführung zu Rücklagen Finanzierungsüberschuss	437.353,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	Jahresverlust	0,00 €	0,00 €	364.851,50 €	898.000,00 €	0,00 €	0,00 €
6.	ordentliche Tilgung von Krediten	160.116,05 €	153.000,00 €	168.627,00 €	218.000,00 €	267.000,00 €	268.000,00 €
6.a)	a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss -	0,00 €	618.280,50 €	601.535,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Finanzierungsbedarf insgesamt	3.775.119,01 €	6.108.860,50 €	5.925.666,60 €	8.520.000,00 €	7.671.000,00 €	6.172.000,00 €

* Der Planansatz wurde nicht beansprucht. Die Baukosten in Höhe von 1.400.000,00 € aus 2020 für die Generalsanierung in der Theaterstraße 14 und 16 wurde nicht in Anspruch genommen, da der Gemeinderat der Stadt Biberach an der Riß einen maßstäblichen und gestalterisch eingepassten Neubau der Gebäude mehrheitlich beschlossen hat (siehe hierzu Drucksache Nr. 2020/028 und 2020/028/1).

Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2021 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 2021 wie folgt festgestellt:

1. Erfolgsplan

• Erträge	2.171.248,50 €
• Aufwendungen	2.536.100,00 €
• Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	-364.851,50 €

2. Vermögensplan

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	5.925.666,60 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	5.925.666,60 €

3. Kreditaufnahme 2.229.200,00 €

4. Höchstbetrag der Kassenkredite 434.200,00 €

Biberach, den _____

Norbert Zeidler
Oberbürgermeister

Stellenübersicht

Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2021 v. H.	Erläuterungen
12	1	100,00	Sachbearbeitung Bauunterhaltung Betreuung Bauprojekte (Projektierung, Planung, Überwachung)
10	1	100,00	Kaufmännische Hausverwaltung
9b	1	100,00	Teamleitung Hausverwaltung Bauunterhaltung Bauleitung
9b	1	100,00	Sachbearbeitung Mietverwaltung Bauunterhaltung Facility Management
9a	1	100,00	Sachbearbeitung Mietverwaltung Bauunterhaltung Facility Management
8	1	100,00	Wohnungsvergabe Betriebskostenabrechnung Obdachlosigkeit Hausordnung
8	1	60,00	Sachbearbeitung Sekretariat Buchhaltung Mietkautionsverwaltung
7	1	50,00	Sachbearbeitung Sekretariat Buchhaltung Mietkautionsverwaltung
6	1	55,00	Technischer Mitarbeiter im Bereich Wohnanlagen
Fachpersonal	9	765,00	
Ausbildungsplatz Immobilienkauffrau 01.01.2021 - 31.12.2021	1	100,00	Immobilienkauffrau

NACHWEIS
- über den Schuldendienst
- über den Stand der Schulden
2021

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2021

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens- kontonummer	Jahr d. Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zinssatz	Stand 31.12.2019	Tilgung 2020(-) Zugang	Stand 31.12.2020	Zugang 2021	Tilgung 2021	Voraussichtlicher Stand 31.12.2021	Zinsen 2021	Erläuterungen Ende d. Zinsfest- schreibung
1	Hermann-Volz-Straße 31	L-Bank Karlsruhe	9100227514	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	31.957,43 €	1. - 807,56 €	31.149,87 €	- €	1. - 31.149,87 €	- €	154,73 €	fest
2	Hermann-Volz-Straße 33	L-Bank Karlsruhe	9100227535	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	28.406,44 €	1. - 717,84 €	27.688,60 €	- €	1. - 27.688,60 €	- €	137,54 €	fest
3	Hermann-Volz-Straße 37	L-Bank Karlsruhe	9100328003	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	174.639,51 €	1. - 4.347,41 €	170.292,10 €	- €	1. - 170.292,10 €	- €	846,01 €	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%	228.720,00 €	1. - 15.840,00 €	212.880,00 €	- €	1. - 15.840,00 €	197.040,00 €	- €	2023
6	Otto-Schlecht-Straße 2	L-Bank Stuttgart	9100211527	2015	2065	1.650.700,00 €	0,00%	1.545.796,58 €	1. - 16.506,96 €	1.529.289,62 €	- €	1. - 16.506,96 €	1.512.782,66 €	- €	2040
7	Siebenbürgenstraße 40	L-Bank Stuttgart	9100181131	2015	2035	599.962,50 €	0,00%	510.202,50 €	1. - 31.680,00 €	478.522,50 €	- €	1. - 31.680,00 €	446.842,50 €	- €	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%	1.683.175,28 €	1. - 38.546,04 € 2. - 90.000,00 € 3. + 192.730,00 €	1.747.359,24 €	- €	1. - 38.546,04 €	1.708.813,20 €	- €	2033
10	Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	L-Bank Stuttgart	9100384050	2018	2034	3.302.700,00 €	0,00%	2.477.025,00 €	1. - 44.036,00 € 3. + 495.405,00 €	2.928.394,00 €	330.270,00 €	1. - 66.054,00 € 2. - 110.000,00 €	3.082.610,00 €	- €	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%	418.280,52 €	1. - 155.875,99 €	262.404,53 €	- €	1. - 227.156,03 € 2. - 35.248,50 €	- €	1.428,90 €	2022
12	Neuaufnahme Schweidnitzallee 23	L-Bank Stuttgart		2021	2036	3.323.600,00 €	0,00%	- €			3.323.600,00 €	- €	3.323.600,00 €	- €	2036
13	Neuaufnahme Theaterstraße 14 + 16	L-Bank Stuttgart		2021	2036	890.400,00 €	0,00%	- €			890.400,00 €	- €	890.400,00 €	- €	2036
14	Neuaufnahme Rosenstraße 1 + 3/1	KFW-Bank Kreisspark. BC		2021	2041	600.000,00 €	0,75%	- €			600.000,00 €	- €	600.000,00 €	4.500,00 €	2031
SUMME						14.044.008,45 €		7.098.203,26 €	289.777,20 €	7.387.980,46 €	5.144.270,00 €	- 770.162,10 €	11.762.088,36 €	7.067,18 €	

1. Tilgung
2. Tilgungszuschuss
genehmigt
3. Darlehensabruf

Anlage 3

**NACHWEIS
über den Stand der Rücklagen zum
31.12.2021**

Nachweis über den Stand der Rücklagen

Ergebnisrücklagen

Stand 31.12.2019 - Bilanz -	7.266.339 €
Zugang 2020 voraussichtl. Gewinn	147.150 €
Stand 31.12.2020	<u>7.413.489 €</u>
Abgang 2021 voraussichtlicher Verlust - Wirtschaftsplan 2021 -	- 364.852 €
Stand 31.12.2021	<u><u>7.048.637 €</u></u>

ÜBERSICHT über die Entwicklung der Schulden und Rücklagen

Entwicklung der Ergebnisrücklagen				
2019	Stand 31.12.2019 - Bilanz -		7.266.339 €	
2020	Zuführung Planansatz 2020	147.150 €		
	Entnahme 2020	- €	7.413.489 €	
2021	Zuführung Planansatz 2021	- €		
	Entnahme 2021	- 364.852 €	7.048.637 €	
2022	Zuführung Planansatz 2022	- €		
	Entnahme 2022 Bädersanierung Hermann-Volz-Straße 33-37 Sanierung Riedlinger Straße 74 Fassaden- und Treppenhausanstrich Hans-Rohrer-Straße 25	- 898.000 €	6.150.637 €	
2023	Zuführung Planansatz 2023	87.000 €		
	Entnahme 2023 Fassaden- und Treppenhausanstriche Ritter-von-Essendorf-Straße 16, 18-26	- €	6.237.637 €	
2024	Zuführung Planansatz 2024	124.000 €		
	Entnahme 2024	- €	6.361.637 €	31.12.2024

Entwicklung der Schulden				
2019	Stand 31.12.2019 - Bilanz -		7.098.203 €	
2020	Neuaufnahme 2020 Neubau Hochvogelstraße 50 Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	688.135 €		
	Tilgung 2020 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	- 398.358 €	7.387.980 €	
2021	Neuaufnahme 2021 Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	330.270 €		
	Neuaufnahme 2021 Neubau Schweidnitzallee 23	3.323.600 €		
	Neuaufnahme 2021 Neubau Theaterstraße 14+16	890.400 €		
	Neuaufnahme 2021 Energ. Sanierung Rosenstraße 1+3/1	600.000 €		
	Tilgungszuschuss 2021 Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 / Modernisierung Nahwärmeversorgung Hans-Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16- 26	- 145.249 €		
	Tilgung 2021	- 624.914 €	11.762.088 €	
2022	Neuaufnahme 2022 Neubau Taubenplätzle	3.323.600 €		
	Neuaufnahme 2022 Neubau Rißeegger Straße 116	2.268.000 €		
	Tilgung 2022	- 218.000 €	17.135.688 €	
2023	Neuaufnahme 2023 -	- €		
	Tilgung 2023	- 267.000 €	16.868.688 €	
2024	Neuaufnahme 2024 -	- €		
	Tilgung 2024	- 268.000 €	16.600.688 €	31.12.2024