



# EIGENBETRIEB WOHNUNGSWIRTSCHAFT

## **WIRTSCHAFTSPLAN 2022**

---



## INHALT

### Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2022

#### VORWORT

- 1 Grundsätzliches – Rechtsgrundlage

#### INVESTITIONEN

- 2 Investitionen 2022 – Neubau Altmanweg 28 und 30
- 4 Investitionen 2022 – Umbau und energetische Sanierung Rosenstraße 1+3/1

#### ERLÄUTERUNG DER PLANANSÄTZE

##### Erfolgsplan

##### 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

- 14 Vermögensplan
- 15 Planung 2023 – 2025
- 17 Vorschau weiterer Maßnahmen
- 19 Entwicklung des Wohnungsbestandes einschließlich Hausverwaltung
- 20 Risiko- und Chancenbetrachtung
- 20 Ausrichtung
- 21 Schlussbetrachtung

### Wirtschaftsplan 2022

- 23 ERFOLGSPLAN 2022
- 28 ERGEBNIS 2022
- 29 VERMÖGENSPLAN 2022
- 32 FINANZPLANUNG 2022 – 2025
- 39 FESTSTELLUNGSBESCHLUSS 2022

- 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 2022

#### **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 2022

#### **Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen im Baugebiet Taubenplätzle, Altmannweg 28 und 30, 88400 Biberach an der Riß**

#### **Ein Wohngebäude mit insgesamt ca. 1.155,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 18 Wohneinheiten (WE), öffentlich gefördert nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021**

Für den Neubau sind im Wirtschaftsplan 2022 Gesamtkosten in Höhe von 4.600.000,00 € veranschlagt. Es werden insgesamt 18 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.155,70 m<sup>2</sup> erstellt.

Es ist vorgesehen das Objekt in der Schweidnitzallee 23 und 25 im Baugebiet Taubenplätzle im Altmannweg 28 und 30 nochmals umzusetzen. Das nahezu gleiche Bauwerk nochmals zu erstellen hat den Vorteil, dass kein erneuter Planungswettbewerb notwendig wird, wodurch eine erhebliche Zeitersparnis erreicht wird. Des Weiteren können die bestehenden Planungen zu großen Teilen wiederverwendet werden. Hierdurch wird eine weitere Zeitersparnis und eine Kostenreduzierung bei den Ingenieurleistungen erreicht.

Die Planungen richten sich nach dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2020/2021 „Förderlinie kommunal“ sowie den Förderrichtlinien der BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude). Die Fördermittel nach BEG werden Anfang 2022 geändert. Damit Fördermittel möglich sind, ist mindestens ein KfW Effizienzhaus 40 oder besser erforderlich (zuvor KfW Effizienzhaus 55). Die höheren Anforderungen haben Auswirkungen auf die vorhandenen Ausführungsplanungen (Schweidnitzallee 23+25) und die Kostenentwicklung. Sollten sich weitere Änderungen bei den Förderprogrammen ergeben, sind die Planungen und die Gesamtkosten entsprechend anzupassen.

Das Grundstück Altmannweg 28 und 30 im Baugebiet Taubenplätzle mit einer Gesamtfläche von ca. 1.658,00 m<sup>2</sup> wird im Jahr 2022 an den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zum Wert der Grundstückskosten in Höhe von ca. 530.560,00 € übertragen. Eine abschließende Vermessung und Wertfestsetzung der Grundstücke ist noch nicht erfolgt.

Das Bauvorhaben wird durch Landesmittel (L-Bank) im Rahmen des Förderprogramms Mietwohnungsfinanzierung BW – Förderlinie kommunal (Stand: 01.07.2021) finanziert.

Die geplante Bezugfertigkeit ist bei einer Bauzeit von 1,5 Jahren auf Herbst 2024 anvisiert.

<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch) vom 15.12.2021</b>	
<b>Neubau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in 88400 Biberach an der Riß, Altmannweg 28 und 30</b>	
Energieeffizienzhaus 40 EE	
Grundstücksgröße:	1.658 m <sup>2</sup>
1.) 6 Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 42,00 m <sup>2</sup> 2.) 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60,00 m <sup>2</sup> 3.) 3 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75,00 m <sup>2</sup> 4.) 3 Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 90,00 m <sup>2</sup>	18 Wohneinheiten
Wohnfläche insgesamt:	ca. 1.155,70 m <sup>2</sup>
Baujahr/Bezugfertigkeit:	2022/2024
<b>Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 ( §§ 5 - 11 a II.BV)</b>	

Grundstücks- u. Erschließungskosten Ansatz Grundstückskosten 320,00 € x 1.658,00 m <sup>2</sup>	530.560,00 €		
Baukosten Gebäude (Kostenschätzung gem. BKI Baukostentabelle, Kostenstand 2020) 3.980,27 € x 1.155,70 m <sup>2</sup>	4.600.000,00 €		
<b>Gesamtkosten</b> <b>4.439,35 € x 1.155,70 m<sup>2</sup></b>	<b>5.130.560,00 €</b>		
<b>Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)</b>	<b>Nennbetrag</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>Zinsen</b>
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 5.130.560,00 € = <b>1,68 % (mit Grundstück)</b>	530.560,00 €		
	4.600.000,00 €	1,87%	86.232,73 €
<b>FINANZIERUNG INSGESAMT:</b>	<b>5.130.560,00 €</b>		
<b>Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)</b>			
Abschreibung Baukosten auf 50 Jahre (Neubau)	4.600.000,00 €	2,00%	92.000,00 €
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 €			9.072,25 €
Mietausfallwagnis			2.177,34 €
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT:</b>			<b>194.853,69 €</b>
Miete nach Berechnung des Mietspiegels 2020 11,39 €/m <sup>2</sup> 33 % Absenkung für öffentliche Förderung 3,77 €/m <sup>2</sup> <b>Kaltmiete durchschnittlich 7,62 €/m<sup>2</sup></b> zzgl. Stellplatzmiete (oberirdisch) 0,22 €/m <sup>2</sup> <b>Kaltmiete durchschnittlich 7,85 €/m<sup>2</sup></b>			108.866,94 €
Finanzierungszuschuss Förderprogramm Wohnbau Kommunal 3.500,00 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche x 1.155,70 m <sup>2</sup> = 4.044.950,00 € x 80 % x 45 % = 1.456.182,00 € Fördermittel BEG 33.750,00 € pro Wohnung = 33.750,00 € x 18 = 607.500,00 € verteilt auf 24 Jahre (Amortisationszeit)	2.063.682,00 €		85.986,75 €
<b>ERTRÄGE INSGESAMT:</b> (Miete + Zuschüsse)			<b>194.853,69 €</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>0,00 €</b>
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert auf Grundlage der statischen Berechnung unter Berücksichtigung der Fördermittel, der Grundstücksbereitstellung durch die Stadt und einer Durchschnittsmiete von 7,85 € (Durchschnittsmiete im 1. Jahr) abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach: Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan).			<b>24 Jahren</b>

## **Umbau und energetische Sanierung von derzeit 2 Wohnungen auf 3 Wohnungen und 6 Garagen in der Rosenstraße 1 + 3/1, 88400 Biberach-Rißegg Ein Wohngebäude mit insgesamt ca. 451,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Das Wohngebäude, Baujahr ca. 1980 mit einer Grundstücksfläche von 1.210,00 m<sup>2</sup>, wurde im Wirtschaftsjahr 2020 für insgesamt 105.738,69 € inkl. Kaufnebenkosten vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erworben.

Im Vermögensplan 2021 sind 1.290.640,00 € für den Umbau und die energetische Sanierung „Rosenstraße 1 + 3/1 in 88400 Biberach-Rißegg“ eingeplant. Auf Grundlage der Baukostenprognose vom 8.11.2021 erhöhen sich die Baukosten (ohne Grundstück) von 1.290.640,00 € auf 1.647.187,00 €.

Die Mehrkosten in Höhe von **356.547,00 €** sind im Wirtschaftsplan 2022 veranschlagt.

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. 3.649,55 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Zweifamilienhaus soll nach Umbau drei Wohneinheiten umfassen. Bei den bestehenden Wohneinheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden durch Änderungen bei den Wohnungszuschnitten und einer Optimierung der Wohnnutzung moderne und attraktive Wohnungen geschaffen. Das noch nicht für Wohnzwecke ausgebaute Dachgeschoss mit etwa 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche soll nach Umbau eine Wohneinheit enthalten.

Der Eigenbetrieb hätte gerne die sehr großen Wohnungen in kleinen Einheiten aufgeteilt um mehr Wohnungen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die baurechtlichen Voraussetzungen stehen dem entgegen. Durch die Schaffung der großen Wohnungen mit einer Kaltmiete in Höhe von ca. 10,95 € zuzüglich der Nebenkosten wird ein anders Klientel wie gewohnt angesprochen. Für die Wohnungen geeignete Mieter zu finden wird nicht als besonders problematisch gesehen.

Bei der Finanzierung haben sich auf Grund der geänderten Förderprogramme Änderungen ergeben.

Zur Finanzierung der Umbaumaßnahmen bzw. der energetischen Sanierung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wird das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren (261/262)“ in Anspruch genommen. Für den Umbau der beiden bestehenden Wohneinheiten (KfW-Effizienzhaus-Standard 70 EE) können maximal 150.000,00 €/Wohneinheit, somit also 300.000,00 € zu 0,75 % Sollzinsen aufgenommen werden. Es ist ein Tilgungszuschuss von 45,0 % von maximal 150.000,00 € Kreditbetrag, somit bis zu 67.500,00 € je Wohneinheit, möglich (2 Wohneinheiten x 67.500,00 € = 135.000,00 € Tilgungszuschuss).

Für die neu zu schaffende Wohneinheit im Dachgeschoss kann das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen (153)“ beansprucht werden. Für diese Wohnung (KfW-Effizienzhaus-Standard 40 EE) kann ebenfalls ein Kreditbetrag in Höhe von 150.000,00 € zu 0,75 % Sollzinsen aufgenommen werden, der Tilgungszuschuss beträgt maximal 22,5 % des Zusagebetrages, somit bis zu 33.750,00 € (1 Wohneinheit = 33.750,00 €).

Weitere Zuschüsse, wie z. B. BEG-Programm „Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Baubegleitung, sind möglich.

Zusammenfassend kann für den Umbau bzw. der energetischen Sanierung der Bruttodarlehensbetrag in Höhe von bisher 450.000,00 € in Anspruch genommen werden. Weiterhin ist ein Tilgungszuschuss von 168.500,00 € möglich. Nachdem die Darlehen und Zuschüsse stetigen Änderungen unterliegen, sind die zum Zeitpunkt der Beantragung der Fördermittel ausgewiesenen Konditionen maßgebend.

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



<b>Wirtschaftlichkeitsberechnung (statisch)</b>			
<b>Generalsanierung: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, in 88400 Biberach, Rosenstraße 1 in Rißegg</b>			
Energieeffizienzhaus 70 EE			
Grundstücksgröße:	1.210,00 m <sup>2</sup>		
1.) 2 Sechs-Zimmer-Wohnungen mit ca. 161,24 m <sup>2</sup> 2.) 1 Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 128,86 m <sup>2</sup>	3 Wohneinheiten		
Wohnfläche insgesamt:	ca. 451,34 m <sup>2</sup>		
Baujahr/Bezugsfertigkeit:	2022/2023		
<b>Berechnung der Gesamtkosten Aufstellung nach DIN 276-1 ( §§ 5 - 11 a II.BV)</b>			
Grundstücks- u. Erschließungskosten 180,00 € x 1.210,00 m <sup>2</sup> (lt. Bodenrichtwertkarte) = 217.800,00€	Im Eigentum des Eigenbetriebes		
	0,00 €		
Baukosten Gebäude (Kostenschätzung gem. Kostenberechnung, Kostenstand 2021) 3.649,55 € x 451,34 m <sup>2</sup>	1.647.187,00 €		
<b>Gesamtkosten</b> <b>3.649,55 € x 451,34 m<sup>2</sup></b>	<b>1.647.187,00 €</b>		
<b>Finanzierungsplan (§§ 12 - 16 II.BV)</b>			
	Nennbetrag	Zinssatz	Zinsen
<b>Fremdkapital</b> KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren / Bauen 0,75 % Zins, 2,00 % Tilgung, 10 Jahre Zinsbindung 150.000,00 € pro Wohneinheit x 3 WE = 450.000,00 €	450.000,00 €	0,75%	3.375,00 €
Eigenkapital davon Grundstücksbereitstellung von der Stadt .	0,00 €		
Eigenkapital EB Wohnungswirtschaft nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung aus 1.414.987,00 € = 1,24 % (mit Grund- stück)	1.197.187,00 €	1,47%	17.552,03 €
<b>FINANZIERUNG INSGESAMT:</b>	<b>1.647.187,00 €</b>		
<b>Bewirtschaftungskosten (§§ 24 - 30 II.BV)</b>			
Abschreibung Baukosten auf 40 Jahre (Modernisierung)	1.647.187,00 €	2,50%	41.179,68 €
Verwaltungskosten 3 Wohnungen (§ 26 II. BV), pro WE 298,41 €			895,23 €
Instandhaltungskosten (§ 28 II. BV) pro m <sup>2</sup> Wohnfläche 7,85 €			3.543,02 €
Mietausfallwagnis			1.186,12 €
<b>AUFWENDUNGEN INSGESAMT:</b>			<b>67.731,08 €</b>
Miete nach Berechnung des Mietspiegels 2020 zzgl. Garagenmiete (oberirdisch) <b>Kaltmiete durchschnittlich</b>	10,40 €/m <sup>2</sup> 0,55 €/m <sup>2</sup> <b>10,95 €/m<sup>2</sup></b>		59.306,08 €
Tilgungszuschuss pro Wohnung = 67.500,00 € x 2 = 135.000,00 € (Sanierung) = 33.750,00 € x 1 = 33.750,00 € (Neubau) verteilt auf 20 Jahre, Laufzeit des Darlehens	168.500,00 €		<b>8.425,00 €</b>

<b>ERTRÄGE INSGESAMT:</b> (Miete + Tilgungszuschuss)			<b>67.731,08 €</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>0,00 €</b>
Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung des Darlehens, der Grundstückskosten und einer Durchschnittsmiete von 10,95 € (Durchschnittsmiete im 1. Jahr inkl. Garagen) abzüglich der Bewirtschaftungskosten nach:  Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan).			<b>25 Jahren</b>

## Erläuterung der Planansätze

### 3.1 Erfolgsplan

#### 3.1.1 Erträge

##### 3.1.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2022	Voraussichtl. Ergebnis 2021	Planansatz 2021	Ergebnis 2020
a)	Sollmieten	1.440.000,00 €	1.550.000,00 €	1.500.000,00 €	1.465.379,44 €
b)	Umlage Betriebskosten	580.000,00 €	563.000,00 €	420.000,00 €	450.169,78 €
	<b>Summe</b>	<b>2.020.000,00 €</b>	<b>2.113.000,00 €</b>	<b>1.920.000,00 €</b>	<b>1.915.549,22 €</b>
c)	Betreuungstätigkeit	96.000,00 €	130.000,00 €	103.000,00 €	131.851,88 €
d)	Baubetreuung Hochvogel- straße 54 (Bruno-Frey- Stiftung)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.748,51 €

#### a) Sollmieten

In 2022 verwaltet der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft 353 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 12/2021. Eine Reduzierung der Mieteinnahmen ist auf den Abgang der Gebäude Am Blosenberg 11, Bleicherstraße 80 und Ulmer Straße 31 für die Obdachlosennutzung zurückzuführen. 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 6,14 € (Geschäftsbericht 2020: 5,67 €) pro m<sup>2</sup>, die Warmmiete bei 8,21 € pro m<sup>2</sup> (Geschäftsbericht 2020: 7,44 €). Die Nebenkosten betragen somit im Durchschnitt 2,07 € pro Quadratmeter. Im Vergleich: Laut Mieterbund wird in Baden-Württemberg 2,50 € (2020) für vergleichbare 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 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 2021		
	Wohnungen	Gewerbliche u. sonst. Einheiten	Garagen
1. Gemischt genutzte Gebäude In 2021: Abgang Ehinger Straße 24 (-10 WE) Rollinstraße 25 (-4 WE) Hindenburgstraße 9/1 (-1 WE) Zugang: Wolfentalstraße 1-5 (8WE, 4 GE)	57	22	34
2. Angemietete Wohnungen	68		4
3. Hospital zum Heiligen Geist, Biberach an der Riß In 2021: Abgang Mühlweg 7/3 ZfP (-1 GE)	62	3	26
4. Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke, Biberach an der Riß	12		14 (TG-Stellplätze)
<b>Zusätzlich verwalteter Bestand insgesamt</b>	<b>199</b>	<b>25</b>	<b>78</b>

Für die Verwaltung der städtischen, hospitälischen und angemieteten Wohnungen werden seit dem 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.

Ab dem Wirtschaftsjahr 2021 wird die Buchhaltung hinsichtlich der von der Obdachlosigkeit betroffenen Personen durch das Kämmereiamt vorgenommen und ab dem Wirtschaftsjahr 2022 erfolgt die technische Betreuung der Obdachlosenunterkünfte durch das Gebäudemanagement. Die Senkung der Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit bezüglich des Planansatzes 2022 zum Ergebnis 2020 in Höhe von ca. 30.000,00 € beruht u. a. auf dem Wegfall der Dienstleistung für die Obdachlosenunterkünfte und Abgang von verwalteten Wohngebäuden.

### 3.1.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

	Planansatz 2022	Voraussichtl. Ergebnis 2021	Planansatz 2021	Ergebnis 2020
1. <b>Anlageverkäufe</b>	180.000,00 €	0,00 €	0,00 €	135.269,06 €
2. <b>Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus, Erträge aus Versicherungserstattungen, usw.</b>	2.000,00 €	65.000,00 €	2.000,00 €	102.057,05 €
3. <b>Tilgungszuschuss KfW-Darlehen, steuerfreie Investitionszuschüsse</b>	490.000,00 €	39.280,50 €	145.248,50 €	94.000,00 €
4. <b>Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Verjährung Verbindlichkeiten, usw.</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	902,20 €
<b>Insgesamt</b>	<b>672.000,00 €</b>	<b>104.280,50 €</b>	<b>147.248,50 €</b>	<b>332.228,31 €</b>

Im Jahr 2022 ist der Verkauf der Olgastraße 1 an das Land zur Arrondierung der Grundstücke im Bereich der Hochschule geplant.

Nachdem der Zeitpunkt für weitere Anlageverkäufe nicht feststeht, wird auf einen Planansatz verzichtet. Es sind jedoch folgende Gebäude zum Verkauf vorgesehen: 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 Reiß 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 €** (in 2022) gewährt. Weiter ist ein Tilgungszuschuss in Höhe von **273.750,00 €** (in 2023) für die Generalsanierung des Wohngebäudes in der Rosenstraße 1 sowie Finanzhilfen in Höhe von **380.000,00 €** (in 2022) aus dem Sanierungsgebiet Alter Postplatz und Innenstadt Südwest für den Rückbau in der Theaterstraße 14 und 16 und denkmalgerechte Sanierung der Wohngebäude in der Zwingergasse 10 und 12 möglich.

Ein Subventionszuschuss in Höhe von **1.964.682,50 €** (in 2021 bewilligt) sind für die Wohngebäude in der Schweidnitzallee 23 und 25 und in Höhe von **2.063.682,00 €** für die Wohngebäude im Altmanweg 28 und 30 möglich. Eine Auszahlung der Zuschüsse erfolgt nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude.

### 3.1.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Planansatz 2022	Voraussichtl. Ergebnis 2021	Planansatz 2021	Ergebnis 2020
<b>Guthabenzinsen</b>	0,00 €	0,00 €	1.000,00 €	318,73 €

Aufgrund der anhaltenden extremen Niedrigzinsphase wurde der Planansatz vorsichtig gewählt.

### 3.1.2. Aufwendungen

#### 3.1.2.1 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

		Planansatz 2022	Voraussichtl. Ergebnis 2021	Planansatz 2021	Ergebnis 2020
a)	Betriebskosten u. Hauswartkosten	560.000,00 €	510.000,00 €	460.000,00 €	469.114,05 €
b)	Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten f. Vermietung	15.000,00 €	4.634,56 €	15.000,00 €	11.044,48 €
c)	Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	1.066.000,00 €	541.000,00 €	925.000,00 €	1.242.285,01 €
	<b>Hausbewirtschaftung insgesamt</b>	<b>1.641.000,00 €</b>	<b>1.055.634,56 €</b>	<b>1.400.000,00 €</b>	<b>1.722.443,54 €</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 6-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 1.066.000,00 € (entspricht 45,80 €/m<sup>2</sup>) eingeplant. Die Instandhaltungskosten fallen im Jahr 2022 durch eine kostenintensive Maßnahme und erheblichen Preissteigerungen im Baugewerbe deutlich höher aus. Der Durchschnitt für die Instandhaltungskosten in den letzten drei Jahren betrug 17,35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein guter Durchschnittswert für Instandhaltungskosten liegt bei circa 25,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diesen Kosten sind u. a. die Fassadenanstriche sowie die jeweiligen Treppenhauseanstriche der Wohngebäude in der Hans-Rohrer-Straße 25 und Ritter von Essendorf-Straße 16 in Höhe von etwa 96.000,00 € 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Höhe von rund 640.000,00 €. 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. Die Sanierung der Bäder in der Hermann-Volz-Straße 31 waren in 2021 bereits enthalten. Auf Grund der geringen

Teilnahme an den Ausschreibungen und der völlig überteuerten Angebote wurde die Maßnahme um ein Jahr verschoben.

### 3.1.2.2 Personalaufwand

	Planansatz 2022	Voraussichtl. Ergebnis 2021	Planansatz 2021	Ergebnis 2020
<b>Löhne und Gehälter zzgl. Urlaubsrückstellungen und sozialen Abgaben</b>	485.000,00 €	404.923,00 €	474.000,00 €	360.354,22 €
<b>abzüglich Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten)</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-2.250,70 €
<b>Gehälter - Verwaltung</b>	485.000,00 €	404.923,00 €	474.000,00 €	358.103,52 €

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.

Nachdem die bisherige Auszubildende die Ausbildung zur Immobilienkauffrau im Juli 2022 erfolgreich abgeschlossen hat, wird diese Ausbildungsstelle ab September 2022 neu besetzt.

Für die Projektierung, Planung und Betreuung der Bauprojekte wurde im Wirtschaftsplan 2021 eine Stelle als Projektleiter (100,0 %) genehmigt. Die Stellenausschreibungen haben sich aufgrund der Covid-19-Pandemie stark verzögert. Mit einer Stellenbesetzung ist frühestens zum 01.05.2022 zu rechnen. Die Personalkosten für den Projektleiter sind im Wirtschaftsjahr 2022 berücksichtigt.

Nach Ausscheiden der kaufmännischen Stelle im Juni 2021 ist diese Stelle neu zu besetzen. Da die Stelle einen hohen Anteil an Buchhaltungsaufgaben beinhaltet, welches nicht dem klassischen Aufgabenbereich des Immobilienkaufmannes entspricht sowie aus organisatorischen Gründen ist eine Stellenteilung in 50% Buchhaltung und 50% Immobilienkaufmann sinnvoll. Die Stellen wurden im Spätherbst 2021 leider erfolglos ausgeschrieben. Die Stellen werden im Januar 2022 erneut ausgeschrieben. Mit einer Stellenbesetzung ist hier gleichermaßen zum 01.05.2022 zu rechnen. Durch die schwierige Bewerberlage und einem organisatorischen Umbruch beim Eigenbetrieb wird die kaufmännische Stelle vorsorglich von 50 % auf 100 % angehoben. Durch eine Erhöhung der Stellenanteile wird einem stetigen Anstieg der Aufgaben, komplexen Arbeitsabläufen wie zum Beispiel der Bearbeitung und Abrechnung von Förderanträgen Rechnung getragen.

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 2022 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 2022	Voraussichtl. Ergebnis 2021	Planansatz 2021	Ergebnis 2020
auf immaterielle Vermögensgegenstände	8.000,00 €	5.400,00 €	6.000,00 €	5.437,33 €
auf Wohngebäude	439.800,00 €	453.604,13 €	526.700,00 €	423.498,62 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.200,00 €	9.214,46 €	9.300,00 €	3.649,65 €
<b>Abschreibungen insgesamt</b>	<b>459.000,00 €</b>	<b>468.218,59 €</b>	<b>542.000,00 €</b>	<b>432.585,60 €</b>

Die Veränderung des Bilanzergebnisses 2021 zum Planansatz 2022 betrifft die jährliche Abschreibung und ergibt sich aus den Abgängen der Gebäude Am Blosenberg 11, Bleicherstraße 80 und Ulmer Straße 31 in Höhe von ca. 13.830,00 €. Die Zugänge der laufenden Baumaßnahmen in der Rosenstraße 1, Schulstraße 26, Schweidnitzallee 23 und 25, Theaterstraße 14 und 16 und Zwinger gasse 10 und 12 wirken sich nach Fertigstellung aus. Mit einer Fertigstellung der Maßnahmen ist im Jahr 2023 zu rechnen.

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 11.200,00 € eingestellt. In diesem Betrag wurde die Abschreibung der neu anzuschaffenden Wirtschaftsgüter (Werkzeuge, Büromöbel) berücksichtigt. Für neu angeschaffte GWG's wird von der Sofortabschreibung Gebrauch gemacht.

### 3.1.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Planansatz 2022	Voraussichtl. Ergebnis 2021	Planansatz 2021	Ergebnis 2020
Sächliche Verwaltungskosten	100.000,00 €	85.000,00 €	90.000,00 €	90.041,10 €
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens – uneinbringliche Mietforderungen	2.000,00 €	2.500,00 €	2.000,00 €	2.105,92 €
Beratungskosten für Untersuchungen von Wohngebäuden	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Sächliche Verwaltungskosten insgesamt</b>	<b>102.000,00 €</b>	<b>87.500,00 €</b>	<b>92.000,00 €</b>	<b>92.147,02 €</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. Die Erhöhung von rund 10.000,00 € betreffen die bisher noch nicht veranlagten Betreuungs- und Verwaltungskosten.

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



### 3.1.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Planansatz 2022	Voraussichtl. Ergebnis 2021	Planansatz 2021	Ergebnis 2020
<b>Darlehenszinsaufwand</b>	7.100,00 €	3.800,00 €	7.100,00 €	3.757,54 €

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 2022“ (Anlage 2) ersichtlich.

### 3.1.2.6 Sonstige Steuern – Grundsteuer

	Planansatz 2022	Voraussichtl. Ergebnis 2021	Planansatz 2021	Ergebnis 2020
<b>Grundsteuer</b>	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. Der Hebesatz der Grundsteuer beträgt aktuell 200,0 %.

### 3.1.3 Jahresergebnis

Im Erfolgsplan 2022	
stehen den Erträgen mit	2.788.000,00 €
Aufwendungen über	2.715.100,00 €
gegenüber,	
so dass ein Jahresgewinn entsteht von	72.900,00 €
der den Ergebnisrücklagen zugeführt werden kann.	

### 3.2 Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die Kapitalflussrechnung des Anlagevermögens für ein Jahr.

Im Jahr 2022 sind nachfolgende Kosten zu finanzieren:

- die angesetzten Kosten für den Neubau mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen im Altmannweg 28 und 30 in Höhe von **4.600.000,00 €**,
- die Erhöhung der Neubaukosten für die Wohnungen in der Rosenstraße 1 in Höhe von **356.547,00 €**,
- die Anschaffung bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung von **43.000,00 €** (darunter Anschaffung von Möbeln im EG, Zeppelinring 50, EDV-Ausstattung in Höhe von etwa 6.000,00 €, Werkzeugbeschaffung für den einzustellenden technischen Mitarbeiter in Höhe von ca. 2.000,00 €, Zeichensoftware (CAD) und Software für die technische Instandhaltung),
- die planmäßige Tilgung von Krediten in Höhe von **279.936,44 €** und die Tilgungszuschüsse in Höhe von **110.000,00 €** für die Neubauvorhaben in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23.

Diese Ausgaben werden durch

- einem Subventionszuschuss der L-Bank von **1.456.182,00 €** und BEG-Fördermittel von **607.500,00 €** für die öffentlich geförderten Wohnungsbauten im Altmannweg 28 und 30,
- der Bereitstellung des Grundstückes von der Stadt für die Neubauten im Altmannweg 28 und 30 in Höhe von **530.560,00 €**,
- dem voraussichtlichen Jahresgewinn in Höhe von **72.900,00 €**,
- den erwirtschafteten Abschreibungen in Höhe von **459.000,00 €**,
- einer Darlehensaufnahme oder Entnahme der Kapitalrücklage\* zur Deckung der Investitionsmaßnahmen in Höhe von **2.139.447,13 €**.

abgedeckt.

\* Die Kapitalrücklagen sind zweckgebunden, wodurch diese Mittel für Investitionen nicht zu Verfügung stehen. Für die Verwendung der Kapitalrücklagen gibt es zwei Möglichkeiten: Die Rückzahlung an die Stadt oder den Ausgleich von Verlusten.

Im Wirtschaftsplan 2022 ist für den Ausgleich von Investitionen ein „Darlehen zur Deckung für Investitionen“ enthalten.

Um eine höhere Darlehensaufnahme zu vermeiden, wird der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft dem Gemeinderat in einer gesonderten Vorlage vorschlagen, die Barmittel der Kapitalrücklage für den Ausgleich von Investitionen zu verwenden. Die liquiden Mittel liegen am 31.12.2021 bei 7.017.212 €.

## 4. Planung

### 4.1 Für 2023 bis 2025 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. 10 – 12 % jährlich berücksichtigt.

#### 2023

##### 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 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. **740.000,00 €**. Die Erneuerung der Versorgungsleitungen im Untergeschoss wurde 2016 mit Kosten in Höhe von etwa 62.000,00 € durchgeführt.

#### 2023

##### Abriss und Neubau

##### **Ziegelhausstraße 24, 28 und 30, Baujahr ca. 1928, je 360 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 Erdgeschoss. Die Bäder befinden sich im Untergeschoss mit Zugang über die Kellerräume. Aufgrund des Alters und dem vorhandenen Instandhaltungstau 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 **5.000.000,00 €** veranschlagt werden. Derzeit wird versucht, den entsprechenden Mietern 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. Gemäß dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2020/2021 ist ein Bruttodarlehensbetrag in Höhe von 3.024.000,00 € möglich. Des Weiteren ist ein BEG Zuschuss für ein Effizienzhaus 40 EE in Höhe von 37.500 €/WE möglich. Somit kann derzeit mit einem BEG Zuschuss in Höhe von insgesamt 450.000,00 € gerechnet werden

**2024****Abriss und Neubau****9 Wohnungen in der Talfeldstraße 1, 88400 Biberach an der Riß, ca. 612 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Das Grundstück Talfeldstraße 1, ehemaliger Kindergarten, eignet sich sehr gut für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus für preisgünstiges Wohnen. Aktuell ist das Grundstück im Eigentum des Hospitals zum Heiligen Geist.

Um auch in diesem Stadtteil vertreten zu sein, strebt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft den Kauf von diesem Grundstück an. Hier könnte ein zweigeschossiges Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 612 m<sup>2</sup> entstehen. Die Kostenprognose für das Gebäude liegt bei rund **2.920.000,00 €**. Eine genauere Kostenberechnung kann erst nach eingehender Klärung der Bebauung und einer detaillierten Planung erstellt werden. Gemäß dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2020/2021 ist ein Bruttodarlehensbetrag in Höhe von 1.713.600,00 € möglich. Des Weiteren ist eine BEG Zuschuss für ein Effizienzhaus 40 EE in Höhe von 37.500 €/WE möglich. Somit kann derzeit mit einem BEG Zuschuss in Höhe von insgesamt 337.500,00 € gerechnet werden.

**2024****Neubau****12 öffentlich geförderte Wohnungen in der Rißegger Straße 116 (Kleine Schule), 88400 Biberach an der Riß, ca. 810 m<sup>2</sup> 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 des Grundstückes befinden sich jeweils Mehrfamilienhäuser, wodurch sich der Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses anbietet. Hier könnte ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschoss entstehen, das ca. 12 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 810 m<sup>2</sup> aufweist. Die Kostenprognose für das Gebäude liegt bei rund **3.600.000,00 €**. Eine genauere Kostenberechnung kann erst nach einer detaillierten Planung in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erstellt werden. Gemäß dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2020/2021 ist ein Bruttodarlehensbetrag in Höhe von 2.268.000,00 € möglich. Des Weiteren ist eine BEG Zuschuss für ein Effizienzhaus 40 EE in Höhe von 37.500 €/WE möglich. Somit kann derzeit mit einem BEG Zuschuss in Höhe von insgesamt 450.000,00 € gerechnet werden.

**2025****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 an die Stadt zurück zu veräußern. 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 **6.682.000,00 €**. Eine genauere Kostenberechnung kann erst nach einer detaillierten Planung in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erstellt werden. Gemäß dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2020 / 2021 ist ein Bruttodarlehensbetrag in Höhe von 2.592.800,00 € möglich. Des Weiteren ist eine BEG Zuschuss für ein Effizienzhaus 40 EE in Höhe von 37.500 €/WE möglich. Somit kann derzeit mit einem BEG Zuschuss in Höhe von insgesamt 375.000,00 € gerechnet werden. Für die Finanzierung der Tiefgarage und Gewerbeanteil wird ein Darlehen in Höhe von 2.752.800 € angesetzt.

Die Investitionen in den Jahren 2023, 2024 und 2025 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 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 ca. 1.100.000,00 €. Für die Finanzierung ist ein BEG-Darlehen und Tilgungszuschuss für ein Effizienzhaus möglich.

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 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 sinnvoll weitergeführt werden sollte. Mittelfristig ist deshalb ein Neubau auf diesem Grundstück vorgesehen. Ein vorläufiger Kostenansatz mit 2.900.000,00 € (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 1.736.000,00 € 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 Festereinbau, 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. 630.000,00 € ist mit einem Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm für öffentlich geförderte Wohnungen in Verbindung mit dem BEG-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 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 4.100.000,00 € pro Gebäude, somit insgesamt 12.300.000,00 €. 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, Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen. Hierfür würde sich ein sozialer Wohnungsbau auf dem Grundstück Valenceallee (ca. 3.752.000,00 €) - 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 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 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 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 Kellerdecke 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
<b>2019</b>	<b>Summe</b>		<b>333 WE</b>
2020	Zugang:	Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	24 WE
2020	Zugang:	Rosenstraße 1	2 WE
2020	Abgang:	Bergerhauser Straße 93	-4 WE
<b>2020</b>	<b>Summe</b>		<b>355 WE</b>
2021	Abgang:	Theaterstraße 14 + 16	-2 WE
2021	Abgang:	Am Blosenbergr 11	-4 WE
2021	Abgang:	Bleicherstraße 80	-18 WE
2021	Abgang:	Ulmer Straße 31	-6 WE
<b>2021</b>	<b>Summe</b>		<b>325 WE</b>
2022	Abgang:	Olgastraße 1	-2 WE
2022	Zugang:	Wetterkreuzstraße 33+35	2 WE
<b>2022</b>	<b>Summe</b>		<b>325 WE</b>
2023	Zugang:	Rosenstraße 1	3 WE
2023	Zugang:	Schweidnitzallee 23	18 WE
<b>2023</b>	<b>Summe</b>		<b>346 WE</b>
2024	Zugang:	Taubenplätzle, Altmannweg 28+30	18 WE
2024	Zugang:	Theaterstraße 14 + 16	5 WE
<b>2024</b>	<b>Summe</b>		<b>369 WE</b>
2025	Zugang:	Talfeldstraße 1	9 WE
2025	Rückbau/Zugang: je 4 WE	Ziegelhausstraße 24, 28 + 30	0 WE
<b>2025</b>	<b>Summe</b>		<b>378 WE</b>
2026	Zugang:	Rißegger Straße 116	12 WE
<b>2026</b>	<b>Summe</b>		<b>390 WE</b>
2027	Zugang:	Felsengartenstraße 9	11 WE
<b>2027</b>	<b>Summe</b>		<b>401 WE</b>
	<b>Nachrichtlich: Restanten</b>		
	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
	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.

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 199 Wohneinheiten, 25 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. Dem könnte durch eine Eigenkapitalerhöhung entgegengewirkt werden. Die Thematik wird im Laufe der nächsten Jahre 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 m<sup>2</sup> 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. In 2022 steht u. a. der Neubau in der Altmannstraße 28 und 30 (18 öffentlich geförderte Wohnungen), die energetische Sanierung mit Schaffung von fünf Wohneinheiten in der Rosenstraße 1 und 3/1 in Rißegg, die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude Zwingergasse 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, Januar 2022



RALF MILLER  
BETRIEBSLEITER



**ERFOLGSPLAN 2022**  
**- ERTRÄGE -**

Erfolgsplan - Erträge -					
Position	Bezeichnung		Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
	<b>Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung</b>				
6000	Sollmieten	*1	1.440.000,00 €	1.500.000,00 €	1.465.379,44 €
6010	Umlagen für Betriebskosten - Bestandsveränderungen	*2	580.000,00 €	420.000,00 €	450.169,78 €
	<b>Summe</b>		<b>2.020.000,00 €</b>	<b>1.920.000,00 €</b>	<b>1.915.549,22 €</b>
	<b>Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>				
6210	Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	*3	92.000,00 €	99.000,00 €	106.447,51 €
6290	Erlöse aus sonstiger Betreuung	*4	4.000,00 €	4.000,00 €	25.404,37 €
6200	Erlöse aus Baubetreuung		0,00 €	0,00 €	2.748,51 €
	<b>Summe</b>		<b>96.000,00 €</b>	<b>103.000,00 €</b>	<b>134.600,39 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>				
6601	Erträge aus Anlagenverkäufen (Grundst. u. Wohngeb.)		180.000,00 €	0,00 €	135.269,06 €
6690	Erträge aus Tilgungszuschüssen - KfW / Investitionszuschüsse steuerfrei		490.000,00 €	145.248,50 €	94.000,00 €
6691	Sonstige betriebliche Erträge (Kleinrep.klausel, Versicherungserst., usw.)	*5	2.000,00 €	2.000,00 €	102.959,25 €
	<b>Summe</b>		<b>672.000,00 €</b>	<b>147.248,50 €</b>	<b>332.228,31 €</b>
	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
6800	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (Zinsen aus Guthaben)	*6	0,00 €	1.000,00 €	318,73 €
	<b>Summe</b>		<b>0,00 €</b>	<b>1.000,00 €</b>	<b>318,73 €</b>
	<b>Zusammenstellung der Erträge</b>				
	<b>Position 6000</b>		<b>2.020.000,00 €</b>	<b>1.920.000,00 €</b>	<b>1.915.549,22 €</b>
	<b>Position 6200</b>		<b>96.000,00 €</b>	<b>103.000,00 €</b>	<b>134.600,39 €</b>
	<b>Position 6600</b>		<b>672.000,00 €</b>	<b>147.248,50 €</b>	<b>332.228,31 €</b>
	<b>Position 6800</b>		<b>0,00 €</b>	<b>1.000,00 €</b>	<b>318,73 €</b>
	<b>Gesamtsumme Erträge</b>		<b>2.788.000,00 €</b>	<b>2.171.248,50 €</b>	<b>2.382.696,65 €</b>

### Erläuterungen

- \*1 Grundlage Mieten 2021  
abzüglich Leerstände  
zuzüglich zu erwartende Mieterhöhungen
- \*2 Grundlage Betriebskostenabschlagsz. Okt. 2021  
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  
In 2022 ist die Veräußerung der Olgastraße 1 an das Land BW vorgesehen  
Vorsichtig gewählter Ansatz, weil Sanierungen bzw. Neubauten abzuwickeln sind und Zinsveränderungen schwierig einkalkuliert werden können.

## **ERFOLGSPLAN 2022 - AUFWENDUNGEN -**

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
	<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>			
8000	Betriebskosten Wasser/Abwasser, Heizung, Strom - Beleuchtung, Gartenpflege, Breitbandkabel, Kaminkehrergebühren, Sach- u. Haftpflichtversicherung, Hauswartvergütungen, Sonstiges	560.000,00 €	460.000,00 €	469.114,05 €
8050	Instandhaltungskosten  Miet- und Räumungsklagen, Vermietung usw.	1.066.000,00 € 15.000,00 €	925.000,00 € 15.000,00 €	1.242.285,01 € 11.044,48 €
	<b>Summe</b>	<b>1.641.000,00 €</b>	<b>1.400.000,00 €</b>	<b>1.722.443,54 €</b>
	<b>Personalaufwand</b>			
8300/ 8310	Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Altersver- sorgung u. Urlaubsrückstellung - Angestellte davon Sozialvers. 78.900,00 € ZVK 37.500,00 € nachrichtlich: - Hauswartsvergütungen 0,00 € bei Pos. 8000 (2.250,70 € enth.)	485.000,00 €	474.000,00 €	358.103,52 €
	<b>Summe</b>	<b>485.000,00 €</b>	<b>474.000,00 €</b>	<b>358.103,52 €</b>
	<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen</b>			
8408	AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände	8.000,00 €	6.000,00 €	5.437,33 €
8400	AfA auf Gebäude	439.800,00 €	526.700,00 €	423.498,62 €
8404	AfA Sonstige, GWG Sofortabschreibung	11.200,00 €	9.300,00 €	3.649,65 €
	<b>Summe</b>	<b>459.000,00 €</b>	<b>542.000,00 €</b>	<b>432.585,60 €</b>
	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
8500	Allgemeine Verwaltungskosten Raumkosten, EDV-Betreuung, Telefon, Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs- und Beratungskosten, Verbandsbeiträge, usw.	100.000,00 €	90.000,00 €	90.041,10 €
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 €	2.105,92 €
	<b>Summe</b>	<b>102.000,00 €</b>	<b>92.000,00 €</b>	<b>92.147,02 €</b>

<b>Erfolgsplan - Aufwendungen -</b>				
Position	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
8720	<b>Zinsen u. ä. Aufwendungen</b> Zinsen f. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.100,00 €	7.100,00 €	3.757,54 €
	<b>Summe</b>	<b>7.100,00 €</b>	<b>7.100,00 €</b>	<b>3.757,54 €</b>
	<b>Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>			
8910	Grundsteuer	21.000,00 €	21.000,00 €	19.002,56 €
8901	Kapitalertragssteuer	0,00 €	0,00 €	0,03 €
	<b>Summe</b>	<b>21.000,00 €</b>	<b>21.000,00 €</b>	<b>19.002,59 €</b>
	<b>Zusammenstellung Aufwendungen</b>			
	<b>Position 8000</b>	<b>1.641.000,00 €</b>	<b>1.400.000,00 €</b>	<b>1.722.443,54 €</b>
	<b>Position 8300</b>	<b>485.000,00 €</b>	<b>474.000,00 €</b>	<b>358.103,52 €</b>
	<b>Position 8400</b>	<b>459.000,00 €</b>	<b>542.000,00 €</b>	<b>432.585,60 €</b>
	<b>Position 8500</b>	<b>102.000,00 €</b>	<b>92.000,00 €</b>	<b>92.147,02 €</b>
	<b>Position 8700</b>	<b>7.100,00 €</b>	<b>7.100,00 €</b>	<b>3.757,54 €</b>
	<b>Position 8900</b>	<b>21.000,00 €</b>	<b>21.000,00 €</b>	<b>19.002,59 €</b>
	<b>Gesamtsumme der Aufwendungen</b>	<b>2.715.100,00 €</b>	<b>2.536.100,00 €</b>	<b>2.628.039,81 €</b>

Erläuterungen siehe Vorbericht

<b>Ergebnisermittlung</b>			
<b>Erfolgsplan - Ergebnisermittlung -</b>			
Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
<b>Ermittlung Ergebnis</b>			
Gesamtsumme Erträge	2.788.000,00 €	2.171.248,50 €	2.382.696,65 €
Gesamtsumme Aufwendungen	2.715.100,00 €	2.536.100,00 €	2.628.039,81 €
<b>Jahresgewinn / Jahresverlust (-)</b>	<b>72.900,00 €</b>	<b>-364.851,50 €</b>	<b>-245.343,16 €</b>

An Ergebniserücklagen stehen zum 31.12.2021 rund 6.657.932 € zur Verfügung (siehe auch S. 44).



## **VERMÖGENSPLAN 2022**

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2022				
Finanzierungsmittel (Einnahmen)				
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
1.	Zuführung zum Eigenkapital	514.454,31 €	0,00 €	460.138,64 €
2.	Jahresgewinn	72.900,00 €	0,00 €	0,00 €
3.	Entnahme SoPo mit Rücklagenanteil	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Zuweisungen und Zuschüsse			
4.	<b>20</b> Theaterstraße 14+16 (492.000,00 € in 2020) *			
	<b>20</b> Schweidnitzallee 23 (1.964.682,50 €)	2.063.682,00 €	503.000,00 €	0,00 €
	<b>21</b> Zwingergasse 10+12 (470.000,00 €) *			
	<b>21</b> Theaterstraße 14+16 (33.000,00 €) *			
	<b>22</b> Altmannweg 28+30 (2.063.682,00 €)			
5.	Beiträge und ähnliche Entgelte	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6.	Darlehen zur Deckung für Investitionen	2.139.447,13 €	2.651.466,60 €	0,00 €
7.	<b>Kredite</b>			
	Energetische Sanierungen	0,00 €	600.000,00 €	0,00 €
	<b>21</b> Rosenstraße 1 + 3/1 (600.000,00 €)			
7.a)	<b>Kredite</b>			
	Neubau			
	<b>19</b> Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50, Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23,	0,00 €	1.629.200,00 €	688.135,00 €
	<b>20</b> Schweidnitzallee 23, Neubau (2.584.800,00 €)**			
	<b>21</b> Schweidnitzallee 23, Neubau (738.800,00 €)**			
	<b>21</b> Theaterstraße 14+16, Neubau (890.400,00 €)			
8.a)	Abschreibungen	459.000,00 €	542.000,00 €	432.585,60 €
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	180.000,00 €	0,00 €	135.269,06 €
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>5.429.483,44 €</b>	<b>5.925.666,60 €</b>	<b>1.716.128,30 €</b>

\* Die Zuschüsse in Höhe von 995.000,00 € aus 2020 und 2021 für die Generalsanierung in der Theaterstraße 14 und 16, Zwingergasse 10+12 und Theaterstraße 14+16 wurden bisher nicht abgerufen. Die Umsetzung der Maßnahmen haben sich auf Grund notwendiger Abstimmungs- und Planungsbedarfes verschoben.

\*\* Die Darlehen für die Schweidnitzallee werden durch eine Änderung der Finanzierung nicht in Anspruch genommen.

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2022								
Finanzierungsbedarf (Ausgaben)								
Finanzierungsbedarf Ausgaben		Planansatz				Investitionen (nachrichtlich)		
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020	Verpflichtungs- ermächtigungen 2022	Gesamtaus- gabebedarf	bisher bereit- gestellt	Erläuterungen
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0,00 €	0,00 €	2.517,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.000,00 €	24.000,00 €	30.926,09 €	0,00 €	8.000,00 €	24.000,00 €	PC/Ducker/Möbel/ Werkzeug, etc.
	EDV-Software	35.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Energetische Sanierung / Generalsanierung / Denkmalgerechte Sanierung							
	<b>20</b> Theaterstraße 14 + 16 (1.400.000,00 €) *							
	<b>21</b> Rosenstraße 1 + 3/1 (1.290.640,00 €)							
	<b>21</b> Schulstraße 26 (644.960,00 €)							
	<b>21</b> Zwingerstraße 10 + 12 (921.312,00 €)							
	<b>22</b> Rosenstraße 1 + 3/1 (356.547,00 €)	356.547,00 €	2.856.912,00 €	0,00 €	0,00 €	356.547,00 €	2.856.912,00 €	
	Bauvorbereitungskosten							
	<b>20</b> Rosenstraße 1 + 3/1 (30.000,00 €)							
	<b>20</b> allg. Neubauvorhaben (100.000,00 €)							
	<b>22</b> allg. Neubauvorhaben (40.000,00 €)	40.000,00 €	0,00 €	36.871,50 €	0,00 €	40.000,00 €	0,00 €	
	Baukosten							
	<b>19</b> Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50, Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, <b>20</b> Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23 (3.640.580,00 €)							
	<b>21</b> Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23 (400.464,00 €)							
	<b>21</b> Neubau von 18 Wohnungen Schweidnitzallee 23 (40.000,00 €)							
	<b>21</b> Neubau von 5 Wohnungen Theaterstraße 14 + 16 (1.509.277,00 €)							
	<b>22</b> Neubau von 18 Wohnungen Altmanweg 28 + 30 (4.600.000,00 €)	4.600.000,00 €	1.909.741,00 €	896.373,86 €	0,00 €	4.600.000,00 €	5.590.321,00 €	
	Grunderwerb							
	<b>20</b> Rosenstraße 1 + 3/1	0,00 €	0,00 €	105.738,69 €	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 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
5.	Jahresverlust	0,00 €	364.851,50 €	245.343,16 €	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	279.936,44 €	168.627,00 €	308.357,80 €	0,00 €	279.936,44 €	0,00 €	planm. Tilgungen siehe Anlage 2
9.a	Außerordentliche Tilgung v. Krediten, Tilgungszuschuss							
	<b>20</b> außerordentliche Rückzahlung Darlehen + Tilgungszuschuss Nahwärmeversorgung Hans- Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von- Essendorf-Straße 16-26, Tilgungszuschuss Hochvogelstraße 50, <b>21</b> außerordentliche Rückzahlung Darlehen + Tilgungszuschuss Nahwärmeversorgung Hans- Rohrer-Straße 17, 25, 26-30 und Ritter-von- Essendorf-Straße 16-26, Tilgungszuschuss Hans-Rohrer-Straße 21+23, außerordentliche Rückzahlung Darlehen Hermann- Volz-Straße 31, 33 und 37							
	<b>22</b> Tilgungszuschuss Hans-Rohrer-Straße 21+23	110.000,00 €	601.535,10 €	90.000,00 €	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	5.429.483,44 €	5.925.666,60 €	1.716.128,30 €	0,00 €	5.284.483,44 €	8.471.233,00 €	

\* 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 Reiß einen maßstäblichen und gestalterisch eingepassten Neubau der Gebäude mehrheitlich beschlossen hat (siehe hierzu Drucksache Nr. 2020/028 und 2020/028/1). Die Planungen und Abstimmungen für das Projekt sind noch nicht abgeschlossen.

## **FINANZPLAN 2022 - 2025**

**ERFOLGSPLAN 2022 – 2025**  
**- ERTRÄGE**  
**- AUFWENDUNGEN**

<b>Finanzplan - Erfolgsplan</b>							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2020	2021	2022	2023	2024	2025
	<b>Erträge</b>						
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.915.549,22 €	1.920.000,00 €	2.020.000,00 €	2.270.000,00 €	2.293.000,00 €	2.486.000,00 €
2.	Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	134.600,39 €	103.000,00 €	96.000,00 €	98.000,00 €	100.000,00 €	102.000,00 €
3.	Sonstige betriebl. Erträge (Tilgungszuschüsse KfW, Investitionszuschüsse steuerfrei und Anlageverkäufe bis 2019 + Kostenbeteiligungen d. Mieter, Versicherungserstattungen)	332.228,31 €	147.248,50 €	672.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
4.	Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	318,73 €	1.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Summe Erträge</b>	<b>2.382.696,65 €</b>	<b>2.171.248,50 €</b>	<b>2.788.000,00 €</b>	<b>2.370.000,00 €</b>	<b>2.395.000,00 €</b>	<b>2.590.000,00 €</b>

Finanzplan - Erfolgsplan							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2020	2021	2022	2023	2024	2025
	<b>Aufwendungen</b>						
1.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	469.114,05 €	460.000,00 €	560.000,00 €	588.000,00 €	617.400,00 €	648.270,00 €
2.	Instandhaltungskosten *	1.242.285,01 €	925.000,00 €	1.066.000,00 €	1.129.000,00 €	350.000,00 €	360.000,00 €
3.	Miet- und Räumungsklagen	11.044,48 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
4.	Personalaufwand	358.103,52 €	474.000,00 €	485.000,00 €	490.000,00 €	495.000,00 €	500.000,00 €
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	432.585,60 €	542.000,00 €	459.000,00 €	588.600,00 €	669.600,00 €	712.700,00 €
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	92.147,02 €	92.000,00 €	102.000,00 €	107.000,00 €	112.000,00 €	117.000,00 €
7.	Zinsen u.ä. Aufwendungen	3.757,54 €	7.100,00 €	7.100,00 €	9.600,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €
8.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - Grundsteuer -	19.002,59 €	21.000,00 €	21.000,00 €	25.000,00 €	29.000,00 €	32.000,00 €
	<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>2.628.039,81 €</b>	<b>2.536.100,00 €</b>	<b>2.715.100,00 €</b>	<b>2.952.200,00 €</b>	<b>2.295.000,00 €</b>	<b>2.391.970,00 €</b>
	<b>Ergebnis</b>						
	Erträge	2.382.696,65 €	2.171.248,50 €	2.788.000,00 €	2.370.000,00 €	2.395.000,00 €	2.590.000,00 €
	Aufwendungen	2.628.039,81 €	2.536.100,00 €	2.715.100,00 €	2.952.200,00 €	2.295.000,00 €	2.391.970,00 €
	<b>Jahresgewinn/Jahresverlust (-)</b>	<b>-245.343,16 €</b>	<b>-364.851,50 €</b>	<b>72.900,00 €</b>	<b>-582.200,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>198.030,00 €</b>

- \* darunter in 2022 Fassaden- und Treppenhausanstrich Hans-Rohrer-Straße 25, Ritter v. Essendorf-Straße 16 (95.000,00 Euro)  
darunter in 2022 Sanierung Hermann-Volz-Straße 31 (640.000,00 Euro)  
darunter in 2023 Fassaden- und Treppenhausanstriche Ritter-von-Essendorf-Straße 18-26 (50.000,00 Euro)  
darunter in 2023 Sanierung Hermann-Volz-Straße 33-37 (740.000,00 Euro)

**VERMÖGENSPLAN 2022 – 2025**  
**- FINANZIERUNGSMITTEL**  
**- FINANZIERUNGSBEDARF**



Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsmittel (Einnahmen)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Zuführung zum Eigenkapital Rücklagen - Neubau - Grundstückskosten	460.138,64 €	0,00 €	514.454,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.	Darlehen zur Deckung für Investitionen	0,00 €	2.651.466,60 €	2.139.447,13 €	1.708.000,00 €	2.086.400,00 €	806.370,00 €
3.	Jahresgewinn	0,00 €	0,00 €	72.900,00 €	-582.200,00 €	100.000,00 €	198.030,00 €
4.	Zuweisungen und Zuschüsse 20 Theaterstraße 14+16 (492.000,00 €) * 20 Schweidnitzallee 23+25 (1.964.682,50 €) 21 Zwinger gasse 10+12 (470.000,00 €) 21 Theaterstraße 14+16 (33.000,00 €) 22 Altmannweg 28+30 (2.063.682,00 €)	0,00 €	503.000,00 €	2.063.682,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	Kredite Energetische Sanierung 19 Nahwärmerversorgung Hans-Rohrer- Straße 17, 25, 26-30, Ritter-von Essendorf-Straße 16-26 (469.980,00 €) 21 Rosenstraße 1 + 3/1 (600.000,00 €)	0,00 €	600.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.a)	Kredite Neubau 19 Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50, Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, 20 Schweidnitzallee 23, Neubau (2.584.800,00 €) 21 Schweidnitzallee 23, Neubau (738.800,00 €) 21 Theaterstraße 14+16, Neubau (890.400,00 €) 23 Ziegelhausstraße 24, 28 + 30 Neubau (3.024.000,00 €) 24 Reißegger Straße 116, Neubau (2.268.000,00 €) 24 Neubau von 9 Wohnungen Talfeldstraße 1 (1.713.600,00 €) 25 Neubau von 10 Wohnungen Felsengartenstraße 9 (5.345.600,00 €)	688.135,00 €	1.629.200,00 €	0,00 €	3.024.000,00 €	3.981.600,00 €	5.345.600,00 €
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	432.585,60 €	542.000,00 €	459.000,00 €	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	135.269,06 €	0,00 €	180.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>1.716.128,30 €</b>	<b>5.925.666,60 €</b>	<b>5.429.483,44 €</b>	<b>4.717.800,00 €</b>	<b>6.854.000,00 €</b>	<b>7.065.000,00 €</b>

\* 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).

Finanzplan - Vermögensplan							
Finanzierungsbedarf (Ausgaben)							
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Ergebnis 2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	2.517,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.a)	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Software	30.926,09 €	24.000,00 €	43.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
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 Zwingerstraße 10 + 12 (921.312,00 €) 22 Rosenstraße 1 + 3/1 (356.547,00)	0,00 €	2.856.912,00 €	356.547,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.c)	Baukosten 19 Neubau von 12 Wohnungen Hochvogelstraße 50, Neubau von 24 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 21 + 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 Taubenplätze (4.600.000,00 €) 23 Abriss und Neubau von 12 Wohnungen Ziegelhausstraße 24, 28 + 30 (5.000.000,00 €) 24 Neubau von 12 Wohnungen Rißegger Straße 116 (3.600.000,00 €) 24 Abriss und Neubau von 9 Wohnungen Talfeldstraße 1 (2.920.000,00 €) 25 Abriss und Neubau von 10 Wohnungen Felsengartenstraße 9 (6.682.000,00 €)	896.373,86 €	1.909.741,00 €	4.600.000,00 €	5.000.000,00 €	6.520.000,00 €	6.682.000,00 €
1.d)	Bauvorbereitungskosten 20 Rosenstraße 1 + 3/1 (30.000,00 €) 20 allg. Neubauvorhaben (100.000,00 €) 22 allg. Neubauvorhaben (40.000,00 €)	36.871,50 €	0,00 €	40.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1.e)	Grunderwerb 20 Rosenstraße 1 + 3/1	105.738,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2.	Finanzanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3.	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 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5.	Jahresverlust	245.343,16 €	364.851,50 €	0,00 €	-582.200,00 €	0,00 €	0,00 €
6.	ordentliche Tilgung von Krediten	308.357,80 €	168.627,00 €	279.936,44 €	295.000,00 €	329.000,00 €	378.000,00 €
6.a)	a.o. Tilgung von Krediten -Tilgungszuschuss -	90.000,00 €	601.535,10 €	110.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>1.716.128,30 €</b>	<b>5.925.666,60 €</b>	<b>5.429.483,44 €</b>	<b>4.717.800,00 €</b>	<b>6.854.000,00 €</b>	<b>7.065.000,00 €</b>

\* 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 Reiß einen maßstäblichen und gestalterisch eingepassten Neubau der Gebäude mehrheitlich beschlossen hat (siehe hierzu Drucksache Nr. 2020/028 und 2020/028/1).

---

## **Feststellungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2022 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	2.788.000,00 €
• Aufwendungen	2.715.100,00 €
• Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	72.900,00 €

#### **2. Vermögensplan**

• Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	5.429.483,44 €
• Finanzierungsmittel (Einnahmen)	5.429.483,44 €

**3. Kreditaufnahme** 0,00 €

**4. Höchstbetrag der Kassenkredite** 557.600,00 €

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

Norbert Zeidler  
Oberbürgermeister

## Stellenübersicht

### Angestellte

Vergütungsgruppe TVöD	Anzahl	2022 v. H.	Erläuterungen
12	1	100,00	Sachbearbeitung Betreuung Bauprojekte (Projektierung, Planung, Überwachung)
10	1	100,00	Kaufmännische Hausverwaltung
9b	1	100,00	Teamleitung Hausverwaltung 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 Hausordnung
8	1	60,00	Sachbearbeitung Buchhaltung Mietkautionsverwaltung
8	1	50,00	Sachbearbeitung Buchhaltung Mietkautionsverwaltung
7	1	50,00	Sachbearbeitung Sekretariat Buchhaltung / Mietverwaltung Mietkautionsverwaltung
6	1	55,00	Technischer Mitarbeiter im Bereich Wohnanlagen
<b>Fachpersonal</b>	10,00	815,00	
<b>Ausbildungsplatz Immobilienkauffrau 01.01.2022 - 31.12.2022</b>	1	100,00	Immobilienkauffrau

**NACHWEIS**  
**- über den Schuldendienst**  
**- über den Stand der Schulden**  
**2022**

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung - Wirtschaftsplan 2022

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens-kontonummer	Jahr d. Aufnahme	Laufzeit	Ursprungsbetrag	Zinssatz	Stand 31.12.2020	Tilgung 2021(-) Zugang	Stand 31.12.2021	Zugang 2022	Tilgung 2022	Voraussichtlicher Stand 31.12.2022	Zinsen 2022	Erläuterungen Ende d. Zinsfest-schreibung
1	Hermann-Volz-Straße 31	L-Bank Karlsruhe	9100227514	1975	2055	64.422,78 €	0,50%	31.149,87 €	1. - 811,61 €	30.338,26 €	- €	1. - 818,73 €	29.519,53 €	147,60 €	fest
2	Hermann-Volz-Straße 33	L-Bank Karlsruhe	9100227535	1975	2055	57.264,69 €	0,50%	27.688,60 €	1. - 721,44 €	26.967,16 €	- €	1. - 727,76 €	26.239,40 €	131,20 €	fest
3	Hermann-Volz-Straße 37	L-Bank Karlsruhe	9100328003	1975	2056	347.678,48 €	0,50%	170.292,10 €	1. - 4.369,17 €	165.922,93 €	- €	1. - 4.407,52 €	161.515,41 €	807,58 €	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%	212.880,00 €	1. - 15.840,00 €	197.040,00 €	- €	1. - 15.840,00 €	181.200,00 €	- €	2023
6	Otto-Schlecht-Straße 2	L-Bank Stuttgart	9100211527	2015	2065	1.650.700,00 €	0,00%	1.529.289,62 €	1. - 16.506,96 €	1.512.782,66 €	- €	1. - 16.506,96 €	1.496.275,70 €	- €	2040
7	Siebenbürgenstraße 40	L-Bank Stuttgart	9100181131	2015	2035	599.962,50 €	0,00%	478.522,50 €	1. - 31.680,00 €	446.842,50 €	- €	1. - 31.680,00 €	415.162,50 €	- €	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%	1.747.359,24 €	1. - 38.564,04 €	1.708.795,20 €	- €	1. - 38.564,04 €	1.670.249,16 €	- €	2033
10	Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	L-Bank Stuttgart	9100384050	2018	2034	3.302.700,00 €	0,00%	2.928.394,00 €	1. - 66.054,00 €	2.862.340,00 €	330.270,00 €	1. - 66.054,00 € 2. - 110.000,00 €	3.016.556,00 €	- €	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%	262.404,53 €	1. - 157.049,10 €	105.355,43 €	- €	1. - 105.355,43 €	- €	2.602,01 €	2022
12	Neuaufnahme Theaterstraße 14 + 16**	L-Bank Stuttgart		2021	2036	890.400,00 €	0,00%	- €			890.400,00 €	- €	890.400,00 €	- €	2036
13	Neuaufnahme Rosenstraße 1 + 3/1	KFW-Bank Kreisspark. BC		2021	2041	450.000,00 €	0,75%	- €			450.000,00 €	- €	450.000,00 €	3.375,00 €	2041
<b>SUMME</b>						<b>10.570.408,45 €</b>		<b>7.387.980,46 €</b>	<b>- 331.596,32 €</b>	<b>7.056.384,14 €</b>	<b>1.670.670,00 €</b>	<b>- 389.936,44 €</b>	<b>8.337.117,70 €</b>	<b>7.063,38 €</b>	

\* Das Darlehen Schweidnitzallee 23+25 entfällt auf Grund einer Finanzierungänderung

\*\* Das Darlehen für die Theaterstraße wurde noch nicht in Anspruch genommen

1. Tilgung  
2. Tilgungszuschuss genehmigt  
3. Darlehensabruf

**NACHWEIS  
über den Stand der Rücklagen zum  
31.12.2022**

---

## Nachweis über den Stand der Rücklagen

### Ergebnisrücklagen

Stand 31.12.2020	
- Bilanz -	7.022.783 €
Abgang 2021	
voraussichtl. Verlust	- 364.852 €
Stand 31.12.2021	<u>6.657.932 €</u>
Zugang 2022	
voraussichtlicher Gewinn	
- Wirtschaftsplan 2022 -	72.900 €
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b><u><u>6.730.832 €</u></u></b>



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

Entwicklung der Ergebnisrücklagen				
2020	Stand 31.12.2020 - Bilanz -		7.022.783 €	
2021	Zuführung Planansatz 2021	- €		
	Entnahme 2021	- 364.852 €	6.657.932 €	
2022	Zuführung Planansatz 2022	72.900 €		
	Entnahme 2022	- €	6.730.832 €	
2023	Zuführung Planansatz 2023	- €		
	Entnahme 2023 Bädersanierung Hermann-Volz-Straße 33-37 Fassaden- und Treppenhausanstrich Ritter von Essendorf Straße 16, 18-26	- 582.200 €	6.148.632 €	
2024	Zuführung Planansatz 2024	100.000 €		
	Entnahme 2024	- €	6.248.632 €	
2025	Zuführung Planansatz 2025	198.030 €		
	Entnahme 2025	- €	6.446.662 €	31.12.2025

Entwicklung der Schulden				
2020	Stand 31.12.2020 - Bilanz -		7.387.980 €	
2021	Neuaufnahme 2021	- €		
	Tilgung 2021 Siehe Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	- 331.596 €	7.056.384 €	
2022	Neuaufnahme 2022 Energ. Sanierung Rosenstraße 1+3/1	450.000 €		
	Neuaufnahme 2023 Neubau Theaterstraße 14 + 16	890.400 €		
	Neuaufnahme 2022 Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	330.270 €		
	Tilgungszuschuss 2022 Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23	- 110.000 €		
	Tilgung 2022	- 279.934 €	8.337.120 €	
2023	Neuaufnahme 2023 Neubau Ziegelhaustraße 24, 28 + 30	3.024.000 €		
	Tilgung 2023	- 295.000 €	11.066.120 €	
2024	Neuaufnahme 2024 Neubau Rißegger Straße 116	2.268.000 €		
	Neuaufnahme 2024 Neubau Talfeldstraße 1	1.713.600 €		
	Tilgung 2024	- 329.000 €	14.718.720 €	
2025	Neuaufnahme 2025 Neubau Felsengartenstraße 9	5.345.600 €		
	Tilgung 2025	- 378.000 €	19.686.320 €	31.12.2025