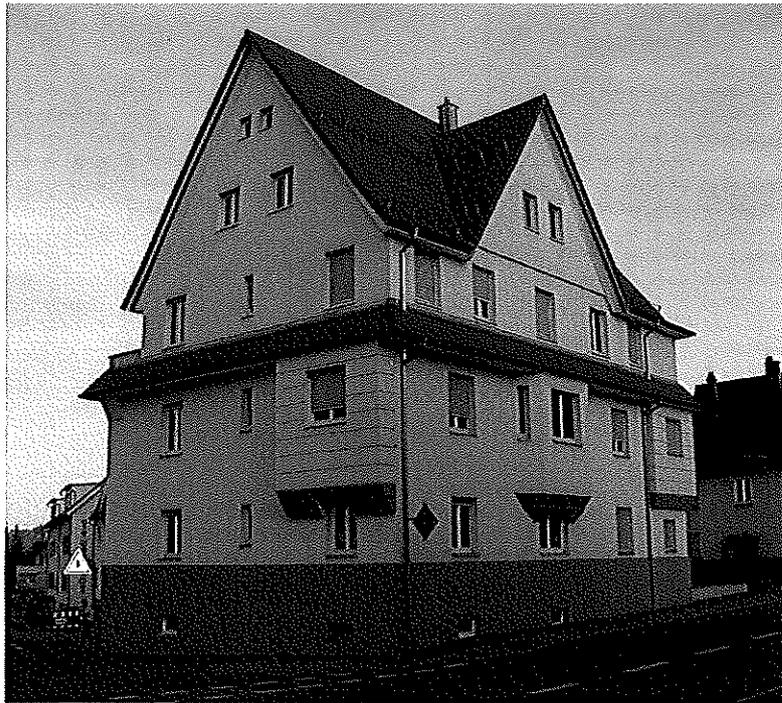


5 Jahre  
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft  
der Stadt Biberach an der Riss



Waldseer Straße 45

# Geschäftsbericht

## 2010

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach  
Zeppelinring 50  
88400 Biberach

## Vorwort

Das fünfte Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft wurde von der Fertigstellung der Generalsanierung Waldseer Straße 45 sowie den energetischen Sanierungen der Hölderlinstraße 2-4 und der Birkendorfer Str. 80 geprägt. Weiterhin wurde der Gemeinderatsbeschluss vom 23.02.2010 vollzogen und der anteilige Grundstücks- und Gebäudeanteil Hindenburgstraße 34 mit einem Restbuchwert von 295,1 T€ an die Wohnungswirtschaft übertragen. Der im Herbst 2010 begonnene Ausbau des 3. Ober- und Dachgeschosses liegt voll im Zeitplan. Die 4 Wohnungen können zur Jahresmitte 2011 bezogen werden. Außerdem wurden Grundstücksbereinigungen im Zuge der Grundstücksbewertung für die Umstellung auf das neue Haushaltsrecht der Stadt von insgesamt 34 m<sup>2</sup> zu einem Buchwert von 4,4 T€ an die Stadt zurückgeführt. Die Kapitalrücklage hat sich zum 31.12.2010 somit um 290,7 T€ auf 4.189,4 T€ erhöht.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 664 T€ (Vorjahr 527 T€) konnte mit dem Hausverkauf Karl-Müller-Straße 27 um 224 T€ positiv beeinflusst werden. Der Tilgungszuschuss in Höhe von 65 T€ vom KfW-Darlehen wirkt sich ebenfalls ertragswirksam auf das Jahresergebnis aus. Dieser Betrag kommt anteilig 10 Jahre lang dem Mieter zum Beispiel bei einer energetisch sanierten 3-Zimmerwohnung in der Hölderlinstr. 2-4 mit 57,30 € monatlich zugute.

Der Jahresgewinn von 664 T€ soll den Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

Wir freuen uns über die Unterstützung von verschiedenen Behörden und Institutionen sowie dem Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen.

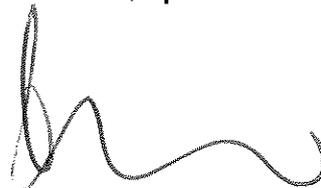
Insbesondere danken wir dem Gemeinderat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Die Kooperation mit anderen Ämtern, insbesondere dem Amt für öffentliche Ordnung, ist gut.

Unseren Mitarbeitern danken wir für ihren engagierten Arbeitseinsatz bei der Bewältigung der umfangreichen und vielfältigen Arbeiten im Geschäftsjahr. Besonders hervorzuheben ist die Leitung und Abwicklung der energetischen Sanierungen und Schaffung neuer Wohnungen zur besten Zufriedenheit aller beteiligten Handwerker und Mieter.

Schlussendlich danken wir unseren Mietern und Handwerkern und allen anderen für das entgegengebrachte Vertrauen und das effiziente Miteinander.

Biberach, April 2011



ROLAND WERSCH  
BETRIEBSLEITER

# Bilanz des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach zum 31. Dezember 2010

	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2010	Stand 31.12.2009
<b>Aktiva</b>			<b>Passivseite</b>	
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>	
<b>Sachanlagen</b>			I. Kapitalrücklage	4.189.443,00 €
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.362.330,93 €	5.032.110,65 €	II. Ergebnisrücklagen	2.016.036,13 €
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.103,66 €	3.719,66 €	III. Jahresüberschuss	664.642,04 €
3. Anlagen im Bau	234.495,84 €	307.909,43 €	<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>6.870.121,17 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>6.598.930,43 €</b>	<b>5.343.739,74 €</b>	<b>B. Rückstellungen</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>			1. Sonstige Rückstellungen	12.805,00 €
<b>I. Vorräte</b>			<b>C. Verbindlichkeiten</b>	
1. Unfertige Leistungen - Betriebskosten -	352.410,00 €	386.770,00 €	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.001.583,39 €
2. Andere Vorräte - Pellets -	6.284,20 €	1.694,00 €	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	112.525,20 €
	358.694,20 €	388.464,00 €	davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren	424.156,70 €
			davon mit einer Restlaufzeitab 5. Jahren	1.464.901,49 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			2. Erhaltene Anzahlungen	469.614,43 €
1. Forderungen aus Vermietung	9.552,16 €	21.250,28 €	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	469.614,43 €
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00 €	0,00 €	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.685,24 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.314,37 €	17.134,69 €	davon gegenüber Stadt Biberach	2.572,50 €
davon gegenüber Stadt Biberach	28.314,37 €	17.134,69 €	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.685,24 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	198.120,77 €	74.461,92 €	4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.026,90 €
davon gegenüber Stadt Biberach	0,00 €	400,00 €	davon gegenüber Stadt Biberach	3.026,90 €
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00 €	0,00 €	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.503,75 €
III. Guthaben bei Kreditinstituten	2.325.431,05 €	2.001.472,81 €	davon gegenüber Stadt Biberach	3.970,50 €
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	132.140,18 €
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8.233,01 €	9.926,61 €	6. Sonstige Verbindlichkeiten	8.418,49 €
			davon gegenüber Stadt Biberach	-
<b>Bilanzsumme</b>	<b>9.527.275,99 €</b>	<b>7.856.450,05 €</b>	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	8.418,49 €
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	-
			<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	20.517,62 €
				<b>9.527.275,99 €</b>
			<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.856.450,05 €</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar - 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr 2010	Geschäftsjahr 2010	Geschäftsjahr 2009	Planansatz 2010
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	1.017.154,15 €		1.017.137,15 €	998.000,00 €
aus der Hausbewirtschaftung Betriebskosten	<u>408.803,98 €</u>		<u>431.089,63 €</u>	470.000,00 €
	1.425.958,13 €		1.448.226,78 €	1.468.000,00 €
aus Betreuungstätigkeit	<u>74.343,04 €</u>	1.500.301,17 €	67.221,22 €	69.000,00 €
Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -		56.857,73 €	40.213,60 €	
sonstige betriebliche Erträge		436.734,85 €	177.008,11 €	132.000,00 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	346.681,55 €		395.136,50 €	479.000,00 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	38,95 €		4.736,11 €	5.000,00 €
Instandhaltungskosten	<u>395.360,63 €</u>	742.081,13 €	300.028,08 €	380.000,00 €
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.138.097,16 €</b>	<b>952.341,82 €</b>	<b>805.000,00 €</b>
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	164.190,74 €		159.799,93 €	205.000,00 €
b) Soziale Abgaben	<u>48.503,31 €</u>	212.694,05 €	48.185,68 €	
davon für Altersversorgung 0,00 €				
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		206.664,23 €	176.512,72 €	188.000,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		41.481,23 €	42.810,43 €	58.000,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		42.190,34 €	44.835,01 €	16.000,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		30.208,50 €	25.824,02 €	31.000,00 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>689.239,49 €</b>	<b>544.044,05 €</b>	<b>339.000,00 €</b>
Sonstige Steuern		24.597,45 €	16.582,58 €	17.000,00 €
<b>Jahresüberschuss - Bilanzgewinn</b>		<b>664.642,04 €</b>	<b>527.461,47 €</b>	<b>322.000,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	1
<b>Bilanz , Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	2
<b>1. Angaben zur Geschäftstätigkeit</b> .....	5
1.1. Eigenbetriebsstruktur.....	5
1.2. Wohnungsstruktur – Eigener Bestand.....	6
<b>2. Wohnungssituation</b> .....	7
2.1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	7
2.2. Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb.....	7
2.3. Obdachlosigkeit.....	8
2.4. Wohnungswechsel.....	8
<b>3. Geschäftsverlauf</b> .....	9
3.1. Erträge.....	9
3.1.1.    Wohnungsverwaltung.....	9
3.1.2.    Sonstige betriebliche Erträge.....	12
3.1.3.    Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	13
3.1.4.    Erträge im Überblick.....	13
3.2. Aufwendungen.....	14
3.2.1.    Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.....	14
3.2.1.1. Betriebskosten.....	15
3.2.1.2. Instandhaltung.....	16
3.2.2.    Personalaufwand und Statistik.....	17
3.2.3.    Abschreibungen auf Sachanlagen.....	17
3.2.4.    Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	18
3.2.5.    Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	19
3.2.6.    Sonstige Steuern.....	20
3.2.7.    Aufwendungen im Überblick.....	20
3.3. Ergebnis.....	21
3.3.1.    Rohergebnis.....	21
3.3.2.    Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....	21
3.3.3.+ 4    Jahresüberschuss und Ergebnisverwendung.....	21
<b>4. Auswertung der Modernisierungsmaßnahmen</b> .....	23
<b>5. Risikoberichterstattung</b> .....	27
<b>6. Situation und Perspektive</b> .....	28
Anlage: Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	

## Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

### 1. Angaben zur Geschäftstätigkeit

#### 1.1. Eigenbetriebsstruktur

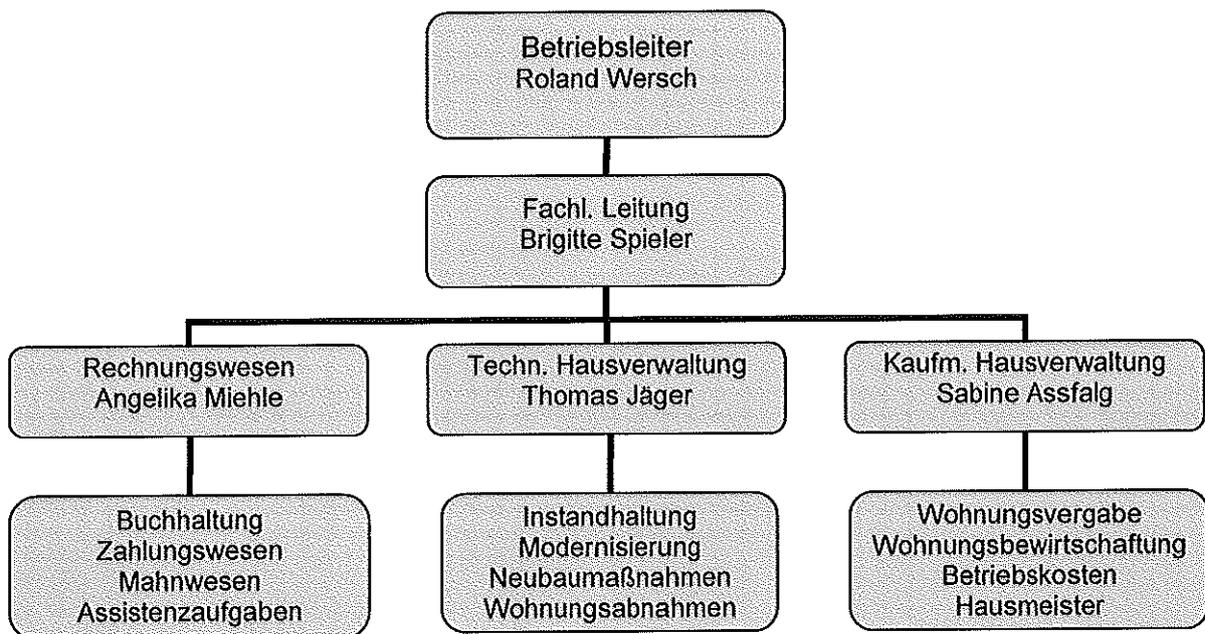
Aufgrund von § 3 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 19.12.2005 die Betriebsatzung für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft beschlossen.

Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebs ist

- vorrangig eine sozialverantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen
- den Wohnungsbestand zu erhalten und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu modernisieren
- Immobilien zu veräußern, zu erwerben oder neu zu erstellen, um die vorstehenden Aufgaben erfüllen zu können.

Nachfolgende Grafik verdeutlicht die Aufbauorganisation der Wohnungswirtschaft.

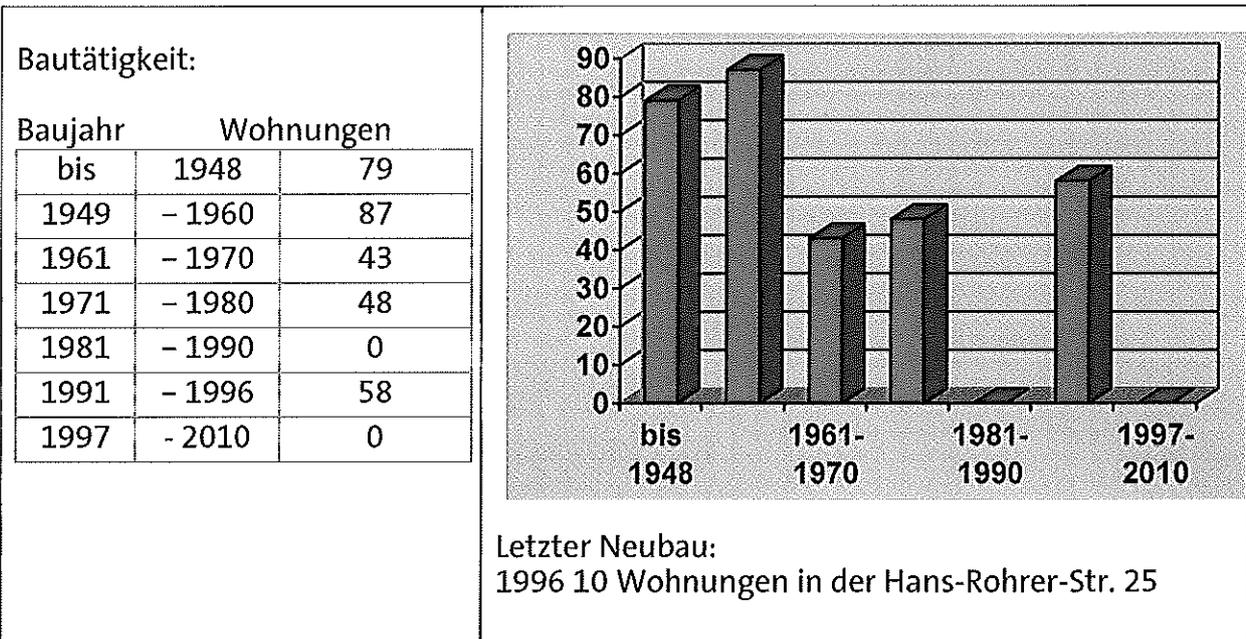
### Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft



1.2. Wohnungsstruktur - Eigenbetrieb

	Wohnungsart	Anzahl	Bemerkung
1)	Öffentlich geförderte Wohnungen	34	Hermann-Volz-Straße 31-37
2)	Sozialwohnungen - frei finanziert	264	
3)	Wohnungen für Obdachlose	17	Bleicherstraße 80
	Gesamt	315	

Unsere Wohnungen wurden gebaut in den Jahren:



## 2. Wohnungssituation

### 2.1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Folgende weitere Wohnungsunternehmen vermieten in Biberach unter anderem insgesamt 392 öffentlich geförderte Wohnungen:

Baugenossenschaft Biberach  
Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland e.G. Laupheim (GWO)  
Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH  
Sigmaringen (GSW)  
Landesbank Baden-Württemberg – LBBW Immobilien GmbH Friedrichshafen  
Realgrund Liegenschaften Ulm  
Privatpersonen

Diese Wohnungen werden nur an einen Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein vergeben.

### 2.2. Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb

Aktuell (April 2011) sind 183 Wohnungsbewerbungen vorgemerkt:

Wohnungsbedarf und Herkunft:

Bewerber von	1 Zimmer Wohnung	2 Zimmer Wohnung	3 Zimmer Wohnung	4 Zimmer Wohnung u. größer	Insgesamt	Insgesamt in %
von Biberach	27	67	21	27	142	78 %
von auswärts	11	8	16	6	41	22 %
insgesamt	38	75	37	33	183	100 %

Von den Vormerkungen haben

- 5 % eine Kündigung oder Räumungsklage vorliegen
- 3 % können ihre bisherige Miete nicht mehr bezahlen
- 12 % wollen wegen einem Arbeitsplatz nach Biberach umziehen
- 77 % suchen eine andere Wohnung, weil ihr zuhause zu klein oder zu groß geworden ist, sich vom Partner trennen, einen eigenen Hausstand gründen wollen oder ihre derzeitige Wohnung Schimmel aufweist.

Seit Gründung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft hat sich die Wohnungsnachfrage nur unwesentlich verändert. Zwischendurch sind lediglich Schwankungen bei der Nachfrage der Wohnungsgröße zu beobachten. Der Trend nach kleineren Wohnungen hält an.

### 2.3 Obdachlosigkeit

Im Jahr 2010 waren insgesamt 11 (Vorjahr 18) Unterbringungen infolge von Räumungsklagen und Obdachlosigkeit notwendig; davon entfielen 8 auf Einzelpersonen. Betroffen waren auch ein junges Paar und zwei alleinerziehende Frauen mit einem Kind.

### 2.4 Wohnungswechsel - Fluktuation

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 43 Wohnungen (Vorjahr 43) neu vermietet, das entspricht einer Fluktuationsrate von 9 %. Die Wohnungswechsel verteilen sich auf verschiedene Wohnungsgrößen wie folgt:

1 Zimmer Wohnung	2 Zimmer Wohnung	3 Zimmer Wohnung	4 Zimmer Wohnung	5 Zimmer Wohnung	6-Zimmer Wohnung	Insgesamt
9	7	23	2	1	1	43



Hölderlinstraße 8

### 3. Geschäftsverlauf

#### 3.1. Erträge

##### 3.1.1. Wohnungsverwaltung

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 31.12.2010 517 Wohnungen und gewerbliche Einheiten (Vorjahr 494) sowie 126 Garagen, die sich wie folgt gliedern:

	Wohnungen u. sonst.EH	Gewerbl. Einheiten	Garagen
<b>Eigener Bestand</b>			
Mietwohnungen	315		77
<b>Verwalteter Bestand:</b>			
Gemischt genutzte Einheiten Abgang: Kirchplatz 2	39 -1		15
Zugang			
Marktplatz 17	4	11	0
Bleicherstraße 38-44	4	4	2
Angemietete Wohnungen unverändert	66	0	0
Hospital – Wohnungen u. gewerbl. EH unverändert	70	5	32
Verwaltete Wohnungen	182	20	49
<b>Bestand insgesamt:</b>	<b>497</b>	<b>20</b>	<b>126</b>

aufgegliedert in	Wohnungen u. gewerbl. EH ins- gesamt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer und mehr	Sonstige u. gewerbl. Einheiten
<b>Stadtteile</b>							
Gigelberg, Wolfental, Zentrum und Zentrumsnähe	192	21	24	66	48	9	24
Hühnerfeld, Mittelberg	113	0	58	30	23	0	2
Fünf Linden, Weißes Bild	125	4	29	72	19	1	0
Bachlangen, Birkendorf Sandberg	59	1	1	28	24	4	1
<b>Teilorte</b>	28		7	11	4	3	3
<b>insgesamt</b>	<b>517</b>	<b>26</b>	<b>119</b>	<b>207</b>	<b>118</b>	<b>17</b>	<b>30</b>
davon							
hospitalische Wohnungen	75	0	12	28	27	3	5

## Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

Die Wohnungen in der Waldseer Str. 45 konnten nach der Generalsanierung mit einer monatlichen Durchschnittskaltmiete in Höhe von 6,11 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 1. Juli 2010 neu vermietet werden. Durch die Ganzjahresauswirkung der Mietangleichungen in 2009 konnten die Mietausfälle aufgrund der Generalsanierung in der Waldseer Str. 45 ausgeglichen werden. Die Mieteinnahmen sind somit unverändert wie in 2009.

Die Wohnungswirtschaft erzielte im Jahr 2010 einen Gesamtumsatz in Höhe von 1.500,3 T€ (Vorjahr 1.515,4 T€). Hiervon entfallen auf die Hausbewirtschaftung 1.426,0 T€ (Vorjahr 1.448,2 T€) und auf die Betreuungstätigkeit 74,3 T€ (Vorjahr 67,2 T€). Die Mieteinnahmen von 1.017,1 T€ sind gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Rückgang des Umsatzes von 15,1 T€ ist auf die Betriebskostenumlage zurückzuführen,

Die rückständigen Mietzahlungen betragen nominal (ohne Wertberichtigungen 1,3 T€ – Vorjahr 2,3 T€) 10,8 T€ = 0,76 % der Gesamtmieten (Vorjahr 23,5 T€ = 1,62 %).

Die Durchschnittskaltmiete im Eigenbetrieb liegt bei 4,30 Euro (Vorjahr 4,02 Euro) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Erfreulicherweise konnten die Heizkosten 2010 nochmals um 12 % gegenüber dem Vorjahr aufgrund weiterer energetischer Sanierungen in der Hölderlinstr. 2-4 und Birkendorfer Str. 80 gesenkt werden. Die in 2010 abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2009 betragen durchschnittlich 1,80 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 1,96 Euro). Dadurch errechnet sich eine Warmmiete von 6,10 Euro (Vorjahr: 5,98 Euro).

ren, die aufgrund der Abrechnung mit dem Mieter ein durchlaufender Posten in der Bilanz darstellt (Gegenposten Aufwendungen in der Bilanz: Betriebskosten, Heizkosten, Grundsteuer, Hausmeisterlohnkosten) Die Leerstandsquote liegt bei 1,20 % (Vorjahr 0,85 %), die ausschließlich auf Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln zurückzuführen ist.

Von 10 Mietern wurde Insolvenz angemeldet. Aufgrund schlechter Zahlungsmoral oder Störung des Hausfriedens der betroffenen Mieter sind 4 Räumungsklagen (Vorjahr 10) und 4 gerichtliche Mahnverfahren (Vorjahr 8) eingeleitet worden.



Uhlandstraße 60

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

		Ergebnis 2010	Plan 2010	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2009
1	Sollmieten	1.017.154,15 €	998.000,00 €	19.154,15 €	1.017.137,15 €
2	Abgerechnete Betriebskosten	408.803,98 €	470.000,00 €	-61.196,02 €	431.089,63 €
	Summe	1.425.958,13 €	1.468.000,00 €	-42.041,87 €	1.448.226,78 €
	nachrichtlich: Bestandsver- minderung	-56.857,73 €	0,00 €	-56.857,73	-40.213,60 €
3	Betreuungstätig- keit	74.343,04 €	69.000,00 €	5.343,04 €	67.221,22 €

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit setzen sich aus der Verwaltungstätigkeit der städtischen und hospitalischen

Gebäude in Höhe von 61,8 T€ und 12,5 T€ für die Betreuung der Obdachlosenunterkünfte zusammen.

#### Verminderung/Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen

In dieser Position wird die Abwicklung der Betriebskostenabrechnung vom Vorjahr vorgenommen. Die verbrauchten Betriebs- und Heizkosten der Mieter sind deshalb über zwei Abrechnungsperioden ergebnisneutral in der Bilanz darzustellen. Die erhaltenen Betriebskostenabschlagszahlungen der Mieter sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen“ in der Bilanz ausgewiesen.

Die Heizkosten konnten nochmals aufgrund der Ganzjahresauswirkung und weiteren energetischen Sanierungen reduziert werden.

Im Jahr 2010 ist deshalb eine Bestandsverminderung in Höhe von 56,9 T€ notwendig. Diese Verminderung errechnet sich wie folgt:

<u>Bestandsverminderung</u>	2010	2009
Eingebuchte Betriebskosten vom Vorjahr + Ablese- und Abrechnungskosten für Heizung	386.770,00 €	405.035,00 €
	<u>22.497,73 €</u>	<u>21.948,60 €</u>
	409.267,73 €	426.983,60 €
saldiert mit der <u>Bestandserhöhung</u>		
Abzurechnende Betriebskosten	352.410,00 €	386.770,00 €
Ergebnis: Bestandsverminderung	<u>- 56.857,73 €</u>	<u>- 40.213,60 €</u>

## 3.1.2. Sonstige betriebliche Erträge

		<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Plan 2010</b>	<b>Abweichung Ergebnis/ Plan</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
1	Tilgungszuschuss	65.000,00 €	0,00 €	65.000,00 €	68.125,00 €
2	Anlageverkäufe	223.724,83 €	0,00 €	223.724,83 €	85.000,00 €
3	Instandhaltungskostenzuschuss Stadt Hindenburgstr. 34	130.000,00 €	130.000,00 €	0,00 €	0,00 €
4	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	265,00 €	0,00 €	265,00 €	160,00 €
5	Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen	642,36 €	0,00 €	642,36 €	370,00 €
6	Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus	17.102,66 €	2.000,00 €	15.102,66 €	23.353,11 €
	<b>Insgesamt</b>	<b>436.734,85 €</b>	<b>132.000,00 €</b>	<b>304.734,85 €</b>	<b>177.008,11 €</b>

Für die energetische Gebäudesanierung Waldseer Str. 45 und Hölderlinstr. 2-4 wurde aufgrund von eingehaltenen Vorschriften der EnEV<sub>2009</sub> von der KfW-Bank aus den Darlehen über 300,0 T€ und 220,0 T€ ein 12,5 %iger Tilgungszuschuss gewährt.

Mit Nutzen-/Lastenübergang zum 18.01.2010 konnte das Wohngebäude Karl-Müller-Str. 27 mit einem Buchgewinn von 223,7 T€ verkauft werden.

In dem Gesamtbetrag von 17,1 T€ (Vorjahr: 23,4 T€) sind Erstattungen aus vertraglich vereinbarten Kostenbeteiligungen für Kleinreparaturen und Beschädigungen der Mieter in Höhe von 5,4 Euro (Vorjahr: 4,3 T€), Erstattungen vom Ord-

nungsamt für Vandalismusschäden in Höhe von 10,2 T€ (Vorjahr: 17,5 T€) und 1,5 T€ (Vorjahr: 1,6 T€) Gebührenerstattungen für Leistungsverzeichnisse enthalten.

Folgende von Obdachlosen verursachte Schäden waren zu beheben: Zusammengeschlagene Wohnungstüren und Schlösser, zerbrochene Fensterscheiben, beschädigte Briefkastenanlagen, vermüllt hinterlassene Wohnungen.

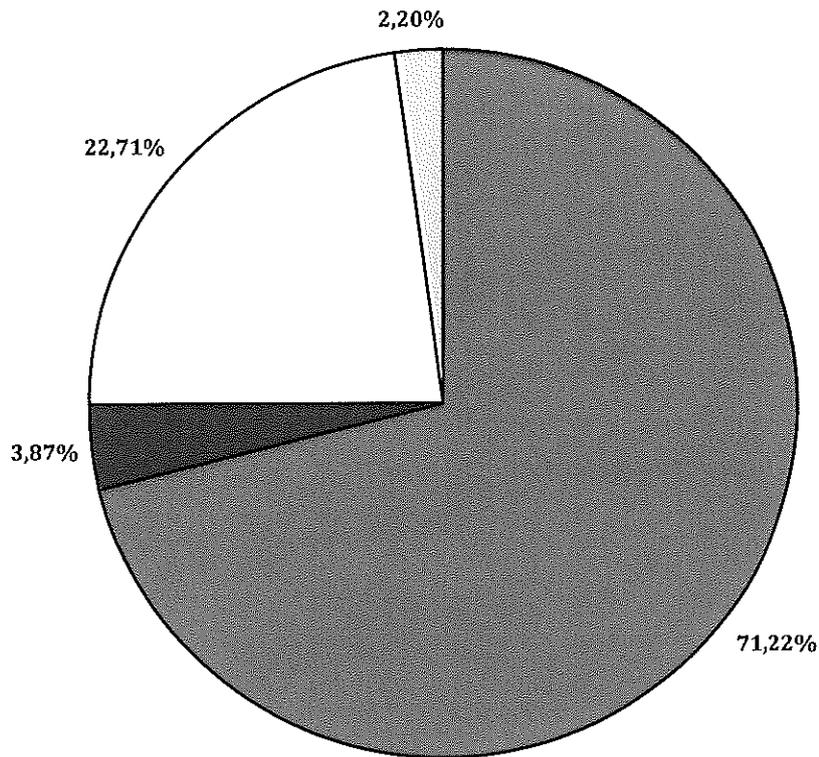
Die Position „Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus“ wurde im Planansatz mit einem Erinnerungswert von 2,0 T€ gewählt, weil nicht voraussehbar ist, wie viele Schäden im Jahr entstehen und erstattet werden.

### 3.1.3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	<b>Ergebnis 2010</b>	Plan 2010	Abweichung Ergebnis/Plan	<b>Ergebnis 2009</b>
Guthabenzinsen	42.190,34 €	16.000,00 €	26.190,34 €	44.835,01 €

Die flüssigen Mittel wurden überwiegend in „Zuwachssparen“ angelegt. Die Durchschnittsverzinsung der flüssigen Mittel lag in 2010 bei 1,81 %.

### 3.1.4. Erträge im Überblick



<b>Erträge</b>	<b>100,00 % = 1.922.368,63 €</b>
■ aus der Hausbewirtschaftung	71,22 % = 1.369.100,40 €
■ aus Betreuungstätigkeit	3,87 % = 74.343,04 €
□ sonstige betriebliche Erträge	22,71 % = 436.734,85 €
□ Zinserträge	2,20 % = 42.190,34 €

### 3.2. Aufwendungen

#### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

##### 3.2.1. Für die Hausbewirtschaftung

	<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Plan 2010</b>	<b>Abweichung Ergebnis/ Plan</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
Betriebskosten	346.681,55 €	479.000,00 €	-132.318,45 €	395.136,50 €
Miet- und Räumungs- klagen	38,95 €	5.000,00 €	-4.961,05 €	4.736,11 €
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten Vandalismusschäden 7.721,99 € (Vorjahr 17.514,66 €)	395.360,63 €	380.000,00 €	15.360,63 €	300.028,08 €
<b>Hausbewirtschaftung insgesamt</b>	<b>742.081,13 €</b>	<b>864.000,00 €</b>	<b>-121.918,87 €</b>	<b>699.900,69 €</b>



Hans-Rohrer-Straße 17

## 3.2.1.1. Betriebskosten

	Ergebnis 2010	Anteil 2010 in %	Ergebnis 2009
Wasser- und Abwassergebühren	94.778,61 €	27,40 %	104.697,56 €
Energiekosten Heizung	157.484,60 €	45,55 %	187.998,01 €
Wartungskosten Heizung	13.940,70 €	4,03 %	7.120,92 €
Straßenreinigung Winterdienst	7.286,80 €	2,11 %	5.156,98 €
Müllabfuhr	4.528,66 €	1,31 %	4.530,21 €
Ungezieferbekämpfung	836,45 €	0,00 %	519,53 €
Gartenpflege	10.416,01 €	3,01 %	10.993,28 €
Beleuchtung	18.915,29 €	5,47 %	16.741,87 €
Schornsteinreinigung Gebäude	3.267,02 €	0,94 %	3.511,51 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	933,00 €	0,27 %	948,00 €
Gebäudebrandversicherung	11.450,53 €	3,31 %	11.922,48 €
Breitbandkabel	22.576,26 €	6,53 %	22.834,07 €
Sicherheit Gebäude Brandschutz	0,00 €	0,00 %	1.700,88 €
Dachrinnenreinigung	46,17 €	0,01 %	0,00 €
Elektro-Check in den Wohnungen	221,45 €	0,06 %	16.461,20 €
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>346.681,55 €</b>	100,00 %	<b>395.136,50 €</b>
nachrichtlich: Grundsteuer	24.597,45 €		16.582,58 €
Hauswart-Personalkosten	25.786,77 €		26.103,59 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	38,95 €		4.736,11 €

Der Wassermehrverbrauch in 2009 ist auf die Wasserschäden in der Memelstraße 5 und Bleicherstraße 80 (Undichtigkeiten am Wasserrohr im Erdreich) zurückzuführen. Die Abwassergebühren dafür wurden auf Antrag erstattet.

Der Rückgang der Heizkosten ist auf weitere energetische Sanierungen in der Waldseer Str. 45, Hölderlinstr. 2-4 und Birkendorfer Str. 80 zurückzuführen. Im Herbst konnten gemeinsam mit dem Gebäudemanagement günstige Gaslieferungsverträge mit e.wa-riss abgeschlossen werden. Umsatzbedingt wirkt sich der Leerstand während der Generalsanierung

Waldseer Straße 45 bis zum 30.06.2010 aus.

Bei der Überprüfung der allgemeinen Stromkosten musste festgestellt werden, dass von zwei eingewiesenen Mietern unberechtigterweise Strom in Höhe von ca. 2.000,00 € abgenommen wurde. Die Beträge werden den Verursachern in Rechnung gestellt.

Die Wartungsaufwendungen für Warmwasserboiler, Feuerlöscher und Elektro-Check werden im Rhythmus von 2-5 Jahren durchgeführt und anteilig jährlich mit dem Mieter abgerechnet.



## 3.2.2. Personalaufwand und Statistik

**Löhne, Gehälter und soziale Abgaben**

	<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Plan 2010</b>	<b>Abweichung Ergebnis/Plan</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
Löhne und Gehälter	164.190,74 €			159.799,93 €
Soziale Abgaben	48.503,31 €			48.185,68 €
Insgesamt	212.694,05 €	205.000,00 €	(7.694,05 €)	207.985,61 €
davon Hausmeisterkosten im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten.	25.786,77 €			26.103,59 €
	186.907,28 €	205.000,00 €	- 18.092,72 €	181.882,02 €

Die tarifgebundene Erhöhung zum 01.01.2010 von 1,2 % erklärt die Steigerung bei den Löhnen und Gehältern sowie Auszahlungen an Mitarbeiter mit sehr guten Beurteilungen im Rahmen leistungsorientierter Bezahlung. Die Wohnungswirtschaft beschäftigt neben einem Betriebsleiter im kaufmännischen

Bereich 3 Mitarbeiterinnen, davon 1 Teilzeitbeschäftigte mit 85 %, im technischen Bereich 1 Techniker.

Hinzu kommen 10 teilzeitbeschäftigte Hauswarte im Eigenbetrieb. Die Deckung des Aufwandes der Verwaltung war in vollem Umfang gegeben.

## 3.2.3. Abschreibungen auf Sachanlagen

<b>Abschreibungen</b>	<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Plan 2010</b>	<b>Abweichung Ergebnis /Plan</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €			0,00 €
auf Wohngebäude	205.048,23 €			174.896,72 €
geringwertige Wirtschaftsgüter, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.616,00 €			1.616,00 €
<b>Abschreibungen insgesamt</b>	<b>206.664,23 €</b>	<b>188.000,00 €</b>	<b>-18.664,23 €</b>	<b>176.512,72 €</b>

Die Abschreibungen auf Sachanlagen des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

<b>Wohngebäude</b>	
Baujahr bis 1925:	linear auf eine Gesamtlaufzeit von 40 Jahren
Baujahr ab 1925:	linear auf eine Gesamtlaufzeit von 50 Jahren
Außenanlagen	linear auf eine Gesamtlaufzeit von 15 Jahren
<b>Betriebsausstattung, immaterielle Wirtschaftsgüter</b>	
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.
geringwertige Wirtschaftsgüter:	i. S. § 6 Abs. 2 a ESTG mit einem Wert von 150,00 € bis 1.000,00 € werden zu einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Folgende zusätzliche Wohngebäude haben die Abschreibung 2010 zusätzlich beeinflusst:

Wohngebäude	Baukosten	Restlaufzeit	Jährliche Abschreibung
Waldseer Str. 45	915.892,00 €	40 Jahre	22.897,30 €
Hölderlinstr. 2-4	329.721,66 €	30 Jahre	10.990,72 €
Hindenburgstraße 34	242.719,64 €	weitergeführte AfA: 38 Jahre	6.406,50 €

Dementsprechend hat sich die Abschreibung erhöht.

### 3.2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Plan 2010</b>	<b>Abweichung Ergebnis/Plan</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
Sächliche Verwaltungskosten	40.197,77 €	48.000,00 €	-7.802,23 €	40.510,43 €
Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen	1.283,46 €	10.000,00 €	-8.716,54 €	2.300,00 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	41.481,23 €	58.000,00 €	-16.518,77 €	42.810,43 €

In der Position „Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen“ sind rückständige Mieten von Insolvenzanträgen und Tod (Ausschlagung von Erbschaften) der Mieter enthalten.

Die Zusammenstellung der einzelnen Positionen kann aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

<b>Sächliche Verwaltungskosten</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Telefonkosten	676,93 €	593,68 €
Portokosten	122,60 €	77,10 €
Büromaterial	3.087,90 €	5.887,69 €
Raumkosten f. Geschäftsräume	19.200,00 €	18.100,00 €
Fortbildungskosten - Seminargebühren	1.008,00 €	452,20 €
Fahr- und Reisekosten	783,99 €	599,87 €
EDV-Betreuungskosten	12.169,38 €	12.904,67 €
Verbands- und andere Beiträge	1.128,09 €	1.121,49 €
Jahresabschluss Veröffentlichung	267,15 €	249,38 €
Freiwillige soziale Aufwendungen – Personalversammlung, usw.	163,64 €	176,92 €
Aufwendungen für den Verkauf von Anlagevermögen u. Vermietungen Zeitungsinsert	30,00 €	347,43 €
Kosten f. bauhistorische Untersuchungen Denkmalschutz Viehmarktstraße	1.560,09 €	0,00 €
<b>Sächliche Verwaltungskosten</b>	<b>40.197,77 €</b>	<b>40.510,43 €</b>

Vom Amt für Denkmalschutz wurde eine bauhistorische Untersuchung für das Gebäude Viehmarktstraße 19 und Zwinger-gasse 10/12 angeordnet. Die Kosten waren zur Hälfte vom Eigentümer zu tragen.

Bei Veränderungen der Häuser ist eine erneute Beurteilung bei der Denkmalbehörde anzufordern.

### 3.2.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Plan 2010</b>	<b>Abweichung Ergebnis /Plan</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
Darlehenszinsaufwand	30.208,50 €	31.000,00 €	-791,50 €	25.824,02 €

Zum Jahresende waren 8 Darlehen im Gesamtbetrag von 2.001.583,39 € zwischen 0,5 % und 2,50 % zu verzinsen. Einzelheiten sind aus der Zusammenstellung „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2010“ zu entnehmen.

### 3.2.6. Sonstige Steuern

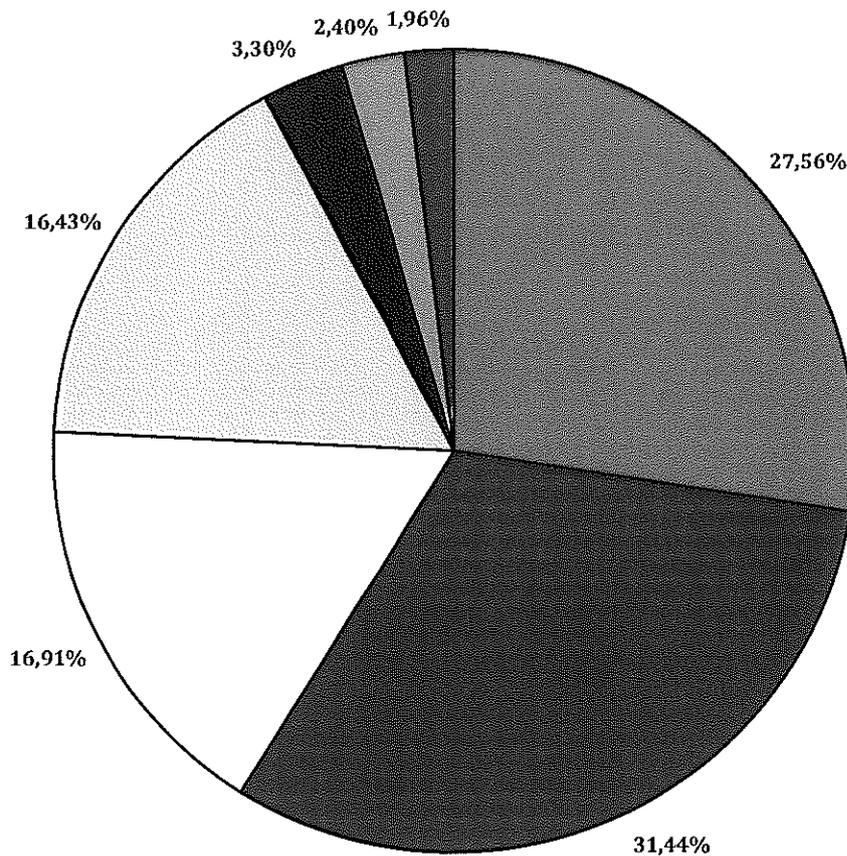
	<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Plan 2010</b>	<b>Abweichung Ergebnis/Plan</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
Grundsteuer	24.597,45 €	17.000,00 €	-7.597,45 €	16.582,58 €

Die Grundsteuer ist in der Wohnungswirtschaft weitgehend ein durchlaufender Posten. Die Kosten können im Zuge der im Mietvertrag vereinbarten Betriebskosten-

abrechnung mit dem Mieter abgerechnet werden. Die Erhöhung ist auf die Steigerung des Hebesatzes zurückzuführen.

### 3.2.7. Aufwendungen im Überblick

Grafik: Anteil der einzelnen Aufwendungen an den Gesamtaufwendungen



100,00 % = 1.257.726,60 € Aufwendungen insgesamt

- 27,56 % = 346.681,55 € Betriebskosten
- 31,44 % = 395.360,63 € Instandhaltungskosten
- 16,91 % = 212.694,05 € Personalaufwand
- 16,43 % = 206.664,23 € Abschreibungen
- 3,30 % = 41.481,23 € Sonstige Betriebliche Aufwendungen
- 2,40 % = 30.208,50 € Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 1,96 % = 24.597,45 € Grundsteuer

### 3.3. Ergebnis

#### 3.3.1. Rohergebnis

Das Rohergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.425.958,13 €	1.448.226,78 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	74.343,04 €	67.221,22 €
Bestandsverminderung aus unfertigen Leistungen	- 56.857,73 €	- 40.213,60 €
Sonstige betriebliche Erträge	436.734,85 €	177.008,11 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-742.081,13 €	-699.900,69 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.138.097,16 €</b>	<b>952.341,82 €</b>

#### 3.3.2 Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

	<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
Rohergebnis	1.138.097,16 €	952.341,82 €
Personalaufwand	-212.694,05 €	-207.985,61 €
Abschreibungen	-206.664,23 €	-176.512,72 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.481,23 €	-42.810,43 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42.190,34 €	44.835,01 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-30.208,50 €	-25.824,02 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>689.239,49 €</b>	<b>544.044,05 €</b>

#### 3.3.3 Jahresüberschuss

	<b>Ergebnis 2010</b>	<b>Ergebnis 2009</b>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	689.239,49 €	544.044,05 €
Sonstige Steuern – Grundsteuer	-24.597,45 €	-16.582,58 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>664.642,04 €</b>	<b>527.461,47 €</b>

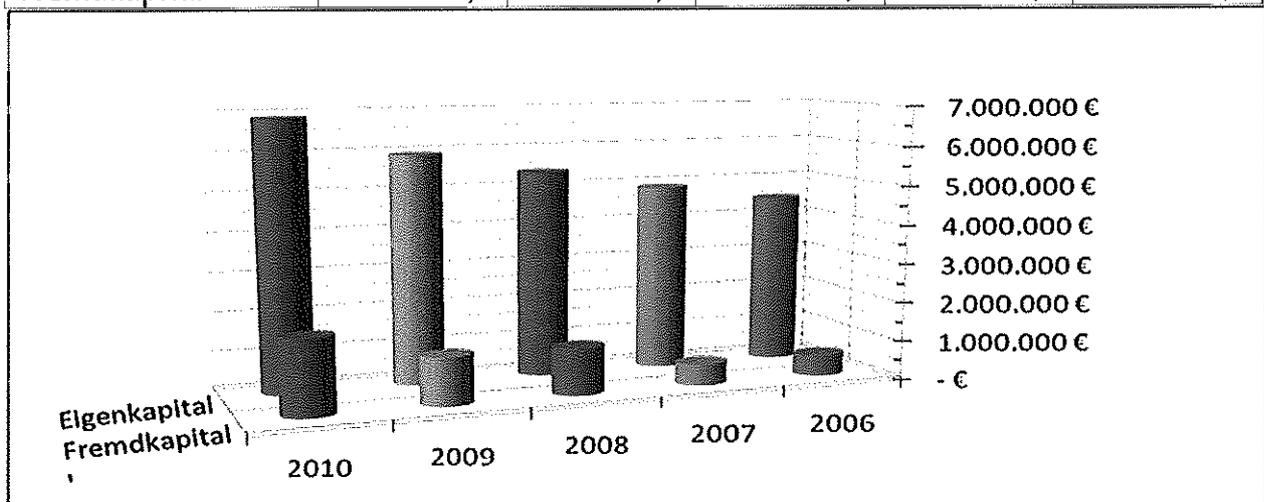
#### 3.3.4 Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 664.642,04 € in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Gegenüberstellung der Investitionen, Darlehen und Gewinn vom 01.01.2006 – 31.12.2010					
Jahr	Wohnungen	Standort	Investitionen	Darlehen	Gewinn des Jahres u. Fort- schreibung
2006					586.135,16 €
2007	16	Hermann-Volz-Str. 31	503.708,62 €	500.000,00 €	393.065,02 €
2008	18	Hermann-Volz-Str. 33-37 H.-Volz-Str. 31-37 Außenanl.	553.609,91 € 47.923,02 €	545.000,00 €	509.374,48 €
2009	7	Waldseer Str. 45	307.909,43 €	- €	527.461,47 €
		Stand 31.12.2009	1.413.150,98 €	1.045.000,00 €	2.016.036,13 €
2010	4	Hölderlinstr. 2-4	329.721,66 €	220.000,00 €	
	7	Waldseer Str. 45	607.982,57 €	300.000,00 €	
	4	Birkendorfer Str. 80	183.696,96 €	187.221,07 €	
	4	Hindenburgstr. 34	46.748,88 €	0,00 €	
	12	Memelstraße 5	4.050,00 €	0,00 €	
		Stand 31.12.2010	2.585.351,05 €	1.752.221,07 €	2.680.678,17 €

Die **Vermögenslage** des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	9.527,3	7.856,5	7.332,3	6.125,6	6.020,6
Flüssige Mittel	2.325,4	2.001,5	1.760,3	735,7	1.149,7
Bilanzgewinn	664,6	527,5	509,4	393,1	586,1
Eigenkapitalquote	72,11 %	75,29 %	73,47 %	79,63 %	74,49 %
Eigenkapital	6.870,1	5.914,8	5.387,3	4.877,9	4.484,9
langfristiges Fremdkapital	2.001,5	1.312,1	1.297,7	653,4	644,0



## 4. Auswertung der Modernisierungsmaßnahmen 2009/2010

### 4.1. Hölderlinstr. 2 - 4 in 2010

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 60,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 243,72 m<sup>2</sup>, Baujahr 1951

Beginn der Sanierungsmaßnahme: 19.04.2010 - Fertigstellung 15.10.2010

#### **Beschreibung:**

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Einbau von Qualitäts-Kunststoff-Fenstern mit Rollläden, Wärmedämm-Maßnahmen an der Fassade, obersten Geschossdecke und Kellerdecke nach der EnEV<sub>2009</sub>. Austausch der Gasheizung durch eine moderne Biomasseanlage (Pellet) in Verbindung mit einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung so-

wie einer Be- und Entlüftung der Wohnräume, die Vorbereitung für eine Erweiterung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang sowie eine Badsanierung einschließlich der Versorgungsleitungen. In den Wohnungen wurde die Elektroanlage erneuert und die Wohnungseingangs- und Zimmertüren sowie die Bodenbeläge ausgetauscht.

Einige Zahlen zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme:

#### **Ertragswertberechnung:**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Mieteinnahmen beträgt der Ertragswert für das Gebäude derzeit 330.000,00 €

#### **Kosten:**

Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2010 300.000,00 €

Abgerechnete Baukosten 2010 334.571,66 €

#### **abzüglich Zuschüsse**

BAFA für Biomasse- und Solaranlage 4.850,00 € 329.721,66 €

12,5 % Tilgungszuschuss aus 220.000,00 Euro KfW-Darlehen einmalig 27.500,00 €

#### **Finanzierung:**

Darlehen der KfW-Bank aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von 220.000,00 €

Effektivzinssatz 1,75 % auf 10 Jahre, Laufzeit 20 Jahre = jährlich 3.850,00 €

#### **Abschreibungsdauer:**

Die Abschreibung, bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt auf 30 Jahre

Jährlicher Abschreibungsbetrag 10.991,00 €

#### **Mieteinnahmen:**

Monatliche Miete 5,87 € x 243,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 12 Monate = jährliche Miete 17.168,00 €

zuzüglich 12,5 % Tilgungszuschuss aus 220.000,00 € KfW-Darlehen 10 Jahre =jährlich 2.750,00 €

insgesamte Einnahmen jährlich 19.918,00 €

Das Bauvorhaben hat sich amortisiert unter Berücksichtigung der Gesamtmiete nach 17 Jahren.

**Kapitalverzinsung** auf Grundlage des Reinertrags 5,40 %  
(Mieteinnahmen abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten)

## 4.2. Waldseer Straße 45

bisher: 4 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 465,00 m<sup>2</sup>  
 neu: 7 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 480,55 m<sup>2</sup>

Baujahr 1932 - Totalsanierung 2009/2010

### **Beschreibung:**

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen:

Qualitäts-Kunststofffenster mit Aufsatzrollläden, Wärmedämmung an der Fassade, Dach und Kellerdecke nach den Anforderungen auf Neubaustandart nach EnEV<sub>2009</sub>. Moderne Biomasseanlage (Pelletanlage).

Optimale Flächenausnutzung durch Neugestaltung der Grundrisse für 7 Wohnungen mit insgesamt Wohnfläche von 480,55 m<sup>2</sup>.

Neugestaltung des Hauseingangsbereiches mit neuer wärme-, schall- und einbruchhemmender Türe, passend zur bestehenden Fassade. Zeitgerechte Wohnungsausstattung der Wohn- und Sanitärräume mit Lüftungsanlage für angenehmes und behagliches Wohnklima. Erneuerung Breitbandkabelanschluss für TV, Telefonie und Internetzugang.

Baubeginn: 20.09.2009  
 Bezugsfertigkeit 30.06.2010

### **Ertragswertberechnung:**

Unter Berücksichtigung derzeitiger Mieteinnahmen

beträgt der Ertragswert für das Gebäude 937.000,00 €

### **Kosten:**

Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2009 750.000,00 €

Abrechnete Baukosten 2010 918.392,00 €

### **Abzüglich Zuschüsse:**

BAFA für die Heizanlage in Höhe von 2.500,00 €

KfW-Tilgungszuschuss 12,5 % aus 350.000,00 € Darlehen

43.750,00 €

872.142,00 €

Einnahmen Gebühren f. Leistungsverzeichnisse 1.525,00 €

Baukosten nach Abzug der Zuschüsse und Einnahmen

870.617,00 €

=====

### **Zusätzliche Baukosten:**

Bei der Trockenlegung des Gebäudes wurde ein unebenes Mauerwerk mit marodem Putz festgestellt. Der Außenwandputz gegen das Erdreich musste ausgebessert und eine relativ ebene Fläche für die Abdichtungsarbeiten hergestellt werden.

Während der Freilegung des Südgiebels kam zutage, dass der Fugenmörtel einen sehr hohen Sandanteil hat und dadurch

die Fugen sehr tiefe Fehlstellen aufweisen. Durch die Erschütterungen bei den Abbrucharbeiten haben sich die Fugen zusätzlich aufgelöst. Die Giebelwand im Dachbereich konnte nicht mehr gehalten werden und musste zurückgebaut werden. Über dem 2. OG wurde ein Betongurt eingebaut und der Giebel neu gemauert. Diese Maßnahme verursachte zwar erhebliche Mehrkosten, war aber

notwendig. Wir sind froh darüber, dass dies frühzeitig erkannt wurde und an der Baustelle niemand zu Schaden kam.

Um den Südgiebel für mehr Wohnqualität und Lichteinfall zu gewinnen und um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wurde die ca. 1,30 m tiefe Veranda und ca. 60 cm dicke Außenwand zurückgebaut. Durch die Erschütterungen und Vibrationen bei den Abbrucharbeiten hat sich der Deckenputz zu den angrenzenden Räumen gelöst und es waren starke Risse in den Schilfdecken erkennbar. Es wurde entschieden hier Gipsfaserdecken einzubauen, um Unebenheiten, Deckenversätze, Elektroschlitze in den Schilfdecken, Risse usw. in den Griff zu bekommen. In den Räumen, welche nach Norden ausgerichtet sind, konnten die Decken erhalten werden.

Beim Freilegen des Kamines wurde festgestellt, dass auch hier der Fugenmörtel stark ausgebrochen ist und zahlreiche Ofenanschlüsse hätten zugemauert werden müssen. Es war geplant, den Kamin für den neuen Kamineinsatz um ca. 2 cm aufzubohren. Die zusätzliche Belastung durch die Auffräsarbeiten würde der Kamin durch die ohnehin schon losen Mörtelfugen nicht überstehen. Es wurde entschieden, den Kamin durch einen Neuen zu ersetzen.

Die Überprüfung der Statik im Dachgeschoss hat ergeben, dass hier verschiedene zusätzliche Holz- und Stahlträger eingebaut werden müssen. Weiterhin wurden bei der Freilegung der Holzkonstruktion verschiedene Schadstellen aufgedeckt, welche ausgebessert bzw. die Hölzer ausgetauscht werden mussten.

**Finanzierung:**

Darlehen der KfW-Bank aus dem CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von	350.000,00 €
Effektivzinssatz von 1,40 % auf 10 Jahre = jährlich	4.900,00 €
Laufzeit 20 Jahre	

**Abschreibungsdauer:**

Die Abschreibung, bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt auf	40 Jahre
Jährlicher Abschreibungsbetrag	22.897,00 €

**Mieteinnahmen:**

Die Wohnungen sind mit einer Miete für	
2 Zimmer-Wohnungen von 47,80 m <sup>2</sup> und 56,45 m <sup>2</sup> zu 6,40 €	
3 Zimmer-Wohnungen von 76,75 m <sup>2</sup> und 79,59 m <sup>2</sup> zu 6,00 €	
3 Zimmer-Wohnung von 92,27 m <sup>2</sup> zu 5,90 €	
pro m <sup>2</sup> Wohnfläche vermietet.	
Jährliche Mieteinnahmen mit einer Durchschnittsmiete von 6,11 € =	35.244,00 €.
In 2 Wohnungen zogen die bisherigen Mieter ein;	
5 Wohnungen wurden neu belegt.	

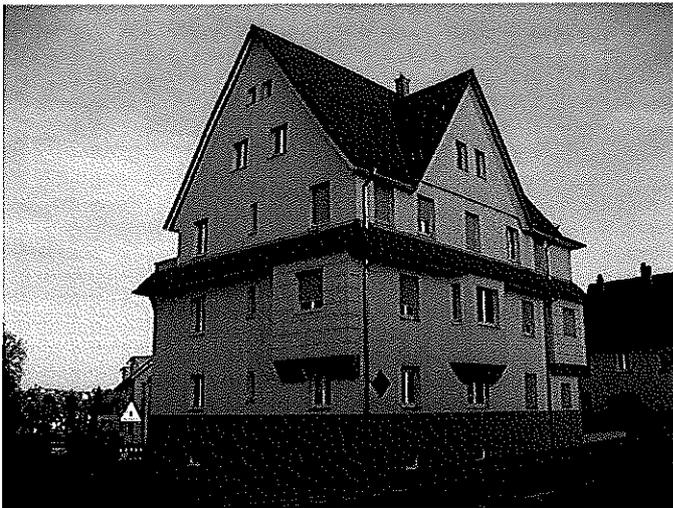
**Amortisation:**

Über die Gesamteinnahmen gerechnet hat sich die Investition unter Berücksichtigung des Restbuchwertes nach amortisiert.	26 Jahren
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

<b>Kapitalverzinsung</b> auf Grundlage des Reinertrags (Mieteinnahmen abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten)	3,83 %
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------



Waldseer Str. 45  
vor und nach der Sanierung



### **Fazit der Sanierungsmaßnahmen:**

Die Entscheidung, die energetische Sanierung nach den technischen Anforderungen zum KfW-Effizienzhaus 70 zu erfüllen, dient der Wertsteigerung sowie dem langfristigen Werterhalt der Wohnanlagen. Des Weiteren profitieren unsere Mieter durch ein angenehmes Wohnklima und einer preisgünstigen Warmmiete. Die daraus resultierende Energieeinsparung stellt eine Absicherung gegen zukünftige Energiepreissteigerungen dar. Durch einen deutlich geringeren CO<sub>2</sub>-

Ausstoß wird die Umweltbelastung reduziert.

Aufgrund der energetischen Sanierung zahlt der Mieter durchschnittlich für eine 3-Zimmer-Wohnung monatlich 55,00 € weniger Heiz- und Warmwasserkosten. Das entspricht einer Reduzierung der bisherigen Energiekosten um ca. 50 %. Die Mieterhöhung für die energetische Sanierung gleicht sich somit fast wieder aus.

## 5. Risikoberichterstattung

### 5.1 Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Wohnungswirtschaft ist trotz der umfangreich notwendigen Sanierungen im Wohnungsbestand und der niedrigen Durchschnittsmieten durch eine günstige Kapitalausstattung gekennzeichnet. Die langfristigen Vermögensanlagen sind günstig finanziert.

Die notwendigen Mittel für eine umfassende Bestandsbewirtschaftung und die Abwicklung der laufenden Verwaltungsgeschäfte sowie die Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die sich daraus ergebenden Aufwendungen werden die künftigen Jahresergebnisse beeinflussen.

Gleichzeitig wird durch das geplante Wohnungssanierungsprogramm die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gesichert und durch moderate Mietanpassungen die Ertragslage verbessert.

Die Liquidität ist nachhaltig gesichert. Der Eigenbetrieb verfügt über flüssige Mittel zum 31.12.2010 in Höhe von 2.325,4 T€ (Vorjahr 2.001,5 T€). Durch die Anlage in Zuwachssparen sind wesentliche Ausfall- und Liquiditätsrisiken nicht zu erwarten.

Die Wohnungswirtschaft schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von 664,6 T€ (Vorjahr 527,5 T€) ab.

### 5.2 Gesamtaussage zur Bestandsbedrohung

Eine Gefährdung des Bestandes des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft durch

die genannte wirtschaftliche Lage ist aus unserer Sicht nicht gegeben.

### 5.3 Ereignisse von wesentlicher Bedeutung

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2010 sind keine Ereignisse eingetreten, die das im vorliegenden Jahresabschluss vermit-

telte Bild von der Lage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft beeinflussen.

## 6. Situation und Perspektive

Die stabile Lage des Eigenbetriebs ergibt sich vor allem aufgrund des ständigen Liquiditätszuflusses und der Refinanzierung über dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen. Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt wertstabilisierend. Sie trägt einen entscheidenden Beitrag sowohl im langfristigen Kampf gegen den Klimawandel als auch zur Erhaltung von Wohnraum bei. Langfristige Hypothekenkredite sowie eine konstant hohe Eigenkapitalquote garantieren eine solide Finanzierung auf lange Sicht.

Der Eigenbetrieb wird auch in den nächsten Jahren ein umfangreiches Modernisierungsprogramm abwickeln und im Hausbestand die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen. Ein weiteres Ziel ist es, unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation die alten wirtschaftlich verbrauchten und nicht mehr vermietbaren Wohnungen zu verkaufen. Um den derzeitigen erforderlichen Wohnungsbestand langfristig und wirtschaftlich tragbar zu erhalten, sind sie durch Neubauten nach den neuesten energetischen Erkenntnissen zu ersetzen.

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung 31.12.2010

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehenskontonummer	Ursprungsbetrag		Zinssatz	Tilgungssatz	Fälligkeitsen	Geleistete Tilgungen			Stand 31.12.2010	Vor Ablauf bis 1. Jahr fällig	Vor Ablauf von 1-5 Jahren fällig	Vor Ablauf von über 5 Jahre fällig	Zinsen 2010
				Zugänge Abgänge im Geschäftsjahr	31.12.10				In früheren Jahren	im Geschäftsjahr	Insgesamt					
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	01.01.10	64.422,78 €	0,50% Ann.Rate	01.08.	24.607,72 €	768,22 €	25.375,94 €	39.046,84 €	772,71 €	1.833,08 €	36.441,05 €	196,52 €	
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1		57.264,69 €	0,50% Ann.Rate	01.08.	21.873,58 €	682,87 €	22.556,45 €	34.708,24 €	686,29 €	1.833,08 €	32.188,87 €	174,68 €	
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2		347.678,48 €	0,50% Ann.Rate	01.08.	130.738,30 €	4.135,64 €	134.873,94 €	212.804,54 €	4.156,34 €	3.689,92 €	204.958,28 €	1.070,92 €	
4	Hermann-Volz-Str. 31	KfW Bank Berlin	7084509		500.000,00 €	2,50% Ann.Rate	15.11.	25.000,00 €	12.197,30 €	37.197,30 €	462.802,70 €	24.855,34 €	105.854,01 €	332.093,35 €	12.819,34 €	
5	Hermann-Volz-Str. 33-3	KfW Bank Berlin	822548		545.000,00 €	2,95% Ann.Rate	15.11.	- €	- €	- €	545.000,00 €	82.054,52 €	117.511,05 €	345.434,43 €	11.787,06 €	
	Waldseer Str. 45	KfW Bank Berlin	6000280460		- €	1,40% Ann.Rate	viertell.	- €	- €	- €	300.000,00 €	- €	91.223,50 €	208.776,50 €	2.928,72 €	
	Hölderlinstr. 2-4	SPK-KfW	6000286859		- €	1,75% Ann.Rate	viertell.	- €	- €	- €	220.000,00 €	- €	63.213,68 €	156.786,32 €	834,17 €	
	Birkendorfer Str. 80	SPK-KfW	6000286828		- €	1,75% Ann.Rate	viertell.	- €	- €	- €	187.221,07 €	- €	38.998,38 €	148.222,69 €	397,09 €	
					1.514.365,95 €			202.219,60 €	17.784,03 €	220.003,63 €	2.001.583,39 €	112.525,20 €	424.156,70 €	1.464.901,49 €	30.208,50 €	