

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Biberach an der Riss



Hölderlinstraße 2 + 4

Geschäftsbericht 2011

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach
Zeppelinring 50
88400 Biberach

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Bilanz , Gewinn- und Verlustrechnung	2
1. Angaben zur Geschäftstätigkeit	4
1.1. Eigenbetriebsstruktur.....	4
1.2. Wohnungsstruktur – Eigener Bestand.....	5
2. Wohnungssituation	6
2.1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	6
2.2. Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb.....	6
2.3. Obdachlosigkeit.....	7
2.4. Wohnungswechsel.....	7
3. Geschäftsverlauf	8
3.1. Erträge.....	8
3.1.1. Wohnungsverwaltung.....	8
3.1.2. Sonstige betriebliche Erträge.....	11
3.1.3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....	12
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.....	18
3.2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	19
3.2.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....	21
3.2.6. Sonstige Steuern.....	21
3.2.7. Aufwendungen im Überblick.....	22
3.3. Ergebnis.....	23
3.3.1. Rohergebnis.....	23
3.3.2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.....	23
3.3.3.+ 4 Jahresüberschuss und Ergebnisverwendung.....	24
Kapitalflussrechnung.....	25
4. Auswertung der Modernisierungsmaßnahmen	26
5. Risikoberichterstattung	30
6. Situation und Perspektive	31
Anlage: Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	

Vorwort

Das sechste Geschäftsjahr im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war besonders geprägt durch die Fertigstellung von 4 Neubauwohnungen über der Jugendkunstschule Hindenburgstraße 34 mit den attraktiv zugeschnittenen Wohnungsgrundrissen in hellen, lichtdurchfluteten Räumen und wunderschönen Dachterrassen mit dem Blick über die Dächer und Türme der Stadt Biberach.

Außerdem befanden sich 16 Wohnungen in der energetischen Sanierung, davon wurden 4 Wohnungen in der Birkendorfer Straße 80 mit neu geschaffenen Balkonen fertiggestellt. Die umfangreiche energetische Sanierung von 12 Wohnungen in der Memelstraße 5 und einer Badsanierung mit Erneuerung sämtlicher Versorgungsleitungen wird im Frühjahr 2012 abgeschlossen sein. Für diese Maßnahmen und für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden 1.221,4 T€ investiert.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 417,5 T€ (Vorjahr 664,6 T€) unterscheidet sich gegenüber dem Vorjahr 2010 im Wesentlichen um den Gewinn aus dem Anlagenverkauf Karl-Müller-Straße von 224 T€ und der Gutschrift für den Tilgungszuschuss in Höhe von 19,4 T€ für die Hindenburgstr. 34 und Birkendorfer Str. 80 (Vorjahr 65,0 T€ = Waldseer Str. 45 und Hölderlinstr. 2 - 4).

Nicht zu übersehen ist, dass sich die umlagefähigen Betriebskosten als erfolgsneutral in der Gewinn- und Verlustrechnung auswirken, da sie mit dem Mieter

abgerechnet werden und deshalb als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung dargestellt sind.

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 den anderen Ämtern, insbesondere dem Amt für öffentliche Ordnung, ist gut und produktiv.

Unseren Mitarbeitern danken wir für ihren engagierten Arbeitseinsatz bei der Bewältigung der umfangreichen und vielfältigen Arbeiten im Geschäftsjahr.

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

Biberach, März 2012



ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

Bilanz des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2010
A. Anlagevermögen		
<u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.854.707,08 €	6.362.330,93 €
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.353,66 €	2.103,66 €
3. Anlagen im Bau	463.285,60 €	234.495,84 €
Anlagevermögen insgesamt	7.320.346,34 €	6.598.930,43 €
B. Umlaufvermögen		
I. <u>Vorräte</u>		
1. Unfertige Leistungen - Betriebskosten -	332.570,00 €	352.410,00 €
2. Andere Vorräte - Pellets -	7.964,77 €	6.284,20 €
	340.534,77 €	358.694,20 €
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	7.752,75 €	9.552,16 €
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		0,00 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.563,16 €	28.314,37 €
davon gegenüber Stadt Biberach	4.563,16 €	28.314,37 €
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00 €	0,00 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	56.558,11 €	198.120,77 €
davon gegenüber Stadt Biberach	0,00 €	0,00 €
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00 €	0,00 €
	409.408,79 €	594.681,50 €
III. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	2.515.470,51 €	2.325.431,05 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.858,16 €	8.233,01 €
Bilanzsumme	10.254.083,80 €	9.527.275,99 €

Passivseite	Stand 31.12.2011	Stand 31.12.2010
A. Eigenkapital		
I. Kapitalrücklage	4.189.443,00 €	4.189.443,00 €
II. Ergebnisrücklagen	2.680.678,17 €	2.016.036,13 €
III. Jahresüberschuss	417.461,05 €	664.642,04 €
Eigenkapital insgesamt	7.287.582,22 €	6.870.121,17 €
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	17.682,00 €	12.805,00 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.321.837,74 €	2.001.583,39 €
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	82.900,33 €	112.525,20 €
davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren	467.259,49 €	424.156,70 €
davon mit einer Restlaufzeit ab 5 Jahren	1.771.677,92 €	1.464.901,49 €
2. Erhaltene Anzahlungen	471.470,05 €	469.614,43 €
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	471.470,05 €	469.614,43 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.750,96 €	7.685,24 €
davon gegenüber Stadt Biberach	3.563,15 €	2.572,50 €
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	9.750,96 €	7.685,24 €
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.029,25 €	3.026,90 €
davon gegenüber Stadt Biberach	2.029,25 €	3.026,90 €
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.029,25 €	3.026,90 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.367,80 €	133.503,75 €
davon gegenüber Stadt Biberach	596,37 €	3.970,50 €
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	113.379,36 €	132.140,18 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.313,79 €	8.418,49 €
davon gegenüber Stadt Biberach	- €	- €
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.313,79 €	8.418,49 €
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	- €	- €
	2.923.769,59 €	2.623.832,20 €
D. Rechnungsabgrenzungsposten	25.049,99 €	20.517,62 €
Bilanzsumme	10.254.083,80 €	9.527.275,99 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar - 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr 2011	Geschäftsjahr 2011	Geschäftsjahr 2010	Planansatz 2011
Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	1.081.004,81 €		1.017.154,15 €	1.035.000,00 €
aus der Hausbewirtschaftung Betriebskosten	<u>379.206,06 €</u>		408.803,98 €	470.000,00 €
	1.460.210,87 €		1.425.958,13 €	1.505.000,00 €
aus Betreuungstätigkeit	<u>77.869,24 €</u>	1.538.080,11 €	74.343,04 €	76.000,00 €
Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -		42.891,30 €	56.857,73 €	
sonstige betriebliche Erträge		48.416,74 €	436.734,85 €	35.000,00 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	313.478,60 €		346.681,55 €	479.000,00 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	- €		38,95 €	5.000,00 €
Vertriebskosten für die Vermietung	572,71 €		- €	- €
Instandhaltungskosten	<u>272.622,17 €</u>	586.673,48 €	395.360,63 €	270.000,00 €
Rohergebnis		956.932,07 €	1.138.097,16 €	862.000,00 €
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	179.808,44 €		164.190,74 €	216.000,00 €
b) Soziale Abgaben	<u>52.085,21 €</u>	231.893,65 €	48.503,31 €	
davon für Altersversorgung 0,00 €				
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		229.889,57 €	206.664,23 €	238.000,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		69.575,60 €	41.481,23 €	88.000,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		55.417,26 €	42.190,34 €	30.000,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		38.614,43 €	30.208,50 €	40.000,00 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		442.376,08 €	689.239,49 €	310.000,00 €
Sonstige Steuern		24.915,03 €	24.597,45 €	26.000,00 €
Jahresüberschuss - Bilanzgewinn		417.461,05 €	664.642,04 €	284.000,00 €

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

1. Angaben zur Geschäftstätigkeit

1.1. Eigenbetriebsstruktur

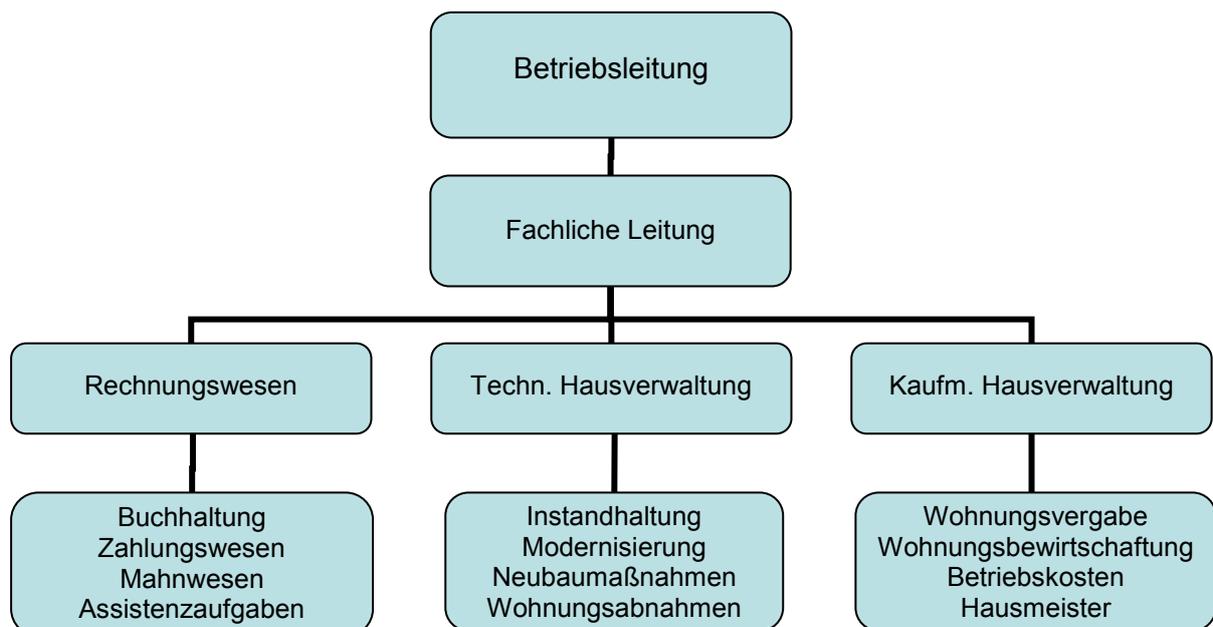
Aufgrund von § 3 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 19.12.2005 die Betriebsatzung und am 24.10.2011 die Änderung der Satzung für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft beschlossen.

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.

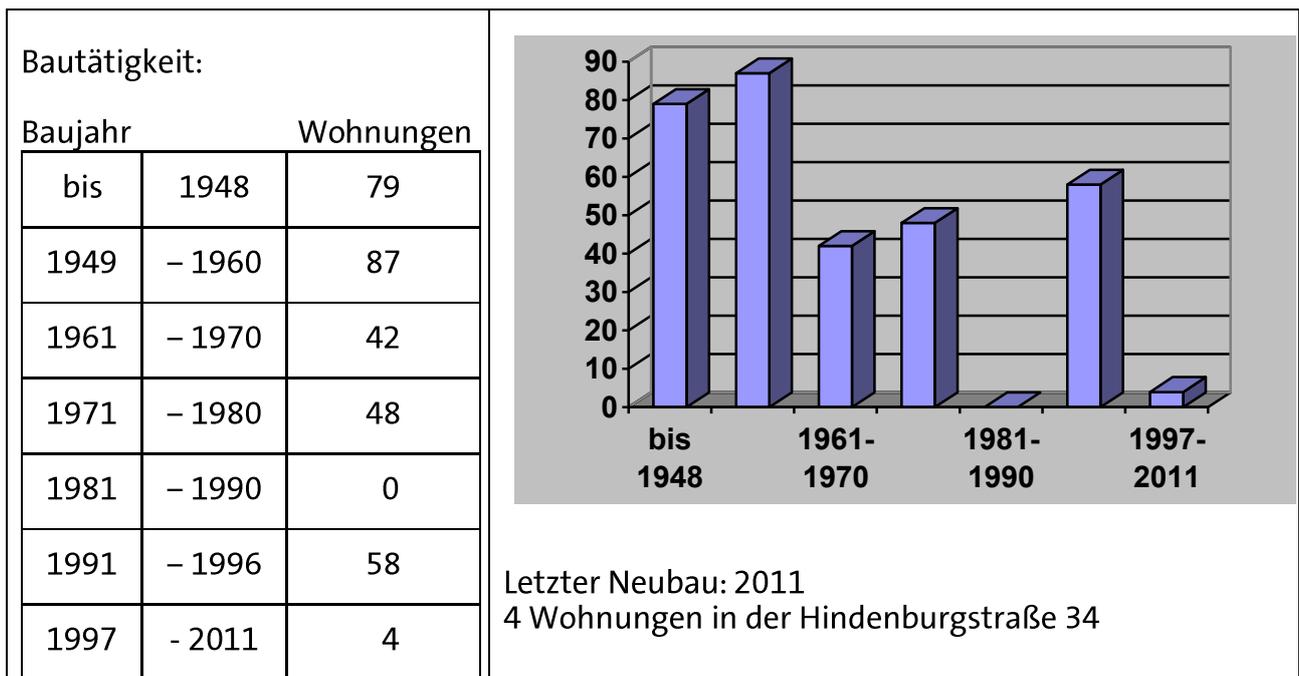
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft



1.2. Wohnungsstruktur – Eigenbetrieb

Wohnungsart	Anzahl	Bemerkung
Öffentlich geförderte Wohnungen Vergabe nach den Vorschriften des Landeswohnbaufördergesetzes	34	Hermann-Volz-Straße 31-37
Wohnungen (mit Wohnberechtigungsschein)	256	
Wohnungen (ohne Wohnberechtigungsschein)	11	Waldseer Str. 45, Hindenburgstr. 34
Wohnungen für Obdachlose	17	Bleicherstraße 80
Gesamt	318	

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
- Privatpersonen

Diese Wohnungen werden nur an einen Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Die Miete liegt gemäß § 32 Absatz 3 Landeswohnraumförderungsgesetz in Verbindung mit der Satzung der Stadt Biberach über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen unter 15 % der ortsüblichen Vergleichsmiete.

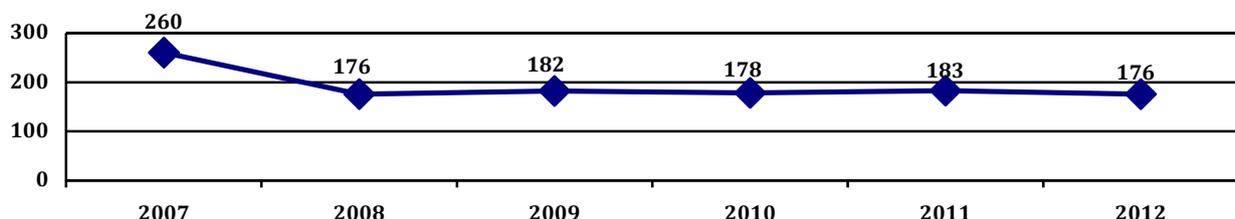
2.2. Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb

Aktuell (März 2012) sind 176 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	31	70	24	19	144	82 %
von auswärts	9	11	7	5	32	18 %
insgesamt	40	81	31	24	176	100 %

Wohnungsbewerbungen seit 2007



Seit Gründung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft hat sich die Wohnungsnachfrage nur unwesentlich verändert. Zwischendurch sind lediglich Schwankun-

gen bei der Nachfrage der Wohnungsgröße zu beobachten. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen hält an.

2.3. Obdachlosigkeit

Im Jahr 2011 waren insgesamt 10 (Vorjahr 11) Unterbringungen infolge von Räumungsklagen und Obdachlosigkeit notwendig; davon entfielen 8 auf Einzelpersonen, davon 2 Frauen im Alter von 20 und 22 Jahren.

Betroffen waren auch ein Ehepaar mit einem Kind und eine Alleinerziehende mit einem Kind.

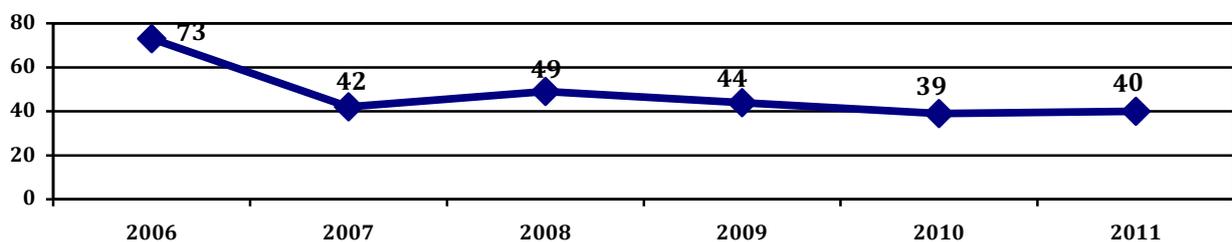
2.4. Wohnungswechsel – Fluktuation

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 39 Wohnungen (Vorjahr 39) und 1 gewerbliche Einheit neu vermietet; das entspricht einer

Fluktuationsrate von 8 %. Die Wohnungswechsel verteilen sich auf verschiedene Wohnungsgrößen wie folgt:

1 Zimmer Wohnung	2 Zimmer Wohnung	3 Zimmer Wohnung	4 Zimmer Wohnung	gewerbliche Einheit	Insgesamt
6	15	12	6	1	40

Mieterwechsel seit 2006



3. Geschäftsverlauf

3.1. Erträge

3.1.1. Wohnungsverwaltung

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 31.12.2011 512 Wohnungen und gewerbliche Einheiten (Vorjahr 517) sowie 126 Garagen, die sich wie folgt gliedern:

Eigener Bestand	Wohnungen u. sonst. EH	Gewerbl. Einheiten	Garagen
Mietwohnungen	318		77
Verwalteter Bestand:			
Gemischt genutzte Einheiten	46	15	17
Angemietete Wohnungen	66	0	0
Hospital – Wohnungen u. gewerbl. EH	62	5	32
Verwaltete Wohnungen	174	20	49
Bestand insgesamt:	492	20	126

aufgegliedert in

Stadtteile	Wohnungen u. gewerbl. EH insge- samt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer und mehr	Sonstige u. gewerbl. Einheiten
Gigelberg, Wolfental, Zentrum und Zentrumsnähe	189	21	25	66	45	8	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
Teilorte	26		7	11	4	1	3
insgesamt	512	26	120	207	115	14	30
davon hospitalische Wohnungen	67	0	11	27	23	1	5

Entwicklung der Mieten und Betriebskosten

a) Neubau, energetische Sanierung:

Die 4 neu erstellten Wohnungen über der Jugendkunstschule konnten zum 15. Juli 2011 mit einer Durchschnittsmiete von 7,54 Euro pro m² Wohnfläche vermietet werden.

Aufgrund der energetischen Sanierung müssen die Mieter in der Birkendorfer Str. 80 wegen der Heizkosteneinsparung für die Wohnung nur 0,45 Euro pro m² Wohnfläche mehr Miete bezahlen.

b) Allgemeine Erhöhungen:

Bei 84 Wohnungen wurde die Miete zwischen 0,31 und 0,41 Euro pro m² Wohnfläche im Laufe des Jahres erhöht. Die Miethöhe für die Wohnungen liegt nach wie vor im Rahmen der preisrechtlichen Bindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

c) Durchschnittsmiete:

Die Durchschnittskaltmiete im Eigenbetrieb liegt bei 4,52 Euro (Vorjahr 4,30 Euro) pro m² Wohnfläche monatlich. Die in 2011 abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2010 betragen durchschnittlich

1,69 Euro pro m² Wohnfläche (Vorjahr 1,80 Euro). Dadurch errechnet sich eine Warmmiete von 6,21 Euro (Vorjahr: 6,10 Euro).

d) Leerstandsquote und Mietrückstände:

Die Leerstandsquote liegt bei 0,40 % (Vorjahr 0,85 %), die ausschließlich auf Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln oder Sanierungen zurückzuführen ist.

Die rückständigen Mietzahlungen betragen nominal 9,7 T€ = 0,67 % der Gesamtmieten (Vorjahr 10,8 T€ = 0,76 %), davon wurden 1,9 T€ als uneinbringlich wertberichtigt (Vorjahr 1,3 T€).

e) Mahnverfahren, Insolvenz:

Von 6 Mietern (Vorjahr 10) wurde Insolvenz angemeldet. Es sind in 2011 3 Räumungsklagen wegen erheblicher Mietrückstände (Vorjahr 4), 1 Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung und 17 gerichtliche Mahnverfahren (Vorjahr 4) beim Amtsgericht Biberach eingeleitet worden.



Siebenbürgenstraße 40

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Ergebnis 2011	Plan 2011	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2010
Sollmieten	1.081.004,81 €	1.035.000,00 €	46.004,81 €	1.017.154,15 €
Abgerechnete Betriebskosten	379.206,06 €	470.000,00 €	-90.793,94 €	408.803,98 €
Summe	1.460.210,87 €	1.505.000,00 €	-44.789,13 €	1.425.958,13 €
nachrichtlich: Bestandsver- minderung	-42.891,30 €	0,00 €	-42.891,30 €	-56.857,73 €
Betreuungstätig- keit	77.869,24 €	76.000,00 €	1.869,24 €	74.343,04 €

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

Gebäude in Höhe von 64,0 T€ und 13,9 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 in der Bestandsverminderung ausgewiesenen abzurechnenden Betriebskosten werden im Folgejahr mit dem Mieter abgerechnet. Dadurch ergeben sich ge-

ringe Kostenveränderungen: In 2011 wurden 3.744,76 € (Bilanzansatz für 2010: 379.206,06 € abzüglich abgerechnete Betriebskosten 2010 in 2011 375.461,30 €) weniger Betriebskosten für 2010 abgerechnet, als in der Bilanz angesetzt.

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

Im Jahr 2011 ist deshalb eine Bestandsverminderung in Höhe von 42,9 T€ notwendig. Diese Verminderung errechnet sich wie folgt:

<u>Bestandsverminderung</u>	2011	2010
Eingebuchte Betriebskosten vom Vorjahr	352.410,00 €	386.770,00 €
+ Ablese- und Abrechnungskosten für Heizung	<u>23.051,30 €</u>	<u>22.497,73 €</u>
abgerechnete Betriebskosten für 2010 in 2011	375.461,30 €	409.267,73 €
saldiert mit der		
<u>Bestandserhöhung</u>		
Abzurechnende Betriebskosten	<u>332.570,00 €</u>	<u>352.410,00 €</u>
Ergebnis: Bestandsverminderung	<u>- 42.891,30 €</u>	<u>- 56.857,73 €</u>

3.1.2. Sonstige betriebliche Erträge

	Ergebnis 2011	Plan 2011	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2010
Tilgungszuschuss	19.375,00 €	33.000,00 €	-13.625,00 €	65.000,00 €
Anlageverkäufe	0,00 €	0,00 €	0,00 €	223.724,83 €
Instandhaltungskostenzu- schuss Stadt Hindenburgstr. 34	0,00 €	0,00 €	0,00 €	130.000,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	265,00 €
Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forde- rungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	642,36 €
Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vanda- lismus	29.041,74 €	2.000,00 €	27.041,74 €	17.102,66 €
Insgesamt	48.416,74 €	35.000,00 €	13.416,74 €	436.734,85 €

Tilgungszuschuss
Bei der Gebäudesanierung Hindenburg-
str. 34 und Birkendorfer Str. 80 wurde der
Standard "KfW-Effizienzhaus 100" er-

reicht. Dadurch gewährte die KfW-Bank
für die in Anspruch genommenen Darle-
hen einen Tilgungszuschuss von
19.375,00 €.

Kostenbeteiligungen – Vandalismus

Grund	Erstattung 2011	Erläuterungen	Erstattung 2010
Gebühren f. Leistungsver- zeichnisse	1.012,00 €	Ausschreibungen für energetische Sanie- rung Memelstraße 5	1.478,00 €
Erstattung f. Kleinrepara- turen u. Schäden vom Mieter	2.089,83 €	Vereinbarung im Mietvertrag	2.080,29 €
Brandschaden- und Versi- cherungserstattung	15.175,63 €	Brandschaden Hans-Rohrer-Str. 30 Wohnung im I. Ober- geschoss	3.368,60 €
Vandalismusschäden	10.764,28 €	Erstattung vom Amt für öffentliche Ord- nung	10.175,77 €
insgesamt	29.041,74 €		17.102,66 €

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

erstattet werden. Die Aufwendungen dieser Reparaturen und Schäden sind unter der Position "Instandhaltungskosten" enthalten.

3.1.3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Ergebnis 2011	Plan 2011	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2010
Guthabenzinsen	55.417,26 €	30.000,00 €	25.417,26 €	42.190,34 €

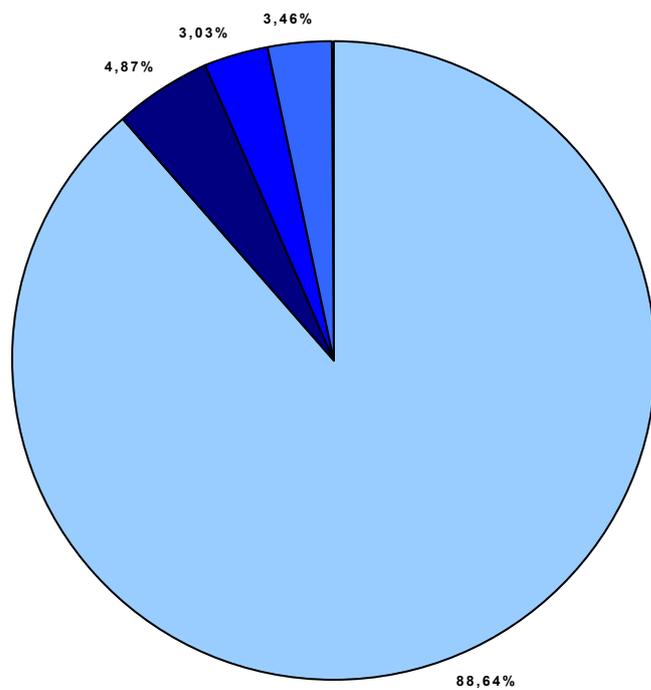
Die flüssigen Mittel wurden überwiegend in „Zuwachssparen“ angelegt. Die Durch-

schnittsverzinsung der flüssigen Mittel lag in 2011 bei 2,2 %.



Laurenbühlweg 7

3.1.4. Erträge im Überblick



Erträge insgesamt	100,00 % = 1.599.022,81 €
■ aus der Hausbewirtschaftung	88,64 % = 1.417.319,57 €
■ aus Betreuungstätigkeit	4,87 % = 77.869,24 €
■ sonstige betriebliche Erträge	3,03 % = 48.416,74 €
■ Zinserträge	3,46 % = 55.417,26 €

3.2. Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

3.2.1. Für die Hausbewirtschaftung

	Ergebnis 2011	Plan 2011	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2010
Betriebskosten	313.478,60 €	479.000,00 €	-165.521,40 €	346.681,55 €
Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten Vermietung	572,71 €	5.000,00 €	-4.427,29 €	38,95 €
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten Vandalismusschäden 7.721,99 € (Vorjahr 17.514,66 €)	272.622,17 €	270.000,00 €	2.622,17 €	395.360,63 €
Hausbewirtschaftung insgesamt	586.673,48 €	754.000,00 €	-167.326,52 €	742.081,13 €



Laurenbühlweg 7

3.2.1.1 Betriebskosten

	Ergebnis 2011	Anteil 2011 der Gesamtbetriebs- kosten in %	Ergebnis 2010
Wasser- u. Abwassergeb. 85.614,29 € ./ Erstattung Abrechnungs- korrektur aus 2010 8.173,58 € ./ Erstattung 2010 für ge- splittete Abwassergebühren <u>7.181,34 €</u>	70.259,37 €	22,34 %	94.778,61 €
Energiekosten Heizung	145.400,15 €	46,53 %	157.484,60 €
Wartungskosten Heizung u. Wasser	12.846,69 €	4,08 %	13.940,70 €
Winterdienst	8.470,88 €	2,69 %	7.286,80 €
Müllabfuhr	3.425,20 €	1,09 %	4.528,66 €
Ungezieferbekämpfung	0,00 €	0,00 %	836,45 €
Gartenpflege	14.384,98 €	4,58 %	10.416,01 €
Beleuchtung, Stromkosten allgemein	16.301,56 €	5,19 %	18.915,29 €
Schornsteinreinigung Gebäude	3.183,20 €	1,02 %	3.267,02 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	942,00 €	0,30 %	933,00 €
Gebäudebrandversicherung	11.342,91 €	3,61 %	11.450,53 €
Breitbandkabel	25.123,06 €	7,99 %	22.576,26 €
Dachrinnenreinigung	770,41 €	0,25 %	46,17 €
Elektro-Check in den Wohnungen	268,02 €	0,09 %	221,45 €
Brandschutz - Feuerlöschertwartung	760,17 €	0,24 %	0,00 €
Summe Betriebskosten	313.478,60€	100,00 %	346.681,55 €
nachrichtlich: Grundsteuer	24.915,03 €		24.597,45 €
Hauswart-Personalkosten	26.477,24 €		25.786,77 €
Kosten für Miet- und Räumungskla- gen und Vertriebskosten Vermietung	572,71 €		38,95 €

Gesplitteten Abwassergebühren

Die gesplittete Abwassergebühren wirken sich überwiegend positiv für die Mieter aus. Für 2010 können 7.181,34 € erstattet werden. Die gesplitteten Abwassergebühren für das Schmutzwasser werden wie bisher nach Verbrauch und die Kosten für das Niederschlagswasser nach m²-Wohnfläche mit dem Mieter abgerechnet.

Kosten der Gartenpflege

In der Hans-Rohrer-Straße 26 – 30 muss

ten mehrere morsche Bäume gefällt werden. Hierfür wurden 2.216,47 € bezahlt. Nachdem es sich hier um keine regelmäßig wiederkehrenden Leistungen handelt, werden sie nicht mit dem Mieter abgerechnet.

Kosten für Breitbandkabel

In 2011 wurden von der Kabel BW die Kosten für das Breitbandkabel um durchschnittlich 11,3 % erhöht.

3.2.1.2. Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen gab die Wohnungswirtschaft 2011 insgesamt 272,6 T€ (Vorjahr 265,4 T€) aus.

Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand wurden 26,9 T€ für die Dämmung der obersten Geschossdecke im Gebäude Siebenbürgenstraße 40 und Sebastian-Kneipp-Weg 15/17 ausgegeben. Die Arbeiten waren aufgrund der neuen Vorschriften in der EnEV2009 bis zum 31.12.2011 durchzuführen.

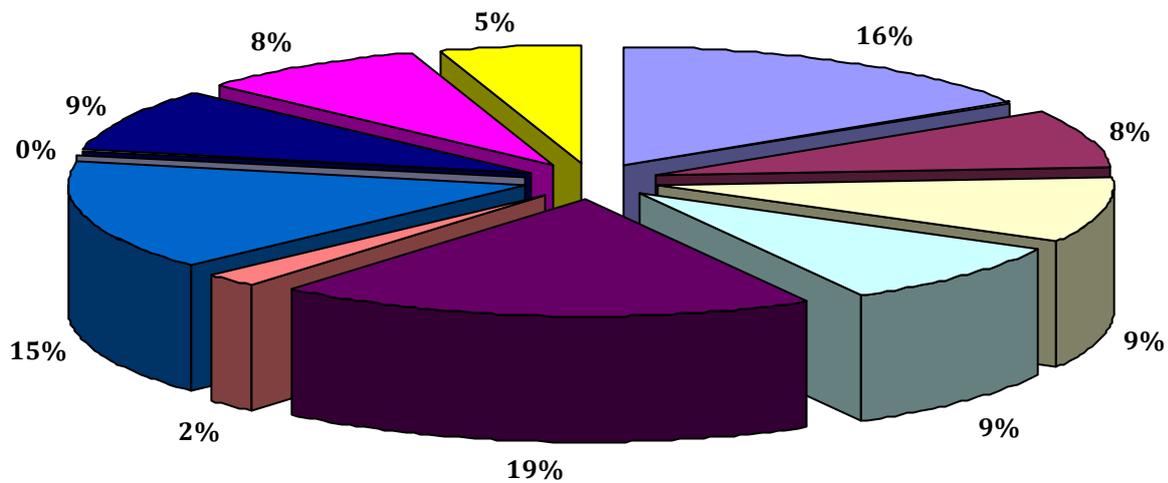
In 2011 betragen die Gesamtaufwendungen für die Modernisierungs- und Neu-

baumaßnahmen sowie die Instandhaltungskosten 113 % der Mieteinnahmen (Vorjahr 136 %).

Durchschnittlicher Reparaturaufwand 13,13 € pro m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr 12,75 €).

Die nachfolgende Tabelle und Grafik gibt einen Überblick der Gewerke über die von unseren ortsansässigen Handwerkern durchgeführten Reparaturen in den Wohnanlagen.

Aufträge für Instandhaltung der Wohngebäude		2011	2010
Heizung-Sanitär-Flaschner	16 %	44.334,91 €	58.377,86 €
Bauunternehmung	8 %	21.296,86 €	35.237,58 €
Raumausstatter-Fliesen	9 %	24.755,62 €	27.431,62 €
Vereine, z. B. Wohnungslosenhilfe	9 %	22.962,49 €	20.112,23 €
Elektriker	19 %	51.664,63 €	29.221,86 €
Schlosser	2 %	5.993,54 €	10.663,15 €
Maler u. Stuckateur	15 %	40.910,17 €	41.291,96 €
Sonstiges	0 %	524,68 €	3.842,79 €
Schreiner-Glaser-Rollladenbau	9 %	23.938,38 €	16.605,91 €
Zimmerer u. Dachdecker	8 %	21.826,87 €	9.908,15 €
Garten- u. Landschaftsbau	5%	14.414,02 €	12.667,52 €
Instandhaltungskosten insgesamt	100%	272.622,17 €	265.360,63 €
Dachsanierung Hindenburgstr. 34		0,00 €	130.000,00 €



16 % Heizung-Sanitär-Flaschner	8 % Bauunternehmung	9 % Raumausstatter-Fliesen
9 % Vereine-Wohnungslosenhilfe	19 % Elektriker	2 % Schlosser
15 % Maler-Stuckateur	0 % Sonstiges	9 % Schreiner-Glaser-Rolladenbau
8 % Zimmerer-Dachdecker	5 % Garten-u. Landschaftsbau	

3.2.2. Personalaufwand und Statistik

Löhne, Gehälter und soziale Abgaben

	Ergebnis 2011	Plan 2011	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2010
Löhne und Gehälter einschl. Urlaubsrück- stellung	179.808,44 €			164.190,74 €
Soziale Abgaben	52.085,21 €			48.503,31 €
Insgesamt	231.893,65 €			212.694,05 €
davon Hausmeister- kosten im Planansatz bei den Betriebskos- ten enthalten.	26.477,24 €			25.786,77 €
	205.416,41 €	216.000,00 €	- 10.583,59 €	186.907,28 €

Die tarifgebundene Erhöhung zum 01.01.2011 von 0,6 % und zum 01.08.2011 um 0,5 % sowie die Erreichung einer weiteren erfahrungsbedingten Entgeltstufe, die Steigerung bei den Löhnen und Gehältern sowie Auszahlungen an Mitarbeiter mit sehr guten Beurteilungen im Rahmen leistungsorientierter Bezahlung beinhaltet die Steigerung der Kosten.

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

Abschreibungen	Ergebnis 2011	Plan 2011	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2010
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €			0,00 €
auf Wohngebäude	227.614,69 €			205.048,23 €
geringwertige Wirtschaftsgüter, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.274,88 €			1.616,00 €
Abschreibungen insgesamt	229.889,57 €	238.000,00 €	-8.110,43 €	206.664,23 €

Die Abschreibungen auf Sachanlagen des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Wohngebäude	
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
Betriebsausstattung, immaterielle Wirtschaftsgüter	
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; ab 2011 angeschaffte GWG's zu 100 %.

Folgende Wohngebäude haben die Abschreibung 2011 zusätzlich beeinflusst:

Wohngebäude	Baukosten	Restlaufzeit	Jährliche Abschreibung
Birkendorfer Str. 80	228.846,11 €	30 Jahre	7.628,20 €
Hindenburgstr. 34	491.144,73 €	40 Jahre	12.278,62 €

Zusammen mit der Ganzjahresauswirkung der Abschreibung des energetisch sanierten Gebäudes Hölderlinstr. 2 – 4 hat sich die Abschreibung um 22,6 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Die energetische Sanierung Memelstr. 5 wird aufgrund der Witterungsverhältnisse

in 2012 fertig gestellt. In diesem Zusammenhang sind zum Bilanzstichtag 216.840,00 € sonstige finanzielle Verpflichtungen aus den abgeschlossenen Bauverträgen im Anhang der Bilanz ausgewiesen.

3.2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Ergebnis 2011	Plan 2011	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2010
Sächliche Verwaltungskosten	40.895,43 €	48.000,00 €	-7.104,57 €	38.637,68 €
Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen	1.898,17 €	10.000,00 €	-8.101,83 €	1.283,46 €
Beratungskosten für eine Untersuchung Hölderlin-/Keplerstraße	26.782,00 €	30.000,00 €	-3.218,00 €	1.560,09 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	69.575,60 €	88.000,00 €	-18.424,40 €	41.481,23 €

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

Sächliche Verwaltungskosten	2011	2010
Telefonkosten	591,00 €	676,93 €
Portokosten	159,50 €	122,60 €
Büromaterial	3.023,49 €	3.087,90 €
Raumkosten f. Geschäftsräume	20.000,00 €	19.200,00 €
Fortbildungskosten - Seminargebühren	1.032,26 €	1.008,00 €
Fahr- und Reisekosten	700,91 €	783,99 €
EDV-Betreuungskosten	12.343,88 €	12.169,38 €
Verbands- und andere Beiträge	1.175,19 €	1.128,09 €
Jahresabschluss, Satzungsänd. Veröffentlichung	1.059,67 €	267,15 €
Freiwillige soziale Aufwendungen – Personalversammlung, usw.	153,95 €	163,64 €
Sonst. sächl. Verwaltungskosten, einschl. Aufwendungen für den Verkauf von Anlagevermögen u. Vermietungen (Zeitungsinserat)	655,58 €	30,00 €
Sächliche Verwaltungskosten	40.895,43 €	38.637,68 €

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

Im Wirtschaftsplan 2011 sind Kosten in Höhe von 30.000,00 Euro für eine Bausubstanzuntersuchung der Gebäude Hölderlinstraße 31-35, 30-34 und Keplerstraße 21-25 eingestellt. Der Auftrag über eine

Modernisierungsstudie, ein Energiegutachten mit Kosten-Nutzen-Analyse und einer Konzeptstudie für eine Neubebauung wurde Mitte November 2011 einem Architekturbüro zu einem Pauschalpreis von 26.782,00 Euro erteilt. Der Betrag ist bilanziert und wird nach Vorliegen des Untersuchungsergebnisses an das Architekturbüro ausbezahlt. Der Gemeinderat wird vom Ergebnis informiert.

3.2.5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Ergebnis 2011	Plan 2011	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2010
Darlehenszinsaufwand	38.614,43 €	40.000,00 €	-1.385,57 €	30.208,50 €

Zum Jahresende waren 10 Darlehen im Gesamtbetrag von 2.321,8 T€ zwischen 0,5 % und 2,5 % zu verzinsen. Details sind

aus der Zusammenstellung „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2011“ zu entnehmen.

3.2.6. Sonstige Steuern

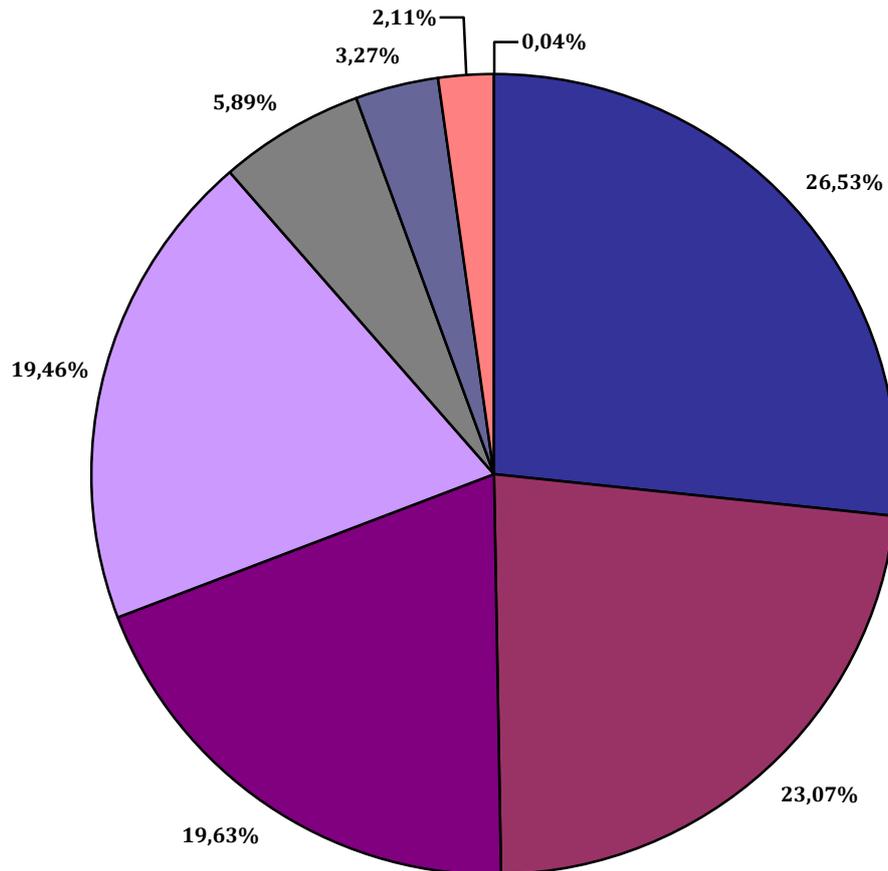
	Ergebnis 2011	Plan 2011	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2010
Grundsteuer	24.915,03 €	26.000,00 €	-1.084,97 €	24.597,45 €

Die Grundsteuer ist in der Wohnungswirtschaft weitgehend ein durchlaufender Posten. Die Kosten können im Zuge der im

Mietvertrag vereinbarten Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter abgerechnet werden.

3.2.7. Aufwendungen im Überblick

Grafik: Anteil der einzelnen Aufwendungen an den Gesamtaufwendungen



100,00 % = 1.181.561,76 € Aufwendungen insgesamt

- 26,53 % = 313.478,60 € Betriebskosten
- 23,07 % = 272.622,17 € Instandhaltungskosten
- 19,63 % = 231.893,65 € Personalaufwand
- 19,46 % = 229.889,57 € Abschreibungen
- 5,89 % = 69.575,60 € Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 3,27 % = 38.614,43 € Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 2,11 % = 24.915,03 € Grundsteuer
- 0,04 % = 572,71 € Vertriebskosten Vermietung

3.3. Ergebnis

3.3.1. Rohergebnis

Das Rohergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	Ergebnis 2011	Ergebnis 2010
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.460.210,87 €	1.425.958,13 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	77.869,24 €	74.343,04 €
Bestandsverminderung aus unfertigen Leistungen	-42.891,30 €	- 56.857,73 €
Sonstige betriebliche Erträge	48.416,74 €	436.734,85 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-586.673,48 €	-742.081,13 €
Rohergebnis	956.932,07 €	1.138.097,16 €

3.3.2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

	Ergebnis 2011	Ergebnis 2010
Rohergebnis	956.932,07 €	1.138.097,16 €
Personalaufwand	-231.893,65 €	-212.694,05 €
Abschreibungen	-229.889,57 €	-206.664,23 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69.575,60 €	-41.481,23 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.417,26 €	42.190,34 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-38.614,43 €	-30.208,50 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	442.376,08 €	689.239,49 €

3.3.3. Jahresüberschuss

	Ergebnis 2011	Ergebnis 2010
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	442.376,08 €	689.239,49 €
Sonstige Steuern – Grundsteuer	-24.915,03 €	-24.597,45 €
Jahresüberschuss	417.461,05 €	664.642,04 €

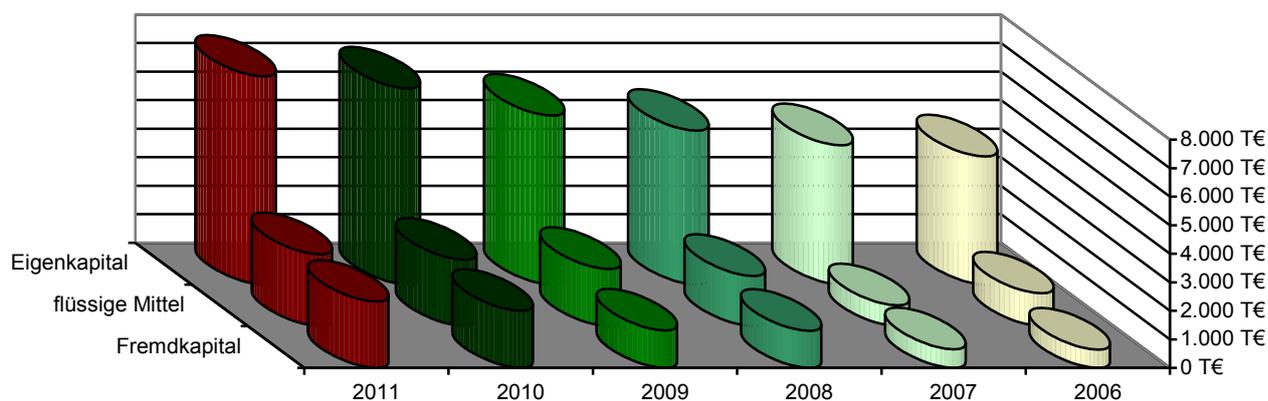
3.3.4. Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 417.461,05 € in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Gegenüberstellung der Investitionen, Darlehen und Gewinn vom 01.01.2006 – 31.12.2011					
Jahr	Wohnungen	Standort	Investitionen	Darlehen	Gewinn des Jahres und Fortschreibung
2006					586.135,16 €
2007	16	Hermann-Volz-Str. 31	503.708,62 €	500.000,00 €	393.065,02 €
2008	18	H.-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 €	0,00 €	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 €	664.642,04 €
		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 €
2011		Birkendorfer Straße 80	45.149,15 €	12.778,93 €	417.461,05 €
		Hindenburgstr. 34	44.395,85 €	75.000,00 €	
		Memelstraße 5	459.235,60 €	410.000,00 €	
		Stand 31.12.2011	3.534.131,65 €	2.250.000,00 €	3.098.139,22 €

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

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	10.254,1	9.527,3	7.856,5	7.332,3	6.125,6	6.020,6
Flüssige Mittel	2.515,5	2.325,4	2.001,5	1.760,3	735,7	1.149,7
Bilanzgewinn	417,5	664,6	527,5	509,4	393,1	586,1
Eigenkapitalquote	71,08 %	72,11 %	75,29 %	73,47 %	79,63 %	74,49 %
Eigenkapital	7.287,6	6.870,1	5.914,8	5.387,3	4.877,9	4.484,9
langfristiges Fremdkapital	2.321,8	2.001,5	1.312,1	1.297,7	653,4	644,0



Kapitalflussrechnung	2011	2010
	T€	T€
Jahresüberschuss	417,5	664,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	229,9	206,7
Cashflow	647,4	871,3
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	4,9	-0,3
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva -Umlaufvermögen -	184,6	-91,7
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	-15,8	26,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	821,1	805,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	16,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-951,3	-1.478,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-130,2	-656,3
Zugang der Kapitalrücklage (Buchwert Hindenburgstr. 34)	0,0	290,7
Zugang Darlehensaufnahme	497,8	707,3
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschuss)	-133,1	0,0
planmäßige Tilgungen	-44,4	-17,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	190,1	323,9
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.325,4	2.001,5
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.515,5	2.325,4

4. Auswertung der Modernisierungsmaßnahmen 2010/2011

4.1. Birkendorfer Str. 80

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit je 63,27 m² Wohnfläche = 253,08 m², Baujahr 1951

Beginn der Sanierungsmaßnahme: 01.09.2010 - Fertigstellung 15.03.2011

Beschreibung:

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Wärmedämmung an der Fassade, obersten Geschossdecke und Kellerdecke sowie der Einbau von Qualitäts-Kunststoff-Fenstern mit Rollläden nach der EnEV₂₀₀₉ mit Unterstützung durch ein KfW-Förderprogramm (KfW-Effizienzhaus 100). Die Einzelöfen wurden in 2000 durch eine zentrale Gasbrennwertheizung mit Warmwasserbereitung ersetzt und sind somit auf dem aktuellen Stand.

Der Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Heizanlage und Warmwas-

serbereitung sowie einer kontrollierten Raumentlüftung sorgen zusätzlich für Energieeinsparung und ein behagliches Wohnklima. Erneuerung der stark korrosionsgeschädigten Kaltwasserleitungen mit Neuverteilung im Untergeschoss.

Einbau von neuen, dichten, schall- und einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren. Vorbereitung für eine Erweiterung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.

Erneuern und Vergrößern der schadhafte Balkone in Form von Anbaubalkonen.

Einige Zahlen zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme:

Ertragswertberechnung: Unter Berücksichtigung der aktuellen Mieteinnahmen beträgt der Ertragswert mit einem Liegenschaftszins von 3,37 % (Gutachterausschuss) für das Gebäude derzeit		349.000,00 €
Kosten: Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2011		270.000,00 €
Abgerechnete Baukosten 2011 abzüglich Zuschüsse BAFA für Biomasse- und Solaranlage für fachm. Begleitung energetischer Maßnahmen BAFA	232.646,11 € 1.800,00 € <u>2.000,00 €</u>	228.846,11 €
Energetische Sanierung pro m ² Wohnfläche = Baukosten 228.846,11 € : 253,08 m ²		904,24 €
5 % Tilgungszuschuss aus 200.000,00 € KfW-Darlehen einmalig		10.000,00 €

<p>Finanzierung: Darlehen der KfW-Bank aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von Effektivzinssatz 1,75 % auf 10 Jahre, Laufzeit 20 Jahre = jährlich</p>		<p>200.000,00 € 3.500,00 €</p>
<p>Abschreibungsdauer: Die Abschreibung bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt auf Jährlicher Abschreibungsbetrag</p>		<p>30 Jahre 7.628,00 €</p>
<p>Mieteinnahmen Birkendorfer Straße 80: Monatliche Miete 5,50 € x 253,08 m² Wohnfläche x 12 Monate = jährliche Miete zuzüglich 5 % Tilgungszuschuss aus 200.000,00 € KfW-Darlehen 10 Jahre = jährlich insgesamte Einnahmen jährlich</p>		<p>16.703,00 € <u>1.000,00 €</u> 17.703,00 €</p>
<p>Amortisation Die Investition amortisiert sich nach <u>Grundlage der Berechnung</u> ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)</p>		<p>23 Jahren</p>
<p>Eigenkapitalverzinsung Nach dem dynamischen Verfahren der VoFi-Methode wird das Eigenkapital bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren verzinst mit</p>		<p>3,59 %</p>
<p><u>nachrichtlich:</u> Neubau einfacher bis mittlerer Standard bis 6 Wohnungen ohne Grundstück ist mit Kosten von pro m² Wohnfläche veranschlagt. <u>Quelle:</u> Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern "Statistische Kostenkennwerte für Gebäude"</p>		<p>1.779,00 €</p>



vorher

Birkendorfer Straße 80



nachher

4.2. Hindenburgstraße 34

Neubau von 4 Wohnungen mit 422,00 m² Wohnfläche,

davon

- 1 Vier -Zimmer-Wohnung mit 141,37 m² Wohnfläche, 1 Dachterrasse im III. OG
- 1 Drei -Zimmer-Wohnung mit 122,85 m² Wohnfläche, 2 Dachterrassen im III. OG
- 1 Zwei-Zimmer-Wohnung mit 68,44 m² Wohnfläche, 1 Dachterrasse Dachgeschoss
- 1 Zwei-Zimmer-Wohnung mit 89,34 m² Wohnfläche, 1 Dachterrasse Dachgeschoss

Baubeginn: 17.03.2010 Baufertigstellung 01.07.2011

Ertragswertberechnung: Unter Berücksichtigung derzeitiger Mieteinnahmen beträgt der Ertragswert für das Gebäude bei einem Liegenschaftszins von 2,25 % (Gutachterausschuss)		954.000,00 €
Kosten: Veranschlagte Baukosten im Wirtschaftsplan 2010 Veranschlagte Baukosten im Wirtschaftsplan 2011 Insgesamt zuzüglich Reparaturkostenanteil Dach	350.000,00 € <u>122.000,00 €</u> 472.000,00 € <u>130.000,00 €</u> 602.000,00 €	
Abrechnete Neubaukosten 2011 Reparaturkostenanteil Dachsanierung	491.144,73 € <u>130.000,00 €</u> 621.144,73 €	
abzüglich Zuschuss Stadt f. Reparaturkostenanteil Dachsanierung abgerechnete Neubaukosten Abzüglich Zuschüsse Dritter: KfW-Sonderförderung f. fachgerechte Baubegleitung der energetischen Sanierung KfW-Tilgungszuschuss 12,5 % aus 75.000,00 € Darlehen	<u>130.000,00 €</u> 491.144,73 € 2.000,00 € <u>9.375,00 €</u> 479.769,73 €	
Einnahmen Gebühren f. Leistungsverzeichnisse	879,00 €	
Baukosten nach Abzug der Zuschüsse und Einnahmen		478.890,73 € =====
Finanzierung: Darlehen der KfW-Bank aus dem CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von		75.000,00 €
Effektivzinssatz von 1,75 % auf 10 Jahre = jährlich Laufzeit 20 Jahre		1.312,50 €

<p>Abschreibungsdauer: Die Abschreibung bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt auf Jährlicher Abschreibungsbetrag</p>		<p>40 Jahre 12.278,60 €</p>
<p>Mieteinnahmen: Jährliche Mieteinnahmen mit einer Durchschnittsmiete von 7,54 € =</p>		<p>38.160,00 €</p>
<p>Amortisation: Die Investition amortisiert sich unter Berücksichtigung des Restbuchwertes nach <u>Grundlage der Berechnung</u> ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)</p>		<p>17 Jahren</p>
<p>Eigenkapitalverzinsung Nach dem dynamischen Verfahren der VoFi-Methode wird das Eigenkapital bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren verzinst mit</p>		<p>3,61 %</p>



Hindenburgstraße 34



Ausblick Dachterrasse
Vier-Zimmer-Wohnung
Hindenburgstr. 34

5. Risikoberichterstattung

5.1. Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Wohnungswirtschaft ist trotz der umfangreichen notwendigen Sanierungen im Wohnungsbestand und der Kapitalinvestitionen für die Bautätigkeit durch eine günstige Kapitalausstattung gekennzeichnet. Die langfristigen Vermögensanlagen sind günstig finanziert.

Die notwendigen Mittel für eine umfassende Bestandsbewirtschaftung, die Abwicklung der laufenden Verwaltungsgeschäfte sowie zur 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 31.12.2011 in Höhe von 2.515,5 T€ (Vorjahr 2.325,4 T€). Durch die Anlage in Zuwachssparen sind wesentliche Ausfall- und Liquiditätsrisiken nicht zu erwarten.

Die Wohnungswirtschaft schließt das Geschäftsjahr 2011 mit einem Jahresüberschuss von 417,5 T€ (Vorjahr 664,6 T€) ab. Das Ergebnis entspricht insgesamt der im Rahmen der preisrechtlichen Bindungen erzielbaren Wirtschaftlichkeit.

5.2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2011 sind keine Ereignisse eingetreten, die das im vorliegenden Jahresabschluss

vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft beeinflussen.

5.3. Risikobericht

Für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft sind auch für 2012 keine Risiken

erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen.

6. Situation und Perspektive

Seit Gründung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft wurden die erwirtschafteten Gewinne von rd. 3.1 Mio. Euro in die energetischen Sanierungen der Wohngebäude und in die Neubautätigkeit investiert. Das Produkt Wohnung wurde hierbei den aktuellen Bedürfnissen nach zeitgemäßem Wohnraum angepasst. Durch die hohe Investitionstätigkeit wird der Instandhaltungs- und Reparaturstau weiter reduziert. 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 einem angemessenen Preis zu verkaufen. Um den derzeitigen erforderlichen Wohnungsbestand langfristig und wirtschaftlich tragbar zu erhalten, sollen sie durch Neubauten nach den neuesten energetischen Erkenntnissen ersetzt werden. Dafür sind im Wirtschaftsplan 2012 Planungs- und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 25 TEUR eingestellt.

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2011

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehenskontonummer	Ursprungsbetrag			Zinssatz	Tilgungssatz	Fälligkeiten	Geleistete Tilgungen			Stand 31.12.2011	Vor Ablauf bis 1 Jahr fällig	Vor Ablauf von 1-5 Jahren fällig	Vor Ablauf von über 5 Jahre fällig	Zinsen 2011
				01.01.11	Zugänge, Abgänge im Geschäftsjahr	31.12.11				in früheren Jahren	im Geschäftsjahr	insgesamt					
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	64.422,78 €	- €	64.422,78 €	0,50%	Ann.Rate	01.08.	25.375,94 €	772,07 €	26.148,01 €	38.274,77 €	775,93 €	3.142,78 €	34.356,06 €	192,66 €
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	57.264,69 €	- €	57.264,69 €	0,50%	Ann.Rate	01.08.	22.556,45 €	686,30 €	23.242,75 €	34.021,94 €	689,74 €	2.793,61 €	30.538,59 €	171,26 €
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	347.678,48 €	- €	347.678,48 €	0,50%	Ann.Rate	01.08.	134.873,94 €	4.156,35 €	139.030,29 €	208.648,19 €	4.177,15 €	16.918,79 €	187.552,25 €	1.050,17 €
4	Hermann-Volz-Str. 31	KfW Bank Berlin	7084509	500.000,00 €	- €	500.000,00 €	2,50%	Ann.Rate	15.11.	37.197,30 €	24.855,34 €	62.052,64 €	437.947,36 €	25.482,58 €	108.525,28 €	303.939,50 €	11.260,59 €
5	Hermann-Volz-Str. 33-37	KfW Bank Berlin	822548	545.000,00 €	- €	545.000,00 €	2,35%	Ann.Rate	15.02.	- € ¹⁾	82.054,52 €	82.054,52 €	462.945,48 €	28.353,43 €	120.296,99 €	314.295,06 €	11.725,20 €
6	Waldseer Str. 45	SPK-KfW	6000280460	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	1,40%	Ann.Rate	viertelj.	- € ²⁾	37.500,00 €	37.500,00 €	262.500,00 €	4.046,50 €	66.704,26 €	191.749,24 €	3.806,25 €
7	Hölderlinstr. 2-4	SPK-KfW	6000286859	220.000,00 €	- €	220.000,00 €	1,75%	Ann.Rate	viertelj.	- € ³⁾	27.500,00 €	27.500,00 €	192.500,00 €	- €	48.040,08 €	144.459,92 €	3.489,07 €
8	Birkendorfer Str. 80	SPK-KfW	6000286828	187.221,07 €	12.778,93 €	200.000,00 €	1,75%	Ann.Rate	viertelj.	- €	- €	- €	200.000,00 €	10.000,00 €	42.587,63 €	147.412,37 €	3.468,32 €
9	Hindenburgstr. 34	SPK-KfW	6000301394	- €	75.000,00 €	75.000,00 €	1,75%	Ann.Rate	viertelj.	- €	- €	- €	75.000,00 €	9.375,00 €	14.267,04 €	51.357,96 €	984,39 €
10	Memelstr. 5	SPK-KfW	6000286835	- €	410.000,00 €	410.000,00 €	1,75%	Ann.Rate	viertelj.	- €	- €	- €	410.000,00 €	- €	43.983,03 €	366.016,97 €	2.466,52 €
				2.221.587,02 €	497.778,93 €	2.719.365,95 €				220.003,63 €	177.524,58 €	397.528,21 €	2.321.837,74 €	82.900,33 €	467.259,49 €	1.771.677,92 €	38.614,43 €

davon planmäßig:
44.399,58 €

davon
Tilgungszuschuss
1) 68.125,00 €
2) 37.500,00 €
3) 27.500,00 €
133.125,00 €