

Geschäftsjahr 2012



Hermann-Volz-Str. 33-37

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach
Zeppelinring 50
88400 Biberach

INHALT

UNSER UNTERNEHMEN

- 2 Eigenbetriebsstruktur
- 3 Organe des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

LAGEBERICHT 2012

- 6 Geschäft und Rahmenbedingungen

Wohnungssituation

- 7 Öffentlich geförderter Wohnungsbau
- 8 Wohnungsnachfrage
- 8 Obdachlosigkeit
- 9 Wohnungswechsel
- 10 Wohnungsverwaltung
- 11 Entwicklung der Mieten

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

- 12 Vermögenslage
 - 14 Finanzlage
 - 14 Ertragslage
- 15 Nachtrags-, Risiko- und Prognosebericht**

ABSCHLUSS 2012

- 18 Bilanz
- 19 Gewinn- und Verlustrechnung
- 20 Kapitalflussrechnung

Anhang

- 21 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 23 Erläuterungen zur Bilanz
- 24 Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

- 25 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
- 26 Sonstige betriebliche Erträge
- 27 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
- 27 Erträge im Überblick

Aufwendungen

- 28 Betriebskosten
- 30 Instandhaltung
- 31 Personalaufwand
- 32 Abschreibungen
- 33 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 34 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 34 Sonstige Steuern
- 35 Aufwendungen im Überblick
- 36 Ergebnis – Jahresüberschuss – Ergebnisverwendung
- 37 Auswertung der Modernisierungsmaßnahme 2001/2012
- 39 Sonstige Angaben

Anlage: Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung

VORWORT

Wir schaffen gemeinsam mit dem Gemeinderat und unserem Team vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft seit über sieben Jahren nachhaltigen Fortschritt in Form von Erweiterung und energetischer Modernisierung des Wohnungsbestandes. Das bietet den Mietern bessere Gesundheit und Lebensqualität.

Dieses Ziel konnte auch durch die Unterstützung von verschiedenen Behörden, Ämtern und Institutionen sowie dem Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen erreicht werden. Allen Genannten möchten wir für ihre geleistete Arbeit im vergangenen Jahr sowie für ihr fortwährendes Engagement unseren herzlichsten Dank aussprechen!

Unser wichtigstes Ziel bleibt, unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit ausreichend bezahlbaren Wohnraum mit Lebensqualität unseren Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung zu stellen.

Biberach im April 2013

ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft -Ausbildungsbetrieb-

Sitz: 88400 Biberach
Zeppelinring 50
Telefon 07351 51376
Fax 07351 51434

Gründung: 19. Dezember 2005

Beteiligung: 100 % Stadt Biberach

Mitgliedschaft: Verband baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e. V. (vbw), Stuttgart

Örtliche Prüfung: Rechnungsprüfungsamt der Stadt Biberach

Aufsichtsprüfung: Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA), Karlsruhe

Nachfolgende Grafik verdeutlicht die Aufbauorganisation der Wohnungswirtschaft



ORGANE DES EIGENBETRIEBS WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Betriebsleiter:	Roland Wersch, Erster Bürgermeister
1. stellvertretender Betriebsleiter:	Timo Schulze, stellvertretender Liegenschaftsamtseiter
2. stellvertretender Betriebsleiter:	Christian Kuhlmann Bürgermeister
Oberbürgermeister:	Thomas Fettback bis 30.06.2012 Norbert Zeidler ab 07.01.2013
Gemeinderat:	Herrn Stadtrat Tom Abele Herrn Stadtrat Hans Aßfalg Herrn Stadtrat Jörg Bode Herrn Stadtrat Hans-Peter Alfred Braig Herrn Stadtrat Brenner Herrn Stadtrat Dr. Hans-Joachim Compter Herrn Stadtrat Otto Deeng Frau Stadträtin Heidrun Drews Herrn Stadtrat Rainer Etzinger ab 20. 12.2012 Herrn Stadtrat Christoph Funk Frau Stadträtin Marlene Goeth Herrn Stadtrat Hubert Hagel Frau Stadträtin Elke Christiane Handtmann Herrn Stadtrat Ulrich Heinkele Herrn Stadtrat Walter Herzhauser Frau Stadträtin Christine Kapfer Herrn Stadtrat Werner-Lutz Keil Herrn Stadtrat Friedrich Kolesch Frau Stadträtin Gabriele Kübler Herrn Stadtrat Franz Lemli Herrn Stadtrat Prof. Dr. Anton Nuding Herrn Stadtrat Herbert Pfender Herrn Stadtrat Peter Rieger Herrn Stadtrat Dr. Peter Schmid Frau Stadträtin Silvia Sonntag Herrn Stadtrat Johann Späh Herrn Stadtrat Johannes Walter Herrn Stadtrat Josef Weber Herrn Stadtrat Edmund Wiest bis 20.12.2012 Herrn Stadtrat Friedrich Zügel

2012

Lagebericht

LAGEBERICHT

Geschäft und Rahmenbedingungen

Eigenbetriebsstruktur

Aufgrund von § 3 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 19.12.2005 die Betriebssatzung und am 24.10.2011 bzw. am 25.07.2012 die Änderung der Satzung für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft beschlossen.

Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebs ist

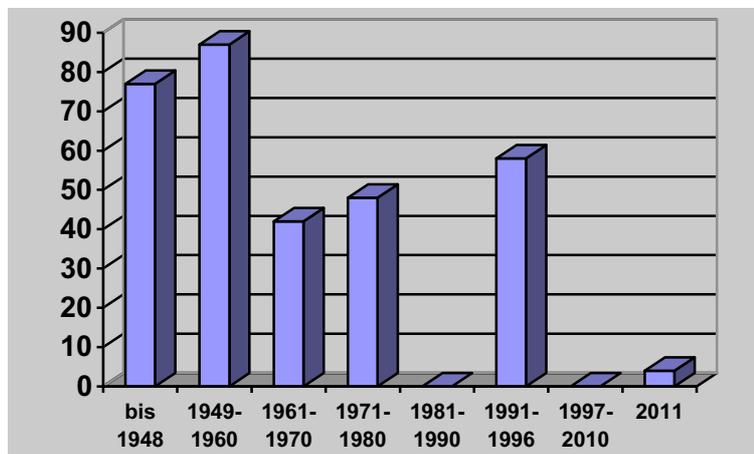
- vorrangig eine sozialverantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen
- den Wohnungsbestand zu erhalten und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu modernisieren
- Immobilien zu veräußern, zu erwerben oder neu zu erstellen, um die vorstehenden Aufgaben erfüllen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

Wohnungsstruktur – Eigenbetrieb

Wohnungsart	Anzahl	Bemerkung
Öffentlich geförderte Wohnungen Vergabe nach den Vorschriften des Landeswohnbaufördergesetzes	34	Hermann-Volz-Straße 31-37
Wohnungen (mit Wohnberechtigungsschein)	254	
Wohnungen (ohne Wohnberechtigungsschein)	11	Waldseer Str. 45, Hindenburgstr. 34
Wohnungen für Obdachlose	17	Bleicherstraße 80
Gesamt	316	

Unsere Wohnungen wurden gebaut in den Jahren:

Bautätigkeit: Baujahr		Wohnungen
bis	1948	77
1949	- 1960	87
1961	- 1970	42
1971	- 1980	48
1981	- 1990	0
1991	- 1996	58
1997	- 2010	0
2011		4
insgesamt		316



Erweiterung/Neubau: 2011:
4 Wohnungen in der Hindenburgstraße 34

Wohnungssituation

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Folgende weitere Wohnungsunternehmen vermieten in Biberach unter anderem insgesamt 395 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

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.

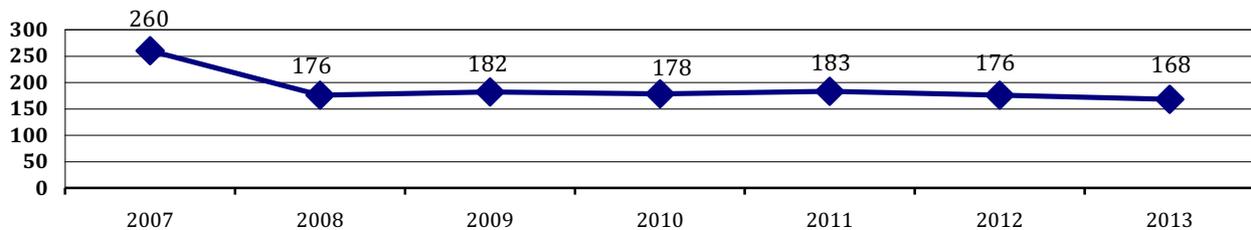
Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb

Im Februar 2013 waren 168 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	8	63	27	22	120	71 %
von auswärts	7	21	14	6	48	29 %
insgesamt	15	84	41	28	168	100 %
In %	9 %	50 %	24 %	17 %	100 %	

Wohnungsbewerbungen seit 2007



Seit Gründung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft hat sich die Wohnungsnachfrage nur unwesentlich verändert. Zwischendurch sind lediglich Schwankungen bei der Nachfra-

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

Obdachlosigkeit

Im Jahr 2012 waren insgesamt 12 (Vorjahr 10) Unterbringungen infolge von Räumungsklagen und Obdachlosigkeit notwendig; davon waren 8 alleinstehende Frauen, 1 alleinerziehende 22-jährige mit 3 Kindern und 2 Männer betroffen. Eine Familie mit zwei Kindern wur-

de infolge von Brandschaden für 6 Monate untergebracht.

Von der Obdachlosenunterkunft Bleicherstraße 80 wurden drei Bewohner aufgrund ihres unauffälligen Verhaltens in andere Wohnanlagen integriert.

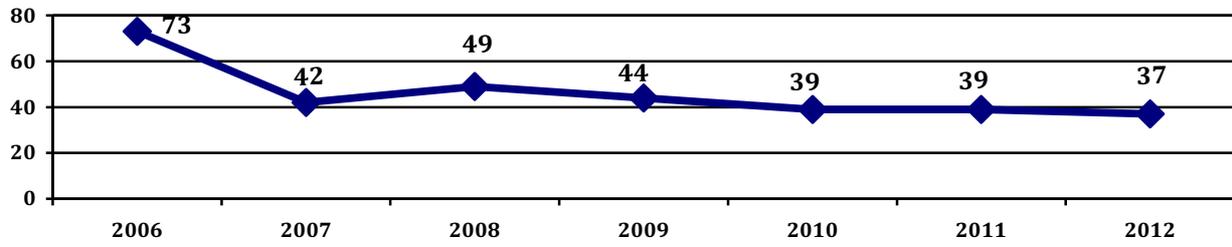
Wohnungswechsel – Fluktuation

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 37 Wohnungen (Vorjahr 39) neu vermietet; das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,5 %. Die Woh-

nungswechsel verteilen sich auf verschiedene Wohnungsgrößen wie folgt:

1 Zimmer Wohnung	2 Zimmer Wohnung	3 Zimmer Wohnung	4 Zimmer Wohnung	5 Zimmer Wohnung	Insgesamt
10	9	12	4	2	37

Wohnungswechsel seit 2006



Birkendorfer Straße 80

Wohnungsverwaltung

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 31.12.2012 510 Wohnungen und gewerbliche Einheiten (Vorjahr 512) sowie 114 Garagen, die sich wie folgt gliedern:

Eigener Bestand	Wohnungen u. sonst. EH	Gewerbl. Einheiten	Garagen
Mietwohnungen	316		75
Verwalteter Bestand:			
Gemischt genutzte Einheiten unverändert	46	15	11
Angemietete Wohnungen unverändert	66	0	2
Hospital – Wohnungen u. gewerbl. EH	62	5	26
Verwaltete Wohnungen, Gewerbl.EH, Garagen	174	20	39
Bestand insgesamt:	490	20	114

aufgegliedert in

Stadtteile	Wohnungen u. gewerbl. EH insgesamt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer und mehr	Sonstige und gewerbliche Einheiten
Gigelberg, Wolfental, Zentrum und Zentrumsnähe	187	21	25	65	44	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	510	26	120	206	114	14	30
davon hospitäliche Wohnungen	67	0	11	27	23	1	5

Entwicklung der Mieten

a) Energetische Sanierung:

In der Memelstraße 5 wurde die energetische Sanierung zum 30.09.2012 abgeschlossen. Die daraus berechnete Mieterhöhung von durchschnittlich 0,93 € pro m² monatlich ergibt eine Durchschnittsmiete in Höhe von 5,39 € und somit monatliche Mehreinnahmen von 903,00 €. Weitere Ausführungen auf Seite 37.

b) Allgemeine Erhöhungen:

Bei 86 Wohnungen wurde die Miete zwischen 0,10 Euro und 0,35 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 4,72 Euro (Vorjahr 4,52 Euro) pro m² Wohnfläche monatlich. Die in 2012 abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2011 betragen durchschnittlich 1,60 Euro pro m²

Wohnfläche (Vorjahr 1,69 Euro). Dadurch errechnet sich eine Warmmiete von 6,32 Euro (Vorjahr: 6,21 Euro). Die Garagen werden überwiegend für 36,00 € monatlich vermietet.

d) Leerstandsquote und Mietrückstände:

Die Leerstandsquote liegt bei 0,84 % (Vorjahr 0,40 %), die ausschließlich auf Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln oder Sanierungen zurückzuführen ist. Die rückständigen Mietzahlungen betragen nominal 10,9 T€ = 0,73 % der Gesamtmieten (Vorjahr 9,7 T€ = 0,67%).

e) Mahnverfahren, Insolvenz:

Von 5 Mietern (Vorjahr 6) wurde Insolvenz angemeldet. Aufgrund schlechter Zahlungsmoral der Mieter sind 4 Räumungsklagen (Vorjahr 3), 1 Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung und 16 gerichtliche Mahnverfahren (Vorjahr 17) beim Amtsgericht Biberach eingeleitet worden.



Untere Schranne – Marktplatz 17
vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
verwaltet



VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug im vergangenen Geschäftsjahr 2012 10.361 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 107 T€ (1,05 %) erhöht. Die Sachanlagen beliefen sich auf 7.675 T€ und wurden vollständig durch das Eigenkapital gedeckt. Weitere Ausführungen siehe Seite 23 unter der Position Entwicklung des Anlagevermögens.

Die Vorräte beinhalten die mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten und den Pelletsvorrat.

Die Forderungen aus der Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr um 3 T€ gestiegen. Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen stichtagsbezogene verauslagte Baukosten des Hospitals aus der Abwicklung der energetischen Sanierung Görlietzweg 15 und noch ausstehende Abrechnungssalden aus der Verwaltung der städt. Wohngebäude. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ waren der zu verrechnende Tilgungszuschuss und der zugesagte Zuschuss für die energetische Betreuung Memelstraße 5 von der KfW-Bank und die Abrechnungssalden für Gas, Wasser und Strom auszuweisen.

Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 2.181 T€ und haben sich gegenüber dem Vorjahr auch aufgrund der außerordentlichen Darlehensrückzahlungen um 334 T€ verringert. Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten den Anteil für die Breitbandkabelgebühren 2013.

Das Eigenkapital lag bei 7.864 T€, was einem Anteil von 75,9 % an der Bilanzsumme entspricht.

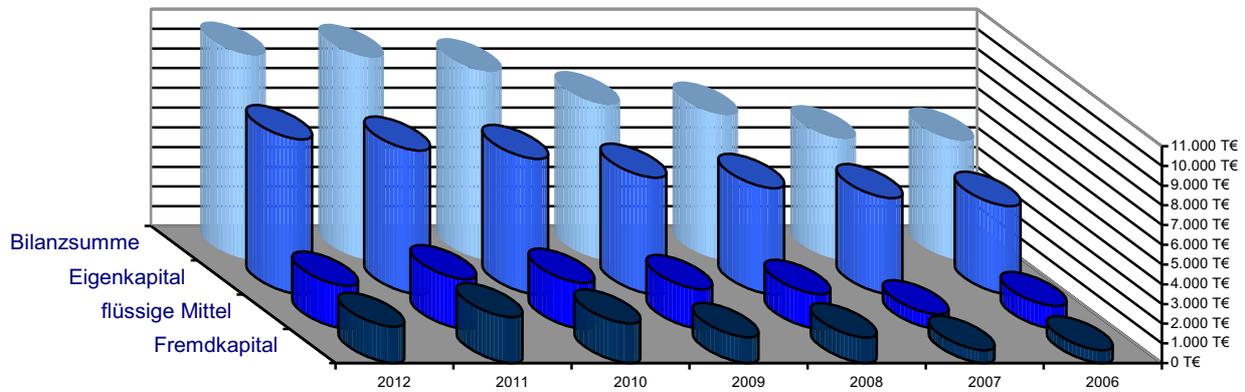
Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Personalkosten bezüglich der leistungsorientierten Bezahlung und des noch zu gewährenden Urlaubs stichtagsbezogen zum 31.12.2012.

Im abgelaufenen Jahr wurden die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 20,7 % auf 1.842 T€ reduziert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten waren gegenüber dem Vorjahr mit 607 T€ fast unverändert ausgewiesen. 78 % davon betreffen die erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die abzurechnenden Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen über 119 T€ beinhalten die zum Bilanzstichtag offenen Handwerkerrechnungen für Reparaturen in den Wohngebäuden und Baukosten der energetischen Sanierung Laurenbühlweg 5 und 7.

Allgemeine Überzahlungen für die Miete in Höhe von 13 T€ sind in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und die vorausbezahlten Mieten für Januar 2013 unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten mit 29 T€ auszuweisen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorhandene Liquidität, die gegebene Kapitalstruktur sowie den Cashflow weiterhin alle Voraussetzungen für eine solide Fortführung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft und eine erfolgreiche Umsetzung der Strategie gegeben sind.

Kennzahlen zur Vermögenslage im Überblick seit Gründung des Eigenbetriebs:



(in TEUR)	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	10.361,1	10.254,1	9.527,3	7.856,5	7.332,3	6.125,6	6.020,6
Flüssige Mittel	2.181,2	2.515,5	2.325,4	2.001,5	1.760,3	735,7	1.149,7
Bilanzgewinn	576,5	417,5	664,6	527,5	509,4	393,1	586,1
Eigenkapitalquote	75,9 %	71,08 %	72,11 %	75,29 %	73,47 %	79,63 %	74,49 %
Eigenkapital	7.864,1	7.287,6	6.870,1	5.914,8	5.387,3	4.877,9	4.484,9
Langfristiges Fremdkapital	1.841,9	2.321,8	2.001,5	1.312,1	1.297,7	653,4	644,0

Finanzlage

Eine kontinuierliche Investitionstätigkeit ist die Basis für eine langfristige Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 641,3 T€ in den Wohnungsbau (energetische Sanierung Memelstraße 5 und Laurenbühlweg 5 und 7) und 3,2 T€ in die Geschäftsausstattung (Einrichtung von 2 neuen Arbeitsplätzen) investiert.

Für die energetischen Sanierungen wurden aufgrund der günstigen Konditionen (Zinssatz 1,75 % bzw. 0,58 % und jeweils einem Tilgungszuschuss über 12,5 % für die Memelstr. 5 und Laurenbühlweg 5 und 7) Darlehen in Höhe von 450 T€ abgerufen.

Gleichzeitig wurden KfW-Darlehen in Höhe von 898,6 T€ mit einer Verzinsung von 2,5 bzw. 2,35 % zurückbezahlt.

Ertragslage

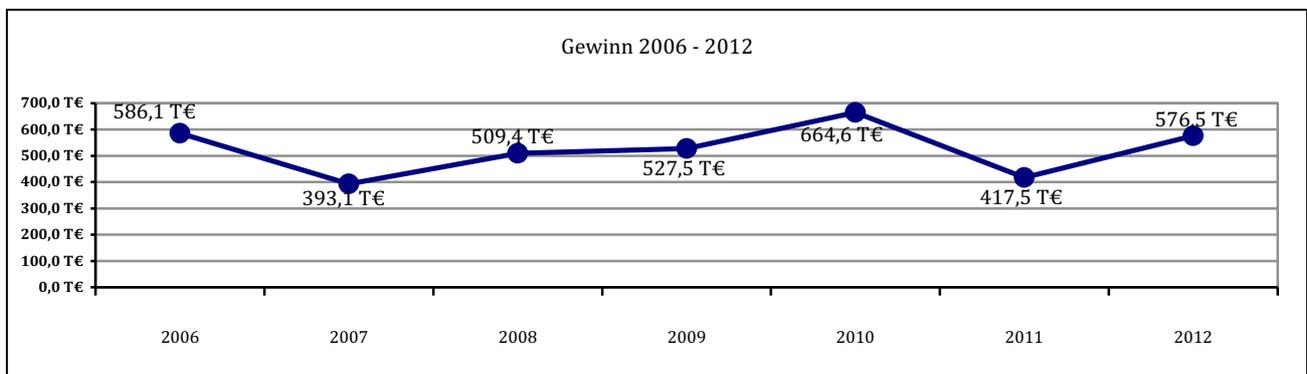
Die Ertragslage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft ist von Anfang an geordnet. Der Bilanzgewinn konnte gegenüber dem Vorjahr

von 417 T€ um 159 T€ auf 576 T€ gesteigert werden. Die wesentlichen Mehreinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

Position (in TEUR)	2012	2011	Veränderung
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Mietmehreinnahmen 3,9 %)	1.120	1.081	+ 39
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit 118 T€ abzüglich zusätzliche Personalkosten -19 T€	99	78	+ 21
Einnahmen für Tilgungszuschuss aus Darlehen für energetische Sanierung	60	19	+ 41
Buchgewinn Hausverkauf Kaufpreis – abzüglich aktivierte Grundstückskosten	47	0	+ 47
Zinserträge	66	55	+ 11
Gewinn	576	417	+159

Die weiteren Abweichungen heben sich im Bereich der Hausbewirtschaftung gegenseitig

auf. Weitere Ausführungen zur Gewinn und Verlustrechnung ab Seite 21.



NACHTRAGSBERICHT

Es sind uns nach Ablauf des Geschäftsjahres 2012 keine Ereignisse bekannt geworden, die für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen würden.

RISIKOBERICHT

Bestandsgefährdende Risiken sind auf Grund der guten finanziellen Ausstattung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft nicht gegeben. Risiken, die den Fortbestand gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2012 hat uns mit zufriedenstellenden Geschäftsergebnissen in unserer langfristigen Ausrichtung bestätigt. Durch die eingeleiteten Maßnahmen der energetischen Modernisierungen zur Energiekostensenkung und durch nachhaltige zukunftsorientierte Bestandserhaltung haben wir uns eine Ausgangsposition für die kommenden Jahre geschaffen.

Schwerpunktmäßig wird in 2013 die energetische Sanierung des 6-Familien-Wohnhauses in der Hans-Rohrer-Str. 17 durchgeführt. Die Kosten und die Finanzierung hierfür sind im Wirtschaftsplan 2013 dargestellt und erläutert.

Im Baugebiet Talfeld ist ein Grundstück für einen Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen vorgesehen. Über den weiteren Verlauf wird der Gemeinderat zeitnah informiert.



Laurenbühlweg 5

Bilanz 2012

Gewinn- und Verlustrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

BILANZ

Aktiva (in EUR)	Anhang ¹⁾	31.12.2012	31.12.2011
Sachanlagen			
Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		7.277.695,91	6.854.707,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung		4.198,03	2.353,66
Anlagen im Bau		393.204,27	463.285,60
Anlagevermögen	(2.1)	7.675.098,21	7.320.346,34
Vorräte			
Unfertige Leistungen – Betriebskosten		349.400,00	332.570,00
Andere Vorräte		4.810,41	7.964,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung		10.867,85	7.752,75
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		61.243,78	4.563,16
Sonstige Vermögensgegenstände		69.342,83	56.558,11
Guthaben bei Kreditinstituten		2.181.223,94	2.515.470,51
Umlaufvermögen	(2.2)	2.676.888,81	2.924.879,30
Rechnungsabgrenzungsposten		9.121,59	8.858,16
Bilanzsumme		10.361.108,61	10.254.083,80
Passiva (in EUR)	Anhang ¹⁾	31.12.2012	31.12.2011
Kapitalrücklage		4.189.443,00	4.189.443,00
Ergebnisrücklagen		3.098.139,22	2.680.678,17
Jahresüberschuss		576.494,27	417.461,05
Eigenkapital		7.864.076,49	7.287.582,22
Rückstellungen	(2.3)	19.899,00	17.682,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.841.880,58	2.321.837,74
Erhaltene Anzahlungen		470.816,66	471.470,05
Verbindlichkeiten aus der Vermietung		12.706,90	9.750,96
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit		2.671,55	2.029,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		118.767,31	115.367,80
Sonstige Verbindlichkeiten		1.538,10	3.313,79
Fremdkapital	(2.4)	2.448.381,10	2.923.769,59
Rechnungsabgrenzungsposten		28.752,02	25.049,99
Bilanzsumme		10.361.108,61	10.254.083,80

¹⁾ Siehe Erläuterung unter der entsprechenden Ziffer im Anhang.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(in EUR)	Geschäftsjahr 2012	Geschäftsjahr 2012	Geschäftsjahr 2011	Planansatz 2012
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Kaltmieten -	1.120.189,81		1.081.004,81	1.088.000,00
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Betriebskosten -	368.251,25		379.206,06	420.000,00
	1.488.441,06		1.460.210,87	1.508.000,00
aus Betreuungstätigkeit	117.905,88	1.606.346,94	77.869,24	90.000,00
Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -		11.189,96	42.891,30	
sonstige betriebliche Erträge		124.569,90	48.416,74	21.000,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	340.215,94		313.478,60	442.000,00
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	1.421,13		0,00	5.000,00
Vertriebskosten für die Vermietung	0,00		572,71	0,00
Instandhaltungskosten	252.234,28	593.871,35	272.622,17	270.000,00
Rohergebnis		1.125.855,53	956.932,07	902.000,00
a) Löhne und Gehälter	194.916,22		179.808,44	247.000,00
b) Soziale Abgaben davon für Altersversorgung 0,00 €	56.030,82	250.947,04	52.085,21	
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		255.870,81	229.889,57	286.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		45.386,28	69.575,60	53.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		65.935,94	55.417,26	55.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		37.366,87	38.614,43	47.000,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		602.220,47	442.376,08	324.000,00
Sonstige Steuern - Grundsteuer		25.726,20	24.915,03	26.000,00
Jahresüberschuss - Bilanzgewinn		576.494,27	417.461,05	298.000,00

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die Transparenz der Mittelherkunft und der Mittelverwendung für das Geschäftsjahr dar.

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2012	2011
Jahresüberschuss	576,5	417,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	255,9	229,9
Cashflow = Kassenzufluss	832,4	647,4
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	2,2	4,9
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva -Umlaufvermögen -	-86,6	184,6
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	8,3	-15,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	756,3	821,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	33,8	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-644,5	-951,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	145,6	-130,2
Zugang Darlehensaufnahme	450,0	497,8
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschuss + Darlehensrückzahlung)	-879,2	-133,1
planmäßige Tilgungen	-50,7	-44,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-334,3	190,1
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.515,5	2.325,4
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.181,2	2.515,5

ANHANG 2012

1 GRUNDSÄTZE UND METHODEN

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss 2012 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft wurde nach den Rechnungsvorschriften des Eigenbetriebsgesetzes, der Eigenbetriebsverordnung und des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 Anlagevermögen

Die Sachanlagen wurden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend den technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten angesetzt. Hierbei wurden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

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
Generalsanierte Wohngebäude	linear auf die Restlaufzeit von 40 Jahren
Energetische Modernisierungsmaßnahmen (ab erreichtem Standard „Energieeffizienzhaus 100“ gemäß EnEV)	linear auf die Restlaufzeit von 30 Jahren
Betriebsausstattung, immaterielle Wirtschaftsgüter	
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.
geringwertige Wirtschaftsgüter:	i. S. des § 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 %.

2.2 Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Entnahme erfolgt nach der FIFO-Methode (Die zuerst angeschafften Pellets werden zuerst verbraucht aufgrund herrschender Rechtsprechung für die Heizkostenabrechnung).

Forderungen und flüssige Mittel wurden zum Nominalwert angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Voraus bezahlten Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Einnahmen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

2.3 Rückstellungen

Die sonstigen passivierungspflichtigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

2.4 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.



Reihenhäuser Im Öschle 1 – 15 im Eigentum vom Hospital verwaltet durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.1 Sachanlagen

Entwicklung des Anlagevermögens

(in EUR)	Immaterielle Vermögensgegenstände	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ¹⁾	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau ²⁾	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand am 01.01.2012	17.449,42	14.108.969,61	8.186,93	463.285,50	14.597.891,56
Zugänge	0,00	1.046,20	3.195,54	640.279,59	644.521,33
Abgänge	0,00	46.016,27	226,01	0,00	46.242,28
Umbuchungen	0,00	710.360,92	0,00	-710.360,92	0,00
Stand am 31.12.2012	17.449,42	14.774.360,46	11.156,46	393.204,27	15.196.170,61

Kumulierte Abschreibungen					
Stand am 01.01.2012	17.449,42	7.254.262,53	5.833,27	0,00	7.277.545,22
Zugänge	0,00	254.519,64	1.125,16	0,00	255.644,80
Abgänge	0,00	12.117,62	0,00	0,00	12.117,62
Umbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2012	17.449,42	7.496.664,55	6.958,43	0,00	7.521.072,40

Zusammenfassung:

Anschaffungs- und Herstellungskosten 2012	17.449,42	14.774.360,46	11.156,46	393.204,27	15.196.170,61
Abschreibungen 2012	17.449,42	7.496.664,55	6.958,43	0,00	7.521.072,40
Buchwert zum 31.12.2012	0,00	7.277.695,91	4.198,03	393.204,27	7.675.098,21

Erläuterungen zu

¹⁾ Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Bei dem Abgang handelt es sich um den Buchwert der Grundstückskosten und Gebäudekosten Viehmarktstr. 19 in Höhe von 46.016,27 €. Der Gebäudewert von 12.117,62 € ist bereits abgeschrieben und somit im Abgang bei den historischen Anschaffungskosten und kumulierten Abschreibungen darzustellen.

Nach der Fertigstellung der Modernisierung Memelstraße 5 sind die Investitionskosten werterhöhend der Position „Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ über „Anlagen im Bau“ umzubuchen. Die Nachtragsbaukosten Hindenburgstr. 34 in Höhe von 1.046,20 sind im Zugang auszuweisen.

²⁾ Anlagen im Bau:

Die Position beinhaltet die buchhalterische Abwicklung der Baukosten für die energetische Sanierung Memelstraße 5 und Laurenbühlweg 5 und 7 bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen.

3.2 Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft 349.400,00 € (Vorjahr: 332.570,00 €) die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Unter der Position Forderungen aus Betreuungstätigkeit sind Forderungen gegenüber der Stadt Biberach in Höhe von 10.323,21 € (Vorjahr 4.563,16 €) ausgewiesen.

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3.3 Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Wert enthalten:

Personalkostenrückstellungen für
Urlaub und leistungsorientierte Bezahlung: 19.899,00 € (Vorjahr 17.682,00 €)

3.4 Verbindlichkeiten

(in EUR)	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	31.12.2012	31.12.2011	Restlaufzeit unter 1 Jahr 31.12.2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.053,26	352.414,43	1.381.412,89	1.841.880,58	2.321.837,74	82.900,33
Erhaltene Anzahlungen	470.816,66	0,00	0,00	470.816,66	471.470,05	471.470,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.706,90	0,00	0,00	12.706,90	9.750,96	9.750,96
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.671,55	0,00	0,00	2.671,55	2.029,25	2.029,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.778,87	1.988,44	0,00	118.767,31	115.367,80	113.379,36
Sonstige Verbindlichkeiten	1.538,10	0,00	0,00	1.538,10	3.313,79	3.313,79
Summe	712.565,34	354.402,87	1.381.412,89	2.448.381,10	2.923.769,59	682.843,74

Am Jahresende bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt in Höhe von 5.762,49 € (Vorjahr 6.188,77 €)

3.5 Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

- Tilgungszuschuss aus den KfW-Darlehen Memelstraße 5: 60.000,00 €
- Erträge aus Anlageverkäufen 46.639,53 €

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 18.641,10 € für das Wohngebäude Ehinger Straße 20 vorgenommen.

3.5.1 Erträge

3.5.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	Ergebnis 2012	Plan 2012	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2011
Sollmieten	1.120.189,81 €	1.088.000,00 €	32.189,81 €	1.081.004,81 €
Abgerechnete Betriebskosten	368.251,25 €	420.000,00 €	-51.748,75 €	379.206,06 €
Summe	1.488.441,06 €	1.508.000,00 €	-19.558,94 €	1.460.210,87 €
nachrichtlich: Bestandsverminderung	-11.189,96 €	0,00 €	-11.189,96 €	-42.891,30 €
Betreuungstätigkeit	117.905,88 €	90.000,00 €	27.905,88 €	77.869,24 €

Die Steigerungen der Sollmieten sind auf der Seite 9 näher erläutert.
Für die Betreuung der städtischen und hospitälichen Wohnungen werden pro Wohn- oder Gewerbeeinheit 31,50 € und für die angemieteten Wohnungen 16,50 € monatlich angesetzt. Für die durchgeführten Instandhaltungsleistungen werden 5,5 % aus den abgerechneten Handwerkerrechnungen für die Verwaltungstätigkeit abgerechnet.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit gliedern sich wie folgt:
Technische Baubetreuung des hospitälichen Wohngebäudes
Görlitzweg 15: 36.000,00 €
Verwaltungstätigkeit: 66.582,91 €
Betreuung Obdachlosigkeit: 15.322,97 €
insgesamt 117.905,88 €

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 abge-

rechnet. Dadurch ergeben sich geringe Kostenveränderungen: In 2012 konnten für 2011 7.761,29 € mehr Betriebskosten an die Mieter abgerechnet werden, als in der Bilanz 2011 angesetzt (Bilanzansatz für 2011: 368.251,25 € abzüglich 360.589,96 € abgerechnete Betriebskosten 2011 in 2012).

Im Jahr 2012 ist eine Bestandsverminderung in Höhe von 11.189,96 € notwendig. Diese Verminderung errechnet sich wie folgt:

Bestandsverminderung	2012	2011
Eingebuchte Betriebskosten vom Vorjahr	332.570,00 €	352.410,00 €
+ Ablese- und Abrechnungskosten für Heizung und nachträglich berechnete Abwassergebühren	28.019,96 €	23.051,30 €
	360.589,96 €	375.461,30 €
saldiert mit der		
Bestandserhöhung		
Abzurechnende Betriebskosten 2012	349.400,00 €	332.570,00 €
Ergebnis: Bestandsverminderung	- 11.189,96 €	- 42.891,30 €

3.5.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

	Ergebnis 2012	Plan 2012	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2011
Tilgungszuschuss	60.000,00 €	19.000,00 €	41.000,00 €	19.375,00 €
Anlageverkäufe	46.639,53 €	0,00 €	46.639,53 €	0,00 €
Konzessionsabgabe	4.893,97 €	0,00 €	4.893,97 €	0,00 €
Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus	13.036,40 €	2.000,00 €	11.036,40 €	29.041,74 €
Insgesamt	124.569,90 €	21.000,00 €	103.569,90 €	48.416,74 €

Tilgungszuschuss

Bei der Gebäudesanierung Memelstraße 5 wurde der Standard "KfW-Effizienzhaus 70" erreicht. Dadurch gewährte die KfW-Bank für das in Anspruch genommene Darlehen in Höhe von 480.000,00 € einen 12,5-%igen Tilgungszuschuss von 60.000,00 €.

Anlageverkäufe

Der Buchgewinn aus dem Verkauf des Wohngebäudes Viehmarktstraße 19 setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufspreis	81.000,00 €
abzüglich Zeitungsinserat	461,82 €
	80.538,18 €
Buchwert Grundstückskosten	33.898,65 €
Buchgewinn	46.639,53 €

Konzessionsabgabe

Ab 2012 werden die Einnahmen für den vereinbarten Netznutzungsrabatt mit e.wa-Netze für Strom und Gas anteilig nach dem Verbrauch dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft und den weiter beteiligten Ämtern gutgeschrieben

Kostenbeteiligungen – Vandalismus

Grund	Erstattung 2012	Erstattung 2011	Erläuterungen 2012
Gebühren f. Leistungsverzeichnisse	619,00 €	1.012,00 €	Ausschreibungen für energetische Sanierung Laurenbühlweg 5-7
Erstattung f. Kleinreparaturen u. Schäden vom Mieter	4.056,37 €	2.089,83 €	Vereinbarung im Mietvertrag
Versicherungserstattungen von Wasserschäden	3.433,87 €	15.175,63 €	2012: Wasserschaden durch Rohrbruch Weberbergstr. 27; 2011: Brandschaden H.-Rohrer-Str. 30
Vandalismusschäden	4.927,16 €	10.764,28 €	Erstattung vom Amt für öffentliche Ordnung
insgesamt	13.036,40 €	29.041,74 €	

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.

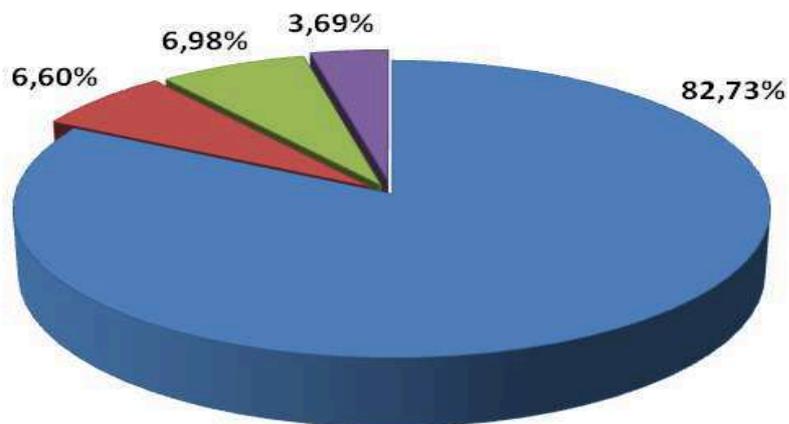
3.5.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Ergebnis 2012	Plan 2012	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2011
Guthabenzinsen	65.935,94 €	55.000,00 €	10.935,94 €	55.417,26 €

Die flüssigen Mittel wurden überwiegend in „Zuwachssparen“ angelegt. Die Durchschnittsverzinsung der flüssigen Mittel lag in 2012 bei 3,03 %. Die Guthaben sind wie folgt angelegt:

1.360 T€ Zuwachssparen fällig 2013,
318 T€ Zuwachssparen fällig 2014,
311 T€ Zuwachssparen fällig 2017,
192 T€ kurzfristige Anlage.

3.5.1.4 Erträge im Überblick



Erträge insgesamt 100,00 % = 1.785.663,02 €

■ aus der Hausbewirtschaftung 82,73 % = 1.477.251,10 €

■ aus Betreuungstätigkeit 6,60 % = 117.905,88 €

■ sonstige betriebliche Erträge 6,98 % = 124.569,90 €

■ Zinserträge 3,69 % = 65.936,14 €

3.5.2 Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

3.5.2.1 Hausbewirtschaftung

	Ergebnis 2012	Plan 2012	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2011
Betriebskosten	340.215,94 €	442.000,00 €	-101.784,06 €	313.478,60 €
Miet- und Räumungs-klagen, Vertriebskosten Vermietung	1.421,13 €	5.000,00 €	-3.578,87 €	572,71 €
Instandhaltungs- und Moderni- sierungskosten Vandalismusschäden 7.721,99 € (Vorjahr 3.201,37 €)	252.234,28 €	270.000,00 €	-17.765,72 €	272.622,17 €
Hausbewirtschaftung insge- samt	593.871,35 €	717.000,00 €	-123.128,65 €	586.673,48 €

3.5.2.1.1 Betriebskosten

Wasser- und Abwassergebühren

Die Höhe der Wasser- und Abwassergebühren richtet sich hauptsächlich nach dem Wasserverbrauch der Mieter. Die seit 2010 vorgeschriebene Berechnungsgrundlage für die Abwassergebühren, gesplittet in Schutzwasserverbrauch und Niederschlagswasser, bringt für die Mieter insgesamt eine Ersparnis je nach Verbrauch von ca. 8 %. Allerdings profitieren am meisten die Mieter mit hohem Wasserverbrauch, weil die Kosten für das Niederschlagswasser nach m²-Wohnfläche abzurechnen sind.

Bei der Betrachtung der Betriebskosten über einen längeren Zeitraum ist unter anderem folgendes zu berücksichtigen:

- Die Wasser- und Heizkosten und teilweise auch die Stromkosten fallen verbrauchsabhängig und witterungsbedingt an
- Zu- und Abgänge der Wohnungen
- Bei Mieterwechsel neue Wasser- und Heizgewohnheiten und evtl. Änderung der Bewohnerzahl

Wartungskosten für Heizung und Warmwasser

Inzwischen wurden für alle Zentralheizungen Wartungsverträge abgeschlossen. Durch die jährliche Wartung wird eine höhere Sicherheit für den Mieter und eine optimale Einstellung der Heizungsanlage zur Energiekosteneinsparung erreicht. Die Entkalkung der Warmwasserboiler erfolgt alle 2 Jahre.

Hauswart-Personalkosten

Erläuterungen siehe Seite 32 „Personalkosten“.

- Preiserhöhungen, bzw. Preisschwankungen in allen Bereichen
- Wartungsarbeiten sind in 1- bis 5-jährigen Rhythmus durchzuführen

Unabhängig davon ist erfreulicherweise ein deutlicher Rückgang der Heizkosten von den inzwischen 73 energetisch sanierten Wohnungen zu verzeichnen.

Betriebskosten 2008 - 2012

(in EUR)	2012	2011	2010	2009	2008
Wohnungsanzahl	316	318	315	314	316
Mieterwechsel	37	39	39	44	49
Energetische Sanierungen	8	12	12	7	2007: 16 2008: 18
Wasser- u. Abwassergebühren (in 2011 15.354,92 € Erstattung von 2010 enthalten)	83.087,11	70.259,37	94.778,61	104.697,56	100.944,77
Energiekosten Heizung	147.296,31	145.400,15	157.484,60	187.998,01	214.561,44
Wartungskosten jährlich für Heizung u. 2-jährliche Entkalkung für Warmwasserboiler	17.105,22	12.846,69	13.940,70	7.120,92	3.543,78
Hausreinigung	141,74	0,00	0,00	0,00	0,00
Winterdienst	8.935,69	8.470,88	7.286,80	5.156,98	4.565,89
Müllabfuhrgebühren	2.988,96	3.425,20	4.528,66	4.530,21	5.880,87
Ungezieferbekämpfung	1.621,55	0,00	836,45	519,53	1.592,75
Gartenpflege regelmäßige und außerordentliche Kosten(z. B. Sturmschädenbeseitigung)	18.001,48	14.384,98	10.416,01	10.993,28	13.525,86
Beleuchtung, Stromkosten	18.808,80	16.301,56	18.915,29	16.741,87	17.187,19
Schornsteinreinigung	3.174,02	3.183,20	3.267,02	3.511,51	3.517,52
Haftpflichtversicherung	954,00	942,00	933,00	948,00	948,00
Gebäudebrandversicherung	12.278,73	11.342,91	11.450,53	11.922,48	11.493,01
Breitbandkabel	25.788,30	25.123,06	22.576,26	22.834,07	22.235,54
Dachrinnenreinigung	34,03	770,41	46,17	0,00	304,40
Elektro-Check in den Wohnungen alle 5 Jahre fällig	0,00	268,02	221,45	16.461,20	0,00
Feuerlöscherwartung (2 Jahre)	0,00	760,17	0,00	1.700,88	72,83
Summe Betriebskosten	340.215,94	313.478,60	346.681,55	395.136,50	400.373,85
nachrichtlich: Grundsteuer	25.726,20	24.915,03	24.597,45	16.582,58	16.611,56
Hauswart-Personalkosten	24.815,79	26.477,24	25.786,77	26.103,59	25.716,36

3.5.2.1.2 Miet- und Räumungsklagen

In der Position "Kosten für Miet- und Räumungsklagen werden alle Gebühren für den Gerichtsvollzieher und die Folgekosten einer Räumung wie Möbeltransport, Müllentsorgung usw. abgewickelt. Teilweise werden Räumungen aus Sicherheitsgründen zwingend

notwendig, wenn die Mieter durch Alkoholeinfluss, Drogen usw. nicht mehr in der Lage sind, ihr Leben alleine in den Griff zu bekommen oder eine Bedrohung für die übrigen Mieter darstellen (Brandgefahr).

3.5.2.1.3 Instandhaltung

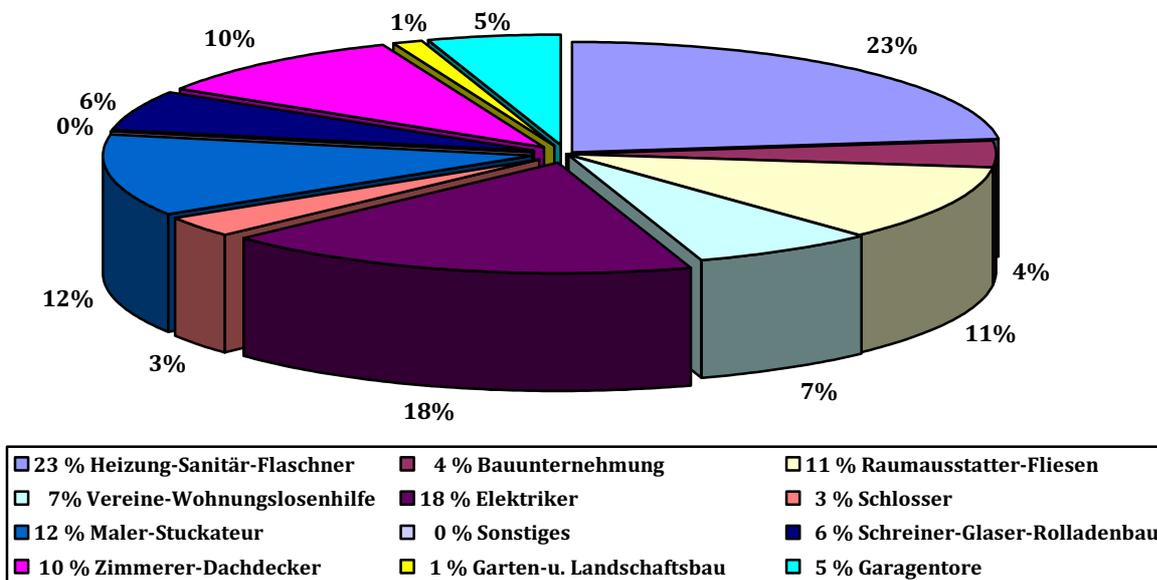
Für Instandhaltungsmaßnahmen gab die Wohnungswirtschaft 2012 insgesamt 252,2 € (Vorjahr 272,6 T€) aus.

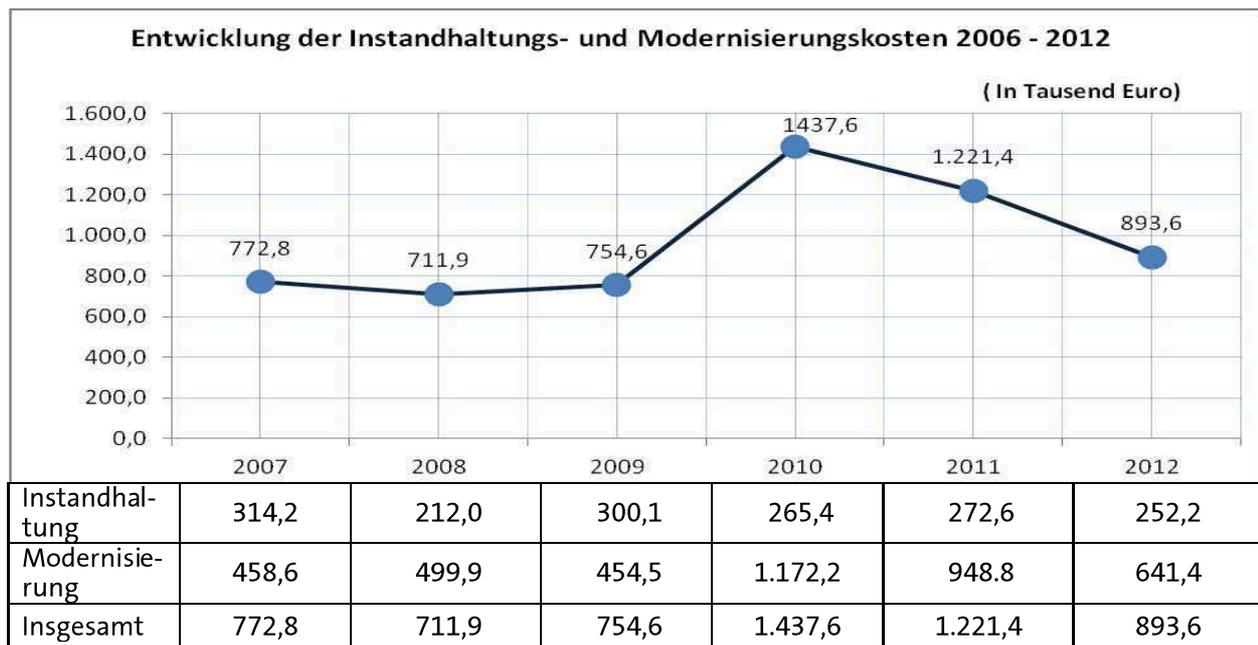
Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand wurden 13,6 T€ für 9 Garagentore im Ziegelweg ausgegeben. Infolge der analogen TV-Abschaltung zum 30.04.2012 durch die Medienanstalten musste die TV-Anlage in der Bleicherstraße 80 auf digital für Kosten von 5,2 T€ umgestellt werden. In 9 Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln die veralteten Elektroanlagen und

teilweise die Fußbodenbeläge erneuert. In 2012 betragen die Gesamtaufwendungen für die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie die Instandhaltungskosten 80 % der Mieteinnahmen (Vorjahr 113 %). Durchschnittlicher Reparaturaufwand 12,20 € pro m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr 13,13 €).

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	Anteil in %	2012	2011
Heizung-Sanitär-Flaschner	23 %	57.899,65 €	44.334,91 €
Bauunternehmung	4 %	9.878,78 €	21.296,86 €
Raumausstatter-Fliesen	11 %	27.057,86 €	24.755,62 €
Vereine, z. B. Wohnungslosenhilfe	7 %	18.063,00 €	22.962,49 €
Elektriker	18 %	44.720,05 €	51.664,63 €
Schlosser	3 %	6.848,66 €	5.993,54 €
Maler u. Stuckateur	12 %	31.737,60 €	40.910,17 €
Sonstiges	0 %	357,09 €	524,68 €
Schreiner-Glaser-Rollladenbau	6 %	16.115,58 €	23.938,38 €
Zimmerer u. Dachdecker	10 %	24.981,52 €	21.826,87 €
Garten- u. Landschaftsbau	1 %	935,58 €	14.414,02 €
Garagentore Ziegelweg	5 %	13.638,91 €	0,00 €
Instandhaltungskosten insgesamt	100%	252.234,28 €	272.622,17 €





Diese Investitionen tragen wesentlich zur Aufwertung der Wohnqualität in den Wohnanlagen bei und sichern zudem die langfristige Vermietbarkeit.

3.5.2.2 Personalaufwand

Löhne, Gehälter und soziale Abgaben

	Ergebnis 2012	Plan 2012	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2011
Löhne und Gehälter einschl. Urlaubsrückstel- lung	194.916,22 €			179.808,44 €
Soziale Abgaben	56.030,82 €			52.085,21 €
Insgesamt	250.947,04 €			231.893,65 €
davon Hausmeisterkos- ten im Planansatz bei den Betriebskosten ent- halten.	24.815,79 €			26.477,24 €
	226.131,25 €	247.000,00 €	- 20.868,75 €	205.416,41 €

Die Steigerung der Personalkosten beinhalten die tarifgebundene 3,5 %ige Erhöhung zum 01.03.2012 und die Arbeitgeberaufwendungen der halbtags angestellten Mitarbeiterin zur Unterstützung des technischen Leiters für die Durchführung der energetischen Sanierung des hospitälischen Gebäudes Görnitzweg 15. Diese Kosten werden durch die Einnahmen für die Betreuungstätigkeit wieder ausgeglichen.

Die Wohnungswirtschaft beschäftigt neben einem Betriebsleiter im kaufmännischen Bereich 4 Mitarbeiterinnen, davon 1 Teilzeitbeschäftigte mit 85 %; im technischen Bereich 1 Techniker und eine mit 50 % teilzeitbeschäftigte

kaufmännische Angestellte befristet bis zum 31.12.2013.

Die Deckung des Aufwandes der Verwaltung war in vollem Umfang gegeben. Der Stellenplan wurde eingehalten.

Hinzu kommen 9 teilzeitbeschäftigte Hauswarte im Eigenbetrieb. Ein nebenamtlich beschäftigter Hauswart für die Wohnanlage Fliederweg 15 hat seine Tätigkeit zum 31.07.2012 beendet. Diese Arbeiten werden jetzt von einer Gartenbaufirma preisgünstiger und zuverlässig ausgeführt. Die Kosten werden unter der Position Betriebskosten - Gartenpflege und Winterdienst abgerechnet.

3.5.2.3 Abschreibungen auf Sachanlagen

Abschreibungen	Ergebnis 2012	Plan 2012	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2011
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €			0,00 €
auf Wohngebäude	235.878,54 €			227.614,69 €
Außerordentlich Ehinger Str. 20	18.641,10 €			0,00 €
geringwertige Wirtschaftsgüter, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.351,17 €			2.274,88 €
Abschreibungen insgesamt	255.870,81 €	286.000,00 €	-30.129,19 €	229.889,57 €
davon außerordentlich	18.641,10 €	19.000,00 €	-358,90 €	0,00 €

Das Wohngebäude Ehinger Straße 20, Baujahr 1850 mit 6 Wohnungen, 463 m² Wohnfläche, wurde 1990 zum Abbruch für die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses erworben. Das Haus fand seine Verwendung für Obdachlosenunterkünfte. Inzwischen ist das Gebäude wirtschaftlich und technisch so verbraucht, dass es nicht mehr bewohnbar ist. Für den

Restbuchwert des Gebäudes wurde eine Sonderabschreibung in Höhe von 18,6 T€ vorgenommen.

In den nächsten Jahren ist ein Verkauf an angrenzende Unternehmen oder an Dritte vorgesehen.

Weitere Ausführungen im Anhang Seite 21.

3.5.2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Ergebnis 2012	Plan 2012	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2011
Sächliche Verwaltungskosten, davon 3.851,08 € Prüfungskosten Gemeindeprüfungsanstalt	45.386,28 €	48.000,00 €	-2.613,72 €	40.895,43 €
Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen	0,00 €	5.000,00 €	-5.000,00 €	1.898,17 €
Beratungskosten für eine Untersuchung Hölderlin-/Keplerstraße	0,00 €	0,00 €	-0,00 €	26.782,00 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	45.386,28 €	53.000,00 €	-7.613,72 €	69.575,60 €

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

Sächliche Verwaltungskosten	2012	2011
Telefonkosten	422,40 €	591,00 €
Portokosten	170,15 €	159,50 €
Büromaterial	3.841,49 €	3.023,49 €
Raumkosten f. Geschäftsräume	19.600,00 €	20.000,00 €
Reparaturen Geschäftsausstattung	196,35 €	0,00 €
Fortbildungskosten - Seminargebühren	544,81 €	1.032,26 €
Fahr- und Reisekosten	653,13 €	700,91 €
EDV-Betreuungskosten	12.864,50 €	12.343,88 €
Verbands- und andere Beiträge	1.157,83 €	1.175,19 €
Jahresabschluss, Satzungsänd. Veröffentlichung	0,00 €	1.059,67 €
Prüfungskosten Gemeindeprüfungsanstalt	3.851,08 €	0,00 €
Freiwillige soziale Aufwendungen Personalversammlung, usw.	148,08 €	153,95 €
Kontoführungsgebühren	53,55 €	0,00 €
Kosten für Gasausschreibung	1.456,35 €	0,00 €
Sonst. sächl. Verwaltungskosten	426,56 €	655,58 €
Sächliche Verwaltungskosten	45.386,28 €	40.895,43 €

Ende 2011/Anfang 2012 hat die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg die Jahresabschlüsse des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Jahre 2006 bis 2010 geprüft

und ohne Beanstandung festgestellt. Die Kosten in Höhe von 3,8 T€ sind den sächlichen Verwaltungskosten und somit den sonstigen betrieblichen Aufwendungen belastet.

3.5.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Ergebnis 2012	Plan 2012	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2011
Darlehenszinsaufwand	37.366,87 €	47.000,00 €	-9.633,13 €	38.614,43 €

Zum Jahresende waren 10 Darlehen zwischen 0,5 % und 1,75 % zu verzinsen. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase wurden 859,9 T€ Darlehen mit Verzinsungen von 2,5 % bzw.

2,35 % im Laufe des Jahres zurückbezahlt. Details sind aus der Zusammenstellung „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2012“ zu entnehmen.

3.5.2.6 Sonstige Steuern

	Ergebnis 2012	Plan 2012	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2011
Grundsteuer	25.726,20 €	26.000,00 €	-273,80 €	24.915,03 €

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

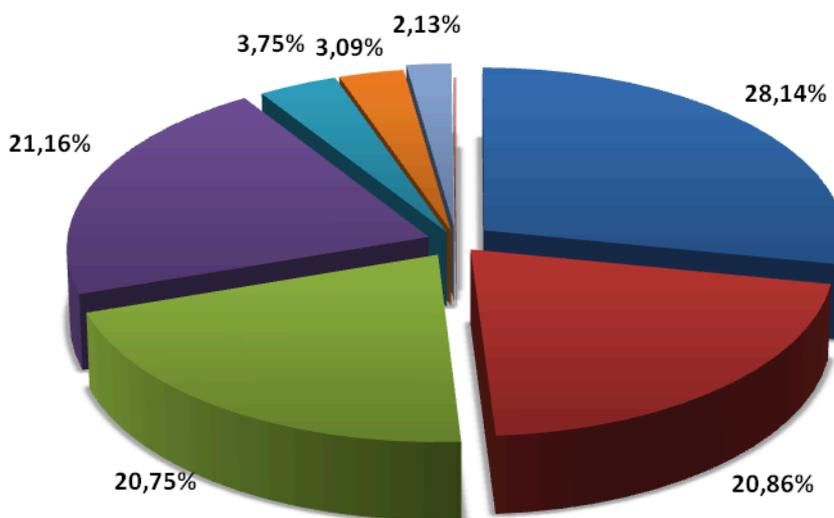
trag vereinbarten Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter abgerechnet werden.



Gymnasiumsstraße 14 im Eigentum vom Hospital
verwaltet vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

3.5.2.7. Aufwendungen im Überblick

Grafik: Anteil der einzelnen Aufwendungen an den Gesamtaufwendungen



100,00 % = 1.209.168,55 € Aufwendungen insgesamt

■ 28,14 % = 340.215,94 € Betriebskosten

■ 20,86 % = 252.234,28 € Instandhaltungskosten

■ 20,75 % = 250.947,04 € Personalaufwand

■ 21,16 % = 255.870,81 € Abschreibungen

■ 3,75 % = 45.386,28 € Sonstige betriebliche Aufwendungen

■ 3,09 % = 37.366,87 € Zinsen und ähnliche Aufwendungen

■ 2,13 % = 25.726,20 € Grundsteuer

■ 0,12 % = 1.421,13 € Kosten für Miet- und Räumungsklagen

3.5.3 Ergebnis

Rohergebnis

Das Rohergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	Ergebnis 2012	Ergebnis 2011
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.488.441,06 €	1.460.210,87 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	117.905,88 €	77.869,24 €
Bestandsverminderung aus unfertigen Leistungen	-11.189,96 €	-42.891,30 €
Sonstige betriebliche Erträge	124.569,90 €	48.416,74 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-593.871,35 €	-586.673,48 €
Rohergebnis	1.125.855,53 €	956.932,07 €

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

	Ergebnis 2012	Ergebnis 2011
Rohergebnis	1.125.855,53 €	956.932,07 €
Personalaufwand	-250.947,04 €	-231.893,65 €
Abschreibungen	-255.870,81 €	-229.889,57 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-45.386,28 €	-69.575,60 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65.935,94 €	55.417,26 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-37.366,87 €	-38.614,43 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	602.220,47 €	442.376,08 €

Jahresüberschuss

	Ergebnis 2012	Ergebnis 2011
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	602.220,47 €	442.376,08 €
Sonstige Steuern – Grundsteuer	-25.726,20 €	-24.915,03 €
Jahresüberschuss	576.494,27 €	417.461,05 €

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 576.494,27 € in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

4 AUSWERTUNG DER MODERNISIERUNGSMASSNAHME 2011/2012

Memelstraße 5

Baujahr 1971 mit 971,26 m² Wohnfläche

Eine 1-Zimmer-Wohnung mit 47,97 m² Wohnfläche

Eine 2-Zimmer-Wohnung mit 51,37 m² Wohnfläche

Vier 3-Zimmer-Wohnungen mit 78,39 m² Wohnfläche

Drei 4-Zimmer-Wohnungen mit 91,41 m² Wohnfläche

Drei 4-Zimmer-Wohnungen mit 94,71 m² Wohnfläche

Baubeginn: 1. September 2011; Baufertigstellung: 30.9.2012

Beschreibung der Modernisierung:

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen:

Einbau von Qualitäts-Kunststofffenstern mit Aufsatz-Rollläden. Wärmedämmung an der Fassade, Kellerdecke und Dach nach der EnEV₂₀₀₉ in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm (KfW-Effizienzhaus 100).

Die Wärmeerzeugung erfolgt weiterhin über Fernwärmeversorgung.

Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang, Badsanierung einschließlich der Versorgungsleitungen.

Eine Raumentlüftung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohnklima.

Der Transmissionswärmeverlust (Wärmeverlust über die Gebäudehülle) entspricht nach der energetischen Sanierung einem Neubausstandard gemäß EnEV₂₀₀₉. Das Gebäude liegt bei dem Jahresprimärenergiebedarf (hier ist die

Energie für die Gewinnung und Umwandlung usw. enthalten und die maßgebende Rechengröße für CO₂-Immissionen) um ca. 40 % günstiger als die Anforderungen für Bestandsgebäude (EnEV₂₀₀₉).

Seit der energetischen Sanierung ist in den Wohnungen – wie auch in allen bisher sanierten Gebäuden – keine Schimmelbildung mehr aufgetreten.

Die Miete wurde nach den Vorschriften des § 559 BGB neu berechnet (11 % Jahreserhöhung aus den Baukosten von bisher nicht vorhandenen baulichen Wertverbesserungen).

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Maßnahme wurde anhand der dynamischen VoFi-Methode aufgestellt (= vollständiger Finanzplan, angewendet vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen).



Memelstraße 5 mit Badsanierung



Energetische Sanierung Memelstraße 5

Ertragswertberechnung Unter Berücksichtigung der aktuellen Mieteinnahmen beträgt der Ertragswert mit einem Liegenschaftszins von 3,25 % (Gutachterausschuss vom 11.3.2013) für das Gebäude derzeit		1.046.000,00 €
Kosten Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2011		820.000,00 €
Abgerechnete Baukosten 2011/2012 abzüglich Zuschüsse BAFA für fachm. Begleitung energetischer Maßnahmen BAFA	714.360,92 € <u>4.000,00 €</u>	710.360,92 €
Modernisierung pro m² Wohnfläche = Baukosten 710.360,92 € : 971,26 m²		731,38 €
12,5 % Tilgungszuschuss aus 480.000,00 € KfW-Darlehen einmally		60.000,00 €
Finanzierung Darlehen der KfW-Bank aus dem CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von Effektivzinssatz 1,75 % auf 10 Jahre, Laufzeit 20 Jahre = jährlich		480.000,00 € 8.400,00 €
Abschreibungsdauer Die Abschreibung bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt auf Jährlicher Abschreibungsbetrag		30 Jahre 23.678,00 €
Mieteinnahmen Monatliche Durchschnittsmiete 5,38 € x 971,26 m² Wohnfläche x 12 Monate = jährliche Miete zuzüglich 12,5 % Tilgungszuschuss aus 480.000,00 € KfW-Darlehen 10 Jahre = jährlich insgesamte Einnahmen jährlich		62.704,00 € <u>6.000,00 €</u> 68.704,00 €
Amortisation Die Investition amortisiert sich nach Grundlage der Berechnung ist die vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)		23 Jahren
Eigenkapitalverzinsung Nach dem dynamischen Verfahren der VoFi-Methode wird das Eigenkapital bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren verzinst mit		2,8 %
nachrichtlich: Neubau einfacher bis mittlerer Standard von 6 - 19 Wohnungen ohne Grundstück ist mit Kosten von pro m² Wohnfläche veranschlagt. Quelle: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude		2.270,00 €

Diese Maßnahme bedeutet für unseren Wohnungsbestand eine erhebliche Wertverbesserung sowie eine langfristige Werterhaltung.

5. SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen 112.480,00 € (Vorjahr 216.840,00 €) nicht in der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus den laufenden Bauvorhaben Laurenbühlweg 5 - 7.

Mitarbeiter:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1 (85%)
Technische Mitarbeiter	1	1 (50 %)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.		9
Auszubildender	1	0
	4	11