

Geschäftsjahr 2013



Hans-Rohrer-Straße 17 2013/2014 energetisch saniert

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach
Zeppelinring 50
88400 Biberach

INHALT

Vorwort

UNSER UNTERNEHMEN

- 1 Eigenbetriebsstruktur
- 2 Organe des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

LAGEBERICHT 2013

- 5 Geschäft und Rahmenbedingungen

Wohnungssituation

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

- 11 Vermögenslage
- 13 Finanzlage
- 13 Ertragslage

14 Nachtrags-, Risiko- und Prognosebericht

ABSCHLUSS 2013

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

Anhang

- 20 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 22 Erläuterungen zur Bilanz
- 23 Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

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

Aufwendungen

- 27 Betriebskosten
- 29 Instandhaltung
- 30 Personalaufwand
- 31 Abschreibungen
- 32 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 33 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 33 Sonstige Steuern
- 34 Aufwendungen im Überblick
- 35 Ergebnis – Jahresüberschuss – Ergebnisverwendung
- 36 Auswertung der Modernisierungsmaßnahme 2012/2013
- 38 Sonstige Angaben

Anlage: Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung

VORWORT

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach ist seit über 8 Jahren ein erfolgreicher Teil der Stadt Biberach und hat im Jahr 2013 einen Überschuss von 681,1 T€ erwirtschaftet. Der darin enthaltene Gewinn in Höhe von 226,3 T€ aus Gebäudeverkäufen wird wieder in den sozialen Wohnungsbau investiert. Im vergangenen Jahr konnte die energetische Sanierung von 8 Wohnungen im Laurenbühlweg 5 – 7 abgeschlossen werden. Somit sind 73 Wohnungen, also 23 % des Wohnungsbestandes zeitgemäß und energetisch saniert.

Dieses Ergebnis konnte nur gemeinsam mit dem Team des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach durch unermüdlichen Einsatz und Engagement erreicht werden. Hierfür danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, auch für den Erfolg der vergangenen Jahre, ganz besonders.

Ebenso bedanken wollen wir uns für die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat, den verschiedenen Behörden, Ämtern und Institutionen sowie dem Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen.

Unser Ziel ist es, den Mietern immer mehr Wohn- und Lebensqualität durch die energetische Sanierung der Wohngebäude zu bieten sowie neuen bezahlbaren Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen.

Biberach im März 2014

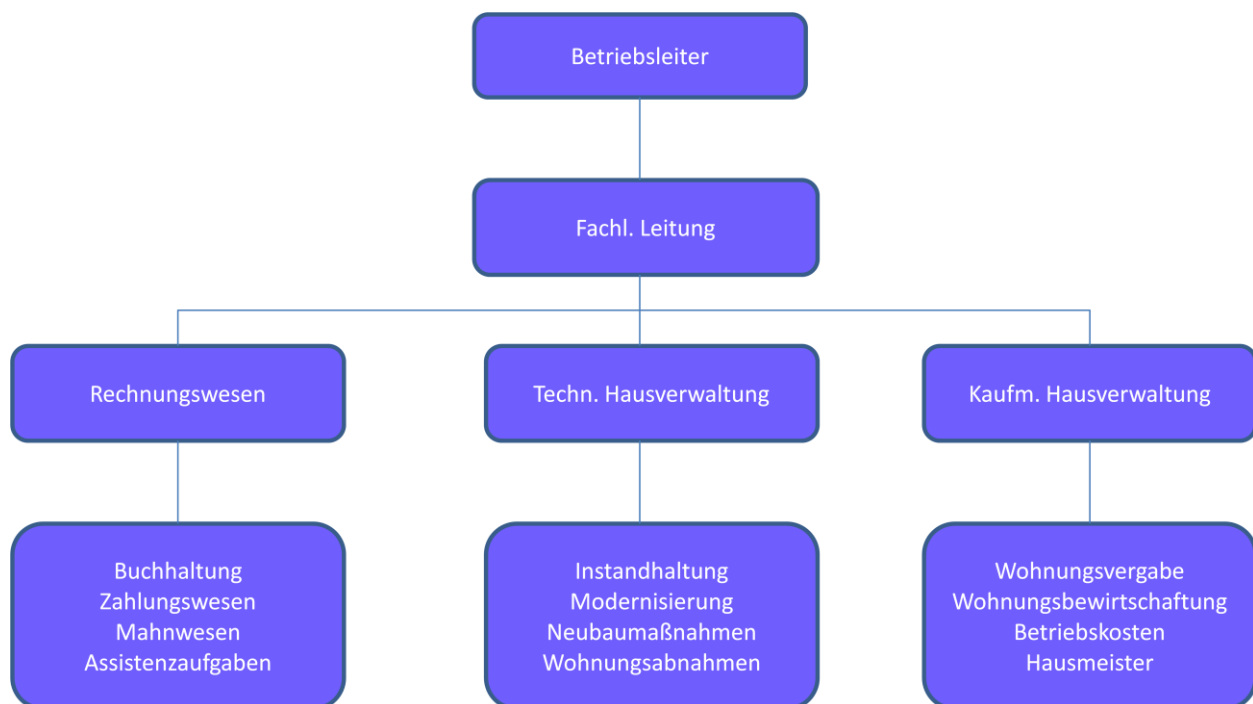


ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

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:	Stephan Mantz Amtsleiter für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
2. stellvertretender Betriebsleiter:	Christian Kuhlmann Bürgermeister
Oberbürgermeister:	Norbert Zeidler
Gemeinderat:	Herrn Stadtrat Tom Abele Herrn Stadtrat Hans Aßfalg Herrn Stadtrat Jörg Bode Herrn Stadtrat Hans-Peter Alfred Braig Herrn Stadtrat Hans-Peter Brenner Herrn Stadtrat Dr. Hans-Joachim Compter Herrn Stadtrat Otto Deeng Frau Stadträtin Heidrun Drews Herrn Stadtrat Rainer Etzinger 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 Herrn Stadtrat Reinhold Hummler ab 30.09.2013 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 bis 30.09.2013 Herrn Stadtrat Dr. Peter Schmid Frau Stadträtin Silvia Sonntag Herrn Stadtrat Johann Späh Herrn Stadtrat Johannes Walter Herrn Stadtrat Josef Weber Herrn Stadtrat Friedrich Zügel

2013

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

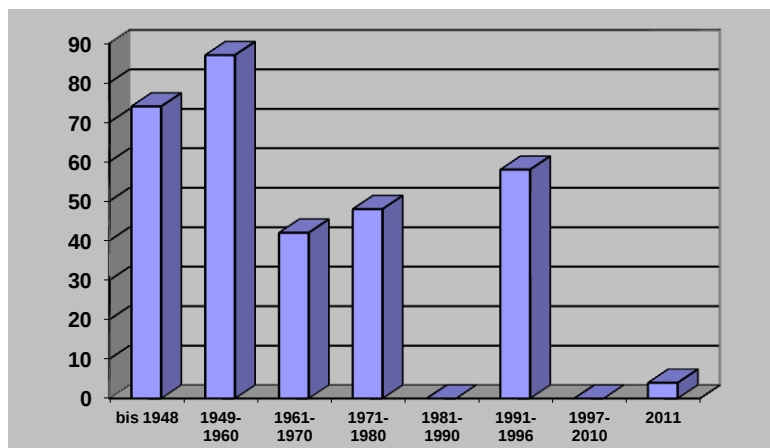
- vorrangig eine sozialverantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen
- den Wohnungsbestand zu erhalten und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu modernisieren
- Immobilien zu veräußern, zu erwerben oder neu zu erstellen, um die vorstehenden Aufgaben erfüllen 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)	251	
Wohnungen (ohne Wohnberechtigungsschein)	11	Waldseer Str. 45, Hindenburgstr. 34
Wohnungen für Obdachlose	17	Bleicherstraße 80
Gesamt	313	

Unsere Wohnungen wurden gebaut in den Jahren:

Bautätigkeit: Baujahr		Wohnungen
bis	1948	74
1949	– 1960	87
1961	– 1970	42
1971	– 1980	48
1981	– 1990	0
1991	– 1996	58
1997	- 2010	0
2011		4
insgesamt		313



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 Landeswohnraumfördergesetz in Verbindung mit der Satzung der Stadt Biberach über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen unter 15 % der ortsüblichen Vergleichsmiete.

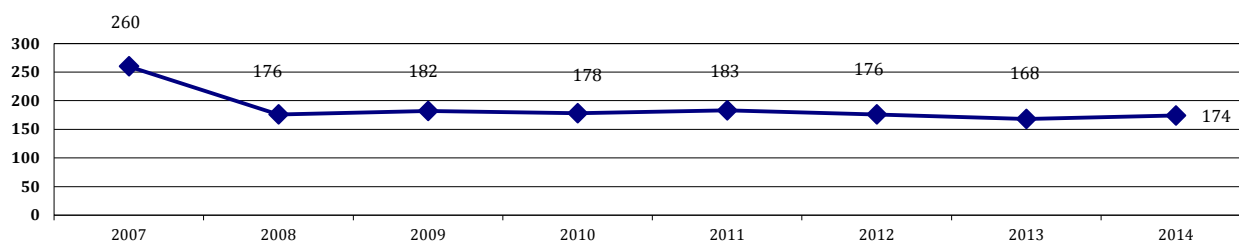
Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb

Im März 2014 waren 174 Wohnungsbewerbungen vorgemerkt:

Wohnungsbedarf und Herkunft:

Bewerber von	1 Zimmer Wohnung	2 Zimmer Wohnung	3 Zimmer Wohnung	4 Zimmer Wohnung u. größer	Insgesamt	Insgesamt in %
Biberach	10	71	27	25	133	76 %
auswärts	8	18	7	8	41	24 %
insgesamt	18	89	34	33	174	100 %
In %	10 %	51 %	20 %	19 %	100 %	

Wohnungsbewerbungen seit 2007



Seit Gründung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft hat sich die Wohnungsnachfrage nur unwesentlich verändert. Es sind lediglich

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

Obdachlosigkeit

Im Jahr 2013 waren insgesamt 19 (Vorjahr 12) Unterbringungen infolge von Räumungsklagen und Obdachlosigkeit notwendig; davon waren 7 alleinstehende Frauen, 1 Alleinerziehende mit 1 Kind und 9 Männer betroffen.

2 Familien mit jeweils drei Kindern wurden wegen drohender Obdachlosigkeit infolge mangelnder Mietzahlungen bzw. Unstimmigkeiten mit dem bisherigen Vermieter untergebracht.

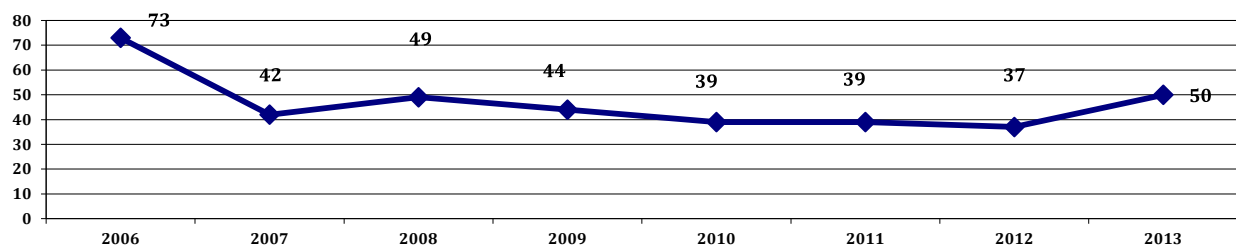
Wohnungswechsel – Fluktuation

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 50 Wohnungen (Vorjahr 37) neu vermietet; das entspricht einer Fluktuationsrate von 10 %. Die Woh-

nungswechsel verteilen sich auf verschiedene Wohnungsgrößen wie folgt:

1 Zimmer Wohnung	2 Zimmer Wohnung	3 Zimmer Wohnung	4 Zimmer Wohnung	Insgesamt
17	7	18	8	50

Wohnungswechsel seit 2006



4-Familienhaus Hölderlinstraße 2 und 4 - 2010 energetisch saniert

Wohnungsverwaltung

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 31.12.2013 500 Wohnungen und gewerbliche Einheiten (Vorjahr 510) sowie 116 Garagen, die sich wie folgt gliedern:

Eigener Bestand	Wohnungen u. sonst. EH	Gewerbl. Einheiten	Garagen
Mietwohnungen	313		75
Verwalteter Bestand:			
Gemischt genutzte Einheiten unverändert	38	15	11
Angemietete Wohnungen	68	0	4
Hospital – Wohnungen u. gewerbl. EH	62	4	26
Verwaltete Wohnungen, Gewerbl.EH, Garagen	168	19	41
Bestand insgesamt:	481	19	116

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	174	21	25	61	40	8	19
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	29	0	7	11	6	1	4
insgesamt	500	26	120	202	112	14	26
davon hospitalische Wohnungen/gewerbl. Einheiten	66	0	11	27	23	1	4

Entwicklung der Mieten

a) Energetische Sanierung:

Im Laurenbühlweg 5 - 7 wurde die energetische Sanierung zum 30.09.2013 abgeschlossen. Die daraus berechnete Mieterhöhung von durchschnittlich 1,03 € pro m² monatlich ergibt eine Durchschnittsmiete in Höhe von 5,70 € und somit monatliche Mehreinnahmen von 747,20 €. Weitere Ausführungen auf Seite 37.

b) Allgemeine Erhöhungen:

Im Laufe des Jahres wurden die Mieten bei 61 Wohnungen zwischen 0,15 € und 0,34 € pro m² Wohnfläche erhöht. Die Miethöhe für die Wohnungen liegt im Rahmen der preisrechtlichen Bindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

c) Durchschnittsmiete:

Die Durchschnittskaltmiete liegt bei 4,82 € (Vorjahr 4,72 €) pro m² Wohnfläche monatlich. Die in 2013 abgerechneten Betriebskos-

ten für das Jahr 2012 betrugen durchschnittlich 1,64 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 1,60 €). Dadurch errechnet sich eine Warmmiete von 6,46 € (Vorjahr: 6,32 €). Die Garagen werden für 36,00 € monatlich vermietet.

d) Leerstandsquote und Mietrückstände:

Die Leerstandsquote liegt bei 0,30 % (Vorjahr 0,84 %), die ausschließlich auf Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln oder Sanierungen zurückzuführen ist. Die rückständigen Mietzahlungen betragen nominal 10,1 T€ = 0,67 % der Gesamtmieten (Vorjahr 10,9 T€ = 0,73%).

e) Mahnverfahren, Insolvenz:

Von 3 Mietern (Vorjahr 5) wurde Insolvenz angemeldet. Aufgrund schlechter Zahlungsmoral der Mieter sind 1 Räumungsklage (Vorjahr 4), und 3 gerichtliche Mahnverfahren (Vorjahr 17) beim Amtsgericht Biberach eingeleitet worden.



10 Wohnungen Hans-Rohrer-Straße 25

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug im vergangenen Geschäftsjahr 2013 9.956 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 406 T€ (-3,9 %) aufgrund der Darlehensrückzahlungen verringert. Die Sachanlagen beliefen sich auf 7.812 T€ und wurden vollständig durch das Eigenkapital gedeckt. Weitere Ausführungen siehe Seite 22 unter der Position Entwicklung des Anlagevermögens.

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

Erfreulicherweise gingen die Forderungen aus der Vermietung gegenüber dem Vorjahr um knapp 1 T€ zurück. Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen stichtagsbezogene Abrechnungssalden aus der Verwaltung der hospitalischen und städtischen Wohngebäude. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ waren der zu verrechnende Tilgungszuschuss und der zugesagte Zuschuss für die energetische Betreuung Laurenbühlweg 5 - 7 der KfW-Bank und die Abrechnungssalden für Wasser und Strom auszuweisen.

Die liquiden Mittel betrugen zum Jahresende 1.701,0 T€ und haben sich gegenüber dem Vorjahr auch aufgrund der außerordentlichen Darlehensrückzahlungen von 1.081,8 T€ verringert. Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten den Anteil für die Breitbandkabelgebühren 2014.

Das Eigenkapital lag bei 8.545 T€, was einem Anteil von 85,8 % an der Bilanzsumme entspricht.

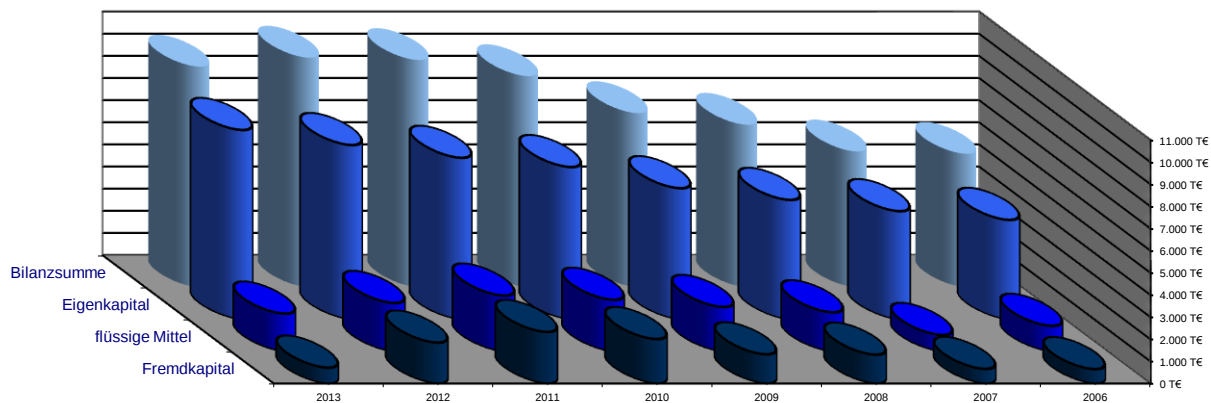
Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Personalkosten bezüglich der leistungsorientierten Bezahlung und des noch zu gewährenden Urlaubs stichtagsbezogen zum 31.12.2013.

Im abgelaufenen Jahr wurden die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 61,5 % auf 710 T€ reduziert. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten waren gegenüber dem Vorjahr mit 609 T€ fast unverändert ausgewiesen. 78 % davon betreffen die erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die abzurechnenden Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen über 110 T€ beinhalten die zum Bilanzstichtag offenen Handwerkerrechnungen für Reparaturen in den Wohngebäuden und Baukosten der energetischen Sanierung Hans-Rohrer-Straße 17.

Allgemeine Überzahlungen für die Miete in Höhe von 15 T€ sind in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und die vorausbezahlten Mieten für Januar 2014 unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten mit 25 T€ ausgewiesen.

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)	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	9.955,6	10.361,1	10.254,1	9.527,3	7.856,5	7.332,3	6.125,6	6.020,6
Flüssige Mittel	1.701,0	2.181,2	2.515,5	2.325,4	2.001,5	1.760,3	735,7	1.149,7
Bilanzgewinn	681,1	576,5	417,5	664,6	527,5	509,4	393,1	586,1
Eigenkapitalquote	85,83 %	75,9 %	71,08 %	72,11 %	75,29 %	73,47 %	79,63 %	74,49 %
Eigenkapital	8.545,2	7.864,1	7.287,6	6.870,1	5.914,8	5.387,3	4.877,9	4.484,9
Langfristiges Fremdkapital	709,6	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 428,1 T€ in den Wohnungsbau (energetische Sanierung Laurenbühlweg 5 - 7 und Hans-Rohrer-Str. 17) und 1,5 T€ in die Geschäftsausstattung (Erneuerung von 1 PC, usw.) investiert.

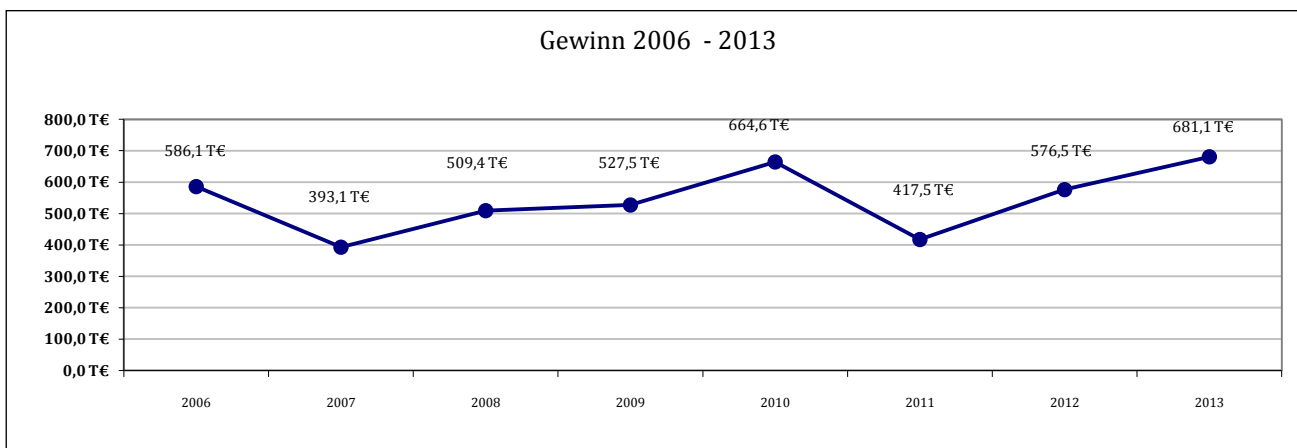
Für die energetischen Sanierungen wurden aufgrund der günstigen Konditionen (Zinssatz 0,58 %, Tilgungszuschuss über 7,5 % für Laurenbühlweg 5 - 7) Darlehen in Höhe von 60 T€ (Vorjahr 380 T€) abgerufen.

Gleichzeitig wurden KfW-Darlehen in Höhe von 1.082 T€ mit einer Verzinsung von 1,40 % bzw. 1,75 % zurückbezahlt.

Ertragslage

Die Ertragslage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft ist von Anfang an geordnet. Der Jahresüberschuss wurde mit 681,1 T€ in der Bilanz ausgewiesen. Maßgeblich wurde der Gewinn von den Verkaufserlösen für die Gebäude Karpfengasse 6 und Zwingergasse 21 in Höhe von 226,3 T€ beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 39,0 T€ gestiegen. Der Anstieg ist bedingt durch die Mietangleichung aufgrund der energetischen

Sanierung von 8 Wohnungen im Laurenbühlweg 5 - 7 sowie planmäßiger Mietererhöhungen im Bestand. Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr in gestiegenem Maße fortgesetzt. Für die Modernisierung und Instandhaltung wurden insgesamt 703,1 T€ = 34,43 €/m² in den Wohnungsbestand investiert. Weitere Ausführungen zur Gewinn und Verlustrechnung ab Seite 23.



Die zusammenfassende Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zeigt, dass

der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ein solide finanziertes und lohnendes Unternehmen ist.

NACHTRAGSBERICHT

Es sind uns nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013 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 2013 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.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 9. Dezember 2013 den Bau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen im Talfeld beschlossen. Mit dem Neubau wird voraussichtlich im Herbst 2014 begonnen. Die Kosten und die Finanzierung hierfür sind im Wirtschaftsplan 2014 dargestellt und erläutert.



Guttenbrunnweg 20 - 14 angemietete Wohnungen -



Guttenbrunnweg 22 und 22/1 - 20 angemietete Wohnungen -

Bilanz 2013

Gewinn- und Verlustrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

BILANZ

Aktiva (in EUR)	Anhang ¹⁾	31.12.2013	31.12.2012
Sachanlagen			
Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		7.556.684,06	7.277.695,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung		4.172,82	4.198,03
Anlagen im Bau		243.665,85	393.204,27
Bauvorbereitungskosten		7.140,00	
Anlagevermögen	(2.1)	7.811.662,73	7.675.098,21
Vorräte			
Unfertige Leistungen – Betriebskosten		359.500,00	349.400,00
Andere Vorräte		8.678,55	4.810,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung		10.045,70	10.867,85
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		17.876,17	61.243,78
Sonstige Vermögensgegenstände		37.429,02	69.342,83
Guthaben bei Kreditinstituten		1.701.008,17	2.181.223,94
Umlaufvermögen	(2.2)	2.134.537,61	2.676.888,81
Rechnungsabgrenzungsposten		9.394,65	9.121,59
Bilanzsumme		9.955.594,99	10.361.108,61
Nachrichtlich: Treuhandvermögen: Mietkautionen	(2.5)	7.545,87	0,00
Passiva (in EUR)	Anhang ¹⁾	31.12.2013	31.12.2012
Kapitalrücklage		4.189.443,00	4.189.443,00
Ergebnisrücklagen		3.674.633,49	3.098.139,22
Jahresüberschuss		681.127,43	576.494,27
Eigenkapital		8.545.203,92	7.864.076,49
Rückstellungen für Instandhaltung	(2.3)	48.000,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	(2.3)	19.062,00	19.899,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		709.631,02	1.841.880,58
Erhaltene Anzahlungen		473.036,04	470.816,66
Verbindlichkeiten aus der Vermietung		15.271,39	12.706,90
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit		9.989,62	2.671,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		110.135,34	118.767,31
Sonstige Verbindlichkeiten		561,73	1.538,10
Fremdkapital	(2.4)	1.318.625,14	2.448.381,10
Rechnungsabgrenzungsposten		24.703,93	28.752,02
Bilanzsumme		9.955.594,99	10.361.108,61
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten - Mietkautionen	(2.5)	7.545,87	0,00

¹⁾ Siehe Erläuterung unter der entsprechenden Ziffer im Anhang.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(in EUR)	Geschäftsjahr 2013	Geschäftsjahr 2013	Geschäftsjahr 2012	Planansatz 2013
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Kaltmieten -	1.151.349,80		1.120.189,81	1.112.000,00
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Betriebskosten -	376.066,21		368.251,25	415.000,00
	1.527.416,01		1.488.441,06	1.527.000,00
aus Betreuungstätigkeit	82.415,89	1.609.831,90	117.905,88	72.000,00
Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -		13.677,51	11.189,96	
sonstige betriebliche Erträge		268.010,82	124.569,90	24.000,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	364.248,33		340.215,94	437.000,00
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	295,00		1.421,13	2.000,00
Vertriebskosten für die Vermietung	101,37		0,00	0,00
Instandhaltungskosten	274.973,41	639.618,11	252.234,28	270.000,00
Rohergebnis		1.224.547,10	1.125.855,53	914.000,00
a) Löhne und Gehälter	203.068,43		194.916,22	264.000,00
b) Soziale Abgaben davon für Altersversorgung 0,00 €	57.812,73	260.881,16	56.030,82	
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		245.817,26	255.870,81	271.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		43.699,43	45.386,28	53.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		54.422,87	65.935,94	42.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		21.834,05	37.366,87	36.000,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		706.738,07	602.220,47	332.000,00
Sonstige Steuern - Grundsteuer		25.610,64	25.726,20	27.000,00
Jahresüberschuss - Bilanzgewinn		681.127,43	576.494,27	305.000,00

KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2013	2012
Jahresüberschuss	681,2	576,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	245,8	255,9
Cashflow = Kassenzufluss	927,0	832,4
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	47,1	2,2
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva -Umlaufvermögen -	61,9	-86,6
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	-1,6	8,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.034,4	756,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	54,4	33,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-436,7	-644,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	652,1	145,6
Zugang Darlehensaufnahme	60,0	450,0
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschuss + Darlehensrückzahlung)	-1.141,8	-879,2
planmäßige Tilgungen	-50,5	-50,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-480,2	-334,3
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.181,2	2.515,5
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	1.701,0	2.181,2

ANHANG 2013

1 GRUNDSÄTZE UND METHODEN

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss 2013 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. Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

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 Rückstellungen für Instandhaltung und 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.

2.5 Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten

Als Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten wurden unter der Bilanz Mietkautionen vermerkt.



Hans-Rohrer-Straße 26 – 28 – 30 - 18 Wohnungen –

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⁾	Bauvorbereitungskosten	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Stand am 01.01.2013	17.449,42	14.774.360,46	11.156,46	393.204,27	0,00	15.196.170,61
Zugänge	0,00	0,00	1.557,74	428.074,34	7.140,00	436.772,08
Abgänge	0,00	176.850,73	300,28	0,00	0,00	177.151,01
Umbuchungen	0,00	577.612,76	0,00	-577.612,76	0,00	0,00
Stand am 31.12.2013	17.449,42	15.175.122,49	12.413,92	243.665,85	7.140,00	15.455.791,68

Kumulierte Abschreibungen						
Stand am 01.01.2013	17.449,42	7.496.664,55	6.958,43	0,00	0,00	7.521.072,40
Zugänge	0,00	244.234,31	1.282,67	0,00	0,00	245.516,98
Abgänge	0,00	122.460,43	0,00	0,00	0,00	122.460,43
Umbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2013	17.449,42	7.618.438,43	8.241,10	0,00	0,00	7.644.128,95

Zusammenfassung:

Anschaffungs- und Herstellungskosten 2013	17.449,42	15.175.122,49	12.413,92	243.665,85	7.140,00	15.455.791,68
Abschreibungen 2013	17.449,42	7.618.438,43	8.241,10	0,00	0,00	7.644.128,95
Buchwert zum 31.12.2013	0,00	7.556.684,06	4.172,82	243.665,85	7.140,00	7.811.662,73

Erläuterungen zu

¹⁾ Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Bei dem Abgang handelt es sich um die historischen Anschaffungskosten der Grundstücks- und Gebäudewerte der verkauften Gebäude Karpfengasse 6 und Zwingergasse 21 in Höhe von insgesamt 176.850,73 €. Der Gebäudewert für die Gebäude ist bereits in Höhe von 122.460,43 € abgeschrieben und somit im Abgang bei den historischen Anschaffungskosten und kumulierten Abschreibungen darzustellen. Somit verbleibt ein Buchwert in Höhe von 54.390,30 €, der mit dem Verkaufspreis zu saldieren ist.

Nach der Fertigstellung der Modernisierung Laurenbühlweg 5 - 7 sind die Investitionskosten werterhöhend der Position „Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ über „Anlagen im Bau“ umzubuchen.

²⁾ Anlagen im Bau:

Die Position beinhaltet die buchhalterische Abwicklung der Baukosten für die energetische Sanierung Laurenbühlweg 5 - 7 und Hans-Rohrer-Str. 17 bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen.

³⁾ Bauvorbereitungskosten:

Für die Mehrfachbeauftragung des Planentwurfs für die öffentlich geförderten Wohnungen in der Otto-Schlecht-Str. 2 wurden 7.140,00 € für die Entwurfsvorschläge an 3 beteiligte Architekten bezahlt.

3.2 Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 359.500,00 € (Vorjahr: 349.400,00 €) und betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Unter der Position "Forderungen aus Betreuungstätigkeit sind Forderungen" gegenüber der Stadt Biberach in Höhe von 17.876,17 € (Vorjahr 61.243,78 €) ausgewiesen.

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

3.3 Rückstellungen

In den Rückstellungen sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Wert enthalten:

48.000,00 € Rückstellung für Instandhaltungskosten: Malerarbeiten in den Wohnanlagen Keplerstraße 21 - 25 und Hölderlinstr. 30 - 34, 31 - 35.

19.062,00 € Sonstige Rückstellungen: Personalkosten für Urlaub und leistungsorientierte Bezahlung (Vorjahr 19.899,00 €).

3.4 Verbindlichkeiten

(in EUR)	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	31.12.2013	31.12.2012	Restlaufzeit unter 1 Jahr 31.12.2012
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.699,45	122.681,78	548.249,79	709.631,02	1.841.880,58	108.053,26
Erhaltene Anzahlungen	473.036,04	0,00	0,00	473.036,04	470.816,66	470.816,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.271,39	0,00	0,00	15.271,39	12.706,90	12.706,90
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.989,62	0,00	0,00	9.989,62	2.671,55	2.671,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.146,90	1.988,44	0,00	110.135,34	118.767,31	116.778,87
Sonstige Verbindlichkeiten	561,73	0,00	0,00	561,73	1.538,10	1.538,10
Summe	645.705,13	124.670,22	548.249,79	1.318.625,14	2.448.381,10	712.565,34

Am Jahresende bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt in Höhe von 12.806,80 € (Vorjahr 5.762,49 €)

3.5 Gewinn- und Verlustrechnung

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

- Tilgungszuschuss aus den KFW-Darlehen Laurenbühlweg 5 - 7: 33.000,00 €
- Erträge aus Anlageverkäufen: 226.276,84 €

3.5.1 Erträge

3.5.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	Ergebnis 2013	Plan 2013	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2012
Sollmieten	1.151.349,80 €	1.112.000,00 €	39.349,80 €	1.120.189,81 €
Abgerechnete Betriebskosten	376.066,21 €	415.000,00 €	-38.933,79 €	368.251,25 €
Summe	1.527.416,01 €	1.527.000,00 €	416,01 €	1.488.441,06 €
Bestandsverminderung Betriebskosten	-13.677,51 €	0,00 €	-13.677,51 €	-11.189,96 €
Betreuungstätigkeit	82.415,89 €	72.000,00 €	10.415,89 €	117.905,88 €

Die Steigerungen der Sollmieten sind auf Seite 10 näher erläutert.

Für die Betreuung der städtischen und hospitälischen 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:

Verwaltungstätigkeit:	66.190,94 €
Betreuung Obdachlosigkeit:	16.224,95 €
insgesamt	82.415,89 €

2012 wurden zusätzlich 36.000 € für die Baubetreuung der energetischen Sanierungsmaßnahme des hospitälischen Gebäudes Görlitzweg 15 vereinnahmt.

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. In der Bestandsverminderung ausgewiesene Betriebskosten werden im Folgejahr mit dem Mieter abgerechnet. Dadurch ergeben

sich geringe Kostenveränderungen: In 2013 konnten für 2012 2.888,70 € mehr Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden als in der Bilanz 2012 angesetzt (Bilanzansatz für 2012: 373.177,51 € abzüglich 376.066,21 € abgerechnete Betriebskosten 2012 in 2013).

Im Jahr 2013 ist eine Bestandsverminderung in Höhe von 13.677,51 € notwendig. Diese Verminderung errechnet sich wie folgt:

Bestandsverminderung	2013	2012
Eingebuchte Betriebskosten vom Vorjahr	349.400,00 €	332.570,00 €
+ Ablese- und Abrechnungskosten für Heizung (und nachträglich berechnete Abwassergebühren in 2012)	23.777,51 €	28.019,96 €
	373.177,51 €	360.589,96 €
saldiert mit der		
Bestandserhöhung		
Abzurechnende Betriebskosten 2013	359.500,00 €	349.400,00 €
Ergebnis: Bestandsverminderung	- 13.677,51 €	- 11.189,96 €

3.5.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

	Ergebnis 2013	Plan 2013	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2012
Tilgungszuschuss	33.000,00 €	22.000,00 €	11.000,00 €	60.000,00 €
Anlageverkäufe	226.276,84 €	0,00 €	226.276,84 €	46.639,53 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	837,00 €	0,00 €	837,00 €	0,00 €
Konzessionsabgabe	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.893,97 €
Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus	7.896,98 €	2.000,00 €	5.896,98 €	13.036,40 €
Insgesamt	268.010,82 €	24.000,00 €	244.010,82 €	124.569,90 €

Tilgungszuschuss

Bei der Gebäudesanierung Laurenbühlweg 5–7 wurde der Standard "KfW-Effizienzhaus 85" erreicht. Dadurch gewährte die KfW-Bank für das in Anspruch genommene Darlehen in Höhe von 440.000,00 € einen 7,5-%igen Tilgungszuschuss von 33.000,00 €.

Verkaufspreise

abzüglich Zeitungsinserate

283.100,00 €

2.432,86 €

280.667,14 €

Buchwert Grundstücks-
und Gebäudekosten

54.390,30 €

Buchgewinn

226.276,84 €

Konzessionsabgabe

Die vereinnahmten Konzessionsabgaben von e.wa-Netze für Strom und Gas werden den Mietern über die Betriebskostenabrechnung gutgeschrieben.

Anlageverkäufe

Der Buchgewinn aus dem Verkauf der Wohngebäude Karpfengasse 6 und Zwingergasse 21 setzt sich wie folgt zusammen:

Kostenbeteiligungen – Vandalismus

Grund	Erstattung 2013	Erstattung 2012	Erläuterungen 2013
Gebühren f. Leistungsverzeichnisse	546,00 €	619,00 €	Ausschreibungen für energetische Sanierung Hans-Rohrer-Straße 17
Erstattung f. Kleinreparaturen u. Schäden vom Mieter	2.522,74 €	4.056,37 €	Vereinbarung im Mietvertrag
Versicherungserstattungen von Wasserschäden	1.437,32 €	3.433,87 €	2013: Brandschaden Fließerweg 15; 2012: Wasserschaden durch Rohrbruch Weberbergstr. 27;
Vandalismusschäden	3.390,92 €	4.927,16 €	Erstattung vom Amt für öffentliche Ordnung
insgesamt	7.896,98 €	13.036,40 €	

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.

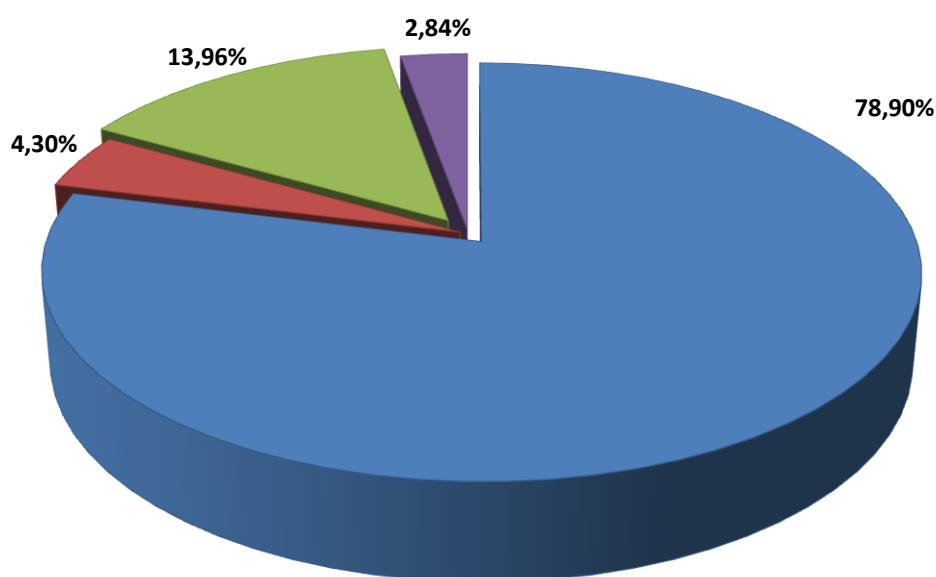
3.5.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Ergebnis 2013	Plan 2013	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2012
Guthabenzinsen	54.422,87 €	42.000,00 €	12.422,87 €	65.935,94 €

2013 wurden 1.360 T€ Zuwachssparen mit einer Endverzinsung zwischen 3,1 % und 3,65 % fällig. Die Durchschnittsverzinsung der flüssigen Mittel lag in 2013 bei 1,96 %. Nach

Fälligkeit der Geldanlagen wurden 1.081,8 T€ KfW-Darlehen mit einer Verzinsung von 1,75 % zurückbezahlt.

3.5.1.4 Erträge im Überblick



Erträge insgesamt	100,00 %	1.918.588,08 €
■ aus der Hausbewirtschaftung	78,90 %	1.513.738,50 €
■ aus Betreuungstätigkeit	4,30 %	82.415,89 €
■ sonstige betriebliche Erträge	13,96 %	268.010,82 €
■ Zinserträge	2,84 %	54.422,87 €

3.5.2 Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

3.5.2.1 Hausbewirtschaftung

	Ergebnis 2013	Plan 2013	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2012
Betriebskosten	364.248,33 €	437.000,00 €	-72.751,67 €	340.215,94 €
Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten Vermietung	396,37 €	2.000,00 €	-1.603,63 €	1.421,13 €
Instandhaltungs- und Moderni- sierungskosten Vandalismusschäden 3.390,92 € (Vorjahr 7.721,99 €)	274.973,41 €	270.000,00 €	4.973,41 €	252.234,28 €
Hausbewirtschaftung insgesamt	639.618,11 €	709.000,00 €	-69.381,89 €	593.871,35 €

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 ab Seite 30 „Personalaufwand“.

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

Durch die energetische Sanierung von 73 Wohnungen konnte in den vergangenen 5 Jahren ein deutlicher Rückgang der Heizkosten verzeichnet werden.

Betriebskosten 2009 - 2013

(in EUR)	2013	2012	2011	2010	2009
Wohnungsanzahl	313	316	318	315	314
Mieterwechsel	50	37	39	39	44
Energetische Sanierungen Wohnungen	6	8	12	12	7
Wasser- u. Abwassergebühren (in 2011 15.354,92 € Erstattung von 2010 enthalten)	89.670,12	83.087,11	70.259,37	94.778,61	104.697,56
Legionellenuntersuchung 3-jährliche Untersuchung	6.015,15	0,00	0,00	0,00	0,00
Energiekosten Heizung	154.824,14	147.296,31	145.400,15	157.484,60	187.998,01
Wartungskosten jährlich für Heizung u. 2-jährliche Entkalkung für Warmwasserboiler	14.560,52	17.105,22	12.846,69	13.940,70	7.120,92
Hausreinigung	183,44	141,74	0,00	0,00	0,00
Winterdienst	8.561,17	8.935,69	8.470,88	7.286,80	5.156,98
Müllabfuhrgebühren	3.018,12	2.988,96	3.425,20	4.528,66	4.530,21
Ungezieferbekämpfung	1.280,60	1.621,55	0,00	836,45	519,53
Gartenpflege regelmäßige und außerordentliche Kosten(z. B. Sturmschädenbeseitigung)	20.986,48	18.001,48	14.384,98	10.416,01	10.993,28
Beleuchtung, Stromkosten	21.579,14	18.808,80	16.301,56	18.915,29	16.741,87
Schornsteinreinigung	3.024,15	3.174,02	3.183,20	3.267,02	3.511,51
Haftpflichtversicherung	948,00	954,00	942,00	933,00	948,00
Gebäudebrandversicherung	12.991,09	12.278,73	11.342,91	11.450,53	11.922,48
Breitbandkabel	26.606,21	25.788,30	25.123,06	22.576,26	22.834,07
Dachrinnenreinigung	0,00	34,03	770,41	46,17	0,00
Elektro-Check in den Wohnungen alle 5 Jahre fällig	0,00	0,00	268,02	221,45	16.461,20
Feuerlöscherwartung	0,00	0,00	760,17	0,00	1.700,88
Summe Betriebskosten	364.248,33	340.215,94	313.478,60	346.681,55	395.136,50
nachrichtlich: Grundsteuer	25.610,64	25.726,20	24.915,03	24.597,45	16.582,58
Hauswart-Personalkosten	23.383,06	24.815,79	26.477,24	25.786,77	26.103,59

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 (z. B. Brandgefahr).

3.5.2.1.3 Instandhaltung

Für Instandhaltungsmaßnahmen sind insgesamt 275,0 T€ (Vorjahr 252,2 T€) ausgewiesen. Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand musste in der Fritz-Lieb-Str. 4 (6-Familien-Wohnhaus) die Heizungsanlage für 11,8 T€ erneuert werden. In 5 Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln die veralteten Elektroanlagen und teilweise die Fußbodenbeläge erneuert. Im Wirtschaftsplan 2013 sind Kosten in Höhe von 48 T€ für einen Schutanstrich der Außenfenster und Fensterläden in der Hölderlinstraße 31 – 35, 30 – 34 und Keplerstr. 21 – 25 eingeplant. Wegen Arbeitsüberlastung unserer Technikabteilung werden die Malerarbeiten in 2014 ausge-

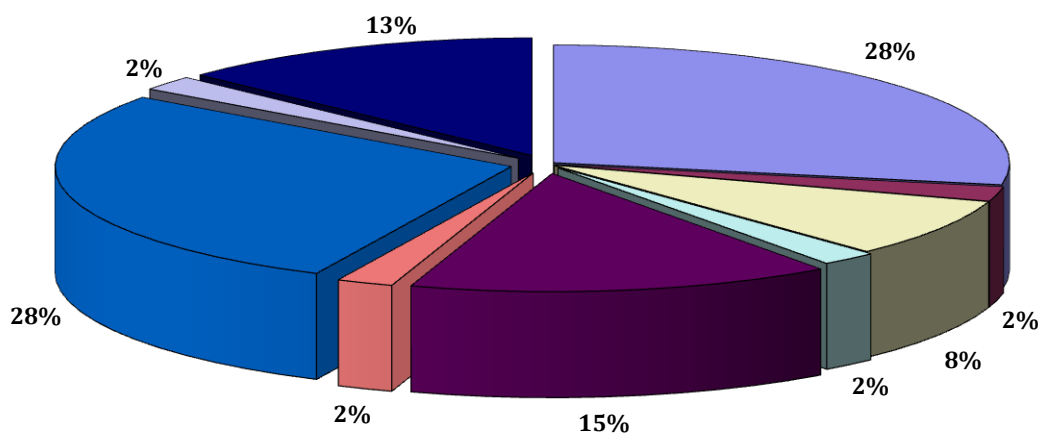
schrieben und durchgeführt. Für die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 48 T€ wurde in der Bilanz 2013 eine Rückstellung für Instandhaltung gebildet.

In 2013 betrugen die Gesamtaufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen sowie die Instandhaltungskosten 61 % der Mieteinnahmen (Vorjahr 80 %).

Durchschnittlicher Reparaturaufwand 13,47 € pro m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr 12,20 €).

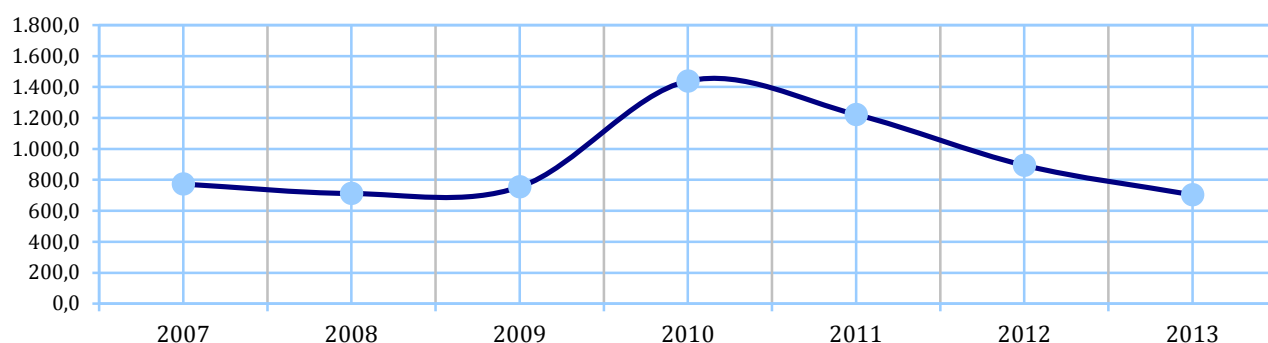
Die nachfolgende Tabelle und Grafik gibt einen Überblick der Gewerke über die von unseren ortsansässigen Handwerkern durchgeführten Reparaturen in den Wohnanlagen.

Aufträge für Instandhaltung der Wohngebäude	Anteil in %	2013	2012
Heizung-Sanitär-Flaschner	28 %	77.934,22 €	57.899,65 €
Bauunternehmung	2 %	3.978,06 €	9.878,78 €
Raumausstatter-Fliesen	8 %	22.395,99 €	27.057,86 €
Vereine, z. B. Wohnungslosenhilfe	2 %	5.718,07 €	18.063,00 €
Elektriker	15 %	41.496,69 €	44.720,05 €
Schlosser	2 %	5.495,25 €	6.848,66 €
Maler u. Stuckateur	28 %	75.623,75 €	31.737,60 €
Sonstiges	0 %	699,99 €	357,09 €
Schreiner-Glaser-Rollladenbau	2 %	5.790,29 €	16.115,58 €
Zimmerer u. Dachdecker	13 %	35.437,93 €	24.981,52 €
Garten- u. Landschaftsbau	0 %	403,17 €	935,58 €
Garagentore Ziegelweg	0 %	0,00 €	13.638,91 €
Instandhaltungskosten insgesamt	100%	274.973,41 €	252.234,28 €



■ 28 % Heizung-Sanitär-Flaschner	■ 2 % Bauunternehmung	■ 8 % Raumausstatter-Fliesen
■ 2 % Vereine-Wohnungslosenhilfe	■ 15 % Elektriker	■ 2 % Schlosser
■ 28 % Maler-Stuckateur	■ 2 % Schreiner-Glaser-Rollladenbau	■ 13 % Zimmerer-Dachdecker

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2007 - 2013



Instandhaltung	314,2	212,0	300,1	265,4	272,6	252,2	275,0
Modernisierung	458,6	499,9	454,5	1.172,2	948,8	641,4	428,1
Insgesamt	772,8	711,9	754,6	1.437,6	1.221,4	893,6	703,1

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 2013	Plan 2013	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2012
Löhne und Gehälter einschl. Urlaubsrückstellung	203.068,43 €			194.916,22 €
Soziale Abgaben	57.812,73 €			56.030,82 €
Insgesamt	260.881,16 €			250.947,04 €
davon Hausmeisterkosten im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten.	23.383,06 €			24.815,79 €
	237.498,10 €	264.000,00 €	- 26.501,90 €	226.131,25 €

Die Steigerung der Personalkosten beinhaltet die tarifgebundene 1,4 % ige Erhöhung jeweils zum 01.01.2013 und zum 01.08.2013.

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. Weiterhin begleiten wir einen Auszubildenden, der voraussichtlich im Juli 2014 die Prüfung als Immobilienkauf-

mann abschließt und dann im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft übernommen wird.

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

Hinzu kommen 9 teilzeitbeschäftigte Hauswarte im Eigenbetrieb. Die Hauswartskosten reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4 T€. Ein Hauswart hat seine Tätigkeit zum 31.07.2012 beendet. Die Hauswartskosten werden unter der Position Betriebskosten - Gartenpflege und Winterdienst abgerechnet.

3.5.2.3 Abschreibungen auf Sachanlagen

Abschreibungen	Ergebnis 2013	Plan 2013	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2012
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
auf Wohngebäude	244.234,31 €	268.000,00 €	-23.765,69 €	235.878,54 €
außerordentlich Ehinger Str. 20	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.641,10 €
geringwertige Wirtschaftsgüter, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.582,95 €	3.000,00 €	-1.417,05 €	1.351,17 €
Abschreibungen insgesamt	245.817,26 €	271.000,00 €	-25.182,74 €	255.870,81 €
davon außerordentlich	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.641,10 €

Die Steigerung der Abschreibungen in Höhe von 8,6 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den Baukosten der energetischen Sanie-

rungen in der Memelstraße 5 und Laurenbühlstr. 5 - 7. Weitere Ausführungen im Anhang ab Seite 20.

3.5.2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Ergebnis 2013	Plan 2013	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2012
Sächliche Verwaltungskosten	43.699,43 €	48.000,00 €	-4.300,57 €	45.386,28 €
Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen	0,00 €	5.000,00 €	-5.000,00 €	0,00 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	43.699,43 €	53.000,00 €	-9.300,57 €	45.386,28 €

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

Sächliche Verwaltungskosten	2013	2012
Telefonkosten	507,08 €	422,40 €
Portokosten	395,21 €	170,15 €
Büromaterial	2.423,53 €	3.841,49 €
Raumkosten f. Geschäftsräume	21.910,00 €	19.600,00 €
Reparaturen Geschäftsausstattung	34,90 €	196,35 €
Fortbildungskosten - Seminaregebühren	1.942,87 €	544,81 €
Fahr- und Reisekosten	1.119,31 €	653,13 €
EDV-Betreuungskosten	12.766,72 €	12.864,50 €
Verbands- und andere Beiträge, Beratungskosten	1.792,45 €	1.157,83 €
Prüfungskosten Gemeindeprüfungsanstalt	0,00 €	3.851,08 €
Freiwillige soziale Aufwendungen Personalversammlung, usw.	76,68 €	148,08 €
Kontoführungsgebühren	71,40 €	53,55 €
Kosten für Gasausschreibung	0,00 €	1.456,35 €
Sonst. sächl. Verwaltungskosten	659,28 €	426,56 €
Sächliche Verwaltungskosten	43.699,43 €	45.386,28 €

3.5.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Ergebnis 2013	Plan 2013	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2012
Darlehenszinsaufwand	21.834,05 €	36.000,00 €	-14.165,95 €	37.366,87 €

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase wurden 1.081,8 T€ Darlehen mit Verzinsungen von 1,45 % bis 1,75 % zum Jahresende zurückbezahlt. Die Zinsreduzierung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Darlehensrückzahlung über 859,9 T€ in 2012. Zum Jahresende

waren noch 5 Darlehen von insgesamt 709,6 T€ zwischen 0,50 % und 0,58 % zu verzinsen. Details sind aus der Zusammenstellung „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2013“ zu entnehmen.

3.5.2.6 Sonstige Steuern

	Ergebnis 2013	Plan 2013	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2012
Grundsteuer	25.610,64 €	27.000,00 €	-1.389,36 €	25.726,20 €

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

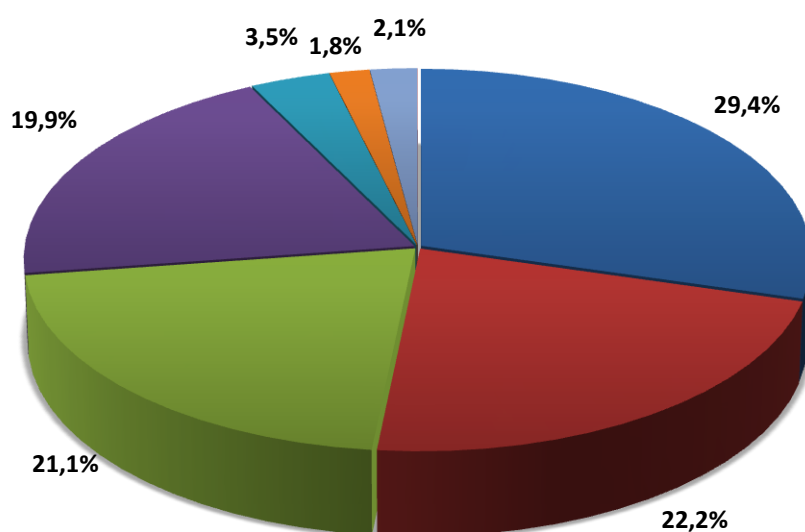
trag vereinbarten Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter abgerechnet werden.



12 Wohnungen Rißegger Straße 116 – 118 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 % = 1.237.460,65 € Aufwendungen insgesamt

■ 29,4 % = 364.248,33 € Betriebskosten

■ 22,2 % = 274.973,41 € Instandhaltungskosten

■ 21,1 % = 260.881,16 € Personalaufwand

■ 19,9 % = 245.817,26 € Abschreibungen

■ 3,5 % = 43.699,43 € Sonstige betriebliche Aufwendungen

■ 1,8 % = 21.834,05 € Zinsen und ähnliche Aufwendungen

■ 2,1 % = 25.610,64 € Grundsteuer

■ 0,02 % = 295,00 € Kosten für Miet- und Räumungsklagen

■ 0,00 % = 101,37 € Vertriebskosten Vermietung

3.5.3 Ergebnis

Rohergebnis

Das Rohergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	Ergebnis 2013	Ergebnis 2012
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.527.416,01 €	1.488.441,06 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	82.415,89 €	117.905,88 €
Bestandsverminderung aus unfertigen Leistungen	-13.677,51 €	-11.189,96 €
Sonstige betriebliche Erträge	268.010,82 €	124.569,90 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-639.618,11 €	-593.871,35 €
Rohergebnis	1.224.547,10 €	1.125.855,53 €

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

	Ergebnis 2013	Ergebnis 2012
Rohergebnis	1.224.547,10 €	1.125.855,53 €
Personalaufwand	-260.881,16 €	-250.947,04 €
Abschreibungen	-245.817,26 €	-255.870,81 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-43.699,43 €	-45.386,28 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54.422,87 €	65.935,94 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-21.834,05 €	-37.366,87 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	706.738,07 €	602.220,47 €

Jahresüberschuss

	Ergebnis 2013	Ergebnis 2012
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	706.738,07 €	602.220,47 €
Sonstige Steuern – Grundsteuer	-25.610,64 €	-25.726,20 €
Jahresüberschuss	681.127,43 €	576.494,27 €

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 681.127,43 € in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

4 AUSWERTUNG DER MODERNISIERUNGSMASSNAHME 2012/2013

Laurenbühlweg 5 - 7

Baujahr 1966 mit 657,00 m² Wohnfläche

Vier 3-Zimmer Wohnungen mit 75,43 m² Wohnfläche

Vier 4-Zimmer-Wohnungen mit 88,82 m² Wohnfläche

Baubeginn: 1. Juli 2012; Baufertigstellung: 30. September 2013

Beschreibung der Modernisierung:

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen:

Einbau von Qualitäts-Kunststofffenstern mit Rollläden. Wärmedämmung an der Fassade, Erneuerung der veralteten Heizanlage durch eine Zentralheizung mit Warmwasserversorgung in Form einer Biomasseanlage.

Dämmung der Kellerdecke und Dach nach der EnEV₂₀₀₉, finanziert mit einem KfW-Förderprogramm (KfW-Effizienzhaus 85). Der Transmissionswärmeverlust (Wärmeverlust über die Gebäudehülle) ist um ca. 25 % und der Primärenergiebedarf um ca. 60 % besser als ein Neubau nach den Vorschriften der EnEV₂₀₀₉ (hier ist die Energie für die Gewinnung und Umwandlung usw. enthalten und ist die maßgebende Rechengröße für CO₂-Immissionen).

Eine Raumentlüftung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohnklima.

Neugestaltung der Balkone; Erneuerung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.

Neugestaltung der Parkplatzanlage.

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).



Energetische Sanierung Laurenbühlweg 5 - 7



Energetische Sanierung Laurenbühlweg 5 - 7

Ertragswertberechnung Unter Berücksichtigung der aktuellen Mieteinnahmen beträgt der Ertragswert mit einem Liegenschaftszins von 3,25 % (Gutachterausschuss vom 21.03.2014) für das Gebäude derzeit		836.000,00 €
Kosten Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2012 Modernisierungskosten für die Wohnungen Parkplatzsanierung		520.000,00 € 65.000,00 €
Abgerechnete Baukosten 2012/2013 abzüglich Zuschüsse BAFA für Biomasseanlage für fachm. Begleitung energetischer Maßnahmen BAFA Kosten für die Parkplatzneugestaltung	519.919,87 € 4.350,00 € <u>4.000,00 €</u>	511.569,87 € 66.042,89 €
Modernisierung pro m² Wohnfläche = Baukosten Wohngebäude 511.569,87 € : 657,00 m² = Baukosten + Parkplatzneugestaltung 577.612,76 : 657,00 m²		778,65 € 879,17 €
7,5 % Tilgungszuschuss aus 440.000,00 € KfW-Darlehen einmalig		33.000,00 €
Finanzierung Darlehen der KfW-Bank aus dem CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von Effektivzinssatz 0,58 % auf 10 Jahre, Laufzeit 20 Jahre = jährlich		440.000,00 € 2.552,00 €
Abschreibungsdauer Die Abschreibung bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt für die Wohnungen/Parkplätze Jährlicher Abschreibungsbetrag Wohnungen und Parkplätze		30/15 Jahre 21.454,00 €
Mieteinnahmen Monatliche Durchschnittsmiete 5,70 € x 657,00 m² Wohnfläche x 12 Monate = jährliche Miete zuzüglich 7,5 % Tilgungszuschuss aus 440.000,00 € KfW-Darlehen 10 Jahre 33.000,00 € = jährlich insgesamte Einnahmen jährlich		44.938,80 € <u>3.300,00 €</u> 48.238,80 €
Amortisation Die Investition amortisiert sich nach Grundlage der Berechnung ist die vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)		24 Jahren
Eigenkapitalverzinsung Nach dem dynamischen Verfahren der VoFi-Methode wird das Eigenkapital bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren verzinst mit		2,7 %
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 60.175,00 € (Vorjahr 112.480,00 € Laurenbühlweg 5 - 7) nicht in der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus dem laufenden Bauvorhaben Hans-Rohrer-Str. 17.

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

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2013

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens-kontonummer	Ursprungsbetrag			Zins-satz	Geleistete Tilgungen					Stand 31.12.2013	Vor Ablauf bis 1 Jahr fällig	Vor Ablauf von 1-5 Jahren fällig	Vor Ablauf von über 5 Jahre fällig	Zinsen 2013
				01.01.2013	Zugänge, Abgänge im Geschäftsjahr	31.12.2013		in früheren Jahren	Tilgungs-zuschuss	im Geschäftsjahr							
										außerordentlich	planmäßig	insgesamt					
2	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	64.422,78 €	- €	64.422,78 €	0,50%	26.923,94 €			779,82 €	27.703,76 €	36.719,02 €	783,72 €	3.174,33 €	32.760,97 €	184,89 €
3	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	57.264,69 €	- €	57.264,69 €	0,50%	23.932,49 €			693,18 €	24.625,67 €	32.639,02 €	696,65 €	2.821,66 €	29.120,71 €	164,36 €
4	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	347.678,48 €	- €	347.678,48 €	0,50%	143.207,44 €			4.198,06 €	147.405,50 €	200.272,98 €	4.219,08 €	17.088,63 €	178.965,27 €	1.008,37 €
7	Waldseer Str. 45	SPK-KFW	6000280460	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	1,40%	41.546,50 €		246.899,11 €	11.554,39 €	300.000,00 €	- €	- €	- €	- €	3.341,36 €
8	Hölderlinstr. 2-4	SPK-KFW	6000286859	220.000,00 €	- €	220.000,00 €	1,75%	27.500,00 €		184.371,46 €	8.128,54 €	220.000,00 €	- €	- €	- €	- €	3.113,63 €
9	Birkendorfer Str. 80	SPK-KFW	6000286828	200.000,00 €	- €	200.000,00 €	1,75%	10.000,00 €		182.859,86 €	7.140,14 €	200.000,00 €	- €	- €	- €	- €	3.080,02 €
10	Hindenburgstr. 34	SPK-KFW	6000301394	75.000,00 €	- €	75.000,00 €	1,75%	9.375,00 €		64.854,53 €	770,47 €	75.000,00 €	- €	- €	- €	- €	1.081,27 €
11	Memelstr. 5	SPK-KFW	6000286835	480.000,00 €	- €	480.000,00 €	1,75%	- €	60.000,00 €	402.795,22 €	17.204,78 €	480.000,00 €	- €	- €	- €	- €	7.323,61 €
12	Laurenbühlweg 5	SPK-KFW	6000366676	190.000,00 €	30.000,00 €	220.000,00 €	0,58%	- €	- €		- €	- €	220.000,00 €	16.500,00 €	49.798,58 €	153.701,42 €	1.268,27 €
13	Laurenbühlweg 7	SPK-KFW	6000366717	190.000,00 €	30.000,00 €	220.000,00 €	0,58%	- €	- €		- €	- €	220.000,00 €	16.500,00 €	49.798,58 €	153.701,42 €	1.268,27 €
	Endsumme			2.124.365,95 €	60.000,00 €	2.184.365,95 €		282.485,37 €	60.000,00 €	1.081.780,18 €	50.469,38 €	1.474.734,93 €	709.631,02 €	38.699,45 €	122.681,78 €	548.249,79 €	21.834,05 €