

Geschäftsjahr 2014



Foto: Schwäbische Zeitung

Spatenstich am 23. Oktober 2014 für 15 öffentlich geförderte Wohnungen
im Talfeld, Otto-Schlecht-Straße 2

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach
Zeppelinring 50
88400 Biberach

INHALT

Vorwort

UNSER UNTERNEHMEN

- 1 Eigenbetriebsstruktur
- 2 Organe des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

LAGEBERICHT 2014

- 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 2014

- 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 2013/2014
- 38 Sonstige Angaben

Anlage: Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung

VORWORT

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach gestaltet und begleitet seit fast 10 Jahren den Weg für eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Stadt Biberach. Mit dem Eigenbetrieb schaffen wir einen verlässlichen finanziellen Rahmen und stehen für eine langfristige Strategie. Damit bieten wir die Voraussetzung für einen nachhaltig bezahlbaren Wohnraum für Biberach.

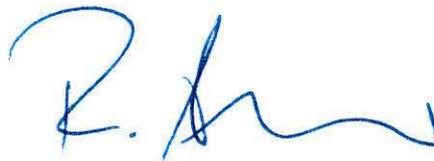
Mit dem Bau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen im Talfeld in der Otto-Schlecht-Straße 2 wurde mit dem Spatenstich am 23. Oktober 2014 begonnen. Im Erdgeschoss befinden sich 5 barrierearme Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 286,24 m². Die Bezugfertigkeit der Wohnungen ist im Mai 2016 geplant.

Das laufende Geschäftsjahr 2015 wird wieder ein herausforderndes Jahr und ist wesentlich vom Neubau der öffentlich geförderten Wohnungen und der energetischen Sanierung von 12 Wohnungen in der Siebenbürgenstraße 40 geprägt.

Für ihr großes Engagement und ihren Einsatz für unseren Eigenbetrieb im Jahr 2014 möchten wir allen Mitarbeitern und natürlich auch dem Gemeinderat, den verschiedenen Behörden, Ämtern und Institutionen sowie dem Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen herzlich danken.

Gemeinsam werden wir auch in 2015 weiter daran arbeiten, unser Ziel zu leben, 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 2015

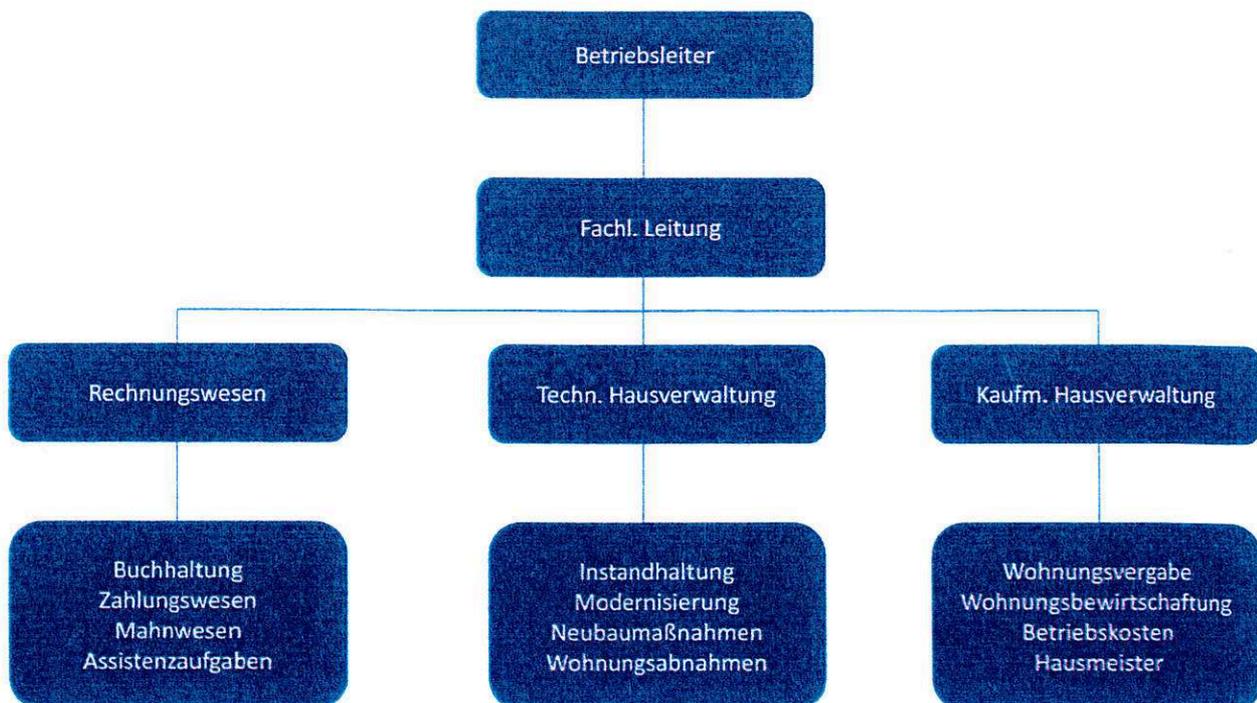


ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

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. stellvertretende/r Betriebsleiter/in:	Stefan Mantz Amtsleiter/in für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
2. stellvertretender Betriebsleiter:	Christian Kuhlmann Bürgermeister
Oberbürgermeister:	Norbert Zeidler
Gemeinderat:	
<p>Stadtrat Tom Abele Stadtrat Hans Aßfalg (bis 30.07.14) Stadtrat Jörg Bode Stadträtin Magdalena Bopp (ab 30.07.14) Stadtrat Alfred Braig Stadtrat Hans-Peter Brenner Stadtrat Dr. Hans-Joachim Compter (bis 30.07.14) Stadtrat Otto Deeng Stadträtin Heidrun Drews (bis 30.07.14) Stadtrat Rainer Etzinger Stadträtin Steffi Etzinger (ab 30.07.14) Stadtrat Christoph Funk Stadträtin Marlene Goeth Stadträtin Flavia Gutermann (ab 30.07.14) Stadtrat Hubert Hagel Stadträtin Elke Christiane Handtmann Stadtrat Ralph Heidenreich (ab 30.07.14) Stadtrat Ulrich Heinkele Stadtrat Walter Herzhauser (bis 30.07.14) Stadtrat Reinhold Hummler</p>	<p>Stadträtin Elisabeth Jeggle (ab 30.07.14) Stadträtin Christine Kapfer (bis 30.07.14) Stadtrat Werner-Lutz Keil Stadtrat Friedrich Kolesch Stadträtin Gabriele Kübler Stadtrat Franz Lemli Stadtrat Bruno Mader (ab 30.07.14) Stadtrat Dr. Rudolf Metzger (ab 30.07.14) Stadtrat Prof. Dr. Ing. Anton Nudig (bis 30.07.14) Stadtrat Herbert Pfender Stadtrat Dr. Heiko Rahm (ab 30.07.14) Stadtrat Dr. Peter Schmid Stadtrat Peter Schmogro (ab 30.07.14) Stadträtin Silvia Sonntag Stadtrat Johann Späh Stadtrat Johannes Walter Stadtrat Dr. Manfred Wilhelm (ab 30.07.14) Stadtrat Friedrich Zügel (bis 30.04.14)</p>

2014

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.

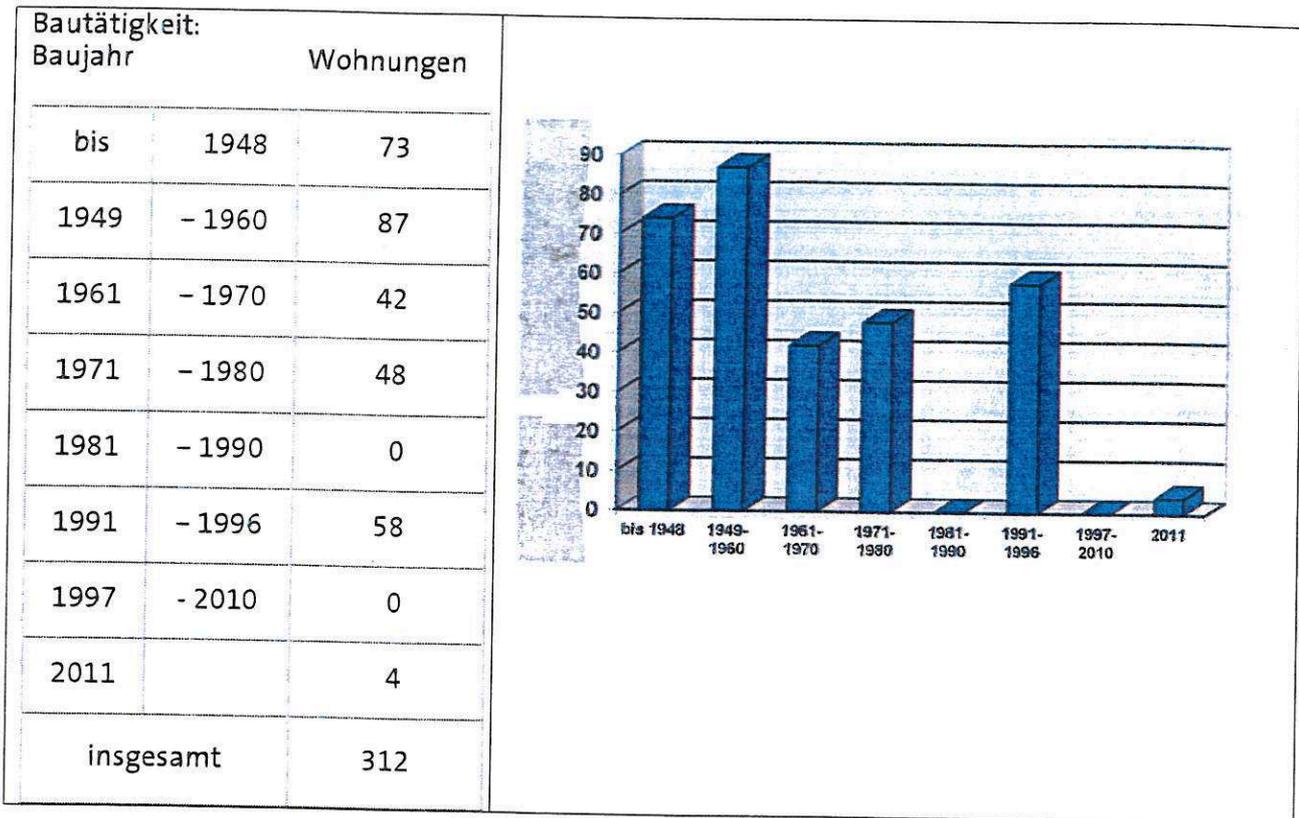
Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebs ist

- 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)	250	
Wohnungen (ohne Wohnberechtigungsschein)	11	Waldseer Str. 45, Hindenburgstr. 34
Wohnungen für Obdachlose	17	Bleicherstraße 80
Gesamt	312	

Unsere Wohnungen wurden gebaut in den Jahren:



Wohnungssituation

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Folgende weitere Wohnungsunternehmen vermieten in Biberach unter anderem insgesamt 341 öffentlich geförderte Wohnungen:

- Baugenossenschaft Biberach
- Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland e.G. Laupheim (GWO)
- Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH Sigmaringen (GSW)
- Süddeutsche Wohnen GmbH, Stuttgart
- Ackermann-Gemeinde Stuttgart

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.

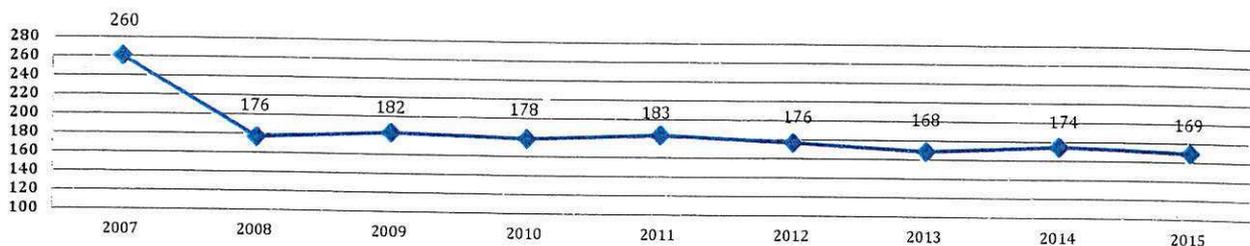
Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb

Im März 2015 waren 169 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	11	74	20	27	132	78 %
auswärts	7	17	6	7	37	22 %
insgesamt	18	91	26	34	169	100 %
In %	11 %	54 %	15 %	20 %	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 2014 waren insgesamt 18 (Vorjahr 19) Unterbringungen infolge von Räumungsklagen und Obdachlosigkeit notwendig; davon waren 4 alleinstehende Frauen, 1 Alleinerzie-

hende mit 3 Kindern, 1 Ehepaar mit 1 Kind und 11 Männer betroffen.

1 Familie mit 4 Kindern wurde infolge von Brandschaden für 2 Monate untergebracht.

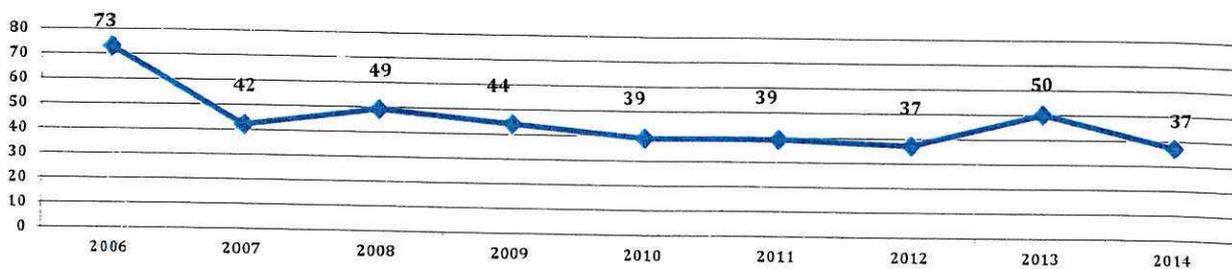
Wohnungswechsel – Fluktuation

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 37 Wohnungen (Vorjahr 50) neu vermietet; das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,4 %. Die Woh-

nungswechsel verteilen sich auf verschiedene Wohnungsgrößen wie folgt:

1 Zimmer Wohnung	2 Zimmer Wohnung	3 Zimmer Wohnung	4 Zimmer Wohnung	Insgesamt
14	4	13	6	37

Wohnungswechsel seit 2006



4-Familienhaus Birkendorfer Straße 30 - 2010/2011 energetisch saniert

Wohnungsverwaltung

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 31.12.2014 499 Wohnungen und gewerbliche Einheiten (Vorjahr 500) sowie 116 Garagen, die sich wie folgt gliedern:

Eigener Bestand	Wohnungen u. sonst. EH	Gewerbl. Einheiten	Garagen
Mietwohnungen	312		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:	480	19	116

aufgliedert 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	173	21	26	61	40	6	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	499	26	121	202	112	12	26
davon hospitalische Wohnungen/gewerbl. Einheiten	66	0	11	27	23	1	4

Entwicklung der Mieten

- a) Energetische Sanierung:
In der Hans-Rohrer-Straße 17 wurde die energetische Sanierung zum 30.06.2014 abgeschlossen. Die daraus berechnete Mieterhöhung von durchschnittlich 1,42 € pro m² monatlich ergibt eine Durchschnittsmiete in Höhe von 5,60 € und somit monatliche Mehreinnahmen von 568,60 €. Weitere Ausführungen auf Seite 36.
- b) Allgemeine Erhöhungen:
Im Laufe des Jahres wurden die Mieten bei 66 Wohnungen zwischen 0,22 € und 0,35 € 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 4,88 € (Vorjahr 4,82 €) pro m² Wohnfläche monatlich. Die in 2014 abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2013 betragen durchschnittlich 1,69 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 1,64 €). Dadurch errechnet sich eine Warmmiete von 6,57 € (Vorjahr: 6,46 €). Die Garagen werden für 36,00 € monatlich vermietet.
- d) Leerstandsquote und Mietrückstände:
Die Leerstandsquote liegt bei 0,36 % (Vorjahr 0,30 %), die ausschließlich auf Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln oder Sanierungen zurückzuführen ist. Die rückständigen Mietzahlungen betragen nominal 9,1 T€ = 0,58 % der Gesamtmieten (Vorjahr 10,1 T€ = 0,67%).
- e) Mahnverfahren, Insolvenz:
Von 1 Mieter (Vorjahr 3) wurde Insolvenz angemeldet. Aufgrund schlechter Zahlungsmoral der Mieter sind 8 Räumungsklagen (Vorjahr 1), und 9 gerichtliche Mahnverfahren (Vorjahr 3) beim Amtsgericht Biberach eingeleitet worden.



Obdachlosenunterkunft Bleicherstraße 80

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug im vergangenen Geschäftsjahr 2014 11.003 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.047 T€ (10,5 %) vergrößert. Die Sachanlagen beliefen sich auf 8.010 T€ und sind 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 die Abrechnungssalden für Gas auszuweisen.

Die liquiden Mittel erreichten zum Geschäftsjahresende einen Wert von 2.586 T€ und lagen um 885 T€ über dem Vorjahresstand. Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten den Anteil für die Breitbandkabelgebühren und den Wartungskosten für Rauchwarnmelder 2015.

Das Eigenkapital lag bei 9.368 T€, was einem Anteil von 85,14 % an der Bilanzsumme entspricht.

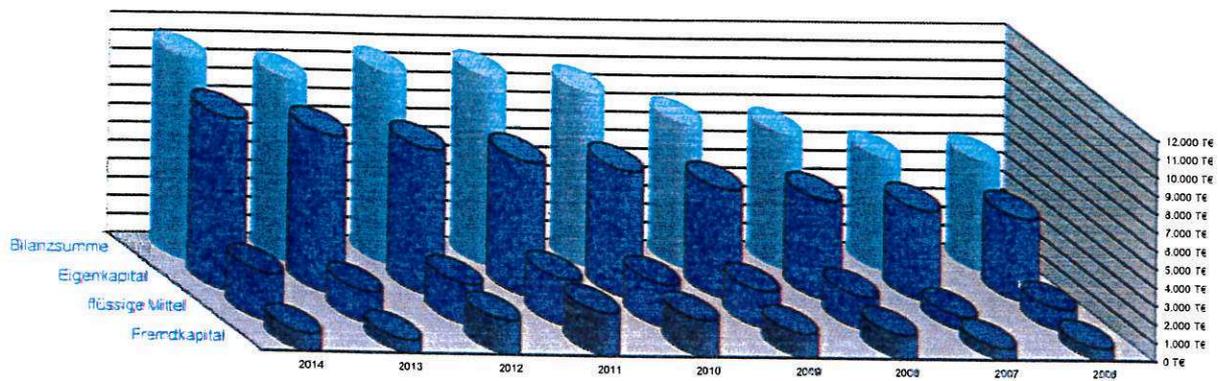
Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Personalkosten bezüglich der leistungsorientierten Bezahlung und des noch zu gewährenden Urlaubs stichtagsbezogen zum 31.12.2014.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch die Inanspruchnahme eines zinslosen Darlehens von 300 T€ für die energetische Sanierung der Hans-Rohrer-Straße 17 und der planmäßigen Tilgungen der Darlehen einen Stand zum Jahresende in Höhe von 971 T€. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 567 T€ um 42 € gesenkt. 82 % davon betreffen die erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die abzurechnenden Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen über 78 T€ beinhalten die zum Bilanzstichtag offenen Handwerkerrechnungen für Reparaturen in den Wohngebäuden.

Allgemeine Überzahlungen für die Miete in Höhe von 13 T€ sind in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und die vorausbezahlten Mieten für Januar 2015 unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten mit 29 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)	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	11.003,1	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	2.585,8	1.701,0	2.181,2	2.515,5	2.325,4	2.001,5	1.760,3	735,7	1.149,7
Bilanzgewinn	580,9	681,1	576,5	417,5	664,6	527,5	509,4	393,1	586,1
Eigenkapitalquote	85,14 %	85,83 %	75,9 %	71,08 %	72,11 %	75,29 %	73,47 %	79,63 %	74,49 %
Eigenkapital	9.367,8	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	970,9	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 485,1 T€ in den Wohnungsbau (energetische Sanierung Hans-Rohrer-Str. 17 und Neubau Otto-Schlecht-Straße 2) und 5,0 T€ in die Geschäftsausstattung (Erneue-

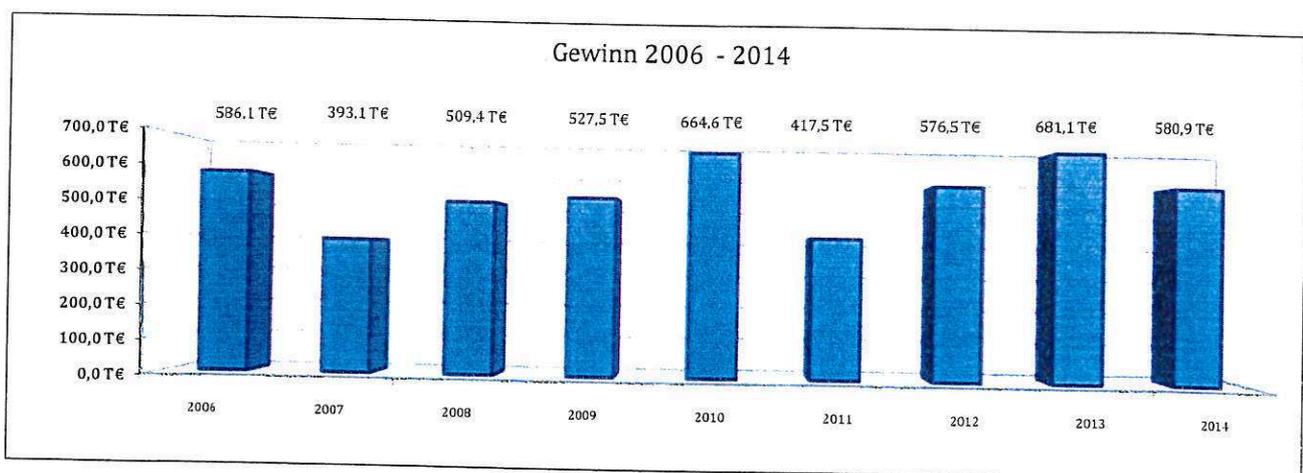
rung von 2 PC, Einrichtung eines Arbeitsplatzes, usw.) investiert.

Für die Finanzierung der energetischen Sanierung Hans-Rohrer-Straße 17 wurde das zinslose Darlehen von der L-Bank in Höhe von 300,0 T€ (Vorjahr 60,0 T€) abgerufen.

Ertragslage

Die Ertragslage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft ist von Anfang an geordnet. Der Jahresüberschuss wurde mit 580,9 T€ in der Bilanz ausgewiesen. Der Gewinn wurde von den Verkaufserlösen für die Gebäude Zeughausgasse 6/1 und Neue Gasse 3 in Höhe von 173,5 T€ beeinflusst. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 7,8 T€ gestiegen. Der Anstieg ist bedingt durch die Mietangleichung aufgrund der energetischen Sanierung von 6 Wohnungen in der Hans-Rohrer-Straße 17 sowie planmäßiger Mietererhöhungen im

Bestand, abzüglich der Mieteinnahmen aus dem Gebäudeverkauf Zwingerstraße 21 Ende 2013. Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Für die Modernisierung und Instandhaltung wurden insgesamt 391,1 T€ = 19,34 €/m² Wohnfläche in den Wohnungsbestand investiert. Das entspricht 33,46 % der Gesamtmieteinnahmen. Hinzu kommen die Investitionen für die Neubautätigkeit in der Otto-Schlecht-Str. 2. Weitere Ausführungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ab Seite 23.



Die Bilanz und die jeweiligen Bilanzrelationen runden das positive Bild ab, das bereits in der Ertrags- und Finanzlage gezeigt wurde. Die zusammenfassende Beurteilung der Vermö-

gens-, Finanz- und Ertragslage zeigt den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft als ein solide finanziertes und lohnendes Unternehmen.

NACHTRAGSBERICHT

Es sind uns nach Ablauf des Geschäftsjahres 2014 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. Der Eigenbetrieb verfügt über flüssige Mittel in Höhe von 2,5 Mio. €. Durch Anlage in Festgelder oder Zuwachssparen sind keine Ausfall- und Liquiditätsrisiken zu erwarten. Risiken, die den Fortbestand gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2014 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.

Mit dem Bau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen im Talfeld, Otto-Schlecht-Straße 2, wurde im Herbst 2014 begonnen. Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist im Mai 2016 geplant. Die Kosten und die Finanzierung hierfür sind im Wirtschaftsplan 2014 dargestellt und erläutert.



12 Wohnungen Görlitzweg 15 in 2012/2013 energetisch saniert, Eigentum des Hospitals, verwaltet vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

Bilanz 2014

Gewinn- und Verlustrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

BILANZ

<u>Aktiva (in EUR)</u>	<u>Anhang ¹⁾</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<u>Sachanlagen</u>			
<u>Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</u>		<u>7.645.809,54</u>	<u>7.556.684,06</u>
<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>		<u>7.206,47</u>	<u>4.172,82</u>
<u>Anlagen im Bau</u>		<u>356.659,04</u>	<u>243.665,85</u>
<u>Bauvorbereitungskosten</u>		<u>0,00</u>	<u>7.140,00</u>
<u>Anlagevermögen</u>	<u>(2.1)</u>	<u>8.009.675,05</u>	<u>7.811.662,73</u>
<u>Vorräte</u>			
<u>Unfertige Leistungen – Betriebskosten</u>		<u>343.000,00</u>	<u>359.500,00</u>
<u>Andere Vorräte</u>		<u>6.455,52</u>	<u>8.678,55</u>
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
<u>Forderungen aus der Vermietung</u>		<u>9.121,98</u>	<u>10.045,70</u>
<u>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</u>		<u>18.670,64</u>	<u>17.876,17</u>
<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>		<u>18.774,03</u>	<u>37.429,02</u>
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>		<u>2.585.807,03</u>	<u>1.701.008,17</u>
<u>Umlaufvermögen</u>	<u>(2.2)</u>	<u>2.981.829,20</u>	<u>2.134.537,61</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		<u>11.555,50</u>	<u>9.394,65</u>
<u>Bilanzsumme</u>		<u>11.003.059,75</u>	<u>9.955.594,99</u>
<u>Nachrichtlich: Treuhandvermögen: Mietkautionen</u>	<u>(2.5)</u>	<u>23.350,58</u>	<u>7.545,87</u>
<u>Passiva (in EUR)</u>	<u>Anhang ¹⁾</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<u>Kapitalrücklage</u>		<u>4.431.133,00</u>	<u>4.189.443,00</u>
<u>Ergebnisrücklagen</u>		<u>4.355.760,92</u>	<u>3.674.633,49</u>
<u>Jahresüberschuss</u>		<u>580.889,00</u>	<u>681.127,43</u>
<u>Eigenkapital</u>		<u>9.367.782,92</u>	<u>8.545.203,92</u>
<u>Rückstellungen für Instandhaltung</u>	<u>(2.3)</u>	<u>45.000,00</u>	<u>48.000,00</u>
<u>Sonstige Rückstellungen</u>	<u>(2.3)</u>	<u>22.826,00</u>	<u>19.062,00</u>
<u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>		<u>970.931,57</u>	<u>709.631,02</u>
<u>Erhaltene Anzahlungen</u>		<u>463.914,96</u>	<u>473.036,04</u>
<u>Verbindlichkeiten aus der Vermietung</u>		<u>13.036,47</u>	<u>15.271,39</u>
<u>Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit</u>		<u>11.272,02</u>	<u>9.989,62</u>
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>		<u>78.246,40</u>	<u>110.135,34</u>
<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>		<u>549,86</u>	<u>561,73</u>
<u>Fremdkapital</u>	<u>(2.4)</u>	<u>1.537.951,28</u>	<u>1.318.625,14</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		<u>29.499,55</u>	<u>24.703,93</u>
<u>Bilanzsumme</u>		<u>11.003.059,75</u>	<u>9.955.594,99</u>
<u>Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten - Mietkautionen</u>	<u>(2.5)</u>	<u>23.350,58</u>	<u>7.545,87</u>

¹⁾ Siehe Erläuterung unter der entsprechenden Ziffer im Anhang.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(in EUR)	Geschäftsjahr 2014	Geschäftsjahr 2014	Geschäftsjahr 2013	Planansatz 2014
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Kaltmieten -	1.168.827,87		1.151.349,80	1.126.000,00
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Betriebskosten -	392.876,68		376.066,21	415.000,00
	1.561.704,55		1.527.416,01	1.541.000,00
aus Betreuungstätigkeit	81.936,85	1.643.641,40	82.415,89	74.000,00
Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -		39.674,42	13.677,51	
sonstige betriebliche Erträge		187.560,91	268.010,82	2.000,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	341.935,70		364.248,33	437.000,00
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	3.897,76		295,00	2.000,00
Vertriebskosten für die Vermietung	0,00		101,37	0,00
Instandhaltungskosten	280.349,54	626.183,00	274.973,41	270.000,00
Rohergebnis		1.165.344,89	1.224.547,10	908.000,00
a) Löhne und Gehälter	217.829,17		203.068,43	272.000,00
b) Soziale Abgaben davon für Altersversorgung 0,00 €	61.250,44	279.079,61	57.812,73	
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		262.964,47	245.817,26	263.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		48.180,07	43.699,43	76.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.970,21	54.422,87	28.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.737,66	21.834,05	22.000,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		606.353,29	706.738,07	303.000,00
Sonstige Steuern - Grundsteuer		25.464,29	25.610,64	27.000,00
Jahresüberschuss - Bilanzgewinn		580.889,00	681.127,43	276.000,00

KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2014	2013
Jahresüberschuss	580,9	681,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	263,0	245,8
Cashflow = Kassenzufluss	843,9	927,0
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	0,8	47,1
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva -Umlaufvermögen -	35,3	61,9
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	-37,2	-1,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	842,8	1.034,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	29,1	54,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-490,1	-436,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	381,8	652,1
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	241,7	0,0
Zugang Darlehensaufnahme	300,0	60,0
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschuss + Darlehensrückzahlung)	-33,0	-1.141,8
planmäßige Tilgungen	-5,7	-50,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-884,8	-480,2
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	1.701,0	2.181,2
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.585,8	1.701,0

ANHANG 2014

1 GRUNDSÄTZE UND METHODEN

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss 2014 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 € wurden 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.



Hermann-Volz-Straße 31 – 33 - 35 – 37
34 Wohnungen 2007/2008 energetisch saniert

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 01.01.2014	17.449,42	15.175.122,49	12.413,92	243.665,85	7.140,00	15.455.791,68
Zugänge	0,00	28.776,00	5.017,71	456.270,68	0,00	490.064,39
Abgänge	0,00	56.692,04	0,00	0,00	0,00	56.692,04
Umbuchungen	0,00	350.417,49	0,00	-343.277,49	-7.140,00	0,00
Stand am 31.12.2014	17.449,42	15.497.623,94	17.431,63	356.659,04	0,00	15.889.164,03
Kumulierte Abschreibungen						
Stand am 01.01.2014	17.449,42	7.618.438,43	8.241,10	0,00	0,00	7.644.128,95
Zugänge	0,00	260.980,41	1.984,06	0,00	0,00	262.964,47
Abgänge	0,00	27.604,44	0,00	0,00	0,00	27.604,44
Umbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stand am 31.12.2014	17.449,42	7.851.814,40	10.225,16	0,00	0,00	7.879.488,98
Zusammenfassung:						
Anschaffungs- und Herstellungskosten 2014	17.449,42	15.497.623,94	17.431,63	356.659,04	0,00	15.889.164,03
Abschreibungen 2014	17.449,42	7.851.814,40	10.225,16	0,00	0,00	7.879.488,98
Buchwert zum 31.12.2014	0,00	7.645.809,54	7.206,47	356.659,04	0,00	8.009.675,05

Erläuterungen zu

¹⁾ Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Bei dem Abgang handelt es sich um die historischen Anschaffungskosten der Grundstücks- und Gebäudekosten der verkauften Gebäude Neue Gasse 3 und Zeughausgasse 6/1 in Höhe von insgesamt 56.692,04 €. Der Gebäudewert ist bereits in Höhe von 27.604,44 € abgeschrieben und somit im Abgang bei den historischen Anschaffungskosten und kumulierten Abschreibungen darzustellen. Somit verbleibt ein Buchwert in Höhe von 29.087,60 €, der mit dem Verkaufspreis zu saldieren ist.

Das Wohngebäude Kappenzipfel 10 mit insgesamt 5 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 191,23 m² war bisher mit einem Stockwerkseigentumsanteil von 79,59 % mit 4 Wohnungen im Eigentum der Stadt. Am 19. August 2014 konnte das restliche Stockwerkseigentum von einer Wohnung für insgesamt 26.250,00 € zur besseren Verwertung des Gebäudes erworben werden.

Nach Fertigstellung der Modernisierung Hans-Rohrer-Straße 17 sind die Investitionskosten in Höhe von 350.417,49 € 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 Hans-Rohrer-Str. 17 bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme.

³⁾ Bauvorbereitungskosten:

Aufgrund des Baubeginns der 15 öffentlich geförderten Wohnungen Otto-Schlecht-Str. 2 wurden die Kosten für den Planentwurf über 7.140,00 € auf Anlagen im Bau umgebucht.

3.2 Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 343.000,00 € (Vorjahr: 359.500,00 €) und betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Unter der Position "Forderungen aus Betreuungstätigkeit" sind Forderungen gegenüber der Stadt Biberach in Höhe von 18.670,64 € (Vorjahr 17.876,17 €) 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:

- 45.000,00 € Rückstellung für Instandhaltungskosten: Dachsanierung Bleicherstraße 80 (Vorjahr: Malerarbeiten in den Wohnanlagen Keplerstraße 21 - 25 und Hölderlinstr. 30 - 34, 31 - 35 über 48.000,00 €).
- 22.826,00 € Sonstige Rückstellungen: Personalkosten für Urlaub und leistungsorientierte Bezahlung (Vorjahr 19.062,00 €).

3.4 Verbindlichkeiten

(in EUR)	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	31.12.2014	31.12.2013	Restlaufzeit unter 1 Jahr 31.12.2013
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.539,56	187.581,61	744.810,40	970.931,57	709.631,02	38.699,45
Erhaltene Anzahlungen	463.914,96	0,00	0,00	463.914,96	473.036,04	473.036,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.036,47	0,00	0,00	13.036,47	15.271,39	15.271,39
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	11.272,02	0,00	0,00	11.272,02	9.989,62	9.989,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.246,40	0,00	0,00	78.246,40	110.135,34	108.146,90
Sonstige Verbindlichkeiten	549,86	0,00	0,00	549,86	561,73	561,73
Summe	605.559,27	187.581,61	744.810,40	1.537.951,28	1.318.625,14	645.705,13

Am Jahresende bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt in Höhe von 45.238,38 € (Vorjahr 12.806,80 €)

3.5 Gewinn- und Verlustrechnung

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

- Erträge aus Anlageverkäufen: 173.499,00 € (Vorjahr: 226.276,84 €)

3.5.1 Erträge

3.5.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	Ergebnis 2014	Plan 2014	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2013
Sollmieten	1.168.827,87 €	1.126.000,00 €	42.827,87 €	1.151.349,80 €
Abgerechnete Betriebskosten	392.876,68 €	415.000,00 €	-22.123,32 €	376.066,21 €
Summe	1.561.704,55 €	1.541.000,00 €	20.704,55 €	1.527.416,01 €
Bestandsverminde- rung Betriebskosten	-39.674,42 €	0,00 €	-39.674,42 €	-13.677,51 €
Betreuungstätigkeit	81.936,85 €	74.000,00 €	7.936,85 €	82.415,89 €

Die Steigerungen der Sollmieten sind auf Seite 10 näher erläutert.

Für die Betreuung der städtischen und hospitalischen 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:	64.966,85 €
Betreuung Obdachlosigkeit:	16.970,00 €
insgesamt	81.936,85 €

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 2014 konnten für 2013 10.202,26 € mehr Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden als in der Bilanz 2013 angesetzt (Bilanzansatz für 2013: 382.674,42 € abzüglich 392.876,68 € abgerechnete Betriebskosten 2013 in 2014).

Im Jahr 2014 ist eine Bestandsverminderung in Höhe von 39.674,42 € notwendig. Diese Verminderung errechnet sich wie folgt:

	2014	2013
Bestandsverminderung		
Eingebuchte Betriebskosten vom Vorjahr	359.500,00 €	349.400,00 €
+ Ablese- und Abrechnungskosten für Heizung (und nachträglich berechnete Abwassergebühren in 2012)	23.174,42 €	23.777,51 €
	382.674,42 €	373.177,51 €
saldiert mit der		
Bestandserhöhung		
Abzurechnende Betriebskosten 2014	343.000,00 €	359.500,00 €
Ergebnis: Bestandsverminderung	- 39.674,42 €	- 13.677,51 €

3.5.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

	Ergebnis 2014	Plan 2014	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2013
Tilgungszuschuss	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33.000,00 €
Anlageverkäufe	173.499,00 €	0,00 €	173.499,00 €	226.276,84 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	837,00 €
Kostenbeteiligungen und Erstattungen für Vandalismus	14.061,91 €	2.000,00 €	12.061,91 €	7.896,98 €
Insgesamt	187.560,91 €	2.000,00 €	185.560,91 €	268.010,82 €

Anlageverkäufe

Der Buchgewinn aus dem Verkauf der Wohngebäude Zeughausgasse 6/1 und Neue Gasse 3 setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufspreise	204.500,00 €
abzüglich Nebenkosten wie Zeitungsinserte, Energieausweis, usw.	1.913,40 €
	202.586,60 €
Buchwert Grundstücks- und Gebäudekosten	29.087,60 €
Buchgewinn	173.499,00 €

Kostenbeteiligungen – Vandalismus

Grund	Erstattung 2014	Erstattung 2013	Erläuterungen 2014
Gebühren f. Leistungsverzeichnisse	880,00 €	546,00 €	Ausschreibungen für den Neubau Otto-Schlecht-Str.2
Erstattung f. Kleinreparaturen u. Schäden vom Mieter (davon in 2013 Versicherungserstattungen von Brandschäden 1.437,32 €)	1.968,75 €	3.960,06 €	Vereinbarung im Mietvertrag
Ausbuchung von Kleinstbeträgen aus Mietüberzahlungen	39,51 €	0,00 €	Verjährte Beträge von ausgezogenen oder verstorbenen Mietern
Vandalismusschäden	11.173,65 €	3.390,92 €	Erstattung vom Amt für öffentliche Ordnung
insgesamt	14.061,91 €	7.896,98 €	

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.

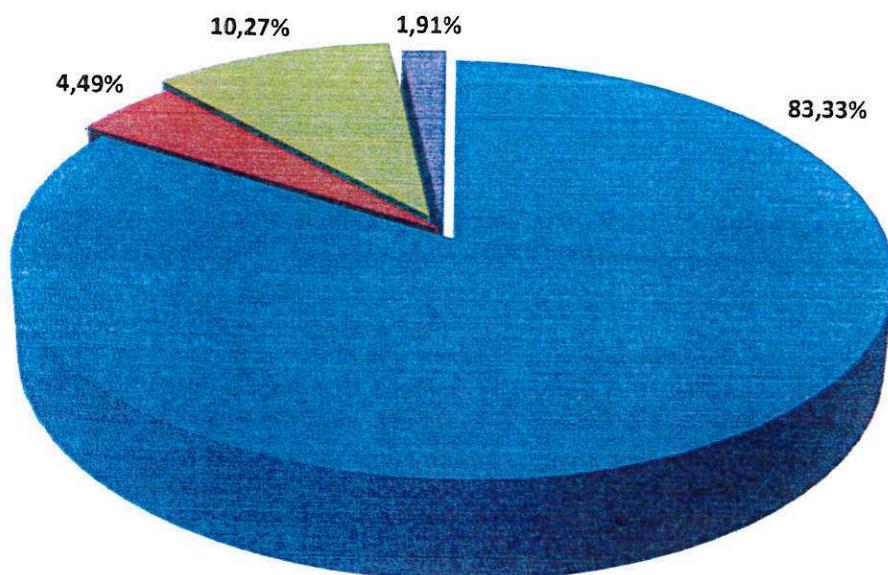
3.5.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Ergebnis 2014	Plan 2014	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2013
Guthabenzinsen	34.970,21 €	28.000,00 €	6.970,21 €	54.422,87 €

Die Durchschnittsverzinsung der flüssigen Mittel lag in 2014 bei 1,63 %. Diese Verzinsung beinhaltet eine Geldanlage „Zuwachs-

sparen“ über 330 T€ mit einer Verzinsung von 3,75 % und Laufzeit bis zum 15.04.2017.

3.5.1.4 Erträge im Überblick



Erträge insgesamt	100,00 % =	1.826.498,10 €
■ aus der Hausbewirtschaftung	83,33 % =	1.522.030,13 €
■ aus Betreuungstätigkeit	4,49 % =	81.936,85 €
■ sonstige betriebliche Erträge	10,27 % =	187.560,91 €
■ Zinserträge	1,91 % =	34.970,21 €

3.5.2 Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

3.5.2.1 Hausbewirtschaftung

	Ergebnis 2014	Plan 2014	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2013
Betriebskosten	341.935,70 €	437.000,00 €	-95.064,30 €	364.248,33 €
Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten Vermietung	3.897,76 €	2.000,00 €	1.897,76 €	396,37 €
Instandhaltungs- und Moderni- sierungskosten Vandalismusschäden 11.173,65 € (Vorjahr 3.390,92 €)	280.349,54 €	270.000,00 €	10.349,54 €	274.973,41 €
Hausbewirtschaftung insgesamt	626.183,00 €	709.000,00 €	-82.817,00 €	639.618,11 €

3.5.2.1.1 Betriebskosten

Wasser- und Abwassergebühren

Die Höhe der Wasser- und Abwassergebühren richtet sich hauptsächlich nach dem Wasserverbrauch der Mieter.

Energiekosten für Heizung und Warmwasser

In den Wohnanlagen konnte witterungsbedingt ein Rückgang des Energieverbrauchs bis zu 20 % beobachtet werden. Bei dem Ausweis der Energiekosten ist auch zu beachten, dass in einer Wohnanlage der Gasverbrauch aufgrund einer erforderlichen Heizanlagenerneuerung vom Energieversorger in 2013 um ca. 4.000,00 € zu hoch geschätzt und in 2014 wieder ausgeglichen wurde.

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, die in 2014 überwiegend ausgeführt wurde.

Im Oktober 2014 wurden die gesetzmäßig vorgeschriebenen Rauchwarnmelder in den Wohnungen installiert. Die hierfür anfallenden Wartungskosten werden mit den Mietern über die Betriebskostenabrechnung abgerechnet. Weitere Ausführungen siehe unter "Instandhaltungen, Seite 30

Stromkosten

Diese Position beinhaltet den Allgemeinstrom für Treppenhauslicht, Türöffner- und Sprechanlage und zum Betrieb der zentralen Heizanlage.

Hauswart-Personalkosten

Erläuterungen siehe ab Seite 31 „Personalaufwand“.

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

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

Durch die energetische Sanierung von 79 Wohnungen konnte in den vergangenen 5 Jahren ein deutlicher Rückgang der Heizkosten verzeichnet werden.

Betriebskosten 2010 - 2014

(in EUR)	2014	2013	2012	2011	2010
Wohnungsanzahl	312	313	316	318	315
Mieterwechsel	37	50	37	39	39
Wasser- u. Abwassergebühren (in 2011 15.354,92 € Erstattung von 2010 enthalten)	88.808,40	89.670,12	83.087,11	70.259,37	94.778,61
Legionellenuntersuchung 3-jährliche Untersuchung	3.635,68	6.015,15	0,00	0,00	0,00
Energiekosten Heizung	130.974,47	154.824,14	147.296,31	145.400,15	157.484,60
Wartungskosten jährlich für Heizung u. 2-jährliche Entkalkung für Warmwasserboiler	22.077,33	14.560,52	17.105,22	12.846,69	13.940,70
Hausreinigung	0,00	183,44	141,74	0,00	0,00
Winterdienst	9.199,22	8.561,17	8.935,69	8.470,88	7.286,80
Müllabfuhrgebühren	2.424,34	3.018,12	2.988,96	3.425,20	4.528,66
Ungezieferbekämpfung	308,26	1.280,60	1.621,55	0,00	836,45
Gartenpflege regelmäßige und außerordentliche Kosten (z. B. Sturmschädenbeseitigung)	17.803,65	20.986,48	18.001,48	14.384,98	10.416,01
Beleuchtung, Stromkosten	19.900,77	21.579,14	18.808,80	16.301,56	18.915,29
Schornsteinreinigung	3.935,92	3.024,15	3.174,02	3.183,20	3.267,02
Haftpflichtversicherung	939,00	948,00	954,00	942,00	933,00
Gebäudebrandversicherung	13.128,61	12.991,09	12.278,73	11.342,91	11.450,53
Breitbandkabel	27.308,19	26.606,21	25.788,30	25.123,06	22.576,26
Dachrinnenreinigung	0,00	0,00	34,03	770,41	46,17
Elektro-Check in den Wohnungen alle 5 Jahre fällig	0,00	0,00	0,00	268,02	221,45
Feuerlöscher- und Rauchwarnmelderwartung	1.491,86	0,00	0,00	760,17	0,00
Summe Betriebskosten	341.935,70	364.248,33	340.215,94	313.478,60	346.681,55
nachrichtlich: Grundsteuer	25.464,29	25.610,64	25.726,20	24.915,03	24.597,45
Hauswart-Personalkosten	23.258,23	23.383,06	24.815,79	26.477,24	25.786,77

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 Alkoholein-

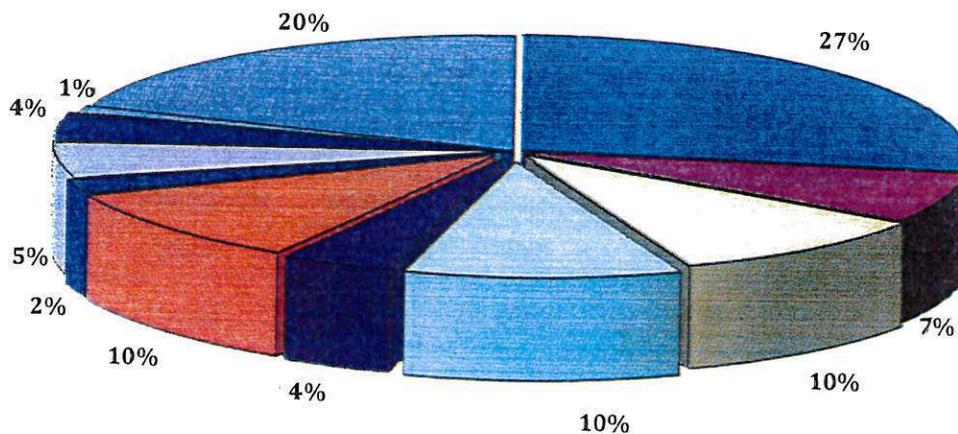
fluss, Drogen usw. nicht mehr in der Lage sind, ihr Leben alleine in den Griff zu bekommen oder eine Bedrohung für die übrigen Mieter darstellen (z. B. Brandgefahr). In 2014 war eine Räumung von einer 4 Zimmer-Wohnung erforderlich.

3.5.2.1.3 Instandhaltung

Die nachfolgende Tabelle und Grafik gibt einen Überblick der Gewerke über die von unse-

ren ortsansässigen Handwerkern durchgeführten Reparaturen in den Wohnanlagen.

Aufträge für Instandhaltung der Wohngebäude	Anteil in %	2014	2013
Heizung-Sanitär-Flaschner	27%	75.513,29 €	77.934,22 €
Rauchwarnmelder	7 %	19.553,23 €	0,00
Bauunternehmung	10 %	28.511,55 €	3.978,06 €
Raumausstatter-Bodenbeläge, Fliesen	10 %	28.791,90 €	22.395,99 €
Vereine, z. B. Wohnungslosenhilfe	4 %	12.016,35 €	5.718,07 €
Elektriker	10 %	26.633,21 €	41.496,69 €
Schlosser	2 %	5.691,10 €	5.495,25 €
Maler u. Stuckateur	5 %	13.681,06 €	75.623,75 €
Sonstiges	0 %	319,03 €	699,99 €
Schreiner-Glaser-Rollladenbau	4 %	10.429,00 €	5.790,29 €
Zimmerer u. Dachdecker	20 %	57.723,97 €	35.437,93 €
Garten- u. Landschaftsbau	1 %	1.485,85 €	403,17 €
Instandhaltungskosten insgesamt	100%	280.349,54 €	274.973,41 €



■ 27 % Heizung-Sanitär-Flaschner	■ 7 % Rauchwarnmelder	□ 10 % Bauunternehmung
□ 10 % Raumausstatter-Fliesen	■ 4 % Vereine-Wohnungslosenhilfe	■ 10 % Elektriker
■ 2 % Schlosser	□ 5 % Maler-Stuckateur	■ 4 % Schreiner-Glaser-Rollladenbau
■ 1 % Garten- und Landschaftsbau	■ 20 % Zimmerer-Dachdecker	

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden insgesamt 280,4 T€ (Vorjahr 275,0 T€) ausgegeben.

Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand mussten die Wohnungen aufgrund des geänderten § 15 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg mit Rauchwarnmelder bis spätestens 31.12.2014 ausgestattet sein. Nach gängiger Rechtsprechung können nur die Wartungskosten auf die Mieter umgelegt werden. Die Anmietkosten sind nicht umlagefähig. Für die Ausstattung der Wohnungen waren im Eigenbetrieb 975 Geräte erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen wurden die Geräte für je 20,05 € mit einer Gewährleistung von 10 Jahren auf Material und Batterie gekauft. Die Ausgaben werden direkt über die Instandhaltungskosten in der Gewinn- und Verlustrechnung abgewickelt. Die Kosten für Heizung und Sanitär beinhalten außer den Heizungsstörungen oder laufenden Reparaturen im Sanitärbereich neue Heizan-

lagen in der Hans-Rohrer-Str. 26, Hölderlinstr. 30-34 und Bleicherstraße 80.

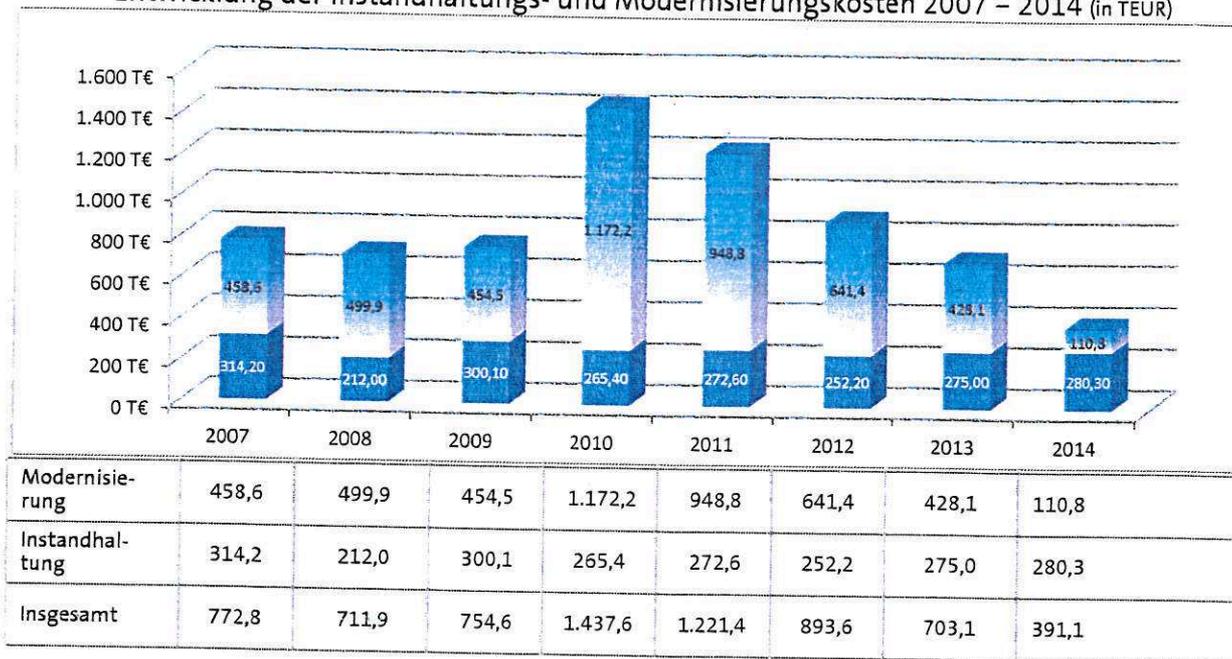
In 8 Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln die veralteten Elektroanlagen und teilweise die Fußbodenbeläge erneuert.

Im Wirtschaftsplan 2014 sind Kosten in Höhe von 45 T€ für die Dachsanierung der Obdachlosenunterkünfte Bleicherstraße 80 eingeplant. Wegen Arbeitsüberlastung unserer Technikabteilung werden die Arbeiten in 2015 ausgeschrieben und durchgeführt. Für die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 45 T€ wurde in der Bilanz 2014 eine Rückstellung für Instandhaltung gebildet.

In 2014 betragen die Gesamtaufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen sowie die Instandhaltungskosten 33,5 % der Mieteinnahmen (Vorjahr 61 %).

Durchschnittlicher Reparaturaufwand 13,86 € pro m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr 13,47 €).

Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2007 – 2014 (in TEUR)



Diese Investitionen tragen wesentlich zur Aufwertung der Wohnqualität in den Wohnanlagen bei und sichern zudem die langfristige Vermietbarkeit. In 2014 wurde die energie-

tische Sanierung von 6 Wohnungen in der Hans-Rohrer-Str. 17 abgeschlossen. Von den Gesamtkosten in Höhe von 350,4 T€ wurden in 2014 110,8 T€ ausgegeben.

3.5.2.2 Personalaufwand

Löhne, Gehälter und soziale Abgaben

	Ergebnis 2014	Plan 2014	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2013
Löhne und Gehälter einschl. Urlaubsrückstel- lung	217.829,17 €			203.068,43 €
Soziale Abgaben	61.250,44 €			57.812,73 €
Insgesamt	279.079,61 €			260.881,16 €
davon Hausmeisterkosten im Planansatz bei den Be- triebskosten enthalten.	23.258,23 €			23.383,06 €
	255.821,38 €	272.000,00 €	- 16.178,62 €	237.498,10 €

Die Steigerung der Personalkosten beinhaltet die tarifgebundene 3,0 %-ige Erhöhung zum 01.03.2014 und die Übernahme des Auszubildenden nach der bestandenen Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann im Juli 2014 in ein Beschäftigungsverhältnis.

Die Wohnungswirtschaft beschäftigt neben einem Betriebsleiter im kaufmännischen Bereich 5 Angestellte, davon 1 Teilzeitbeschäftigte mit 85 %; im technischen Bereich 1 Techniker. Weiterhin begleiten wir eine

Auszubildende seit 1. September 2014 für den Beruf Immobilienkauffrau.

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

Hinzu kommen 7 teilzeitbeschäftigte Hauswarte im Eigenbetrieb. Die Hauswartskosten werden unter der Position Betriebskosten - Gartenpflege und Winterdienst abgerechnet.

3.5.2.3 Abschreibungen auf Sachanlagen

Abschreibungen	Ergebnis 2014	Plan 2014	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2013
auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
auf Wohngebäude	260.980,41 €	260.000,00 €	980,41 €	244.234,31 €
geringwertige Wirtschaftsgüter, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.984,06 €	3.000,00 €	-1.015,94 €	1.582,95 €
Abschreibungen insgesamt	262.964,47 €	263.000,00 €	-35,53 €	245.817,26 €

Die Steigerung der Abschreibungen auf Wohngebäuden in Höhe von 16,7 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den Baukos-

ten der energetischen Sanierungen im Laurenbühlweg, 5 - 7 und Hans-Rohrer-Str. 17. Weitere Ausführungen im Anhang ab Seite 20.

3.5.2.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Ergebnis 2014	Plan 2014	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2013
Beratungskosten für eine Untersuchung der Gebäude Theaterstraße 14 – 16	0,00	25.000,00 €	-25.000,00 €	0,00 €
Sächliche Verwaltungskosten	48.180,07 €	49.000,00 €	-819,93 €	43.699,43 €
Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen	0,00 €	2.000,00 €	-2.000,00 €	0,00 €
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	48.180,07 €	76.000,00 €	-27.819,93 €	43.699,43 €

Im Wirtschaftsplan 2014 wurden Beratungskosten für eine Untersuchung der Gebäude Theaterstraße 14 und 16 eingestellt. Aufgrund

der guten Auftragslage der Architekturbüros wird dieser Kleinauftrag voraussichtlich in 2015 zur Durchführung kommen.

Die Zusammenstellung der sächlichen Verwaltungskosten kann aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Sächliche Verwaltungskosten	2014	2013
Telefonkosten	785,61 €	507,08 €
Portokosten	1.326,89 €	395,21 €
Büromaterial	3.686,59 €	2.423,53 €
Raumkosten f. Geschäftsräume	21.033,80 €	21.910,00 €
Reparaturen Geschäftsausstattung	155,95 €	34,90 €
Fortbildungskosten - Seminargebühren	2.392,59 €	1.942,87 €
Fahr- und Reisekosten	956,62 €	1.119,31 €
EDV-Betreuungskosten	16.272,51 €	12.766,72 €
Verbands- und andere Beiträge, Beratungskosten	1.217,31 €	1.792,45 €
Freiwillige soziale Aufwendungen Personalversammlung, usw.	190,90 €	76,68 €
Kontoführungsgebühren	71,40 €	71,40 €
Kosten für Gasausschreibung	0,00 €	0,00 €
Sonst. sächl. Verwaltungskosten	89,90 €	659,28 €
Sächliche Verwaltungskosten	48.180,07 €	43.699,43 €

In 2014 wurden bei der Stadtverwaltung die Porto- und Büromaterialkosten teilweise nach einem neuen Aufteilungsschlüssel und direkter Rechnungsstellung der Lieferanten den einzelnen Ämtern zugeordnet und dadurch der Eigenbetrieb mehr belastet. Aufgrund der laufenden gesetzlichen Änderungen im Bereich der Wohnungswirtschaft

und Einführung des zwingend vorgeschriebenen SEPA-Zahlungsverfahrens wurden Ergänzungen des WoWi-Programms mit einer Beratung zur Optimierung der Arbeitsabläufe erforderlich. Dadurch haben sich die EDV-Betreuungskosten gegenüber dem Vorjahr um 27 % erhöht.

3.5.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Ergebnis 2014	Plan 2014	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2013
Darlehenszinsaufwand	3.737,66 €	22.000,00 €	-18.262,34€	21.834,05 €

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase wurden Anfang 2015 2 Darlehen in Höhe von insgesamt 407.000,00 € mit einer Verzinsung von 0,58 % zurückbezahlt. Nähere Erläuterungen

sind aus der Zusammenstellung "Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung" zum 31.12.2014 zu entnehmen.

3.5.2.6 Sonstige Steuern

	Ergebnis 2014	Plan 2014	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2013
Grundsteuer	25.464,29 €	27.000,00 €	-1.535,71 €	25.610,64 €

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

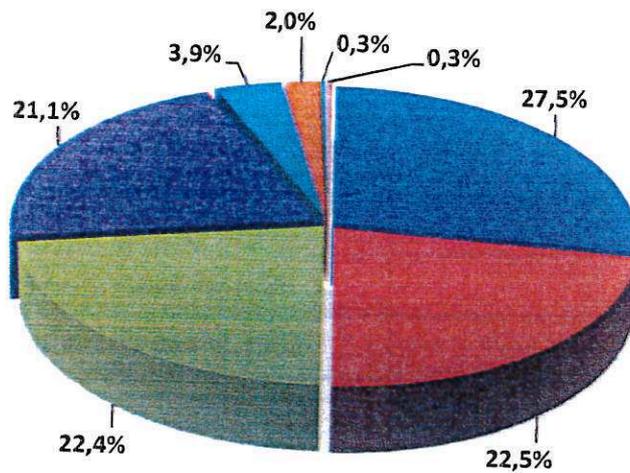
trag vereinbarten Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter abgerechnet werden.



16 Reihenhäuser Im Öschle 1 – 15 und 2 – 16, Eigentum des Hospitals, verwaltet vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

3.5.2.7. Aufwendungen im Überblick

Grafik: Anteil der einzelnen Kostenarten an den Gesamtaufwendungen



- 100,00 % = 1.245.609,10 € Aufwendungen insgesamt
- 27,5 % = 341.935,70 € Betriebskosten
- 22,5 % = 280.349,54 € Instandhaltungskosten
- 22,4 % = 279.079,61 € Personalaufwand
- 21,1 % = 262.964,47 € Abschreibungen
- 3,9 % = 48.180,07 € Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 0,3 % = 3.737,66 € Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 2,0 % = 25.464,29 € Grundsteuer
- 0,3 % = 3.897,76 € Kosten für Miet- und Räumungsklagen

3.5.3 Ergebnis

Rohergebnis

Das Rohergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	Ergebnis 2014	Ergebnis 2013
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.561.704,55 €	1.527.416,01 €
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	81.936,85 €	82.415,89 €
Bestandsverminderung aus unfertigen Leistungen	-39.674,42 €	-13.677,51 €
Sonstige betriebliche Erträge	187.560,91 €	268.010,82 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-626.183,00 €	-639.618,11 €
Rohergebnis	1.165.344,89 €	1.224.547,10 €

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

	Ergebnis 2014	Ergebnis 2013
Rohergebnis	1.165.344,89 €	1.224.547,10 €
Personalaufwand	-279.079,61 €	-260.881,16 €
Abschreibungen	-262.964,47 €	-245.817,26 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48.180,07 €	-43.699,43 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.970,21 €	54.422,87 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.737,66 €	-21.834,05 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	606.353,29 €	706.738,07 €

Jahresüberschuss

	Ergebnis 2014	Ergebnis 2013
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	606.353,29 €	706.738,07 €
Sonstige Steuern – Grundsteuer	-25.464,29 €	-25.610,64 €
Jahresüberschuss	580.889,00 €	681.127,43 €

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 580.889,00 € in die Ergebnismrücklagen einzustellen.

4 AUSWERTUNG DER MODERNISIERUNGSMASSNAHME 2013/2014

Hans-Rohrer-Straße 17

Baujahr 1963/64 mit 400,41 m² Wohnfläche

Drei 3-Zimmer Wohnungen mit je 60,30 m² Wohnfläche

Drei 4-Zimmer-Wohnungen mit je 73,17 m² Wohnfläche

Baubeginn: September 2013; Baufertigstellung: Juni 2014

Beschreibung der Modernisierung:

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen:

Einbau von Qualitäts-Kunststofffenstern mit Rollläden. Wärmedämmung an der Fassade. Dämmung der Kellerdecke und Dach nach der EnEV₂₀₀₉, finanziert mit einem KfW-Förderprogramm.

Eine Raumentlüftung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohnklima.

Erhebliche Wohnwertverbesserung durch den Anbau von Balkonen von 6,82 m², die zur Hälfte der Wohnfläche angerechnet werden. Vorbereitung für eine Erweiterung moderner Medienversorgung (Glasfaser, Breitbandkabelanschluss, Telefonie, Internetzugang usw.).

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

Zur Finanzierung der Maßnahme hat die L-Bank in Zusammenarbeit mit der KfW-Bank ein zinsloses Modernisierungsdarlehen in Höhe von 300.000,00 € bewilligt.

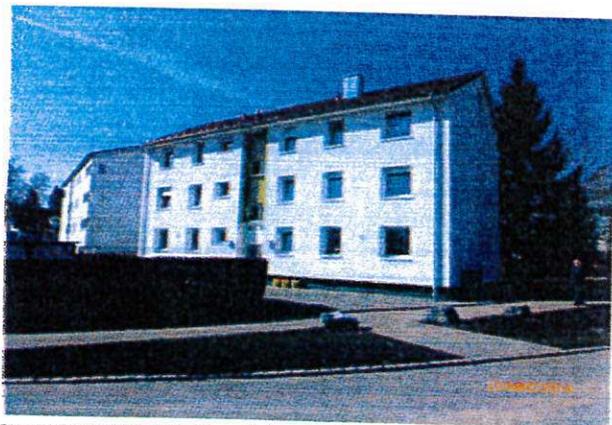
Die Miete wurde nach den Vorschriften des § 559 BGB neu berechnet (11 % Jahreserhöhung

aus den Baukosten von bisher nicht vorhandenen baulichen Wertverbesserungen).

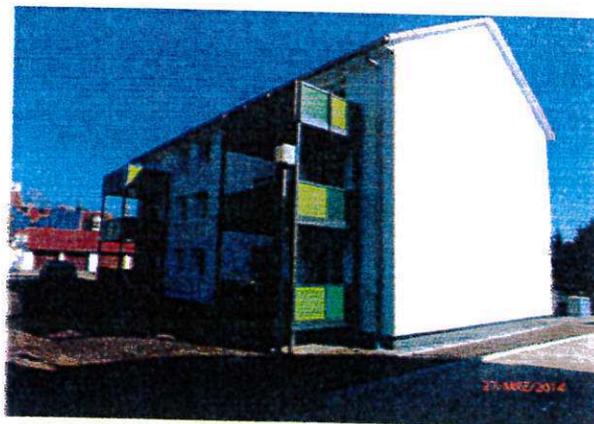
Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Maßnahme wurde anhand der dynamischen VoFi-Methode aufgestellt (= vollständiger Finanzplan, angewendet vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen).

Die Mieter freuen sich über die neuen Balkone und die gelungene Modernisierung des Gebäudes und des Wohnumfeldes. Sie berichten von einem spürbar behaglicheren Wohnklima; Durchzug durch undichte Fenster und Kälteabstrahlung der Wände sind nicht mehr vorhanden. Dies wirkt sich natürlich positiv auf den Heizungsverbrauch aus und kommt den Mietern ebenso wie der Umwelt zugute. Die Gasrechnung 2014 hat sich gegenüber 2013 um 54 % reduziert. Im Durchschnitt bedeutet das für unsere Mieter eine Einsparung von 360,00 € im Jahr.

Die ansprechende Farbgestaltung sowie die offene Gartengestaltung tragen wesentlich zur Verschönerung des Mietumfeldes bei und erhöhen somit auch den Wohnwert des Gebäudes.



Energetische Sanierung Hans-Rohrer-Straße 17



Energetische Sanierung Hans-Rohrer-Straße 17

Ertragswertberechnung		
Unter Berücksichtigung der aktuellen Mieteinnahmen beträgt der Ertragswert mit einem Liegenschaftszins von 3,25 % für das Gebäude derzeit		433.000,00 €
Kosten		
Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2013 Modernisierungskosten für die Wohnungen		370.000,00 €
Abgerechnete Baukosten 2013/2014	354.417,49 €	
abzüglich Zuschüsse für fachm. Begleitung energetischer Maßnahmen BAFA	<u>4.000,00 €</u>	350.417,49 €
Modernisierung mit Balkonanbringung pro m ² Wohnfläche = Baukosten Wohngebäude 350.417,49 € : 400,41 m ² =		875,15 €
Finanzierung		
MW-Modernisierungsdarlehen der L-Bank – KfW-Darlehen für öffentlich geförderte Wohnungen		300.000,00 €
Effektivzinssatz 0,0 % auf 10 Jahre, Laufzeit 20 Jahre = jährlich		0,00 €
Abschreibungsdauer		
Die Abschreibung bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt für die Wohnungen		30 Jahre
Jährlicher Abschreibungsbetrag Gebäude		11.680,58 €
Mieteinnahmen		
Monatliche Durchschnittsmiete 5,60 € x 400,41 m ² Wohnfläche x 12 Monate = jährliche Miete insgesamt Einnahmen jährlich		26.907,55 €
Amortisation		
Die Investition amortisiert sich nach		25 Jahren
Grundlage der Berechnung ist die vom Verband baden- württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi- Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)		
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 m ² Wohnfläche veranschlagt.		2.270,00 €
Quelle: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude		

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

5. SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen 1.477.000,00 € (Vorjahr 60.175,00 € Hans-Rohrer-Straße 17) nicht in der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus dem laufenden Bauvorhaben Otto-Schlecht-Straße 2.

Mitarbeiter:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2,5	1 (85%)
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.		6
Auszubildender	1	0
	4,5	7

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2014

Lfd. Nr.	Baubeschmitt	Glaubiger	Darlehenskontonummer	Ursprungsbetrag		Zinssatz	Zinssbindung bis	Geleistete Tilgungen			Stand 31.12.2014	Vor Ablauf des 1. Jahres fällig	Vor Ablauf von 1-5 Jahren fällig	Zinsen 2014		
				01.01.2014	Zugänge Abgänge im Geschäftsjahr			31.12.2014	in früheren Jahren	Tilgungszuschuss im Geschäftsjahr					insgesamt	
2	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601882.8	64.422,78 €	- €	64.422,78 €	31.12.2014	0,50%	1.2.2050	27.703,76 €	783,72 €	28.487,48 €	35.935,30 €	3.190,22 €	31.957,43 €	180,99 €
3	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	57.264,69 €	- €	57.264,69 €		0,50%	1.2.2050	24.625,67 €	696,65 €	25.322,32 €	31.942,37 €	2.835,79 €	28.406,44 €	160,88 €
4	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	347.678,48 €	- €	347.678,48 €		0,50%	1.8.2058	147.405,50 €	4.219,08 €	151.624,58 €	196.053,90 €	17.174,18 €	174.639,51 €	987,31 €
12	Laurenzbühlweg 5	SPK-KFW	6000366676	220.000,00 €	- €	220.000,00 €		0,58%	30.9.2030	- €	- €	16.500,00 €	203.500,00 €	50.510,71 €	140.543,51 €	1.204,24 €
13	Laurenzbühlweg 7	SPK-KFW	6000366717	220.000,00 €	- €	220.000,00 €		0,58%	30.9.2030	- €	- €	16.500,00 €	203.500,00 €	50.510,71 €	140.543,51 €	1.204,24 €
14	Hans-Rohrer-Str. 17	L-Bank Karlsruhe	245.000021.8	- €	300.000,00 €	300.000,00 €		0,00%	1.6.2023	- €	- €	- €	300.000,00 €	63.360,00 €	228.720,00 €	- €
Endsumme				909.365,95 €	300.000,00 €	1.209.365,95 €				199.734,93 €	5.699,45 €	238.434,38 €	970.931,57 €	187.581,61 €	744.810,40 €	3.737,66 €