

Geschäftsjahr 2015



Neubau von 15 öffentlich geförderte Wohnungen
im Talfeld, Otto-Schlecht-Straße 2

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach
Zeppelinring 50
88400 Biberach an der Riß

INHALT

Vorwort

UNSER UNTERNEHMEN

- 1 Eigenbetriebsstruktur
- 2 Organe des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

LAGEBERICHT 2015

- 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 2015

- 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 Hausbewirtschaftung
- 27 Betriebskosten
- 28 Miet- und Räumungsklagen
- 29 Instandhaltung
- 31 Personalaufwand
- 31 Abschreibungen
- 32 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 33 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 33 Sonstige Steuern
- 33 Aufwendungen im Überblick
- 34 Ergebnis – Jahresüberschuss – Ergebnisverwendung
- 35 Auswertung der Modernisierungsmaßnahme 2015/2016
- 37 Sonstige Angaben

Anlage: Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung

VORWORT

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach ist seit über 10 Jahren ein erfolgreicher Teil der Stadt Biberach und hat im Jahr 2015 einen Überschuss von 508,5 T€ erwirtschaftet. Im vergangenen Jahr konnte die energetische Sanierung von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in der Siebenbürgenstraße 40 abgewickelt werden. Somit sind 91 Wohnungen, also 29 % des Wohnungsbestandes zeitgemäß und energetisch saniert. Ferner fand im Jahr 2014 / 2015 der Neubau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen in der Otto-Schlecht-Straße 2 statt, welcher schlussendlich im Frühjahr 2016 fertiggestellt wurde.

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 November 2016



ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft -Ausbildungsbetrieb-

Sitz:	88400 Biberach an der Riß 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:	Irene Emmel Amtsleiterin für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
2. stellvertretender Betriebsleiter:	Christian Kuhlmann Bürgermeister
Oberbürgermeister:	Norbert Zeidler

Gemeinderat:	<p>Herrn Stadtrat Tom Abele Frau Stadträtin Lucia Authaler (ab 05/2015) Herrn Stadtrat Jörg Bode (bis 12/2015) Frau Stadträtin Magdalena Bopp Herrn Stadtrat Hans-Peter Alfred Braig Herrn Stadtrat Hans-Peter Brenner Herrn Stadtrat Otto Deeng Herrn Stadtrat Rainer Etzinger Frau Stadträtin Steffi Etzinger Herrn Stadtrat Christoph Funk Frau Stadträtin Marlene Goeth Frau Stadträtin Flavia Gutermann Herrn Stadtrat Hubert Hagel Frau Stadträtin Elke Christiane Handtmann (bis 05/2015) Herrn Stadtrat Ralph Heidenreich Herrn Stadtrat Ulrich Heinkele Frau Stadträtin Manuela Hölz (ab 10/2015) Frau Stadträtin Monika Holl (ab 07/2015) Herrn Stadtrat Reinhold Hummler Frau Stadträtin Elisabeth Jeggler Herrn Stadtrat Werner-Lutz Keil Herrn Stadtrat Friedrich Kolesch Frau Stadträtin Gabriele Kübler Herrn Stadtrat Franz Lemli (bis 07/2015) Herrn Stadtrat Bruno Mader Herrn Stadtrat Dr. Rudolf Metzger Herrn Stadtrat Herbert Pfender Herrn Stadtrat Dr. Heiko Rahm Herrn Stadtrat Dr. Peter Schmid Herrn Stadtrat Peter Schmogro Frau Stadträtin Silvia Sonntag Herrn Stadtrat Johann Späh (bis 09/2015) Herrn Stadtrat Johannes Walter Herrn Stadtrat Josef Weber Herrn Stadtrat Dr. Otmar M. Weigele (ab 12/2015) Herrn Stadtrat Dr. Manfred Wilhelm</p>
---------------------	--

2015

Lagebericht

LAGEBERICHT

Geschäft und Rahmenbedingungen

Eigenbetriebsstruktur

Aufgrund von § 3 Absatz 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

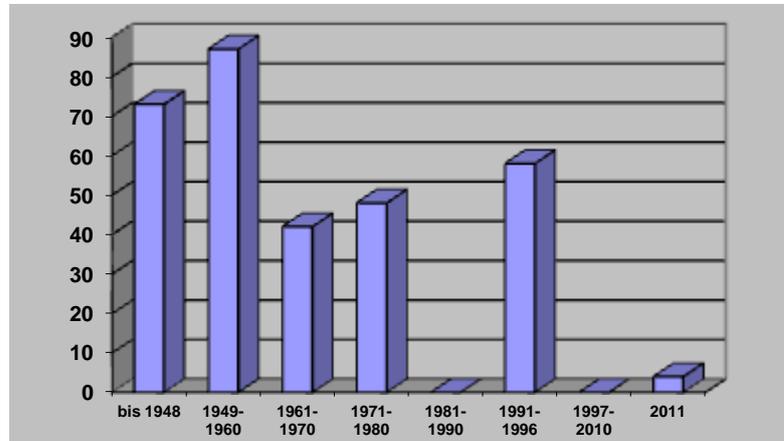
- vorrangig eine sozialverantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen
- den Wohnungsbestand zu erhalten und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu modernisieren
- Immobilien zu veräußern, zu erwerben oder neu zu erstellen, um die vorstehenden Aufgaben erfüllen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

Wohnungsstruktur - Eigenbetrieb

Wohnungsart	Anzahl	Bemerkung
Öffentlich geförderte Wohnungen Vergabe nach den Vorschriften des Landeswohnbauförderungsgesetzes nachrichtlich: ab 2016	34 + 15	Hermann-Volz-Straße 31 – 37 Otto-Schlecht-Straße 2
Wohnungen (mit Wohnberechtigungsschein / Einweisungen)	250	
Wohnungen (ohne Wohnberechtigungsschein)	11	Waldseer Straße 45, Hindenburgstraße 34
Wohnungen für Obdachlose	17	Bleicherstraße 80
Gesamt nachrichtlich: ab 2016	312 327	

Unsere Wohnungen wurden gebaut in den Jahren:

Bautätigkeit: Baujahr		Wohnungen
bis	1948	73
1949	- 1960	87
1961	- 1970	42
1971	- 1980	48
1981	- 1990	0
1991	- 1996	58
1997	- 2010	0
2011		4
insgesamt		312



Wohnungssituation

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Folgende weitere Wohnungsunternehmen vermieten in Biberach unter anderem insgesamt 351 öffentlich geförderte Wohnungen:

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

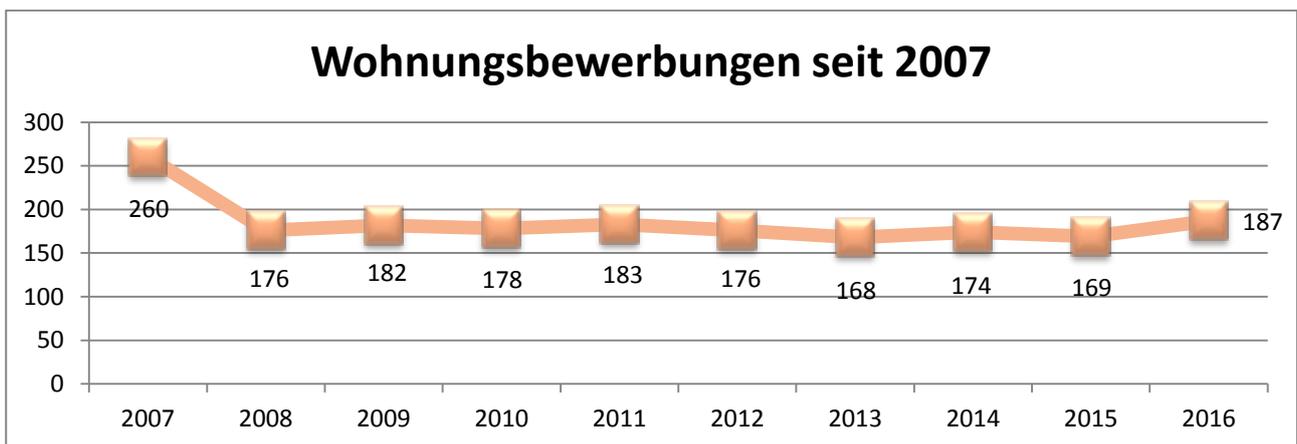
Diese Wohnungen werden nur an einen Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Die Miete liegt gemäß § 32 Absatz 3 Landeswohnraumförderungsgesetz in Verbindung mit der Satzung der Stadt Biberach über die Höhe der zulässigen Miete für geförderte Wohnungen 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb

Im November 2016 waren 187 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	18	58	33	36	145	78 %
auswärts	6	15	11	10	42	22 %
insgesamt	24	73	44	46	187	100 %
In %	13 %	39 %	24 %	24 %	100 %	



Seit Gründung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft hat sich die Wohnungsnachfrage nur unwesentlich verändert. Der Anstieg der Wohnungsbewerbungen vom Jahr 2015 zum Jahr 2016 (+ 18) ist teils begründet durch die Zuwanderung der Flüchtlinge. Zudem sind

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

Obdachlosigkeit

Im Jahr 2015 waren insgesamt 26 (Vorjahr: 18) Unterbringungen infolge von Räumungsklagen und Obdachlosigkeit notwendig; davon waren 3 alleinstehende Frauen, 1 Alleinerzie-

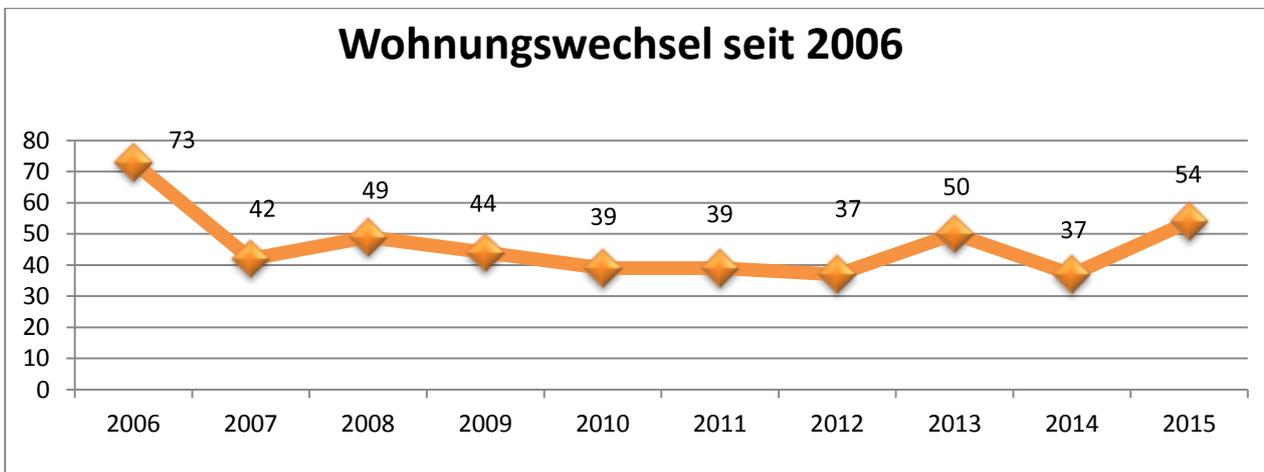
hende mit 1 Kind, 5 Familien mit 1 Kind, 1 Familie mit 2 Kinder und 16 Männer betroffen. Davon wurde 1 Familie mit zwei Kindern wegen der Wohnungsbeschaffenheit umgesetzt.

Wohnungswechsel – Fluktuation

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 54 Wohnungen (Vorjahr: 37) neu vermietet; das entspricht einer Fluktuationsrate von 10,8 % (inkl.

Einweisung Obdachloser). Die Wohnungswechsel verteilen sich auf verschiedene Wohnungsgrößen wie folgt:

1-Zimmer Wohnung	2-Zimmer Wohnung	3-Zimmer Wohnung	4-Zimmer Wohnung	5-Zimmer Wohnung	Insgesamt
20	8	21	4	1	54



vorher

nachher

12-Familienhaus Siebenbürgenstraße 40 - 2015/2016 energetisch saniert

Wohnungsverwaltung

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 31.12.2015 **501** Wohnungen und gewerbliche

Einheiten (Vorjahr: 499) sowie **125** Garagen, die sich wie folgt gliedern:

Eigener Bestand	Wohnungen u. sonst. EH	Gewerbl. Einheiten	Garagen
Mietwohnungen	312		75
Verwalteter Bestand:			
Gemischt genutzte Einheiten (in 2015: Abgang Gießübelgasse 1, Zugang Rollinstraße 25)	33	22	20
Angemietete Wohnungen	68	0	4
Hospital – Wohnungen u. gewerbl. EH	62	4	26
Verwaltete Wohnungen, gewerbl. EH, Garagen	163	26	50
Bestand insgesamt:	475	26	125

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	175	21	29	63	40	4	18
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	501	26	121	202	112	12	26
davon hospitäliche Wohnungen/gewerbl. Einheiten	66	0	11	27	23	1	4

Entwicklung der Mieten

a) Energetische Sanierung:

In der Siebenbürgenstraße 40 wurde die energetische Sanierung Ende April 2016 abgeschlossen. Die daraus berechnete Mieterhöhung von durchschnittlich 0,93 € pro m² monatlich ergibt eine Durchschnittsmiete in Höhe von 6,14 € und somit jährliche Mehreinnahmen von 7.644,00 €. Weitere Ausführungen auf Seite 34.

b) Allgemeine Erhöhungen:

Im Laufe des Jahres wurden die Mieten bei 53 Wohnungen zwischen 0,07 € und 0,43 € 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 5,03 € (Vorjahr: 4,88 €) pro m² Wohnfläche monatlich. Die in 2015 abgerechneten

Betriebskosten für das Jahr 2014 betragen durchschnittlich 1,67 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 1,69 €). Dadurch errechnet sich eine Warmmiete von 6,70 € (Vorjahr: 6,57 €). Die Garagen werden für 36,00 € monatlich vermietet.

d) Leerstandsquote und Mietrückstände:

Die Leerstandsquote liegt bei 0,27 % (Vorjahr: 0,36 %), die ausschließlich auf Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln oder Sanierungen zurückzuführen ist. Die rückständigen Mietzahlungen betragen nominal 9,6 T€ = 0,58 % der Gesamtmieten (Vorjahr: 9,1 T€ = 0,58 %).

e) Mahnverfahren, Insolvenz:

Von keinem Mieter (Vorjahr: 1) wurde Insolvenz angemeldet. Ferner wurden keine Räumungsklagen (Vorjahr: 8) und keine gerichtliche Mahnverfahren (Vorjahr: 9) beim Amtsgericht Biberach eingeleitet.



2 Wohnungen in der Theaterstraße 14 + 16 – im Eigentum des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft – derzeit werden Voruntersuchungen durchgeführt (Neubau oder Sanierung)

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug im vergangenen Geschäftsjahr 2015 12.461 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.458 T€ (+ 13,3 %) vergrößert. Die Sachanlagen beliefen sich auf 9.514 T€ und sind vollständig durch das Eigenkapital gedeckt. Weitere Ausführungen siehe Seite 21 unter der Position Entwicklung des Anlagevermögens.

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

Die Forderungen aus der Vermietung stiegen gegenüber dem Vorjahr leicht an (+ 438 €). Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen stichtagsbezogene Abrechnungssalden aus der Verwaltung der hospitälichen und städtischen Wohngebäude. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ waren die Abrechnungssalden für Gas, Wasser und Strom auszuweisen.

Die liquiden Mittel erreichten zum Geschäftsjahresende einen Wert von 2.513,1 T€ und lagen u. a. aufgrund der außerordentlichen Darlehensrückzahlungen (Laurenbühlweg 5+7) um 72,7 T€ unter dem Vorjahresstand. Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten den Anteil für die Breitbandkabelgebühren und die Wartungskosten für Rauchwarnmelder 2015.

Das Eigenkapital lag bei 9.876 T€, was einem Anteil von 79,3 % an der Bilanzsumme entspricht.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Personalkosten bezüglich der leistungsorientier-

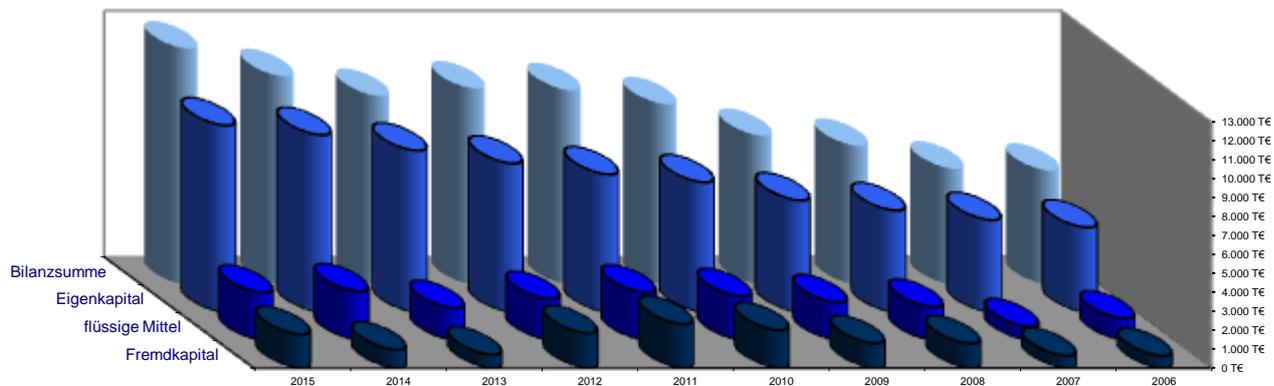
ten Bezahlung und des noch zu gewährenden Urlaubs stichtagsbezogen zum 31.12.2015.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch die Inanspruchnahme eines zinslosen Darlehens von 1.238,0 T€ für den Neubau der Otto-Schlecht Straße 2 und der planmäßigen Tilgungen der Darlehen einen Stand zum Jahresende von 1.786,9 T€. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 723 T€ aufgrund der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen über 228,1 T€ (Vorjahr: 78,2 T€) um 155,9 T€ erhöht. 65 % davon betreffen die erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die abzurechnenden Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen über 228 T€ beinhalten die zum Bilanzstichtag offenen Handwerkerrechnungen für Reparaturen in den Wohngebäuden und Baukosten der energetischen Sanierung Siebenbürgenstraße 40.

Allgemeine Überzahlungen für die Miete in Höhe von 12,8 T€ sind in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und die vorausbezahlten Mieten für Januar 2016 unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten mit 21 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)	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	12.461,4	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	2.513,1	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	508,5	580,9	681,1	576,5	417,5	664,6	527,5	509,4	393,1	586,1
Eigenkapitalquote	79,25 %	85,14 %	85,83 %	75,9 %	71,08 %	72,11 %	75,29 %	73,47 %	79,63 %	74,49 %
Eigenkapital	9.876,2	9.367,6	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	1.786,9	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 1.766,8 T€ in den Wohnungsbau (energetische Sanierung Siebenbürgenstraße 40 und Neubau Otto-Schlecht-Straße 2) und 0,6 T€ in die Geschäftsausstattung (1 Digitalkamera, 1 Rollcontainer) investiert.

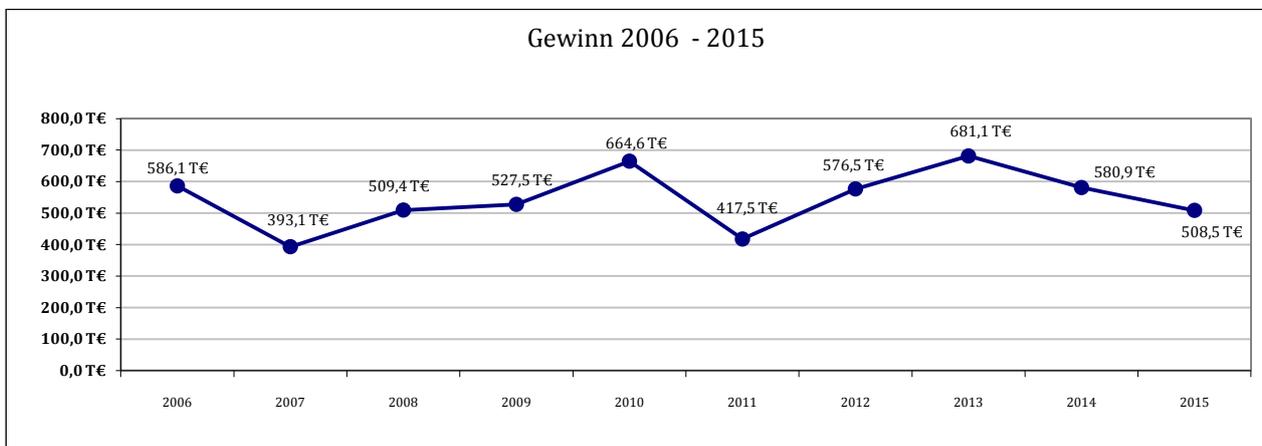
Für die Finanzierung des Neubaus Otto-Schlecht-Straße 2 wurde das zinslose Darlehen von der L-Bank in Höhe von 1.238,0 T€ (Vorjahr: 300 T€) abgerufen.

Gleichzeitig wurden KfW-Darlehen in Höhe von 407 T€ mit einer Verzinsung von 0,58 % zurückbezahlt.

Ertragslage

Die Ertragslage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft ist von Anfang an geordnet. Der Jahresüberschuss wurde mit 508,5 T€ in der Bilanz ausgewiesen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 6,5 T€ gestiegen. Der Anstieg ist bedingt durch planmäßige Mietererhöhungen im Bestand. Die bestands-

orientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr in gesteigertem Maße fortgesetzt. Für die Modernisierung und Instandhaltung wurden insgesamt 839,1 T€ = 41,53 €/m² in den Wohnungsbestand investiert. Weitere Ausführungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ab Seite 22.



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 2015 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 und Zuwachssparen sind keine Ausfall- und Liquiditätsrisiken zu erwarten. Risiken, die den Fortbestand gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2015 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 28 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 sowie dem Bau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hochvogelstraße 50 wird im Frühjahr 2017 begonnen. Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist im Sommer 2018 geplant. Die Kosten und die Finanzierung hierfür sind im Wirtschaftsplan 2016 dargestellt und erläutert.



12 Wohnungen Memelstraße 5 in 2011/2012 energetisch saniert, Eigentum des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

Bilanz 2015

Gewinn- und Verlustrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

BILANZ

Aktiva (in €)	Anhang ¹⁾	31.12.2015	31.12.2014
Sachanlagen			
Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		7.384.979,03	7.645.809,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung		5.502,05	7.206,47
Anlagen im Bau		2.123.477,41	356.659,04
Bauvorbereitungskosten			
Anlagevermögen	(2.1)	9.513.958,49	8.009.675,05
Vorräte			
Unfertige Leistungen – Betriebskosten		357.000,00	343.000,00
Andere Vorräte		11.417,34	6.455,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung		9.599,81	9.121,98
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		23.888,70	18.670,64
Sonstige Vermögensgegenstände		20.691,13	18.774,03
Guthaben bei Kreditinstituten		2.513.100,36	2.585.807,03
Umlaufvermögen	(2.2)	2.935.697,34	2.981.829,20
Rechnungsabgrenzungsposten		11.766,31	11.555,50
Bilanzsumme		12.461.422,14	11.003.059,75
Nachrichtlich: Treuhandvermögen: Mietkautionen	(2.5)	41.314,14	23.350,58
Passiva (in EUR)	Anhang ¹⁾	31.12.2015	31.12.2014
Kapitalrücklage		4.431.133,00	4.431.133,00
Ergebnisrücklagen		4.936.649,92	4.355.760,92
Jahresüberschuss		508.465,05	580.889,00
Eigenkapital		9.876.247,97	9.367.782,92
Rückstellungen für Instandhaltung	(2.3)	45.000,00	45.000,00
Sonstige Rückstellungen	(2.3)	9.555,37	22.826,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.786.932,99	970.931,57
Erhaltene Anzahlungen		466.719,29	463.914,96
Verbindlichkeiten aus der Vermietung		12.863,30	13.036,47
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit		14.687,48	11.272,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		228.066,89	78.246,40
Sonstige Verbindlichkeiten		537,93	549,86
Fremdkapital	(2.4)	2.509.807,88	1.537.951,28
Rechnungsabgrenzungsposten		20.810,92	29.499,55
Bilanzsumme		12.461.422,14	11.003.059,75
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten - Mietkautionen	(2.5)	41.314,14	23.350,58

¹⁾ Siehe Erläuterung unter der entsprechenden Ziffer im Anhang.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(in €)	Geschäftsjahr 2015	Geschäftsjahr 2015	Geschäftsjahr 2014	Planansatz 2015
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Kaltmieten -	1.175.319,79		1.168.827,87	1.153.000,00
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Betriebskosten -	376.023,24		392.876,68	410.000,00
	1.551.343,03		1.561.704,55	1.563.000,00
aus Betreuungstätigkeit	92.317,93	1.643.660,96	81.936,85	76.000,00
Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -		9.604,70	39.674,42	
Sonstige betriebliche Erträge		62.170,52	187.560,91	2.000,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	364.535,67		341.935,70	432.000,00
Kosten für Miet- und Räumungsklagen			3.897,76	4.000,00
Vertriebskosten für die Vermietung				
Instandhaltungskosten	228.126,25	592.661,92	280.349,54	240.000,00
Rohergebnis		1.103.564,86	1.165.344,89	965.000,00
a) Löhne und Gehälter	213.300,93		217.829,17	
b) Soziale Abgaben davon für Altersversorgung 0,00 €	61.411,24	274.712,17	61.250,44	283.000,00
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		266.112,94	262.964,47	265.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		51.605,21	48.180,07	51.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.338,46	34.970,21	20.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.667,79	3.737,66	4.000,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		533.805,21	606.353,29	382.000,00
Sonstige Steuern - Grundsteuer		25.340,16	25.464,29	27.000,00
Jahresüberschuss - Bilanzgewinn		508.465,05	580.889,00	355.000,00

KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Kapitalflussrechnung (in T€)	2015	2014
Jahresüberschuss	508,5	580,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	266,1	263,0
Cashflow = Kassenzufluss	774,6	843,9
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-13,3	0,8
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva -Umlaufvermögen -	-26,8	35,3
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	147,2	-37,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	881,7	842,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		29,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.770,4	-490,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-888,7	381,8
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		241,7
Zugang Darlehensaufnahme	1.238,0	300,0
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschuss + Darlehensrückzahlung)	-407,0	-33,0
planmäßige Tilgungen	-15,0	-5,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-72,7	884,8
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.585,8	1.701,0
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.513,1	2.585,8

ANHANG 2015

1 GRUNDSÄTZE UND METHODEN

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss 2015 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 wirt-

schaftlichen 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:	im Sinne des § 6 Absatz 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 Ver-

bindlichkeiten. 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 17 - 6 Wohnungen – 2013/2014 energetisch saniert

3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.1 Sachanlagen

Entwicklung des Anlagevermögens

(in €)	Immaterielle Vermögensgegenstände	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ¹⁾	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau ²⁾	Bauvorbereitungskosten	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Stand am 01.01.2015	17.449,42	15.497.623,94	17.431,63	356.659,04		15.889.164,03
Zugänge		3.000,00	578,01	2.123.477,41		2.127.055,42
Abgänge			578,01			578,01
Umbuchungen				-356.659,04		-356.659,04
Stand am 31.12.2015	17.449,42	15.500.623,94	17.431,63	2.123.477,41		17.658.982,40

Kumulierte Abschreibungen						
Stand am 01.01.2015	17.449,42	7.851.814,40	10.225,16			7.879.488,98
Zugänge		263.830,51	1.704,42			265.534,93
Abgänge						
Umbuchungen						
Stand am 31.12.2015	17.449,42	8.115.644,91	11.929,58			8.145.023,91

Zusammenfassung:

Anschaffungs- und Herstellungskosten 2015	17.449,42	15.500.623,94	17.431,63	2.123.477,41		17.658.982,40
Abschreibungen 2015	17.449,42	8.115.644,91	11.929,58			8.145.023,91
Buchwert zum 31.12.2015	0,00	7.384.979,03	5.502,05	2.123.477,41		9.513.958,49

Erläuterungen zu

¹⁾ Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Der Kauf einer zusätzlichen Fläche im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 (30 m²) aufgrund des Abrisses einer Umspannstation ist im Zugang ausgewiesen.

Nach der Fertigstellung der Modernisierung Siebenbürgenstraße 40 und des Neubaus Otto-Schlecht-Straße 2 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 Siebenbürgenstraße 40 sowie dem Neubau Otto-Schlecht-Straße 2 bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen.

3.2 Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 357.000,00 € (Vorjahr: 343.000,00 €) und betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Unter der Position "Forderungen aus Betreuungstätigkeit" sind Forderungen gegen-

über der Stadt Biberach in Höhe von 23.888,70 € (Vorjahr: 18.670,64 €) 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.
9.555,37 € Sonstige Rückstellungen: Personalkosten für Urlaub und leistungsorientierte Bezahlung (Vorjahr: 22.826,00 €).

3.4 Verbindlichkeiten

(in €)	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	31.12.2015	31.12.2014	Restlaufzeit unter 1 Jahr 31.12.2014
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.103,63	152.704,17	1.596.125,19	1.786.932,99	970.931,57	38.539,56
Erhaltene Anzahlungen	466.719,29			466.719,29	463.914,96	463.914,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.863,30			12.863,30	13.036,47	13.036,47
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	14.687,48			14.687,48	11.272,02	11.272,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228.066,89			228.066,89	78.246,40	78.246,40
Sonstige Verbindlichkeiten	537,93			537,93	549,86	549,86
Summe	760.978,52	152.704,17	1.596.125,19	2.509.807,88	1.537.951,28	605.559,27

Am Jahresende bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt in Höhe von 153.176,57 € (Vorjahr: 45.238,38 €)

3.5 Gewinn- und Verlustrechnung

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

- Erträge aufgrund Verjährung: 32.120,45 €
(Erläuterungen siehe Seite 25)

3.5.1 Erträge

3.5.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

(in €)	Ergebnis 2015	Plan 2015	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2014
Sollmieten	1.175.319,79	1.153.000,00	22.319,79	1.168.827,87
Abgerechnete Betriebskosten	376.023,24	410.000,00	-33.976,76	392.876,68
Summe	1.551.343,03	1.541.000,00	10.343,03	1.561.704,55
Bestandsverminde- rung Betriebskosten	-9.604,70		-9.604,70	-39.674,42
Betreuungstätigkeit	92.317,93	76.000,00	16.317,93	81.936,85

Die Steigerungen der Sollmieten sind auf Seite 10 näher erläutert.

Für die Betreuung der städtischen und hospitälischen Wohnungen werden pro Wohn- oder Gewerbeinheit 31,50 € und für die angemieteten Wohnungen 16,50 € monatlich angesetzt. Der Betrag i. H. v. 16,50 € ist derzeit nicht mehr kostendeckend und wird bei der nächsten Mieterhöhung dement-

sprechend angepasst. 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:	76.347,93 €
Mehraufwand Obdachlosigkeit:	15.970,00 €
insgesamt	92.317,93 €

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 2015 konnten für 2014 9.418,54 € mehr Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden als in der Bilanz 2014 angesetzt (Bilanzansatz für 2014: 366.604,70 € abzüglich 376.023,24 € abgerechnete Betriebskosten 2014 in 2015).

Im Jahr 2015 ist eine Bestandsverminderung in Höhe von 9.604,70 € notwendig. Diese Verminderung errechnet sich wie folgt:

Bestandsverminderung (in €)	2015	2014
Eingebuchte Betriebskosten vom Vorjahr	366.604,70	382.674,42
saldiert mit der		
Bestandserhöhung		
Abzurechnende Betriebskosten 2015	357.000,00	343.000,00
Ergebnis: Bestandsverminderung	-9.604,70	-39.674,42

3.5.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

(in €)	Ergebnis 2015	Plan 2015	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2014
Tilgungszuschuss				
Anlageverkäufe				173.499,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	13.270,63		13.270,63	
Kostenbeteiligungen	16.779,44	2.000,00	14.779,44	14.061,91
Verjährung Verbindlichkeiten Software-Betreuung	5.338,45		5.338,45	
Verjährung Verbindlichkeiten Honorarforderungen	26.782,00		26.782,00	
Insgesamt	62.170,52	2.000,00	60.170,52	187.560,91

Verjährung Verbindlichkeiten Honorarforderungen:

Für die Gebäude in der Hölderlin-/Keplerstraße waren Voruntersuchungen (Sanierung oder Neubau) geplant, welche jedoch aus zeitlichen Gründen des Architekten nicht durchgeführt werden konnten. Demnach wurde der Auftrag an den Architekten einvernehmlich aufgehoben. Die Verbindlichkeiten hierfür sind zwischenzeitlich verjährt.

Verjährung Verbindlichkeiten Software-Betreuung:

Es wurde aufgrund einer Erhöhung bei der Software-Betreuung hinsichtlich den War-

tungskosten eine Rechnung reklamiert und vorerst nicht zur Zahlung angewiesen.

Nach mehrmaliger Rücksprache mit der zuständigen Firma für die Software-Betreuung wurde zugesagt, die Rechnung zu korrigieren. Dies blieb jedoch aus. Nachdem aber der Anspruch aufgrund des Wartungsvertrages bestand, musste damit gerechnet werden, dass die Rechnung zu zahlen ist. Die Rechnung wurde deshalb eingebucht. Der Betrag wurde nicht angefordert. Nachdem inzwischen auch hier der Zahlungsanspruch verjährt ist, wurde der Betrag über sonstige betriebliche Erträge ausgebucht.

Kostenbeteiligungen

Grund (in €)	Erstattung 2015	Erstattung 2014	Erläuterungen 2015
Gebühren für Leistungsverzeichnisse	1.432,00	880,00	Ausschreibungen für energetische Sanierung Siebenbürgenstraße 40 und Neubau Otto-Schlecht-Straße 2
Erstattung für Kleinreparaturen und Schäden vom Mieter	6.482,11	1.968,75	Vereinbarung im Mietvertrag
Ausbuchung von Kleinstbeträgen aus Mietüberzahlungen	166,44	39,51	Verjährte Beträge von ausgezogenen oder verstorbenen Mietern
Zeugenentschädigung für die Teilnahme an einem gerichtlichen Verfahren	78,00		Zeugenentschädigung (Fahrkosten, Verdienstausfall) gemäß Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) für die Teilnahme an einem gerichtlichen Verfahren
Vandalismusschäden	8.620,89	11.173,65	Erstattung vom Amt für öffentliche Ordnung
insgesamt	16.779,44	14.061,91	

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.

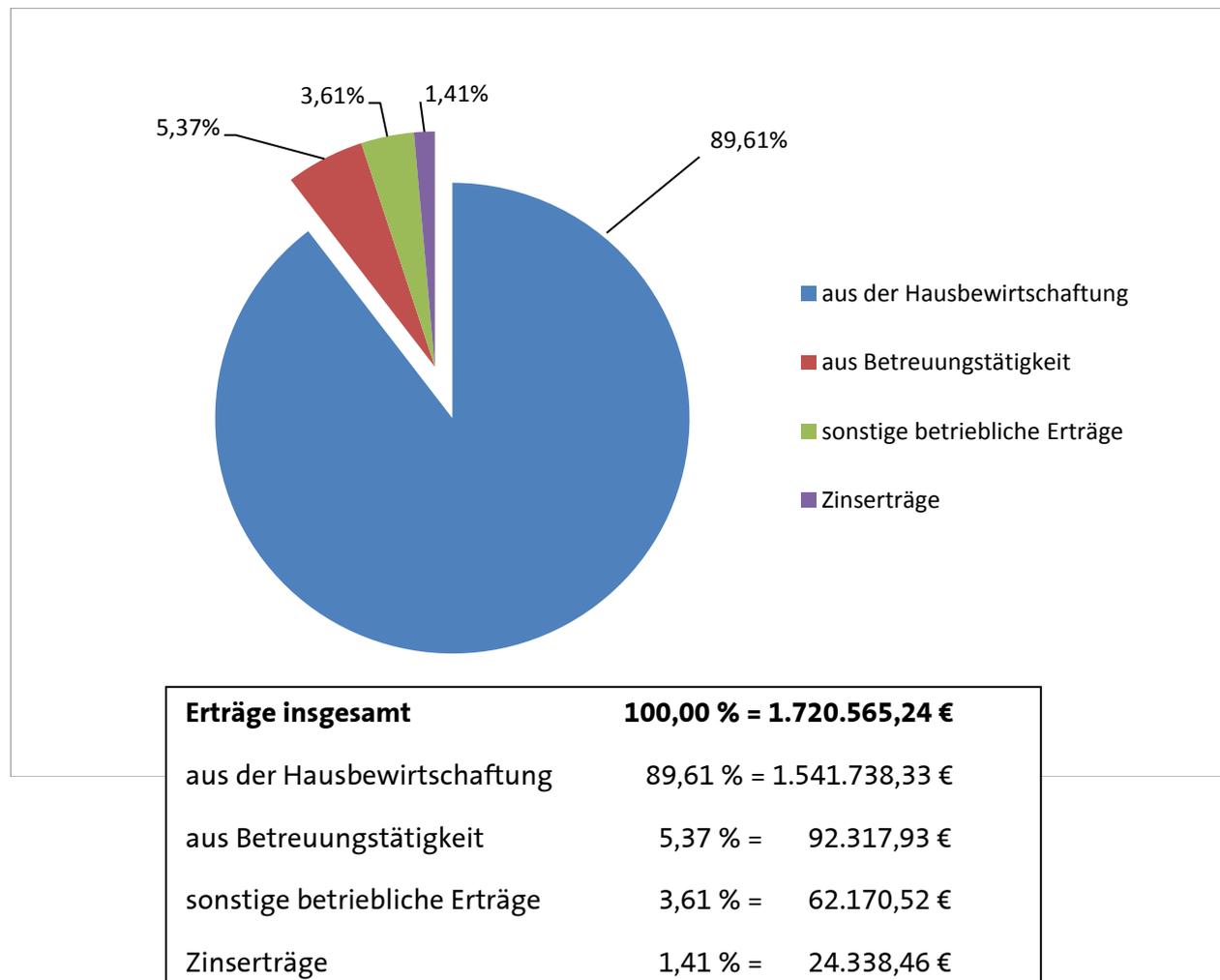
3.5.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

(in €)	Ergebnis 2015	Plan 2015	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2014
Guthabenzinsen	24.338,46	20.000,00	4.338,46	34.970,21

Die Durchschnittsverzinsung der flüssigen Mittel lag in 2015 bei 0,95 %. Diese Verzinsung beinhaltet eine Geldanlage „Zuwachs-

sparen“ über 343 T€ mit einer Verzinsung von 3,75 % und Laufzeit bis zum 15.04.2017.

3.5.1.4 Erträge im Überblick



3.5.2 Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

3.5.2.1 Hausbewirtschaftung

(in €)	Ergebnis 2015	Plan 2015	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2014
Betriebskosten	364.535,67	432.000,00	-67.464,33	341.935,70
Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten Vermietung		4.000,00	-4.000,00	3.897,76
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (Vandalismusschäden: 8.620,89 €; Vorjahr: 11.173,65 €)	228.126,25	240.000,00	-11.873,75	280.349,54
Hausbewirtschaftung insgesamt	592.661,92	676.000,00	-83.338,08	626.183,00

3.5.2.1.1 Betriebskosten

Wasser- und Abwassergebühren

Die verbrauchsabhängigen Kosten für die Wasser- und Abwassergebühren richten sich hauptsächlich nach dem Nutzerverhalten.

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 Elektrospeicher erfolgt alle 2 Jahre.

Stromkosten

Diese Position beinhaltet den Allgemeinstrom für Treppenhauslicht, Türöffner- und Sprech-

anlage und zum Betrieb der zentralen Heizanlage. Ein Mehrverbrauch von buchhalterisch 35,7 % aufgrund noch offener Forderungen zum Vorjahr konnte hier festgestellt werden.

E-Check

In 2015 wurde wieder der E-Check im Sinne der jeweils geltenden VDE-Bestimmungen durchgeführt (Gesamtkosten: 20.849,53 €). Hier wurden alle elektrischen Anlagen in den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen überprüft. Der E-Check ist alle 5 Jahre durchzuführen.

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 91 Wohnungen konnte in den vergangenen 5 Jahren ein deutlicher Rückgang der Heizkosten verzeichnet werden.

Betriebskosten 2011 - 2015

(in €)	2015	2014	2013	2012	2011
Wohnungsanzahl Eigenbetrieb / Bestand insgesamt	312 / 501	312 / 499	313 / 500	316 / 490	318 / 512
Mieterwechsel	54	37	50	37	39
Wasser- u. Abwassergebühren (in 2011: 15.354,92 € Erstattung von 2010 enthalten)	92.829,76	88.808,40	89.670,12	83.087,11	70.259,37
Legionellenuntersuchung 3-jährliche Untersuchung		3.635,68	6.015,15		
Energiekosten Heizung	129.576,10	130.974,47	154.824,14	147.296,31	145.400,15
Wartungskosten jährlich für Heizung u. 2-jährliche Entkalkung für Warmwasserboiler	15.856,17	22.077,33	14.560,52	17.105,22	12.846,69
Hausreinigung	461,00		183,44	141,74	
Winterdienst	9.652,12	9.199,22	8.561,17	8.935,69	8.470,88
Müllabfuhrgebühren	2.092,39	2.424,34	3.018,12	2.988,96	3.425,20
Ungezieferbekämpfung		308,26	1.280,60	1.621,55	
Gartenpflege regelmäßige und außerord. Kosten (z. B. Sturmschädenbeseitigung)	18.569,59	17.803,65	20.986,48	18.001,48	14.384,98
Beleuchtung, Stromkosten	27.013,10	19.900,77	21.579,14	18.808,80	16.301,56
Schornsteinreinigung	3.045,52	3.935,92	3.024,15	3.174,02	3.183,20
Haftpflichtversicherung	936,00	939,00	948,00	954,00	942,00
Gebäudebrandversicherung	13.526,55	13.128,61	12.991,09	12.278,73	11.342,91
Breitbandkabel	28.406,26	27.308,19	26.606,21	25.788,30	25.123,06
Dachrinnenreinigung				34,03	770,41
Elektro-Check in den Wohnungen alle 5 Jahre fällig	20.849,53				268,02
Feuerlöscher- und Rauchwarnmelderwartung	1.721,58	1.491,86			760,17
Rauchwarnmelderwartung – Abgrenzung	-1.885,47				
Summe Betriebskosten	362.650,20	341.935,70	364.248,33	340.215,94	313.478,60
nachrichtlich: Grundsteuer	25.340,16	25.464,29	25.610,64	25.726,20	24.915,03
Hauswart-Personalkosten	22.146,52	23.258,23	23.383,06	24.815,79	26.477,24

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 228,1 T€ (Vorjahr: 280,4 T€) ausgewiesen.

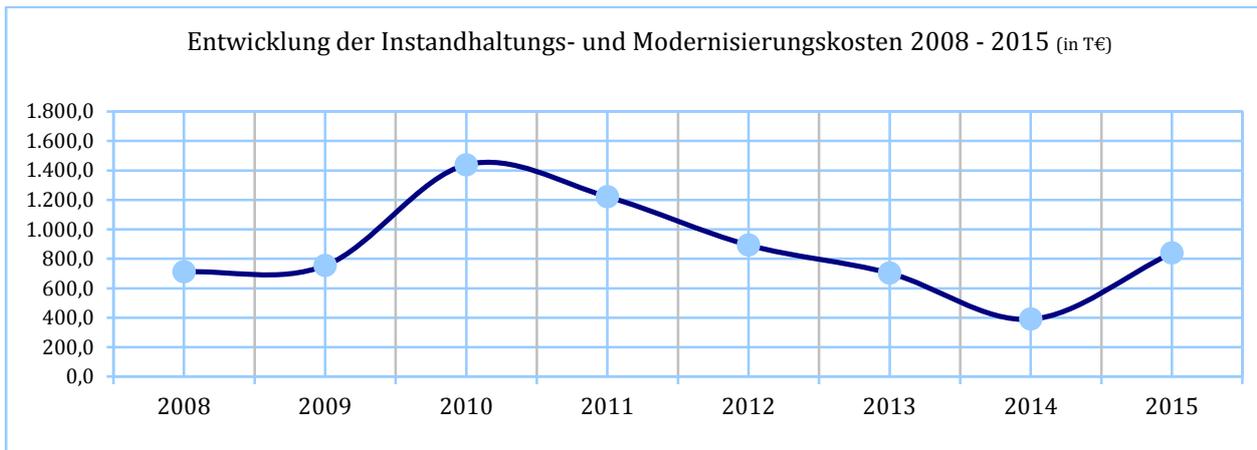
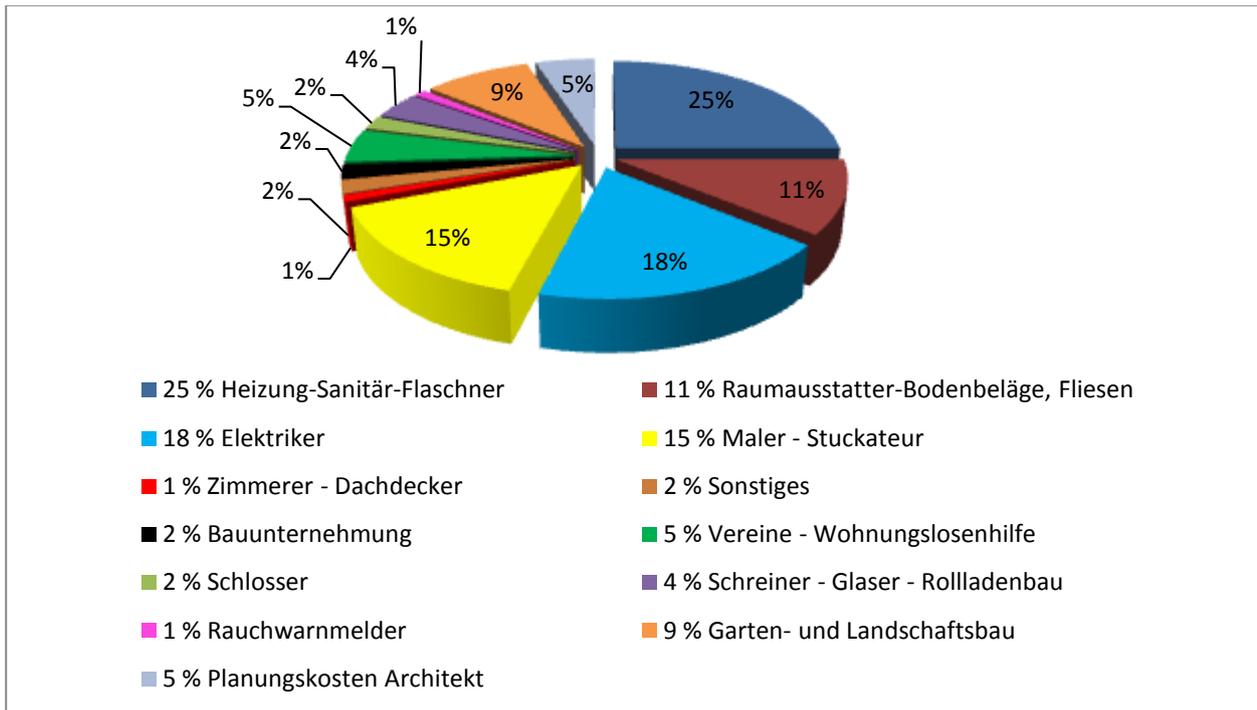
Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand wurde im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 (16-Familien-Wohnhaus) eine Grundstücksfläche von 30 m², auf welche sich eine Umspannstation befand, gekauft. Diese Umspannstation wurde rückgebaut und anschließend zwei Stellplätze errichtet. Ferner wurde ein Müllplatz versetzt und eine Gerätehütte aufgestellt (Kosten: 14,3 T€). In einzelnen Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln Sanierungen vorgenommen (Erneuerung der veralteten Elektroanlagen und teilweise der Fußbodenbeläge sowie Malerarbeiten). Im Wirtschaftsplan 2015 sind Kosten in Höhe von 45 T€ für die Dachsanierung der Obdachlosenunterkünfte Bleicherstraße 80

eingepplant. Wegen Arbeitsüberlastung unserer Technikabteilung werden die Arbeiten in 2017 ausgeschrieben und durchgeführt. Für die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 45 T€ wurde in der Bilanz 2015 eine Rückstellung für Instandhaltung gebildet.

In 2015 betragen die Gesamtaufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen sowie die Instandhaltungskosten 71,5 % der Mieteinnahmen (Vorjahr: 33,5 %). 71,5 % der Mieteinnahmen wurden somit wieder in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Durchschnittlicher Reparaturaufwand 11,28 € pro m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr: 13,86 €).

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 (in €)	Anteil in %	2015	2014
Heizung-Sanitär-Flaschner	25 %	56.502,98	75.513,29
Rauchwarnmelder	1 %	1.240,23	19.553,23
Bauunternehmung	2 %	5.680,16	28.511,55
Raumausstatter-Bodenbeläge, Fliesen	11 %	25.134,67	28.791,90
Vereine, z. B. Wohnungslosenhilfe	5 %	10.551,03	12.016,35
Elektriker	18 %	41.099,86	26.633,21
Schlosser	2 %	3.925,05	5.691,10
Maler u. Stuckateur	15 %	35.172,84	13.681,06
Planungskosten Architekt	5 %	12.066,60	
Sonstiges	2 %	4.279,48	319,03
Schreiner-Glaser-Rollladenbau	4 %	9.094,66	10.429,00
Zimmerer u. Dachdecker	1 %	2.542,80	57.723,97
Garten- u. Landschaftsbau	9 %	20.835,89	1.485,85
Instandhaltungskosten insgesamt	100%	228.126,25	280.349,54



Instandhaltung	212,0	300,1	265,4	272,6	252,2	275,0	280,3	228,1
Modernisierung	499,9	454,5	1.172,2	948,8	641,4	428,1	110,8	611,7
Insgesamt	711,9	754,6	1.437,6	1.221,4	893,6	703,1	391,1	839,8

Diese Investitionen tragen wesentlich zur Aufwertung der Wohnqualität in den Wohnanlagen bei und sichern zudem die langfristige Vermietbarkeit. Ende April 2016 wurde die

energetische Sanierung von 12 Wohnungen in der Siebenbürgenstraße 40 abgeschlossen. Von den Gesamtkosten in Höhe von 715,9 T€ wurden in 2015 611,7 T€ ausgegeben.

3.5.2.2 Personalaufwand

Löhne, Gehälter und soziale Abgaben

(in €)	Ergebnis 2015	Plan 2015	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2014
Löhne und Gehälter einschl. Urlaubsrückstel- lung	213.300,93			217.829,17
Soziale Abgaben	61.411,24			61.250,44
Insgesamt	274.712,17	283.000,00	-8.287,83	279.079,61
davon Hausmeisterkosten im Planansatz bei den Be- triebskosten enthalten.	22.146,52	23.000,00		23.258,23
	252.565,65	260.000,00	-7.434,35	255.821,38

Die Personalkosten konnten entgegen der tarifgebundenen 2,4-%igen Erhöhung zum 01.03.2015 um 4,5 T€ zum Vorjahr gesenkt werden. Der Grund hierfür liegt daran, dass eine Angestellte zum 31.05.2015 in Ruhestand verabschiedet wurde. Die Wohnungswirtschaft beschäftigt neben einem Betriebsleiter im kaufmännischen Bereich vier Angestellte, davon eine Teilzeitbeschäftigte mit 85 %; im technischen Bereich ein Techniker. Weiterhin begleiten wir eine Auszubildende seit 01. September 2014 für den Beruf Immobilienkauffrau. Im Juli 2014 schloss der Auszubildende Herr Schumacher die Prüfung als Immobilien-

kaufmann ab und wurde anschließend im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft übernommen.

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

Hinzu kommen sechs teilzeitbeschäftigte Hauswarte im Eigenbetrieb. Die Hauswartskosten reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 1,1 T€. Die Hauswartskosten werden unter der Position Betriebskosten - Gartenpflege und Winterdienst abgerechnet.

3.5.2.3 Abschreibungen auf Sachanlagen

Abschreibungen (in €)	Ergebnis 2015	Plan 2015	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2014
auf immaterielle Vermögensgegenstände				
auf Wohngebäude	263.830,51	260.000,00	3.830,51	260.980,41
geringwertige Wirtschaftsgüter, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.704,42	3.000,00	-1.295,58	1.984,06
GWG Sofortabschreibung	578,01		578,01	
Abschreibungen insgesamt	266.112,94	263.000,00	3.112,94	262.964,47

Eine Steigerung der Abschreibungen in Höhe von 3,1 T€ gegenüber dem Vorjahr konnte festgestellt werden.

3.5.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in €)	Ergebnis 2015	Plan 2015	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2014
Sächliche Verwaltungskosten	51.605,21	49.000,00	2.605,21	48.180,07
Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen		2.000,00	-2.000,00	
Architektenleistungen hinsichtlich einer Untersuchung der Wohngebäude Theaterstraße 14 und 16		25.000,00	-25.000,00	
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	51.605,21	76.000,00	-24.349,79	48.180,07

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

Sächliche Verwaltungskosten (in €)	2015	2014
Telefonkosten	914,01	785,61
Portokosten	1.269,58	1.326,89
Büromaterial	3.651,17	3.686,59
Raumkosten für Geschäftsräume	21.938,10	21.033,80
Reparaturen Geschäftsausstattung		155,95
Fortbildungskosten - Seminaregebühren	3.432,00	2.392,59
Fahr- und Reisekosten	604,70	956,62
EDV-Betreuungskosten	12.866,18	16.272,51
Verbands- und andere Beiträge, Beratungskosten	1.289,17	1.217,31
Freiwillige soziale Aufwendungen Personalversammlung, usw.	569,57	190,90
Kontoführungsgebühren	37,85	71,40
Kosten für Gasausschreibung		
Sonst. sächl. Verwaltungskosten	5.032,88	89,90
Sächliche Verwaltungskosten	51.605,21	48.180,07

Die Steigerung von etwa 5,0 T€ bei den sonstigen sächlichen Verwaltungskosten beruht hauptsächlich auf einer Veröffentlichung einer Stellenausschreibung

für eine Stellenausschreibung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg in Höhe von 4,2 T€.

3.5.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

(in €)	Ergebnis 2015	Plan 2015	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2014
Darlehenszinsaufwand	1.667,79	4.000,00	-2.332,21	3.737,66

Details sind aus der Zusammenstellung „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2015“ zu entnehmen.

3.5.2.6 Sonstige Steuern

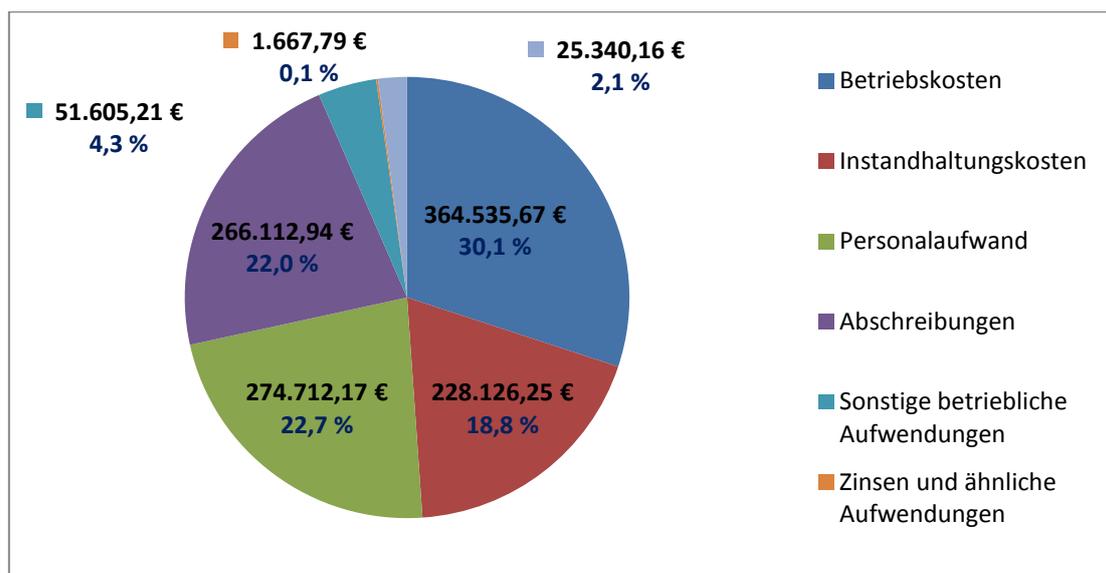
(in €)	Ergebnis 2015	Plan 2015	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2014
Grundsteuer	25.340,16	27.000,00	-1.659,84	25.464,29

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.

3.5.2.7 Aufwendungen im Überblick

Grafik: Anteil der einzelnen Aufwendungen an den Gesamtaufwendungen



Aufwendungen insgesamt = 1.212.100,19 €

3.5.3 Ergebnis

Rohergebnis

Das Rohergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

(in €)	Ergebnis 2015	Ergebnis 2014
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.551.343,03	1.561.704,55
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	92.317,93	81.936,85
Bestandsverminderung aus unfertigen Leistungen	-9.604,70	-39.674,42
Sonstige betriebliche Erträge	62.170,52	187.560,91
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-592.661,92	-626.183,00
Rohergebnis	1.103.564,86	1.165.344,89

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

(in €)	Ergebnis 2015	Ergebnis 2014
Rohergebnis	1.103.564,86	1.165.344,89
Personalaufwand	-274.712,17	-279.079,61
Abschreibungen	-266.112,94	-262.964,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-51.605,21	-48.180,07
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.338,46	34.970,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.667,79	-3.737,66
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	533.805,21	606.353,29

Jahresüberschuss

(in €)	Ergebnis 2015	Ergebnis 2014
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	533.805,21	606.353,29
Sonstige Steuern – Grundsteuer	-25.340,16	-25.464,29
Jahresüberschuss	508.465,05	580.889,00

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 508.465,05 € in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

4 AUSWERTUNG DER MODERNISIERUNGSMASSNAHME 2015/2016

Siebenbürgenstraße 40

Baujahr 1962 mit 686,19 m² Wohnfläche

Drei 2-Zimmer Wohnungen mit 53,74 m² Wohnfläche

Sechs 2,5-Zimmer Wohnungen mit 57,07 m² Wohnfläche

Drei 3-Zimmer-Wohnungen mit 60,85 m² Wohnfläche

Baubeginn: 1. Juni 2015; Baufertigstellung: 30. April 2016

Beschreibung der Modernisierung:

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Einbau von Qualitäts-Kunststoff-Fenstern mit Rollläden, Wärmedämmung an der Fassade und Kellerdecke nach der EnEV₂₀₁₄ in Anlehnung mit einem KfW-Förderprogramm. Aufgrund der energetischen Sanierung durch die Wärmedämmung an der Fassade (Dämmstärke + Reduzierung von Wärmebrücken) und Einhaltung der erforderlichen Flucht- und Rettungswege wird eine Erneuerung des Laubengangs erforderlich. 1997 wurden die Bäder saniert und die bestehende Heizanlage durch eine zentrale Gasbrennwertanlage mit Warmwasserbereitung ersetzt.

Die Heizanlage ist in einem guten Zustand und entspricht den aktuellen Anforderungen. Die Möglichkeit für die Nachrüstung einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung wird bei der Sanierung berücksichtigt. Der Einbau einer Raumentlüftung sorgt zusätzlich für ein behagliches Wohnklima.

Vorbereitung für eine Erweiterung des Breitbandkabelanschlusses für TV, Telefonie und Internetzugang.

Verlegen der veralteten Elektrozählerplätze vom Treppenhaus ins Untergeschoss. Eine

Sanierung der Elektroanlage und Verbesserungsmaßnahmen in den Wohnungen erfolgt bei Mieterwechsel.

Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms wurde zur Finanzierung ein Darlehen für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau in Höhe von 600.000,00 € bei der Landesbank Baden-Württemberg genehmigt. Im Landeswohnraumförderungsprogramm 2014 war ein Modernisierungsdarlehen für Einzelmaßnahmen zinslos mit 10-jähriger Bindung möglich, da die Erstellung des Gebäudes in 1962 mit öffentlichen Mitteln finanziert wurde.

In allen bisher sanierten Gebäuden konnte nach der energetischen Sanierung keine Schimmelbildung mehr festgestellt werden.

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 Siebenbürgenstraße 40

Energetische Sanierung Siebenbürgenstraße 40 (in €)

Ertragswertberechnung Unter Berücksichtigung der aktuellen Mieteinnahmen beträgt der Ertragswert mit einem Liegenschaftszins von 2,80 % (Gutachterausschuss vom 08.07.2016) für das Gebäude derzeit		726.000,00
Kosten Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2015 Modernisierungskosten für die Wohnungen		680.000,00
Abgerechnete Baukosten 2015/2016		715.877,22
Modernisierung pro m ² Wohnfläche = Baukosten Wohngebäude 715.877,22 € : 686,19 m ² =		1.043,26
Finanzierung Darlehen der KfW-Bank aus dem CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm in Höhe von Effektivzinssatz 0,00 % auf 10 Jahre, Laufzeit 20 Jahre = jährlich		600.000,00
Abschreibungsdauer Die Abschreibung bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt für die Wohnungen Jährlicher Abschreibungsbetrag Wohnungen		30 Jahre 23.862,57
Mieteinnahmen Monatliche Durchschnittsmiete 6,14 € x 686,19 m ² Wohnfläche x 12 Monate = jährliche Miete insgesamte Einnahmen jährlich		50.558,48 50.558,48
Amortisation Die Investition amortisiert sich nach Grundlage der Berechnung ist die vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)		19 Jahren
Eigenkapitalverzinsung Nach dem dynamischen Verfahren der VoFi-Methode wird das Eigenkapital bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren verzinst mit		2,6 %
nachrichtlich: Neubau einfacher bis mittlerer Standard von 6 - 19 Wohnungen ohne Grundstück ist mit Kosten von pro m ² Wohnfläche veranschlagt. Quelle: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern „Statistische Kostenkennwerte für Gebäude“		2.325,00

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

5 SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen 611.511,82 € (2014: 1.477.000,00 € Otto-Schlecht-Straße 2) nicht in der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus der

laufenden Modernisierung Siebenbürgenstraße 40 und dem Neubau 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
Auszubildende	1	
	4,5	7

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2015

Lfd. Nr.	Baubeschritt	Glaubiger	Darlehenskontonummer	Ursprungsbetrag		Zinssatz	Sollzinsbindung bis	Geleistete Tilgungen			Stand 31.12.2015	Vor Ablauf des 1. Jahr billig	Vor Ablauf von 1,0 Jahren billig	Vor Ablauf von über 6 Jahren billig	Zinsen 2015			
				01.01.2015	Zugänge/Abgänge im Geschäftsjahr			31.12.2015	in früheren Jahren	Tilgungszuschuss						im Geschäftsjahr	planmäßig	insgesamt
1	Hermann-Volz-Str. 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	64.422,78 €	- €	0,50%	01.02.2066	28.487,48 €	- €	- €	787,65 €	29.275,13 €	35.147,65 €	791,59 €	3.206,19 €	31.149,87 €	177,05 €	
2	Hermann-Volz-Str. 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	57.264,69 €	- €	0,50%	01.02.2066	25.322,32 €	- €	- €	700,14 €	26.022,46 €	31.242,23 €	703,64 €	2.849,99 €	27.688,60 €	157,39 €	
3	Hermann-Volz-Str. 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	347.678,48 €	- €	0,50%	01.08.2069	151.624,58 €	- €	- €	4.240,21 €	155.864,79 €	191.813,69 €	4.261,44 €	17.260,15 €	170.292,10 €	966,14 €	
4	Lauenburgerweg 5	SPK-KfW	6000386676	220.000,00 €	- €	0,56%	30.09.2030	16.500,00 €	- €	203.500,00 €	- €	220.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	183,61 €
5	Lauenburgerweg 7	SPK-KfW	60003866717	220.000,00 €	- €	0,56%	30.09.2030	16.500,00 €	- €	203.500,00 €	- €	220.000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	183,61 €
6	Hans-Rohrer-Str. 17	L-Bank Karlsruhe	245.000021.8	300.000,00 €	- €	0,00%	01.08.2023	- €	- €	- €	7.920,00 €	7.920,00 €	292.080,00 €	15.840,00 €	63.360,00 €	212.880,00 €	- €	
7	Otto-Schlecht-Str. 2	L-Bank Karlsruhe	250.102212.1	- €	1.238.025,00 €	0,00%	30.04.2040	- €	- €	- €	1.375,58 €	1.375,58 €	1.236.649,42 €	16.506,96 €	66.027,84 €	1.154.114,62 €	- €	
	Endsumme			1.209.365,95 €	1.238.025,00 €			238.434,38 €	- €	407.000,00 €	15.023,58 €	660.457,96 €	1.786.932,99 €	38.103,63 €	152.704,17 €	1.596.125,19 €	1.667,79 €	