

Geschäftsjahr 2016

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach
Zeppelinring 50
88400 Biberach an der Riß

INHALT

Vorwort

UNSER UNTERNEHMEN

- 1 Eigenbetriebsstruktur
- 2 Organe des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

LAGEBERICHT 2016

- 5 Geschäft und Rahmenbedingungen

Wohnungssituation

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

- 11 Vermögenslage
 - 13 Finanzlage
 - 13 Ertragslage
- 14 **Nachtrags-, Risiko- und Prognosebericht**

ABSCHLUSS 2016

- 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
- 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 Neubaumaßnahmen 2016
- 37 Sonstige Angaben

Anlage: Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung

VORWORT

Das elfte Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft konnte mit einem Jahresüberschuss von 494,6 T€ (Vorjahr: 508,5 T€) abgeschlossen werden. Im Vergleich zum Geschäftsverlauf 2015 verminderte sich das Jahresergebnis somit um 13,9 T€. Der Jahresgewinn soll den Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

Im vergangenen Jahr konnte die energetische Sanierung von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in der Siebenbürgenstraße 40 abgewickelt werden. Somit sind 111 Wohnungen, also 34 % des Wohnungsbestandes zeitgemäß und energetisch saniert. Ferner konnte der Neubau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen in der Otto-Schlecht-Straße 2 im Frühjahr 2016 fertiggestellt werden.

Das Gesamtergebnis konnte nur gemeinsam im Team des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach durch großen Einsatz und Engagement erreicht werden. Hierfür danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz besonders.

Wir freuen uns über die Unterstützung von verschiedenen Behörden und Institutionen sowie dem Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen. Insbesondere danken wir dem Gemeinderat für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Zu guter Letzt danken wir unseren Mietern, Handwerkern und Partnern für das entgegengebrachte Vertrauen und das effiziente Miteinander.

Biberach im Oktober 2017



ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft -Ausbildungsbetrieb-

Sitz: Zeppelinring 50
88400 Biberach an der Riß
Telefon 07351 – 51-376
Fax 07351 – 51-434

Gründung: 19. Dezember 2005

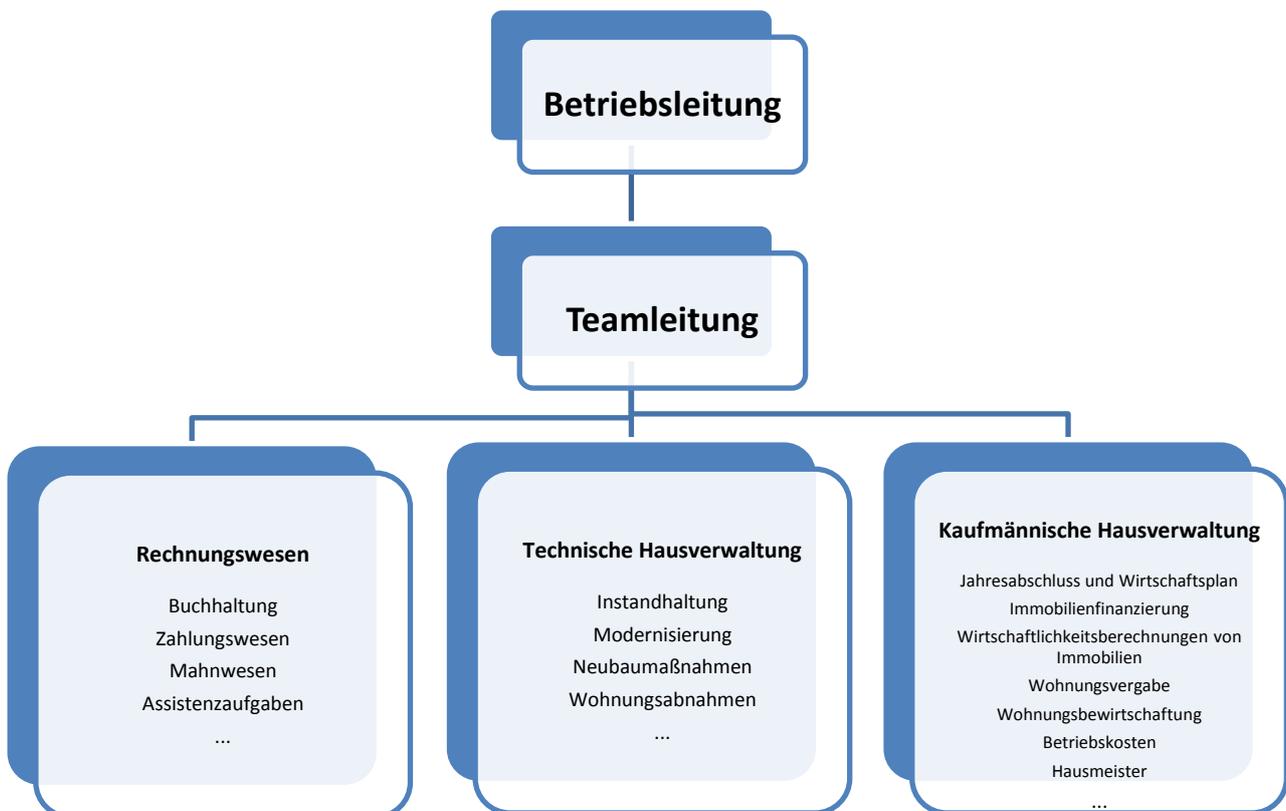
Beteiligung: 100 % Stadt Biberach

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 Betriebsleiterin:	Irene Emmel Amtsleiterin für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
2. stellvertretender Betriebsleiter:	Christian Kuhlmann Bürgermeister
Oberbürgermeister:	Norbert Zeidler
Gemeinderat:	Herrn Stadtrat Tom Abele Frau Stadträtin Lucia Authaler Frau Stadträtin Magdalena Bopp Herrn Stadtrat 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 Herrn Stadtrat Ralph Heidenreich Herrn Stadtrat Ulrich Heinkele Frau Stadträtin Monika Holl Frau Stadträtin Manuela Hölz Herrn Stadtrat Reinhold Hummler Frau Stadträtin Elisabeth Jeggle Herrn Stadtrat Werner-Lutz Keil Herrn Stadtrat Friedrich Kolesch Frau Stadträtin Gabriele Kübler 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 Johannes Walter Herrn Stadtrat Josef Weber Herrn Stadtrat Dr. Otmar M. Weigele Herrn Stadtrat Dr. Manfred Wilhelm

2016

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, am 25.07.2012 und am 24.07.2017 die Änderung der Satzung für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft beschlossen.

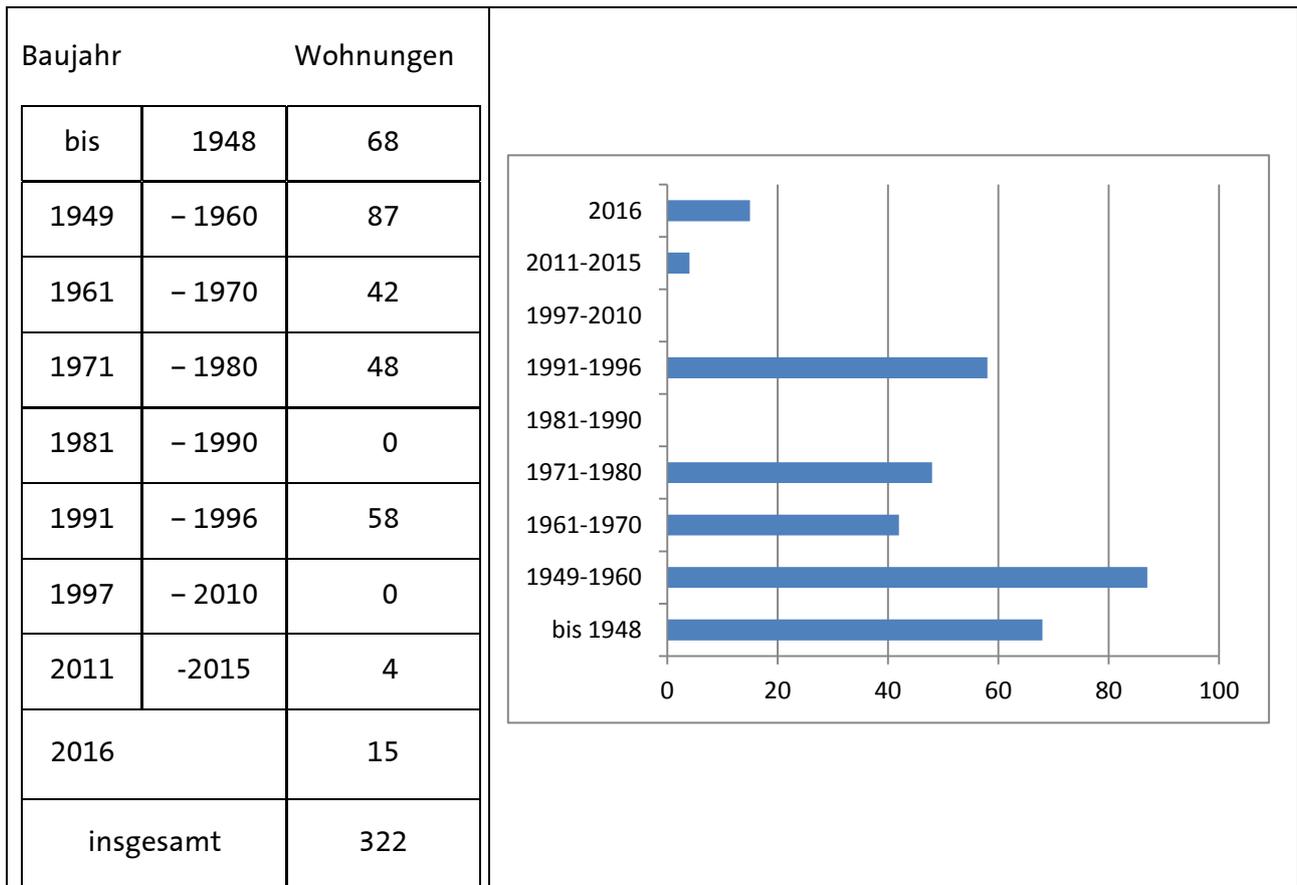
Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebs ist

- 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.

Städtische Wohnungen

Wohnungsart	Anzahl	Bemerkung
Öffentlich geförderte Wohnungen Vergabe nach den Vorschriften des Landeswohnbaufördergesetzes	49	Hermann-Volz-Straße 31 – 37 und Otto-Schlecht-Straße 2
Weitere Wohnungen Belegung <u>mit</u> Wohnberechtigungsschein	228	
Zwischensumme	277	
Wohnungen Belegung <u>ohne</u> Wohnberechtigungsschein	11	Waldseer Straße 45, Hindenburgstraße 34
Wohnungen mit Einweisungen	17	
Wohnungen für Obdachlose	17	Bleicherstraße 80 (Wohnheim)
Gesamt	322	

Unsere Wohnungen wurden gebaut in den Jahren:



Wohnungssituation

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Folgende weitere Wohnungsunternehmen vermieten in Biberach unter anderem insgesamt 339 öffentlich geförderte Wohnungen:

- Baugenossenschaft Biberach
- Der Hospital zum Heiligen Geist Biberach
- Ackermann-Gemeinde
- Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH Sigmaringen (GSW)
- Vonovia GmbH

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. Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete bei Neubauten gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) regelmäßig um mindestens 33 % abzusenken

Wohnungsverwaltung

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 31.12.2016 **510** Wohnungen und gewerbliche

Einheiten (Vorjahr: 501) sowie **126** Garagen, die sich wie folgt gliedern:

Eigener Bestand	Wohnungen u. sonst. EH	Gewerbl. Einheiten	Garagen
Mietwohnungen (in 2016: Abgang Kappenzipfel 10, Zugang Otto-Schlecht-Straße 2)	322		75
Verwalteter Bestand:			
Gemischt genutzte Einheiten (in 2016: Abgang Riedbeundweg 16, Zugang Klockhstraße 30)	34	20	21
Angemietete Wohnungen	68	0	4
Hospital – Wohnungen u. gewerbl. EH	62	4	26
Verwaltete Wohnungen, gewerbl. EH, Garagen	164	24	51
Bestand insgesamt:	486	24	126

aufgegliedert in

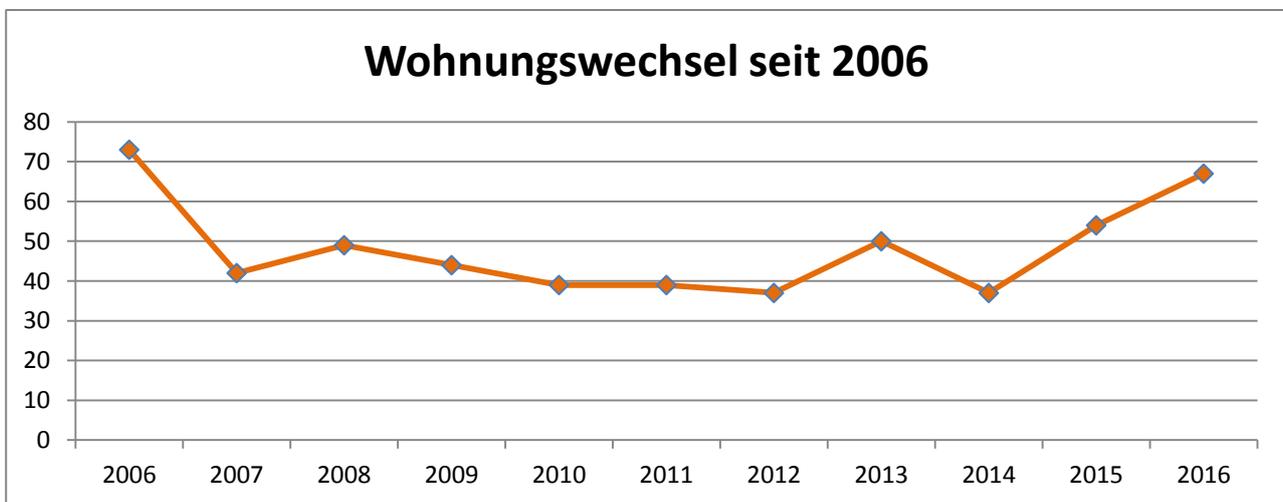
Stadtteile	Wohnungen u. gewerbl. EH insgesamt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer und mehr	Sonstige und gewerbliche Einheiten
Gigelberg, Wolfental, Zentrum und Zentrumsnähe	170	19	26	63	40	4	18
Hühnerfeld, Mittelberg	114	0	58	30	24	0	2
Fünf Linden, Weißes Bild	125	4	29	72	19	1	0
Bachlangen, Birkendorf, Sandberg	59	1	1	28	24	4	1
Talfeld	15	1	11	3	0	0	0
Teilorte (Bergerhausen, Rißegg, Warthausen)	27	0	7	10	6	1	3
insgesamt	510	25	132	206	113	10	24
davon hospitalische Wohnungen/gewerbl. Einheiten	66	0	11	27	23	1	4

Wohnungswechsel – Fluktuation

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 67 Wohnungen (Vorjahr: 54) neu vermietet; das entspricht einer Fluktuationsrate von 13,0 % (inkl. Einweisung Obdachloser). Die Erstbelegung

der 15 Wohneinheiten in der Otto-Schlecht-Straße 2 ist hier nicht inbegriffen. 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
28	10	23	6	0	67



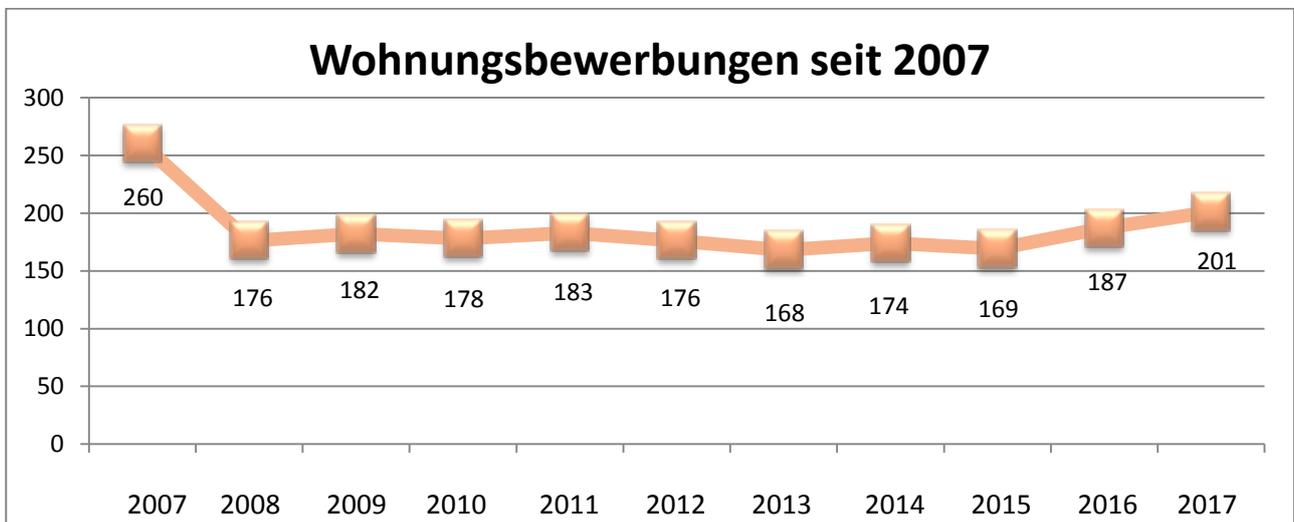
5 Wohnungen im Kappenzipfel 10 – Gebäude in 2016 verkauft (weitere Ausführungen siehe Seite 24)

Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb

Im Juli 2017 waren 201 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	32	56	26	30	144	72 %
auswärts	12	21	13	11	57	28 %
insgesamt	44	77	39	41	201	100 %
In %	22 %	38 %	19 %	21 %	100 %	



Seit Gründung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft ist die Wohnungsnachfrage etwas angestiegen. Der Anstieg der Wohnungsbewerbungen vom Jahr 2016 zum Jahr 2017 (+ 14) ist teils begründet durch die Zuwanderung aus den europäischen Nachbarländern (Osteuropa) sowie der Asylbewerber.

Zudem sind Schwankungen bei der Nachfrage der Wohnungsgröße zu beobachten. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen hält an. Durch den Nachzug von Familien steigt auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen.

Obdachlosigkeit

Im Jahr 2016 waren insgesamt 32 (Vorjahr: 26) Unterbringungen infolge von Räumungsklagen und Obdachlosigkeit notwendig; davon waren 5 alleinstehende Frauen, 1 Alleinerziehende mit 1 Kind, 1 Alleinerziehende mit 2 Kinder, 1 Familie mit 4 Kinder, 1 Familie mit 2 Kinder und 23 Männer betroffen.

Die Einweisungen der Familien erfolgen hauptsächlich aufgrund von Familiennachzügen.

Entwicklung der Mieten

a) Energetische Sanierung:

In der Siebenbürgenstraße 40 (12 Wohneinheiten) 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 €.

b) Allgemeine Erhöhungen:

Im Laufe des Jahres wurden die Mieten bei 26 Wohnungen zwischen 0,16 € und 0,54 € pro m² Wohnfläche erhöht. Die Miethöhe für die Wohnungen liegt im Rahmen der preisrechtlichen Bindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Durch diese Mieterhöhungen ergeben sich Mehreinnahmen in Höhe von 10.573,80 Euro/p. a.

c) Durchschnittsmiete:

Die Durchschnittskaltmiete liegt bei 5,05 € (Vorjahr: 5,03 €) pro m² Wohnfläche monatlich. Die in 2016 abgerechneten

Betriebskosten für das Jahr 2015 betragen durchschnittlich 1,68 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 1,67 €). Dadurch errechnet sich eine Warmmiete von 6,73 € (Vorjahr: 6,70 €). Die Garagen werden für 36,00 € monatlich vermietet.

d) Leerstandsquote und Mietrückstände:

Die Leerstandsquote liegt bei 0,55 % (Vorjahr: 0,27 %), die ausschließlich auf Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln oder Sanierungen zurückzuführen ist. Die rückständigen Mietzahlungen betragen nominal 15,2 T€ = 0,88 % der Gesamtmieten (Vorjahr: 9,6 T€ = 0,58 %).

e) Mahnverfahren, Insolvenz:

Von keinem Mieter (Vorjahr: 0) wurde Insolvenz angemeldet. Ferner wurden keine Räumungsklagen (Vorjahr: 0) veranlasst. Jedoch wurden wenige gerichtliche Mahnverfahren beim Amtsgericht Biberach eingeleitet.



Fliederweg 15 - 6 Wohnungen – Hochwasser im Sommer 2016

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug im vergangenen Geschäftsjahr 2016 17.345 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.884 T€ (+ 39,2 %) vergrößert. Die Sachanlagen beliefen sich auf 10.757 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 an (+ 5.6 T€). 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 6.082,3 T€ und lagen u. a. aufgrund der Eigenkapitalzuführung von der Stadt i. H. v. 3.000,0 T€ über dem Vorjahresstand. Die Eigenkapitalzuführung wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten den Anteil für die Breitbandkabelgebühren und die Wartungskosten für Rauchwarnmelder 2016.

Das Eigenkapital lag bei 13.915 T€, was einem Anteil von 80,2 % an der Bilanzsumme entspricht.

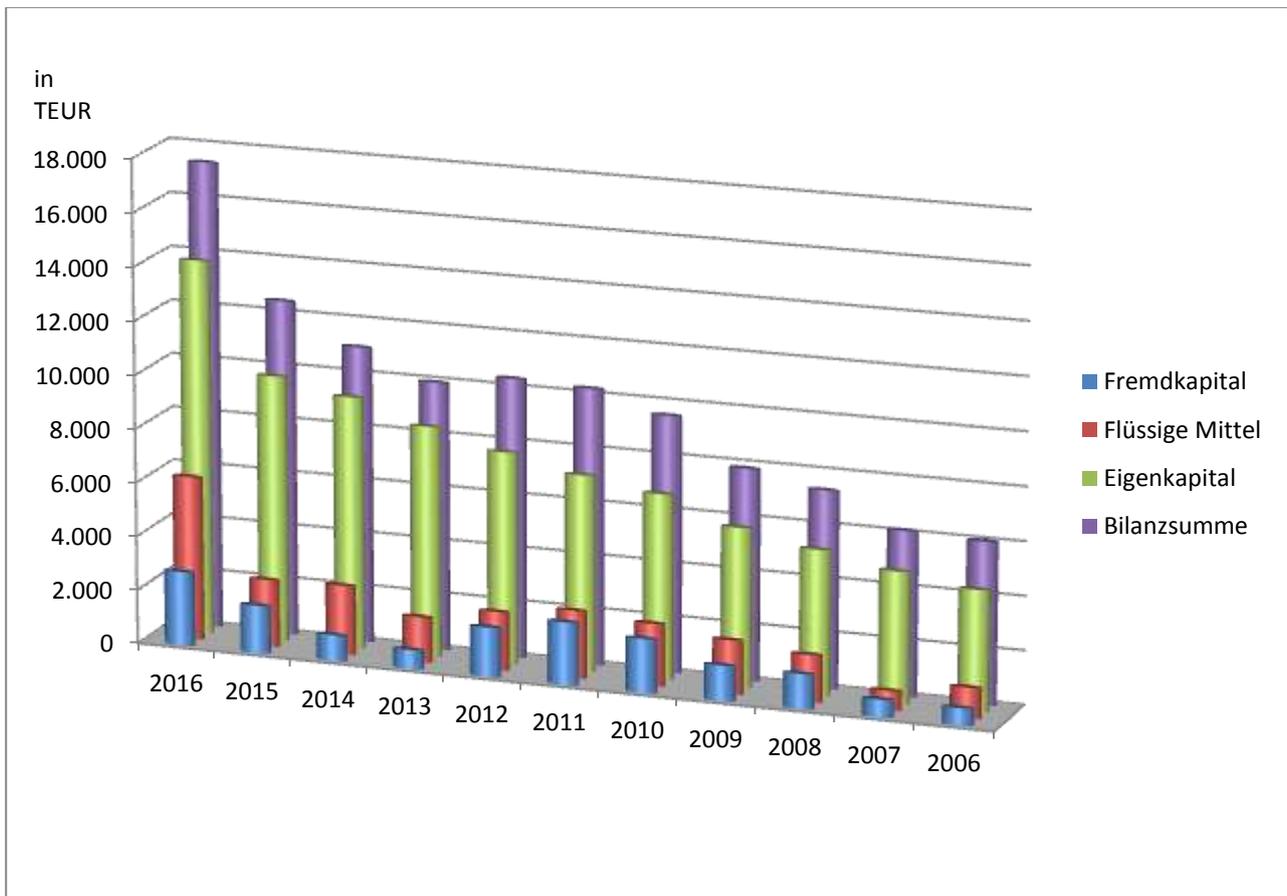
Die sonstigen Rückstellungen beinhalten den noch zu gewährenden Urlaub stichtagsbezogen zum 31.12.2016.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch die Inanspruchnahme von zinslosen Darlehen i. H. v. 412,7 T€ für den Neubau in der Otto-Schlecht Straße 2 und 600,0 T€ für die energetische Sanierung in der Siebenbürgenstraße 40 sowie der planmäßigen Tilgungen der Darlehen einen Stand zum Jahresende von 2.761,5 T€. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 568,4 T€ aufgrund der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen über 49,2 T€ (Vorjahr: 228,1 T€) um 154,4 T€ vermindert. 85 % davon betreffen die erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die abzurechnenden Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen über 49,2 T€ beinhalten die zum Bilanzstichtag offenen Handwerkerrechnungen für Reparaturen in den Wohngebäuden sowie Bau- und Planungskosten für die Neubauten in der Hochvogelstraße 50 und in der Hans-Rohrer-Straße 21+23.

Allgemeine Überzahlungen für die Miete in Höhe von 24,5 T€ sind in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und die vorausbezahlten Mieten für Januar 2017 unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten mit 34,6 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)	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	17.344,5	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	6.082,3	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	494,6	508,5	580,9	681,1	576,5	417,5	664,6	527,5	509,4	393,1	586,1
Eigenkapitalquote	80,23 %	79,25 %	85,14 %	85,83 %	75,9 %	71,08 %	72,11 %	75,29 %	73,47 %	79,63 %	74,49 %
Eigenkapital	13.915,1	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	2.761,5	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 1.000,6 T€ in den Wohnungsbau (energetische Sanierung Siebenbürgenstraße 40, Sanierung Hermann-Volz-Straße 33-37 und Neubauten Otto-Schlecht-Straße 2, Hoch-

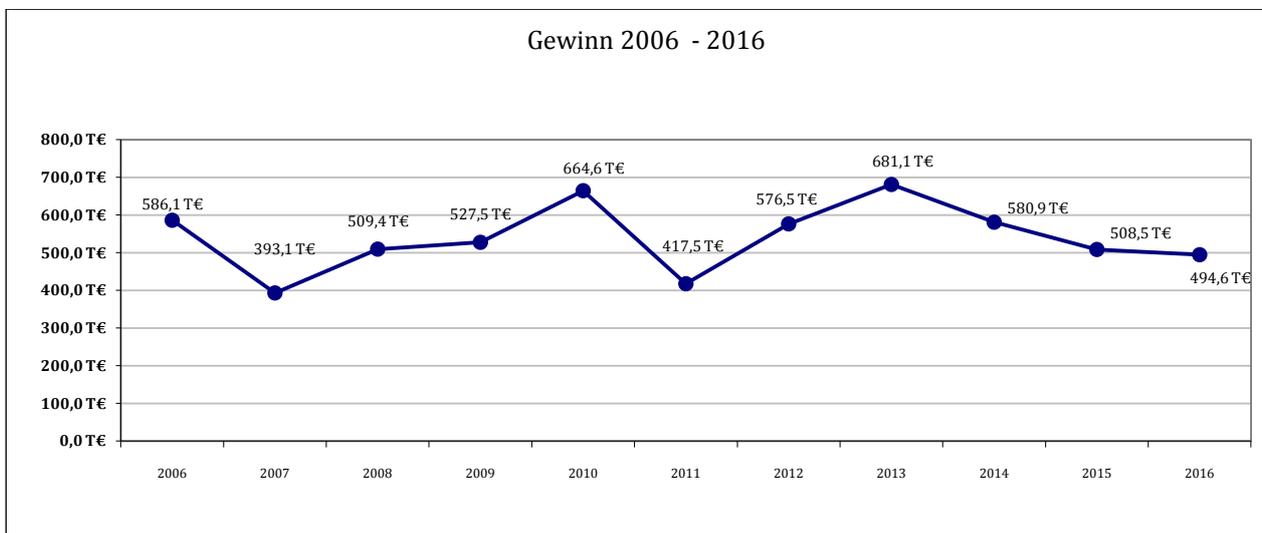
vogelstraße 50 und Hans-Rohrer-Straße 21+23) und 1,7 T€ in die Geschäftsausstattung (1 Tresor) investiert.

Für die Finanzierung des Neubaus Otto-Schlecht-Straße 2 und der energetischen Sanierung in der Siebenbürgenstraße 40 wurden zinslose Darlehen von der L-Bank in Höhe von 1.012,6 T€ (Vorjahr: 1.238,0 T€) abgerufen.

Ertragslage

Die Ertragslage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft ist von Anfang an geordnet. Der Jahresüberschuss wurde mit 494,6 T€ in der Bilanz ausgewiesen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 48,5 T€ gestiegen. Der Anstieg ist bedingt durch planmäßige Mietererhöhungen im Bestand. Die bestands-

orientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Für die Modernisierung und Instandhaltung wurden insgesamt 530,9 T€ = 25,26 €/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 2016 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 6,1 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 2016 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 12 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hochvogelstraße 50 wurde am 16. Mai 2017 begonnen. Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist im Sommer 2018 geplant. Der Bau von 24 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hans-Rohrer-Straße 21+23 soll im Frühjahr 2018 erfolgen. Die Kosten und die Finanzierung hierfür sind im Wirtschaftsplan 2017 dargestellt und erläutert.



Energetische Sanierung Siebenbürgenstraße 40 – 12 Wohnungen

Bilanz 2016

Gewinn- und Verlustrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

BILANZ

Aktiva (in €)	Anhang ¹⁾	31.12.2016	31.12.2015
Sachanlagen			
Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		9.970.279,21	7.384.979,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung		5.699,32	5.502,05
Anlagen im Bau		765.223,74	2.123.477,41
Bauvorbereitungskosten		15.996,05	
Anlagevermögen	(2.1)	10.757.198,32	9.513.958,49
Vorräte			
Unfertige Leistungen – Betriebskosten		353.000,00	357.000,00
Andere Vorräte		5.593,19	11.417,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung		15.158,35	9.599,81
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		39.032,89	23.888,70
Sonstige Vermögensgegenstände		80.218,32	20.691,13
Guthaben bei Kreditinstituten		6.082.326,45	2.513.100,36
Umlaufvermögen	(2.2)	6.575.329,20	2.935.697,34
Rechnungsabgrenzungsposten		11.997,77	11.766,31
Bilanzsumme		17.344.525,29	12.461.422,14
Nachrichtlich: Treuhandvermögen: Mietkautionen	(2.5)	79.048,49	41.314,14
Passiva (in EUR)	Anhang ¹⁾	31.12.2016	31.12.2015
Kapitalrücklage		7.975.413,00	4.431.133,00
Ergebnisrücklagen		5.445.114,97	4.936.649,92
Jahresüberschuss		494.570,64	508.465,05
Eigenkapital		13.915.098,61	9.876.247,97
Rückstellungen für Instandhaltung	(2.3)	55.000,00	45.000,00
Sonstige Rückstellungen	(2.3)	9.951,00	9.555,37
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.761.466,86	1.786.932,99
Erhaltene Anzahlungen		482.496,79	466.719,29
Verbindlichkeiten aus der Vermietung		24.536,53	12.863,30
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit		5.712,75	14.687,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		49.216,76	228.066,89
Sonstige Verbindlichkeiten		6.421,50	537,93
Fremdkapital	(2.4)	3.329.851,19	2.509.807,88
Rechnungsabgrenzungsposten		34.624,49	20.810,92
Bilanzsumme		17.344.525,29	12.461.422,14
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten - Mietkautionen	(2.5)	79.048,49	41.314,14

¹⁾ Siehe Erläuterung unter der entsprechenden Ziffer im Anhang.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(in €)	Geschäftsjahr 2016	Geschäftsjahr 2016	Geschäftsjahr 2015	Planansatz 2016
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Kaltmieten -	1.223.863,96		1.175.319,79	1.191.000,00
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Betriebskosten -	393.119,18		376.023,24	416.000,00
	1.616.983,14		1.551.343,03	1.607.000,00
aus Betreuungstätigkeit	64.118,74	1.681.101,88	92.317,93	75.000,00
Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -		29.236,57	9.604,70	
Sonstige betriebliche Erträge		181.759,25	62.170,52	39.000,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	365.374,09		364.535,67	440.000,00
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	32,00			4.000,00
Vertriebskosten für die Vermietung	342,48			
Instandhaltungskosten	374.498,45	740.247,02	228.126,25	340.000,00
Rohergebnis		1.093.377,54	1.103.564,86	937.000,00
a) Löhne und Gehälter	184.664,22		213.300,93	
b) Soziale Abgaben davon für Altersversorgung 0,00 €	52.386,35	237.050,57	61.411,24	232.000,00
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		299.277,67	266.112,94	334.000,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		60.323,90	51.605,21	56.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.234,03	24.338,46	17.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.271,84	1.667,79	2.000,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		515.687,59	533.805,21	330.000,00
Sonstige Steuern - Grundsteuer		21.116,95	25.340,16	29.000,00
Jahresüberschuss - Bilanzgewinn		494.570,64	508.465,05	301.000,00

KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Kapitalflussrechnung (in T€)	2016	2015
Jahresüberschuss	494,6	508,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	299,2	266,1
Cashflow = Kassenzufluss	793,8	774,6
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	10,4	-13,3
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva -Umlaufvermögen -	-70,6	-26,8
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	-140,7	147,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	592,9	881,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	20,1	
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.562,6	-1.770,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-949,6	-888,7
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	3.544,3	
Zugang Darlehensaufnahme	1.012,6	1.238,0
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschuss + Darlehensrückzahlung)		-407,0
planmäßige Tilgungen	-38,1	-15,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.569,2	-72,7
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.513,1	2.585,8
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	6.082,3	2.513,1

ANHANG 2016

1 GRUNDSÄTZE UND METHODEN

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss 2016 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.



Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 - 16 Wohnungen – Hochwasser im Sommer 2016

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 ³⁾	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Stand am 01.01.2016	17.449,42	15.500.623,94	17.431,63	2.123.477,41	0,00	17.658.982,40
Zugänge			1.707,25	3.668.397,55	15.996,05	3.686.100,85
Abgänge		26.250,00				26.250,00
Umbuchungen		2.903.173,82		-5.026.651,22		-2.123.477,40
Stand am 31.12.2016	17.449,42	18.377.547,76	19.138,88	765.223,74	15.996,05	19.195.355,85

Kumulierte Abschreibungen						
Stand am 01.01.2016	17.449,42	8.115.644,92	11.929,58			8.145.023,92
Zugänge		297.767,69	1.509,98			299.277,67
Abgänge		6.144,06				6.144,06
Umbuchungen						
Stand am 31.12.2016	17.449,42	8.407.268,55	13.439,56			8.438.157,53

Zusammenfassung:

Anschaffungs- und Herstellungskosten 2016	17.449,42	18.377.547,76	19.138,88	765.223,74	15.996,05	19.195.355,85
Abschreibungen 2016	17.449,42	8.407.268,55	13.439,56			8.438.157,53
Buchwert zum 31.12.2016	0,00	9.970.279,21	5.699,32	765.223,74	15.996,05	10.757.198,32

Erläuterungen zu

¹⁾ Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Bei dem Abgang handelt es sich um die historischen Anschaffungskosten der Grundstücks- und Gebäudekosten des verkauften Gebäudes Kappenzipfel 10 in Höhe von insgesamt 26.250,00 Euro. Der Gebäudewert ist bereits in Höhe von 6.144,06 Euro abgeschrieben und somit im Abgang bei den historischen Anschaffungskosten und kumulierten Abschreibungen darzustellen. Somit verbleibt ein Buchwert in Höhe von 20.105,94 Euro, der mit dem Verkaufspreis zu saldieren ist.

Nach der Fertigstellung der Modernisierung Siebenbürgenstraße 40 und des Neubaus Otto-Schlecht-Straße 2 sind die Investitionskosten in Höhe von 2.903.173,82 Euro 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 in der Siebenbürgenstraße 40, der Modernisierung in der Hermann-Volz-Straße 33-37 sowie den Neubauten in der Otto-Schlecht-Straße 2, Hochvogelstraße 50 und Hans-Rohrer-Straße 21+23 bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen.

³⁾ Bauvorbereitungskosten:

Die Position beinhaltet die Kosten für die Vor- und Bestandsuntersuchungen der Wohngebäude in der Theaterstraße 14+16 in Höhe von 10.569,65 Euro, in der Ehinger Straße 20 (1.785,00 Euro) sowie in der Hans-Rohrer-Straße 21+23 (3.641,40 Euro). Bei den Bestandsgebäuden wurde geprüft, wie sich eine Sanierung oder ein Neubau darstellen lässt.

3.2 Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 353.000,00 € (Vorjahr: 357.000,00 €) und betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

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

über der Stadt Biberach in Höhe von 39.032,89 € (Vorjahr: 23.888,70 €) 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:

55.000,00 €	Rückstellung für Instandhaltungskosten: Flachdachsanierung Bleicherstraße 80 in Höhe von 45.000,00 Euro und Austausch von zwei Gasthermen in der Kapuzinerstraße 6 in Höhe von 10.000,00 Euro.
9.951,00 €	Sonstige Rückstellungen: Personalkosten für Urlaub und leistungsorientierte Bezahlung (Vorjahr: 9.555,37 Euro).

3.4 Verbindlichkeiten

(in €)	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	31.12.2016	31.12.2015	Restlaufzeit unter 1 Jahr 31.12.2015
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.532,45	279.540,90	2.417.393,51	2.761.466,86	1.786.932,99	38.103,63
Erhaltene Anzahlungen	482.496,79			482.496,79	466.719,29	466.719,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.536,53			24.536,53	12.863,30	12.863,30
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.712,75			5.712,75	14.687,48	14.687,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.216,76			49.216,76	228.066,89	228.066,89
Sonstige Verbindlichkeiten	6.421,50			6.421,50	537,93	537,93
Summe	632.916,78	279.540,90	2.417.393,51	3.329.851,19	2.509.807,88	760.978,52

Am Jahresende bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt in Höhe von 20.815,17 € (Vorjahr: 153.176,57 €).

3.5 Gewinn- und Verlustrechnung

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

- Erträge aus Anlageverkäufe: 164.002,06 € (Vorjahr: 0,00 €)
(Erläuterungen siehe Seite 25)

3.5.1 Erträge

3.5.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

(in €)	Ergebnis 2016	Plan 2016	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2015
Sollmieten	1.223.863,96	1.191.000,00	32.863,96	1.175.319,79
Abgerechnete Betriebskosten	393.119,18	416.000,00	-22.880,82	376.023,24
Summe	1.616.983,14	1.607.000,00	9.983,14	1.551.343,03
Bestandsverminderung Betriebskosten	-29.236,57		-29.236,57	-9.604,70
Betreuungstätigkeit	64.118,74	75.000,00	-10.881,26	92.317,93

Die Steigerungen der Sollmieten sind auf Seite 10 näher erläutert.

Für die Betreuung der städtischen und hospitälischen Wohnungen werden pro Wohn- oder Gewerbeeinheit 31,50 € und für die angemieteten Wohnungen 16,50 € monatlich angesetzt. Die o. g. Beträge sind derzeit nicht mehr kostendeckend und werden zum 01.01.2018 dementsprechend angepasst. Die Beträge erhöhen sich für die städtischen und hospitälischen Wohnungen von 31,50 € um 4,50 € auf 36,00 € pro Wohn- oder Ge-

werbeeinheit sowie bei den angemieteten Wohnungen von 16,50 € um 2,50 € auf 19,00 €. Für die durchgeführten Instandhaltungsleistungen werden 5,50 % aus den abgerechneten Handwerkerrechnungen für die Verwaltungstätigkeit abgerechnet (ab 01.01.2018 6,50 %).

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit gliedern sich wie folgt:

Verwaltungstätigkeit:	48.148,74 €
Mehraufwand Obdachlosigkeit:	<u>15.970,00 €</u>
insgesamt	64.118,74 €

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. Da-

durch ergeben sich geringe Kostenveränderungen: In 2016 konnten für 2015 10.882,61 € mehr Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden als in der Bilanz 2015 angesetzt (Bilanzansatz für 2015: 382.236,57 € abzüglich 393.119,18 € abgerechnete Betriebskosten 2015 in 2016).

Im Jahr 2016 ist eine Bestandsverminderung in Höhe von 29.236,57 € notwendig. Diese Verminderung errechnet sich wie folgt:

Bestandsverminderung (in €)	2016	2015
Eingebuchte Betriebskosten vom Vorjahr	382.236,57	366.604,70
saldiert mit der		
Bestandserhöhung		
Abzurechnende Betriebskosten 2016	353.000,00	357.000,00
Ergebnis: Bestandsverminderung	-29.236,57	-9.604,70

3.5.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

(in €)	Ergebnis 2016	Plan 2016	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2015
Tilgungszuschuss		37.000,00	-37.000,00	
Anlageverkäufe	164.002,06		164.002,06	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.757,47		2.757,47	13.270,63
Kostenbeteiligungen	14.999,72	2.000,00	12.999,72	16.779,44
Verjährung Verbindlichkeiten Software-Betreuung				5.338,45
Verjährung Verbindlichkeiten Honorarforderungen				26.782,00
Insgesamt	181.759,25	39.000,00	142.759,25	62.170,52

Anlageverkäufe:

Der Buchgewinn aus den Wohngebäudeverkäufen setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufspreis	184.108,00 €
./. Buchwert Grundstücks- und Gebäudekosten	<u>20.105,94 €</u>
Buchgewinn	164.002,06 €

Kostenbeteiligungen

Grund (in €)	Erstattung 2016	Erstattung 2015	Erläuterungen 2016
Gebühren für Leistungsverzeichnisse	72,00	1.432,00	Ausschreibungen für die Modernisierungen in der Hermann-Volz-Straße 33-37 und im Sebastian-Kneipp-Weg 15+17
Erstattung für Kleinreparaturen und Schäden vom Mieter	6.528,60	6.482,11	Vereinbarung im Mietvertrag
Ausbuchung von Kleinstbeträgen aus Mietüberzahlungen		166,44	Verjährte Beträge von ausgesetzten oder verstorbenen Mietern
Zeugenentschädigung für die Teilnahme an einem gerichtlichen Verfahren		78,00	Zeugenentschädigung (Fahrtkosten, Verdienstausfall) gemäß Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) für die Teilnahme an einem gerichtlichen Verfahren
Vandalismusschäden	8.399,12	8.620,89	Erstattung vom Amt für öffentliche Ordnung
insgesamt	14.999,72	16.779,44	

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.

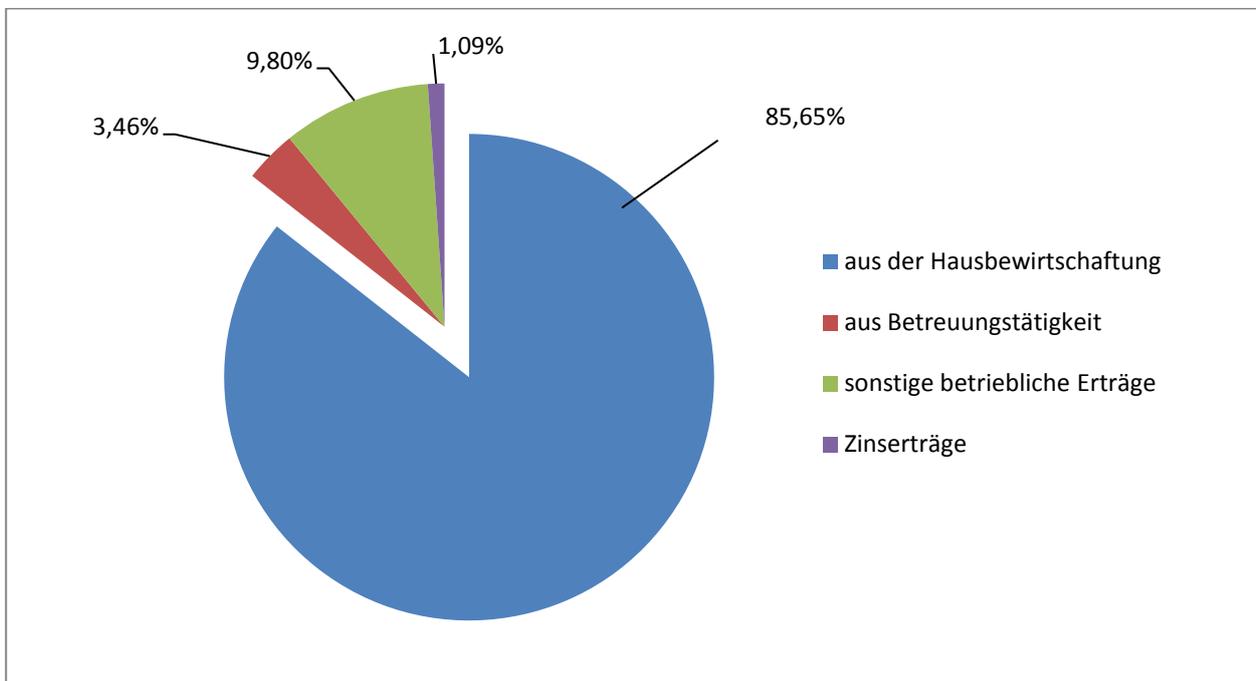
3.5.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

(in €)	Ergebnis 2016	Plan 2016	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2015
Guthabenzinsen	20.234,03	17.000,00	3.234,03	24.338,46

Die Durchschnittsverzinsung der flüssigen Mittel lag in 2016 bei 0,47 %. Diese Verzinsung beinhaltet eine Geldanlage „Zuwachs-

sparen“ über 357 T€ mit einer Verzinsung von 4,15 % und Laufzeit bis zum 15.04.2017.

3.5.1.4 Erträge im Überblick



Erträge insgesamt	100,00 % = 1.853.858,59 €
aus der Hausbewirtschaftung	85,65 % = 1.587.746,57 €
aus Betreuungstätigkeit	3,46 % = 64.118,74 €
sonstige betriebliche Erträge	9,80 % = 181.759,25 €
Zinserträge	1,09 % = 20.234,03 €

3.5.2 Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

3.5.2.1 Hausbewirtschaftung

(in €)	Ergebnis 2016	Plan 2016	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2015
Betriebskosten	365.374,09	440.000,00	-74.625,91	364.535,67
Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten Vermietung	374,48	4.000,00	-3.625,52	
Instandhaltungs- und Moder- nisierungskosten (Vandalismusschäden: 8.399,12 €; Vorjahr: 8.620,89 €)	374.498,45	340.000,00	34.498,45	228.126,25
Hausbewirtschaftung insgesamt	740.247,02	784.000,00	-43.752,98	592.661,92

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.

Energiekosten für Heizung und Warmwasser

In den Wohnanlagen konnte ein Rückgang des Energieverbrauchs in Höhe von etwa 5,10 % zum Vorjahr beobachtet werden.

Stromkosten

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

anlage und zum Betrieb der zentralen Heizanlage.

E-Check

Der E-Check im Sinne der jeweils geltenden VDE-Bestimmungen wird alle 5 Jahre durchgeführt (Gesamtkosten 2016: 5.205,30 €). Hier werden alle elektrischen Anlagen in den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen überprüft.

Gartenpflege

Hier konnte ein Anstieg der Kosten in Höhe von etwa 72,0 % zum Vorjahr beobachtet werden. Der Grund hierfür liegt darin, dass die in den Wohnanlagen beschäftigten Hauswarte ihre Tätigkeiten aus Altersgründen niedergelegt haben und die Gartenpflege folglich fremdvergeben wurde.

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 111 Wohnungen (inkl. des Neubaus von 15 öffentlich geförderte Wohnungen in der Otto-Schlecht-Straße 2) konnte in den vergangenen 5 Jahren ein deutlicher Rückgang der Heizkosten verzeichnet werden.

Betriebskosten 2012 - 2016

(in €)	2016	2015	2014	2013	2012
Wohnungsanzahl Eigenbetrieb / Bestand insgesamt	322 / 511	312 / 501	312 / 499	313 / 500	316 / 490
Mieterwechsel	67 <small>(ohne Neubezug Otto-Schlecht-Straße 2)</small>	54	37	50	37
Wasser- u. Abwassergebühren	91.645,19	92.829,76	88.808,40	89.670,12	83.087,11
Legionellenuntersuchung 3-jährliche Untersuchung			3.635,68	6.015,15	
Energiekosten Heizung	123.291,27	129.576,10	130.974,47	154.824,14	147.296,31
Wartungskosten jährlich für Heizung u. 2-jährliche Entkalkung für WW-Boiler	18.532,73	15.856,17	22.077,33	14.560,52	17.105,22
Hausreinigung	856,28	461,00		183,44	141,74
Winterdienst	10.173,01	9.652,12	9.199,22	8.561,17	8.935,69
Müllabfuhrgebühren	2.733,55	2.092,39	2.424,34	3.018,12	2.988,96
Ungezieferbekämpfung			308,26	1.280,60	1.621,55
Gartenpflege regelmäßige und außerord. Kosten (z. B. Sturmschädenbeseitigung)	31.957,96	18.569,59	17.803,65	20.986,48	18.001,48
Beleuchtung, Stromkosten	30.008,73	27.013,10	19.900,77	21.579,14	18.808,80
Schornsteinreinigung	3.732,02	3.045,52	3.935,92	3.024,15	3.174,02
Haftpflichtversicherung	936,00	936,00	939,00	948,00	954,00
Gebäudebrandversicherung	13.766,85	13.526,55	13.128,61	12.991,09	12.278,73
Breitbandkabel	29.386,74	28.406,26	27.308,19	26.606,21	25.788,30
Dachrinnenreinigung	866,20				34,03
Elektro-Check in den Wohnungen alle 5 Jahre fällig	5.205,30	20.849,53			
Feuerlöscher- und Rauchwarnmelderwartung	2.195,23	1.721,58	1.491,86		
Rauchwarnmelderwartung – Abgrenzung	87,03				
Summe Betriebskosten	365.374,09	364.535,67	341.935,70	364.248,33	340.215,94
nachrichtlich: Grundsteuer	21.116,95	25.340,16	25.464,29	25.610,64	25.726,20
Hauswart-Personalkosten	9.647,94	22.146,52	23.258,23	23.383,06	24.815,79

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 374,5 T€ (Vorjahr: 228,1 T€) ausgewiesen.

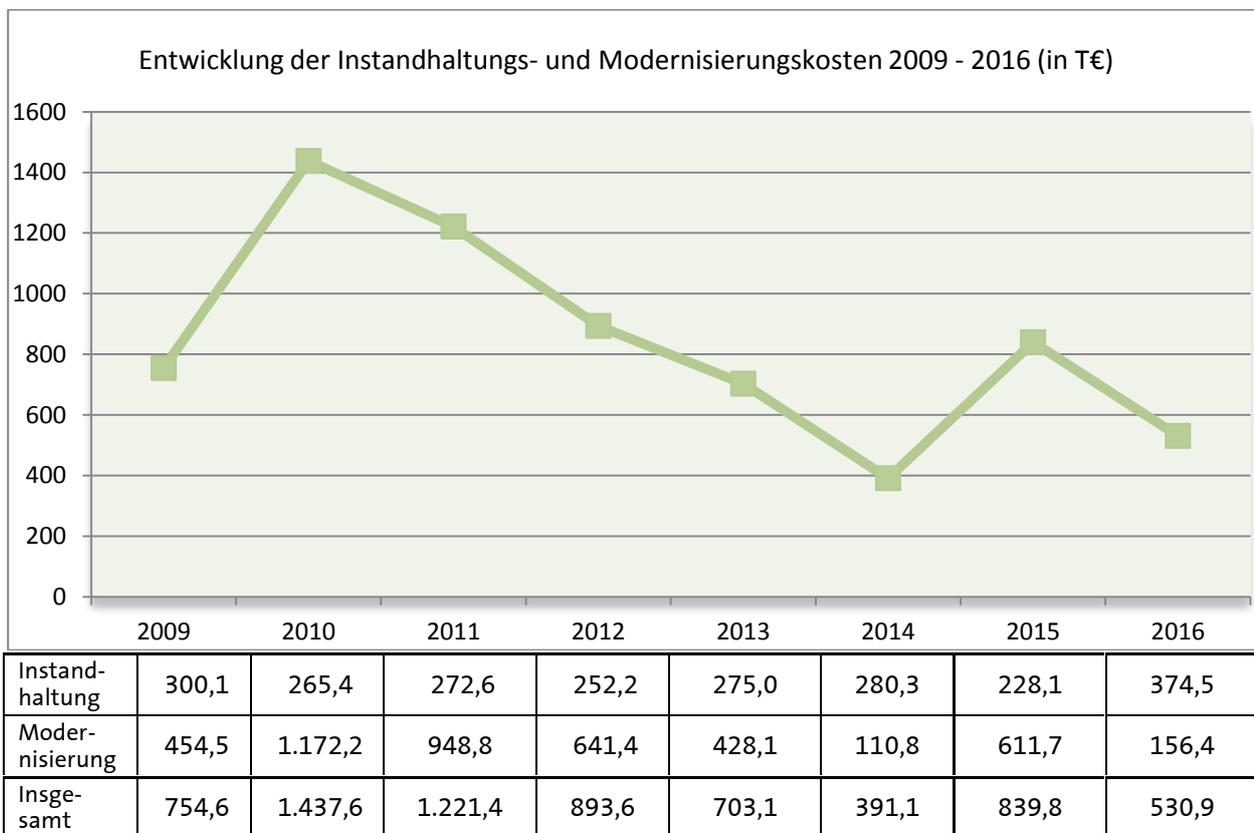
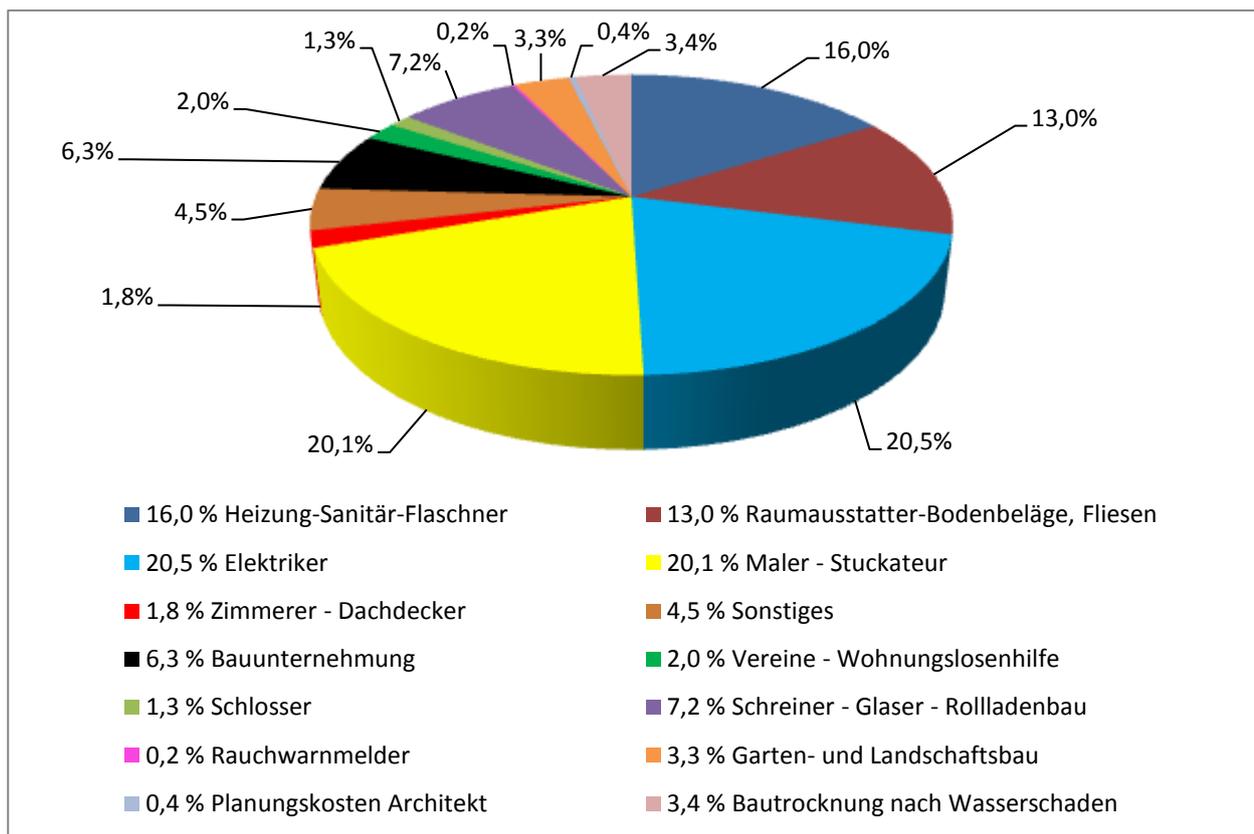
Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand wurden u. a. die Hochwasserschäden in einigen betroffenen Objekten abgewickelt. Vor allem die Objekte Fliederweg 15 und Sebastian-Kneipp-Weg 15+17 wurden durch das Hochwasser schwer getroffen. Die Kosten für die Instandsetzung der Schäden in den beiden genannten Objekten belief sich in 2016 auf etwa 385,1 T€. Die Hochwasserschäden sind auch der Grund für die deutliche Steigerung der Instandhaltungskosten von etwa 146,4 T€ zum Vorjahr, was eine Steigerung von etwa 64,0 % entspricht. Diese Schäden wurden größtenteils von der zuständigen Gebäudeversicherung übernommen (Erstattung in 2016: 213,2 T€). Jedoch sind Erstattungen der Gebäudeversicherung teilweise noch im Folgejahr zu leisten. In einzelnen Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln Sanierungen vorgenommen (Erneuerung der veralteten Elektroanlagen und teilweise der Fußbodenbeläge sowie Malerarbeiten). Im Wirtschaftsplan 2016 sind Kosten in Höhe von 90 T€ für die Erneuerung der Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser

im UG der Hermann-Volz-Straße 33-37 eingeplant. Hinzu kommt der Anstrich an der Wetterseite und kleine Putzausbesserungen in der Hermann-Volz-Straße 31 sowie der Austausch von zwei Gasthermen in der Kapuzinerstraße 6. Wegen Arbeitsüberlastung unserer Technikabteilung wird der Austausch der zwei Gasthermen in der Kapuzinerstraße 6 sowie die noch ausstehende Flachdachsanierung in der Bleicherstraße 80 in 2017 durchgeführt. Für die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 55 T€ wurde in der Bilanz 2016 eine Rückstellung für Instandhaltung gebildet.

In 2016 betragen die Gesamtaufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen sowie die Instandhaltungskosten 43,4 % der Mieteinnahmen (Vorjahr: 71,5 %). 43,4 % der Mieteinnahmen wurden somit wieder in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Durchschnittlicher Reparaturaufwand 17,82 € pro m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr: 11,28 €/m² p. a.).

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 %	2016	2015
Heizung-Sanitär-Flaschner	16,0 %	59.913,43	56.502,98
Rauchwarnmelder	0,2 %	734,46	1.240,23
Bauunternehmung-Maurerarbeiten	6,3 %	23.464,95	5.680,16
Raumausstatter-Bodenbeläge, Fliesen	13,0 %	48.908,91	25.134,67
Vereine, z. B. Wohnungslosenhilfe	2,0 %	7.445,85	10.551,03
Elektriker	20,5 %	76.778,05	41.099,86
Schlosser	1,3 %	4.690,61	3.925,05
Maler u. Stuckateur	20,1 %	75.342,57	35.172,84
Planungskosten Architekt	0,4 %	1.336,58	12.066,60
Sonstiges (z. B. Kaminbau, Kammerjäger,...)	4,5 %	16.967,15	4.279,48
Schreiner-Glaser-Rollladenbau	7,2 %	27.160,00	9.094,66
Zimmerer u. Dachdecker	1,8 %	6.665,60	2.542,80
Garten- u. Landschaftsbau	3,3 %	12.408,20	20.835,89
Bautrocknung nach Wasserschaden	3,4 %	12.682,09	
Instandhaltungskosten insgesamt	100,0 %	374.498,45	228.126,25



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 2016 104,2 T€ ausgegeben.

Ferner wurde in 2016 die Wohnanlage in der Hermann-Volz-Straße 33-37 modernisiert (Erneuerung der Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser im UG).

Die Modernisierungskosten für die genannte Maßnahme belaufen sich in 2016 auf 52,3 T€. Die Arbeiten wurden in 2017 abgeschlossen.

3.5.2.2 Personalaufwand

Löhne, Gehälter und soziale Abgaben

(in €)	Ergebnis 2016	Plan 2016	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2015
Löhne und Gehälter einschl. Urlaubsrückstellung	184.664,22			213.300,93
Soziale Abgaben	52.386,35			61.411,24
Insgesamt	237.050,57	244.000,00	-6.949,43	274.712,17
./. Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten)	9.647,94	12.000,00		22.146,52
	227.402,63	232.000,00	-4.597,37	252.565,65

Die Personalkosten konnten entgegen der tarifgebundenen 2,4-%igen Erhöhung zum 01.03.2016 um 37,7 T€ zum Vorjahr gesenkt werden. Der Grund hierfür liegt daran, dass ein Angestellter zum 31.03.2016 den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft verlassen hat. Die Stelle wurde durch Herrn Koch zum 01.06.2016 wieder besetzt. Die Wohnungswirtschaft beschäftigt neben dem Betriebsleiter vier Angestellte, davon drei Angestellte im kaufmännischen und ein Angestellter im technischen Bereich. Im kaufmännischen Bereich ist eine Teilzeitbeschäftigte mit 85 % angestellt. Weiterhin begleiten wir eine Auszubildende seit 01. September 2014 für den Beruf Immobilienkauffrau.

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

Hinzu kommen vier teilzeitbeschäftigte Hauswarte im Eigenbetrieb, wovon 1 Hauswart seine Tätigkeit nach dem 1. Quartal 2016, 1 Hauswart nach dem 3. Quartal 2016 und 1 Hauswart nach dem 4. Quartal 2016 altersbedingt beendet haben. Die Hauswartskosten reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 12,5 T€. Die Hauswartskosten werden unter der Position Betriebskosten - Gartenpflege und Winterdienst abgerechnet.

3.5.2.3 Abschreibungen auf Sachanlagen

Abschreibungen (in €)	Ergebnis 2016	Plan 2016	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2015
auf immaterielle Vermögensgegenstände				
auf Wohngebäude	297.767,69	331.000,00	-33.232,31	263.830,51
geringwertige Wirtschaftsgüter, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.509,98	3.000,00	-1.490,02	1.704,42
GWG Sofortabschreibung				578,01
Abschreibungen insgesamt	299.277,67	334.000,00	-34.722,33	266.112,94

Die Steigerung der Abschreibungen auf Wohngebäuden in Höhe von 33,9 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den Baukosten der energetischen Sanierung in der

Siebenbürgenstraße 40 sowie dem Neubau in der Otto-Schlecht-Straße 2. Weitere Ausführungen im Anhang ab Seite 33.

3.5.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in €)	Ergebnis 2016	Plan 2016	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2015
Sächliche Verwaltungskosten	60.323,90	54.000,00	6.323,90	51.605,21
Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen		2.000,00	-2.000,00	
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	60.323,90	56.000,00	4.323,90	51.605,21

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

Sächliche Verwaltungskosten (in €)	2016	2015
Telefonkosten	651,48	914,01
Portokosten	1.501,05	1.269,58
Büromaterial	2.541,04	3.651,17
Raumkosten für Geschäftsräume	21.987,22	21.938,10
Fortbildungskosten - Seminargebühren	2.421,50	3.432,00
Fahr- und Reisekosten	682,13	604,70
EDV-Betreuungskosten	18.598,02	12.866,18
Verbands- und andere Beiträge, Beratungskosten	1.217,29	1.289,17
Freiwillige soziale Aufwendungen Personalversammlung, usw.	616,61	569,57
Nebenkosten des Geldverkehrs	181,36	37,85
Beratungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten	297,50	
Umstellungskosten Haufe wowinex WoWi c/s	9.355,78	
Sonst. sächl. Verwaltungskosten	272,92	5.032,88
Sächliche Verwaltungskosten	60.323,90	51.605,21

Die Steigerung von etwa 8,7 T€ bei den sonstigen sächlichen Verwaltungskosten beruht hauptsächlich auf den Umstellungskosten des PC- Programms für die Immobilienwirtschaft (Haufe wowinex | WoWi c/s) in Höhe von 9,4 T€. Durch die Umstellung wurden Programm-

bereiche ausgeweitet und die Struktur des Programms optimiert. Die Steigerung der EDV-Betreuungskosten in Höhe von 5,7 T€ resultiert hauptsächlich aus der dreitägigen Optimierungsschulung in Höhe von 4,8 T€ aufgrund der Umstellung des Programms.

3.5.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

(in €)	Ergebnis 2016	Plan 2016	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2015
Darlehenszinsaufwand	1.271,84	2.000,00	-728,16	1.667,79

Details sind aus der Zusammenstellung „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2016“ zu entnehmen.

3.5.2.6 Sonstige Steuern

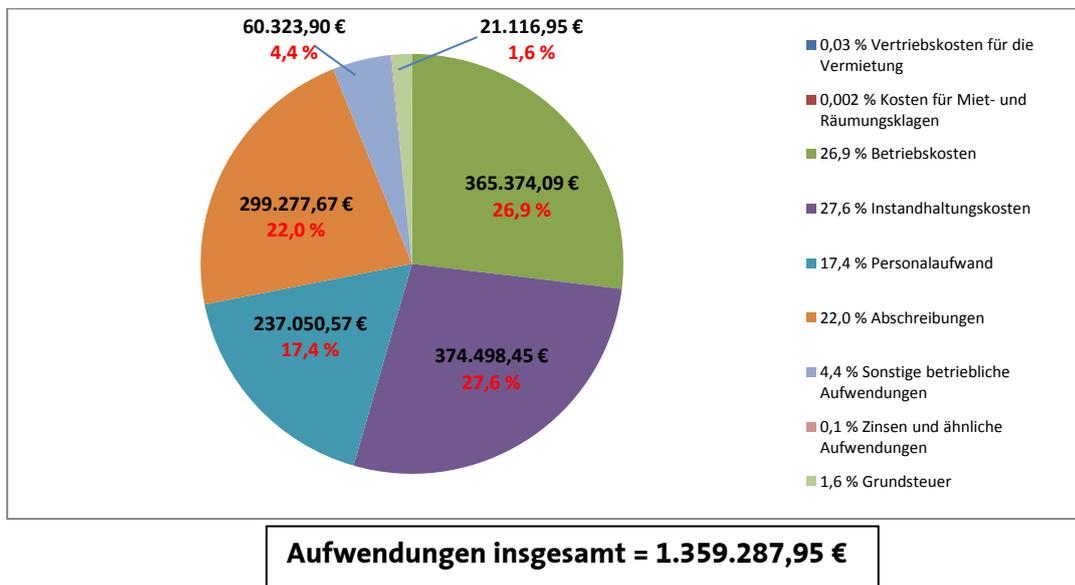
(in €)	Ergebnis 2016	Plan 2016	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2015
Grundsteuer	21.116,95	29.000,00	-7.883,05	25.340,16

Die Grundsteuer ist in der Wohnungswirtschaft weitgehend ein durchlaufender Posten. Die Kosten können im Zuge der im Mietvertrag vereinbarten Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter abgerechnet werden. Die

Minderung hinsichtlich dem Planansatz 2016 zum Ergebnis 2016 in Höhe von etwa 7,9 T€ resultiert aus der Senkung des Hebesatzes der Grundsteuer von 300 % auf 250 %.

3.5.2.7 Aufwendungen im Überblick

Grafik: Anteil der einzelnen Aufwendungen an den Gesamtaufwendungen



3.5.3 Ergebnis

Rohergebnis

Das Rohergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

(in €)	Ergebnis 2016	Ergebnis 2015
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.616.983,14	1.551.343,03
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	64.118,74	92.317,93
Bestandsverminderung aus unfertigen Leistungen	-29.236,57	-9.604,70
Sonstige betriebliche Erträge	181.759,25	62.170,52
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-740.247,02	-592.661,92
Rohergebnis	1.093.377,54	1.103.564,86

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

(in €)	Ergebnis 2016	Ergebnis 2015
Rohergebnis	1.093.377,54	1.103.564,86
Personalaufwand	-237.050,57	-274.712,17
Abschreibungen	-299.277,67	-266.112,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-60.323,90	-51.605,21
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.234,03	24.338,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.271,84	-1.667,79
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	515.687,59	533.805,21

Jahresüberschuss

(in €)	Ergebnis 2016	Ergebnis 2015
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	515.687,59	533.805,21
Sonstige Steuern – Grundsteuer	-21.116,95	-25.340,16
Jahresüberschuss	494.570,64	508.465,05

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 494.570,64 € in die Ergebnismrücklagen einzustellen.

4 AUSWERTUNG DER NEUBAUMASSNAHMEN 2016

Otto-Schlecht-Straße 2

Baujahr 2016 mit 866,35 m² Wohnfläche

Eine 1-Zimmer Wohnung mit	45,54 m² Wohnfläche
Zwei 2-Zimmer Wohnungen mit	43,02 m² Wohnfläche
Eine 2-Zimmer Wohnung mit	43,13 m² Wohnfläche
Zwei 2-Zimmer Wohnungen mit	57,22 m² Wohnfläche
Eine 2-Zimmer Wohnung mit	57,41 m² Wohnfläche
Zwei 2-Zimmer Wohnungen mit	59,08 m² Wohnfläche
Eine 2-Zimmer Wohnung mit	59,33 m² Wohnfläche
Zwei 2-Zimmer Wohnungen mit	59,35 m² Wohnfläche
Zwei 3-Zimmer Wohnungen mit	74,31 m² Wohnfläche
Eine 3-Zimmer Wohnung mit	74,98 m² Wohnfläche

Baubeginn: 23. Oktober 2014 (Spatenstich); Baufertigstellung: 30. April 2016

Beschreibung des Neubaus:

Zur Finanzierung des Neubaus wurde ein zinsloses Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg (Mietwohnraumfinanzierung BW - Neubau – MW 25-Darlehen), welches die Schaffung von Sozialmietwohnraum fördert, in Anspruch genommen. Der Tilgungssatz beträgt 1,00 % p. a. aus dem Bruttodarlehensbetrag zuzüglich ersparter Zinsen. Die Tilgung des Darlehens wird mit den verbleibenden Mieteinnahmen (Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten) finanziert. Für das KfW-Effizienzhaus 55 wurde ein Tilgungszuschuss der KfW von 5,00 % des berücksichtigungsfähigen Bruttodarlehensbetrags, maximal 2.500,00 Euro pro Wohnung gewährt (hier: insgesamt 37.500,00 Euro). Die Miet- und Belegungsbindung beträgt 25 Jahre ab Bezugsfertigkeit (hier: 01. Mai 2016). Während dieser Zeit ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig um mindestens 33,0 % abzusenken. Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer in der Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen bestehender Mietverhältnisse frühestens nach Ablauf von zwei Jahren höchstens 5,00 % je m²-

Wohnfläche erhöht werden. Für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau wurde ein Darlehen in Höhe von 1.650.700,00 € bei der Landesbank Baden-Württemberg genehmigt.

Für die Mietberechnung wurde der Mietspiegel der Stadt Biberach zugrunde gelegt. Zu berücksichtigen waren die gute Wohnlage, ein guter Ausstattungsgrad, Balkon, Gemeinschaftsräume, Wohngebäude mit mehr als 10 Wohnungen und die Wohnungsgröße. Mit diesen Kriterien ist eine Durchschnittsmiete von 7,94 Euro pro m²-Wohnfläche angemessen. Aufgrund der Wohnraumförderung des Landes wird die Miete um 33,0 % abgesenkt, so dass noch 5,97 Euro pro m²-Wohnfläche vom Mieter monatlich zu tragen sind. Diese Miethöhe wird bei ALG-II Leistungsempfängern vom Sozialamt übernommen.

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



Neubau Otto-Schlecht-Straße 2

Neubau Otto-Schlecht-Straße 2 (in €)

Ertragswertberechnung Unter Berücksichtigung der aktuellen Mieteinnahmen beträgt der Ertragswert mit einem Liegenschaftszins von 2,72 % (lt. Auskunft Gutachterausschuss) für das Gebäude bei siehe hierzu Wirtschaftsplan 2014, Seite 3 und 4		2.271.000,00
Kosten Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2014/2015 (inkl. Grundstück)		2.236.000,00
Abgerechnete Baukosten 2014-2016 (inkl. Grundstück)		2.187.296,59
Neubaukosten pro m ² Wohnfläche = Baukosten Wohngebäude inkl. Grundstück: 2.187.296,59 € : 866,35 m ² = exkl. Grundstück: 1.945.606,59 € : 866,35 m ² =		2.524,73 2.245,75
Finanzierung Darlehen der L-Bank – „Mietwohnraumförderung“ in Höhe von Effektivzinssatz 0,00 %, 1,00 % Tilgung, 25 Jahre Zinsbindung (1,00 % Tilgung = 16.507,00 € jährlich)		1.650.700,00
Abschreibungsdauer Die Abschreibung bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt für die Wohnungen Jährlicher Abschreibungsbetrag Wohnungen		50 Jahre 37.802,93
Mieteinnahmen Monatliche Durchschnittsmiete 5,97 € x 866,35 m ² Wohnfläche x 12 Monate = jährliche Miete insgesamte Einnahmen jährlich		62.112,00 62.112,00
Amortisation Die Investition amortisiert sich nach Grundlage der Berechnung ist die vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)		27 Jahren
Eigenkapitalverzinsung Nach dem dynamischen Verfahren der VoFi-Methode wird das Eigenkapital bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren verzinst mit		2,41 %
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

Der Neubau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen im Talfeld bietet nachhaltig gute Wohnqualität mit bezahlbarer Miete für Menschen mit Wohnberechtigungsschein.

Er ist eine Bereicherung für unser Wohnungsangebot mit durchführbarer Wirtschaftlichkeit und dauerhafter Wertbeständigkeit.

5 SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen 268.073,82 € (2015: 611.511,82 € Otto-Schlecht-Straße 2 / Siebenbürgenstraße 40) nicht in der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus den Neubauten in der

Hochvogelstraße 50, in der Hans-Rohrer-Straße 21 und 23 sowie in der Hermann-Volz-Straße 33-37.

Mitarbeiter:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1 (85%)
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.		3
Auszubildende	1	
	4	4

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2016

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehenskontonummer	Ursprungsbetrag		Zinssatz	Satzbindung bis	in früheren Jahren	Geleistete Tilgungen im Geschäftsjahr			Stand 31.12.2016	Vor Ablauf bis 1 Jahr fällig	Vor Ablauf von 5 Jahren fällig	1. Vor Ablauf von über 5 Jahre fällig	Zinsen 2016
				01.01.2016	Zugänge, Abgänge im Geschäftsjahr				31.12.2016	Tilgungszuschuss	außerplanmäßig					
1	Hermann-Volz-Straße 31	L-Bank Karlsruhe	004.601982.8	64.422,78 €	- €	64.422,78 €	0,50%	29.275,13 €	- €	- €	791,59 €	34.366,06 €	795,55 €	3.222,25 €	30.338,26 €	173,10 €
2	Hermann-Volz-Straße 33	L-Bank Karlsruhe	004.602049.1	57.264,69 €	- €	57.264,69 €	0,50%	26.022,46 €	- €	- €	703,64 €	30.538,59 €	707,17 €	2.864,26 €	26.967,16 €	153,87 €
3	Hermann-Volz-Straße 37	L-Bank Karlsruhe	004.607807.2	347.678,48 €	- €	347.678,48 €	0,50%	155.864,79 €	- €	- €	4.261,44 €	187.552,25 €	4.282,77 €	17.346,55 €	165.922,93 €	944,87 €
4	Hans-Rohrer-Straße 17	L-Bank Karlsruhe	245.000021.8	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	0,00%	7.920,00 €	- €	- €	15.840,00 €	276.240,00 €	15.840,00 €	63.360,00 €	197.040,00 €	- €
5	Siebenbürgenstraße 40	L-Bank Karlsruhe	245.000076.8	- €	599.962,50 €	599.962,50 €	0,00%	- €	- €	- €	- €	599.962,50 €	26.400,00 €	126.720,00 €	446.842,50 €	- €
6	Otto-Schlecht-Straße 2	L-Bank Karlsruhe	250.102212.1	1.238.025,00 €	412.675,00 €	1.650.700,00 €	0,00%	1.375,58 €	- €	- €	16.506,96 €	1.632.817,46 €	16.506,96 €	66.027,84 €	1.550.282,66 €	- €
	Endsumme			2.007.390,95 €	1.012.637,50 €	3.020.028,45 €		220.457,96 €	- €	- €	38.103,63 €	2.761.466,86 €	64.532,45 €	279.540,90 €	2.417.393,51 €	1.271,84 €