



Geschäftsjahr 2017

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach
Zeppelinring 50
88400 Biberach an der Riß

INHALT

Vorwort

UNSER UNTERNEHMEN

- 1 Eigenbetriebsstruktur
- 2 Organe des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

LAGEBERICHT 2017

- 5 Geschäft und Rahmenbedingungen

Wohnungssituation

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

ABSCHLUSS 2017

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

Anhang

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

Erträge

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

Aufwendungen

- 28 Betriebskosten
- 30 Instandhaltung
- 32 Personalaufwand
- 33 Abschreibungen
- 33 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 34 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- 35 Sonstige Steuern
- 35 Aufwendungen im Überblick
- 36 Ergebnis – Jahresüberschuss – Ergebnisverwendung
- 37 Sonstige Angaben

Anlage: Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung

VORWORT

Das zwölfte Geschäftsjahr im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft war besonders geprägt durch den Bau von 12 Neubauwohnungen in der Hochvogelstraße 50. Die Bezugfertigkeit der Wohnungen ist im Oktober 2018 geplant. Wir schaffen somit gemeinsam mit dem Gemeinderat seit über zwölf Jahren nachhaltigen Fortschritt in Form von Erweiterung und energetischer Modernisierung des Wohnungsbestandes. Das bietet den Mietern bessere Gesundheit und Lebensqualität.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 362,4 T€ (Vorjahr: 494,6 T€) unterscheidet sich gegenüber dem Vorjahr durch die erhöhten Instandhaltungskosten aufgrund der Hochwasserschäden aus 2016. Ferner konnte in 2016 ein Gewinn aus dem Anlagenverkauf Kappenzipfel 10 in Höhe von 164,0 T€ (in 2017: Anlagenverkauf Glockengasse 16 in Höhe von 25,7 T€) erzielt werden.

Wir freuen uns über die Unterstützung von verschiedenen Behörden und Institutionen sowie dem Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen.

Insbesondere danken wir dem Gemeinderat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Unseren Mitarbeitern danken wir für Ihren engagierten Arbeitseinsatz bei der Bewältigung der umfangreichen und vielfältigen Arbeiten im Geschäftsjahr.

Schlussendlich danken wir unseren Mietern und Handwerkern und allen anderen für das entgegengebrachte Vertrauen und das effiziente Miteinander.

Biberach an der Riß, den 15.11.2018

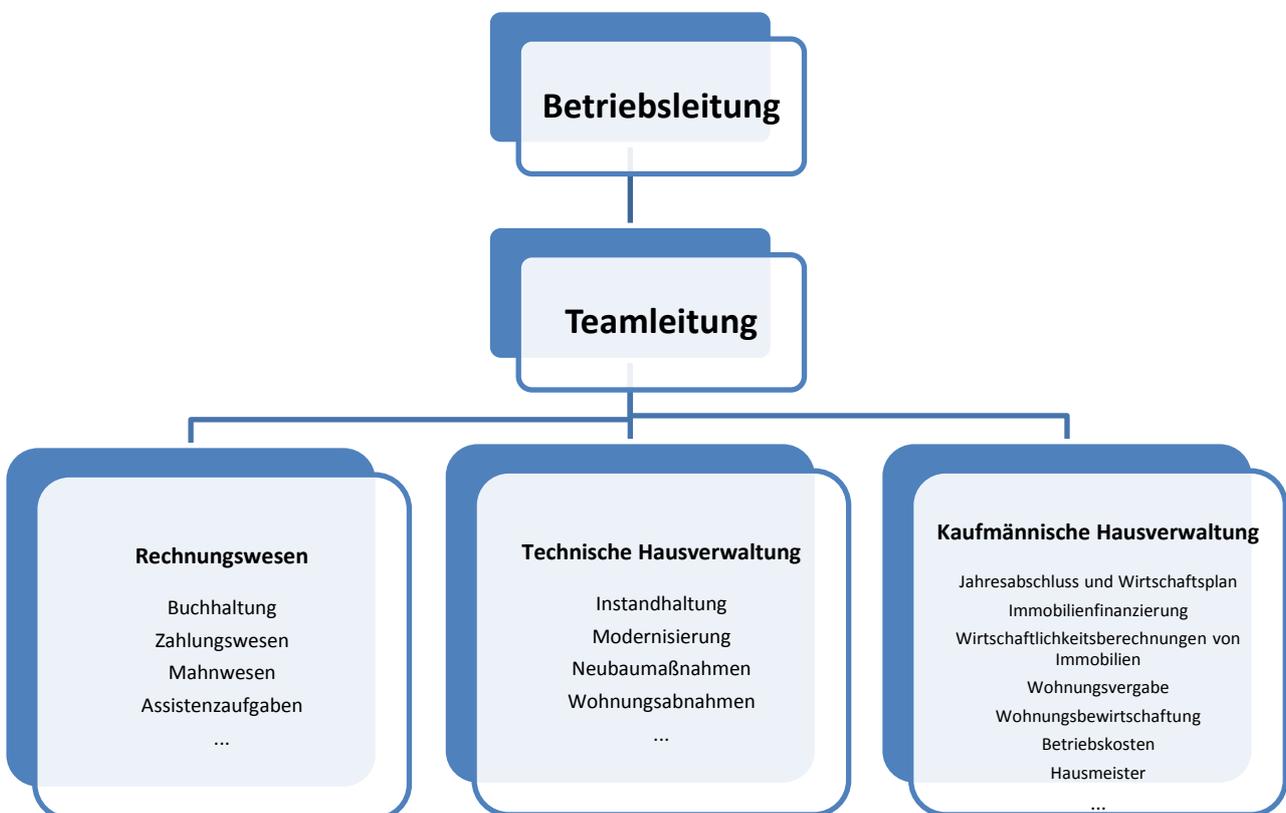


ROLAND WERSCH
BETRIEBSLEITER

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 Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw), Stuttgart
Örtliche Prüfung:	Rechnungsprüfungsamt der Stadt Biberach
Aufsichtsprüfung:	Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA), Karlsruhe

Nachfolgende Grafik verdeutlicht die Aufbauorganisation der Wohnungswirtschaft:



ORGANE DES EIGENBETRIEBS WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Betriebsleiter:	Roland Wersch Erster Bürgermeister
1. stellvertretende Betriebsleiterin:	Irene Emmel Amtsleiterin für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
2. stellvertretender Betriebsleiter:	Christian Kuhlmann Bürgermeister
Oberbürgermeister:	Norbert Zeidler
Gemeinderat:	Herrn Stadtrat Tom Abele (bis 21.02.2017) Frau Stadträtin Lucia Authaler Frau Stadträtin Magdalena Bopp Herrn Stadtrat Alfred Braig Herrn Stadtrat Hans-Peter Brenner (bis 21.02.2017) 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 Herrn Stadtrat Walter Herzhauser (ab 20.02.2017) 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 Frau Stadträtin Petra Romer-Aschenbrenner (ab 20.02.2017) 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

2017

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.

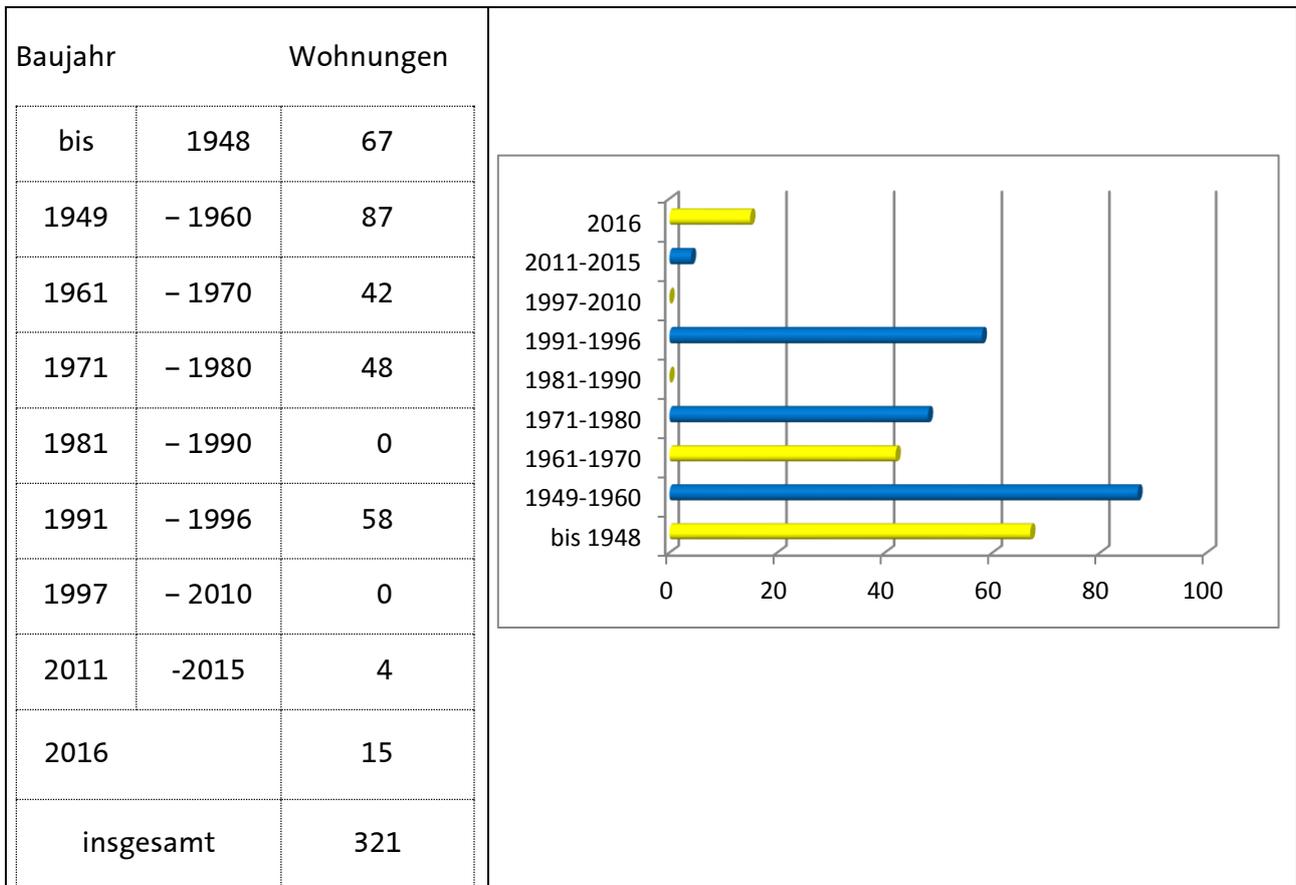
Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebs ist

- ✚ 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	227	
Zwischensumme	276	
Wohnungen Belegung <u>ohne</u> Wohnberechtigungsschein	11	Waldseer Straße 45, Hindenburgstraße 34
Wohnungen mit Einweisungen	17	
Wohnungen für Obdachlose	17	Bleicherstraße 80 (Wohnheim)
Gesamt	321	

Unsere Wohnungen wurden gebaut in den Jahren:



Wohnungssituation

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Folgende weitere Wohnungsunternehmen vermieten in Biberach unter anderem insgesamt 314 öffentlich geförderte Wohnungen:

- ✚ Gemeinnützige Baugenossenschaft Biberach eG
- ✚ Ackermann-Gemeinde
- ✚ Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH Sigmaringen (GSW)
- ✚ Süddeutsche Wohnen Management GmbH
- ✚ Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke

Im Zuge der Bindungsfrist dürfen diese Wohnungen nur an einen Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden.

Die Miete ist gemäß § 32 Absatz 3 Landeswohnraumförderungsgesetz geregelt. Mit der Satzung der Stadt Biberach ist eine Reduzierung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 15 % gefordert. Im aktuellen Förderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ ist während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung die Kaltmiete bei Neubauten gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) regelmäßig um mindestens 33 % abzusenken.

Wohnungsverwaltung

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 31.12.2017 **525** Wohnungen und gewerbliche

Einheiten (Vorjahr: 510) sowie **128** Garagen, die sich wie folgt gliedern:

Eigener Bestand	Wohnungen u. sonst. EH	Gewerbl. Einheiten	Garagen
Mietwohnungen (in 2017: Abgang Glockengasse 16 = 1 WE)	321		75
Verwalteter Bestand:			
Gemischt genutzte Einheiten (in 2017: Zugang Braithweg 14 = 2 WE u. 2 Garagen)	36	20	23
Angemietete Wohnungen (in 2017: Zugang Hauptstraße 36, Ringschnait = 14 WE)	82	0	4
Hospital – Wohnungen u. gewerbl. EH	62	4	26
Verwaltete Wohnungen, gewerbl. EH, Garagen	180	24	53
Bestand insgesamt:	501	24	128

aufgegliedert in

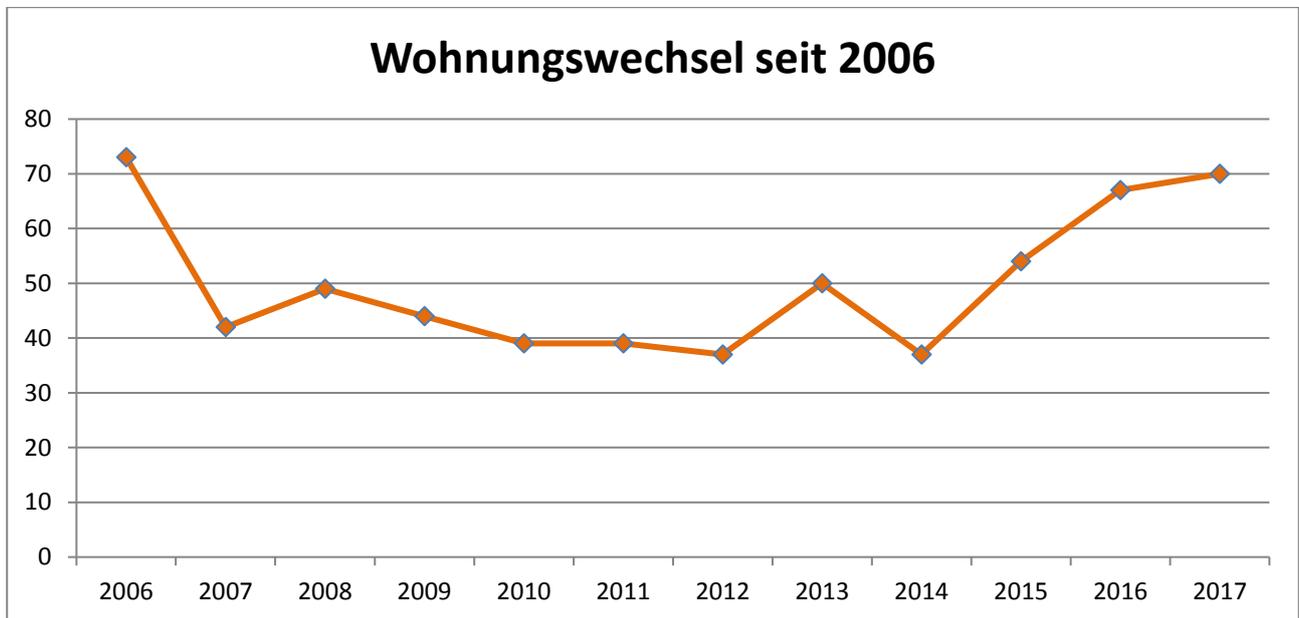
Stadtteile	Wohnungen u. gewerbl. EH insgesamt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer und mehr	Sonstige und gewerbliche Einheiten
Gigelberg, Wolfental, Zentrum und Zentrumsnähe	171	19	26	63	41	4	18
Hühnerfeld, Mittelberg	114	0	58	30	24	0	2
Fünf Linden, Weißes Bild	125	4	29	72	19	1	0
Bachlangen, Birkendorf, Sandberg	59	1	1	28	24	4	1
Talfeld	15	1	11	3	0	0	0
Teilorte (Bergerhausen, Rißegg, Warthausen, Ringschnait)	41	14	7	10	6	1	3
insgesamt	525	39	132	206	114	10	24
davon hospitalische Wohnungen/gewerbl. Einheiten	66	0	11	27	23	1	4

Wohnungswechsel – Fluktuation

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 70 Wohnungen (Vorjahr: 67) neu vermietet; das entspricht einer Fluktuationsrate von 13,3 % (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
40	8	17	5	0	70



1 Wohnung in der Glockengasse 16 – Wohnung in 2017 verkauft (weitere Ausführungen siehe Seite 26)



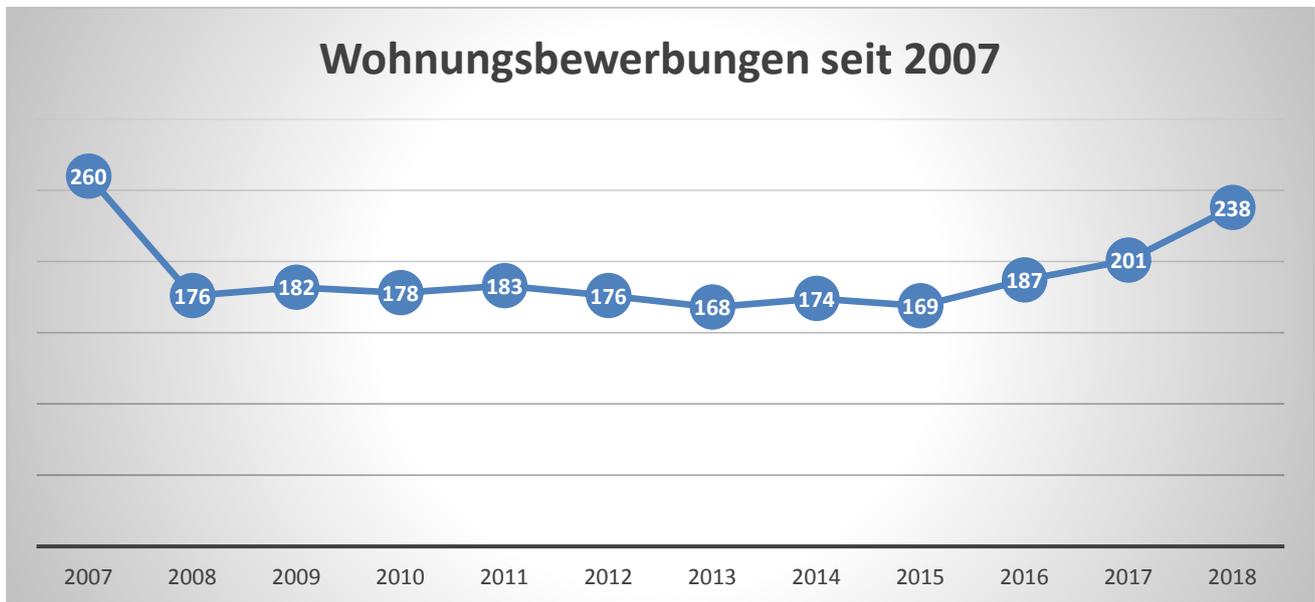
Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb

Im Juni 2018 waren 238 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	29	71	37	33	170	71 %
auswärts	11	16	24	17	68	29 %
insgesamt	40	87	61	50	238	100 %
In %	17 %	36 %	26 %	21 %	100 %	

Wohnungsbewerbungen seit 2007



Aktuell ist die Wohnungsnachfrage etwas angestiegen. Der Anstieg der Wohnungsbewerbungen vom Jahr 2017 zum Jahr 2018 (+ 37) 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. Um den aktuell hohen Bedarf auf dem sozialen Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, ist der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft aktiv mit dem Bau von zusätzlichen Wohngebäuden beteiligt. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt weiterhin nach einer vom Eigenbetrieb geführten Vormerkliste. Um die Interessenten auf die

Vormerkliste einzutragen, bedarf es vorab der Abgabe einer entsprechenden Wohnungsbewerbung sowie eines Wohnberechtigungs-scheines (Gültigkeit: 1 Jahr) seitens der An-tragssteller. Es erfolgt sodann eine Vergabe nach dem Zeitpunkt des Einganges der Bewer-bung sowie die Berücksichtigung eines ent-sprechenden Mietermixes. Dieses System hat sich in der Vergangenheit bewährt, da jeder Inter-essent gleichbehandelt wird. Um längerfris-tig auf der Vormerkliste zu sein, müssen sich die Interessenten in gewissen zeitlichen Ab-ständen beim Eigenbetrieb rückmelden. Unter-bleibt dies innerhalb eines Jahres, wird derje-nige Interessent von der Vormerkliste automa-tisch entfernt.

Obdachlosigkeit

Im Jahr 2017 waren insgesamt 40 (Vorjahr: 32) Unterbringungen infolge von Räumungsklagen und Obdachlosigkeit notwendig; davon waren 9 alleinstehende Frauen, 1 Alleinerziehende mit 5 Kindern, 3 Familien mit 1 Kind, 4 Familien mit 2 Kindern, 2 Familien mit 5 Kindern und 21 Männer betroffen.

Die Einweisungen der Familien erfolgen hauptsächlich aufgrund von Familiennachzügen.

In 2017 und 2018 wurden zwei weitere Gebäude angemietet (Hauptstraße 36, Ringschnait und Wolfentalstraße 13), um den Bedarf gerecht zu werden.

Entwicklung der Mieten

a) Energetische Sanierung:

Im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 (16 Wohneinheiten) wurde die energetische Sanierung (Heizungsoptimierung und Kellerdeckendämmung) im Frühjahr 2017 abgeschlossen. Die daraus berechnete Mieterhöhung von durchschnittlich 0,31 € pro m² monatlich ergibt eine Durchschnittsmiete in Höhe von 5,19 € und somit jährliche Mehreinnahmen von 4.083,60 €. Die Mieterhöhungsverlangen wurden im Dezember 2017 an die Mieter versandt und zum 01.03.2018 sind die erhöhten Mieten zu leisten.

b) Allgemeine Mieterhöhungen:

Im Laufe des Jahres wurden die Mieten auf Basis des Mietspiegels der Stadt Biberach an der Riß (Stand: April 2016) bei 25 Wohnungen zwischen 0,13 € und 0,60 € 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 7.156,80 Euro/p. a.

c) Durchschnittsmiete:

Die Durchschnittskaltmiete liegt bei 5,27 € (Vorjahr: 5,05 €, **im Vergleich: vbw¹⁾: 6,27 €**) pro m² Wohnfläche monatlich. Die in 2017 abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2016 betragen durchschnittlich 1,67 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 1,68 €, **im Vergleich: vbw: 2,43 €/m²**). Dadurch errechnet sich eine Warmmiete von 6,94 € (Vorjahr: 6,73 €, **im Vergleich: vbw: 8,70 €**). Die Garagen werden für 36,00 € monatlich vermietet.

d) Leerstandsquote und Mietrückstände:

Die Leerstandsquote liegt bei 0,80 % (Vorjahr: 0,55 %, **im Vergleich: vbw insgesamt: 1,60 %**), die überwiegend auf Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln oder Sanierungen zurückzuführen ist. Die rückständigen Mietzahlungen betragen nominal 25,0 T€ = 1,41 % der Gesamtmieten (Vorjahr: 15,2 T€ = 0,88 %).

e) Insolvenz, Mahnverfahren:

Von 1 Mieter (Vorjahr: 0) wurde Insolvenz angemeldet. Ferner wurde 1 Räumungsklage (Vorjahr: 0) veranlasst. Zudem wurden wenige gerichtliche Mahnverfahren beim Amtsgericht Biberach eingeleitet.

Erläuterungen zu:

¹⁾ vbw = vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Vergleichszahlen Jahresstatistik 2016. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes 2017 lagen die Vergleichszahlen aus 2017 noch nicht vor.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug im vergangenen Geschäftsjahr 2017 18.600 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.256 T€ (+ 7,2 %) vergrößert. Die Sachanlagen beliefen sich auf 11.386 T€ und sind vollständig durch das Eigenkapital gedeckt. Weitere Ausführungen siehe Seite 23 unter der Position Entwicklung des Anlagevermögens.

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

Die Forderungen aus der Vermietung stiegen gegenüber dem Vorjahr an (+ 18,6 T€). Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen stichtagsbezogene Abrechnungssalden aus der Verwaltung der hospitalischen und städtischen Wohngebäude sowie der Baubetreuung der Hochvogelstraße 54 durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft für die Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ waren die Abrechnungssalden für Gas, Wasser und Strom auszuweisen.

Die liquiden Mittel erreichten zum Geschäftsjahresende einen Wert von 6.330,4 T€ und lagen über dem Vorjahresstand (+ 248,1 T€).

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten den Anteil für die Breitbandkabelgebühren und die Wartungskosten für Rauchwarnmelder 2017.

Das Eigenkapital lag bei 14.278 T€, was einem Anteil von 76,8 % an der Bilanzsumme entspricht.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten den noch zu gewährenden Urlaub stichtagsbezogen zum 31.12.2017.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch die Inanspruch-

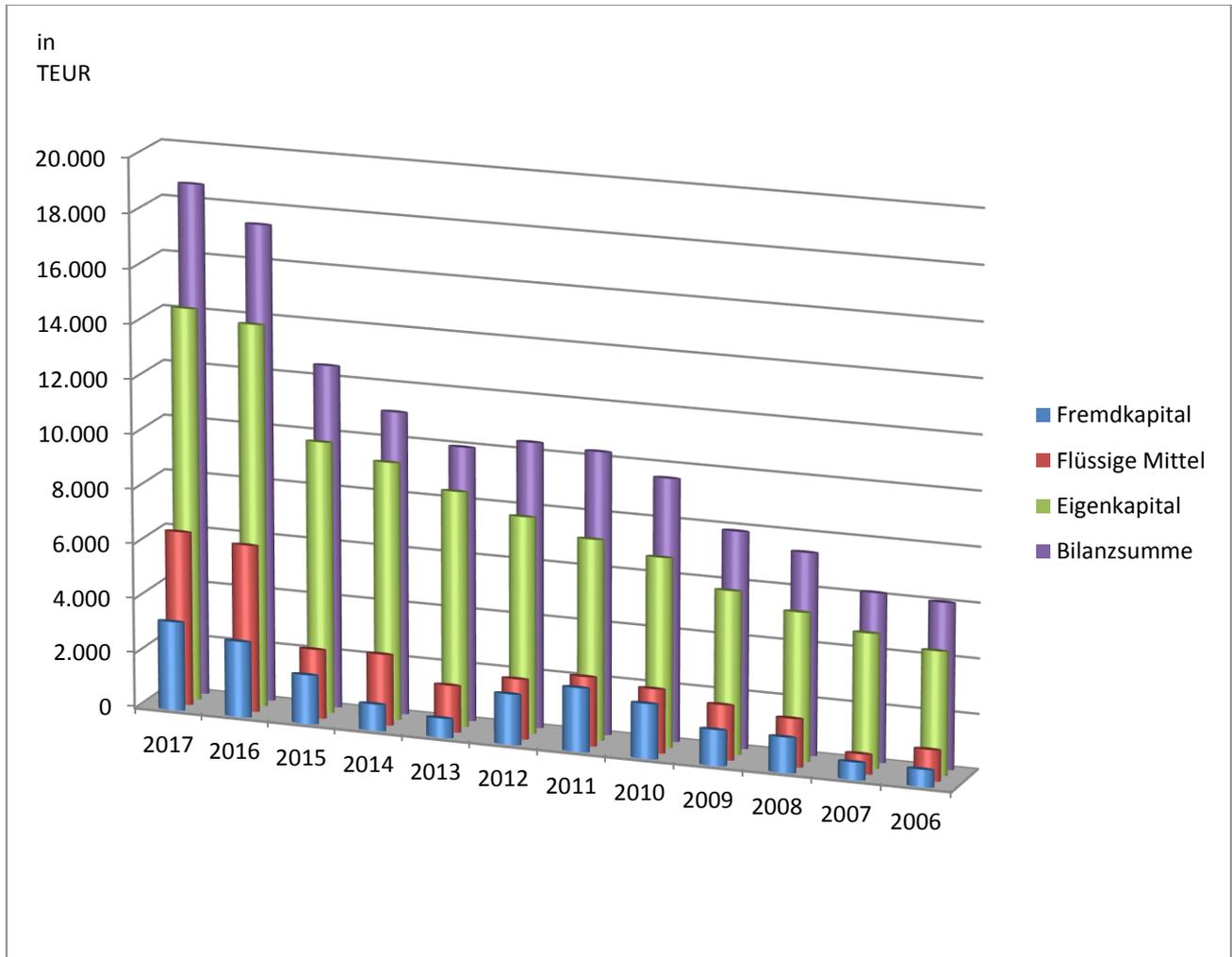
nahme eines zinslosen Darlehens i. H. v. 578,2 T€ für den Neubau in der Hochvogelstraße 50 und einem Darlehen aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) über 70,0 T€ mit einem Sollzinssatz von 0,75 % p. a. für die energetische Sanierung im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 sowie der planmäßigen Tilgungen der Darlehen einen Stand zum Jahresende von 3.237,6 T€. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 997,9 T€ aufgrund der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen über 480,2 T€ (Vorjahr: 49,2 T€) um 429,5 T€ vergrößert.

49 % davon betreffen die erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die abzurechnenden Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen über 480,2 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. Ferner sind in dieser Summe die Personalkosten des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft für das 2.-4. Quartal 2017 in Höhe von 199,3 T€ enthalten. Diese wurden erst 2018 mit der städtischen Personalabteilung verrechnet.

Allgemeine Überzahlungen für die Miete in Höhe von 16,4 T€ sind in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und die vorausbezahlten Mieten für Januar 2018 unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten mit 30,8 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)	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsumme	18.600,2	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	6.330,4	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	362,4	494,6	508,5	580,9	681,1	576,5	417,5	664,6	527,5	509,4	393,1	586,1
Eigenkapital- quote	76,76 %	80,23 %	79,25 %	85,14 %	85,83 %	75,9 %	71,08 %	72,11 %	75,29 %	73,47 %	79,63 %	74,49 %
Eigenkapital	14.277,5	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	3.237,6	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

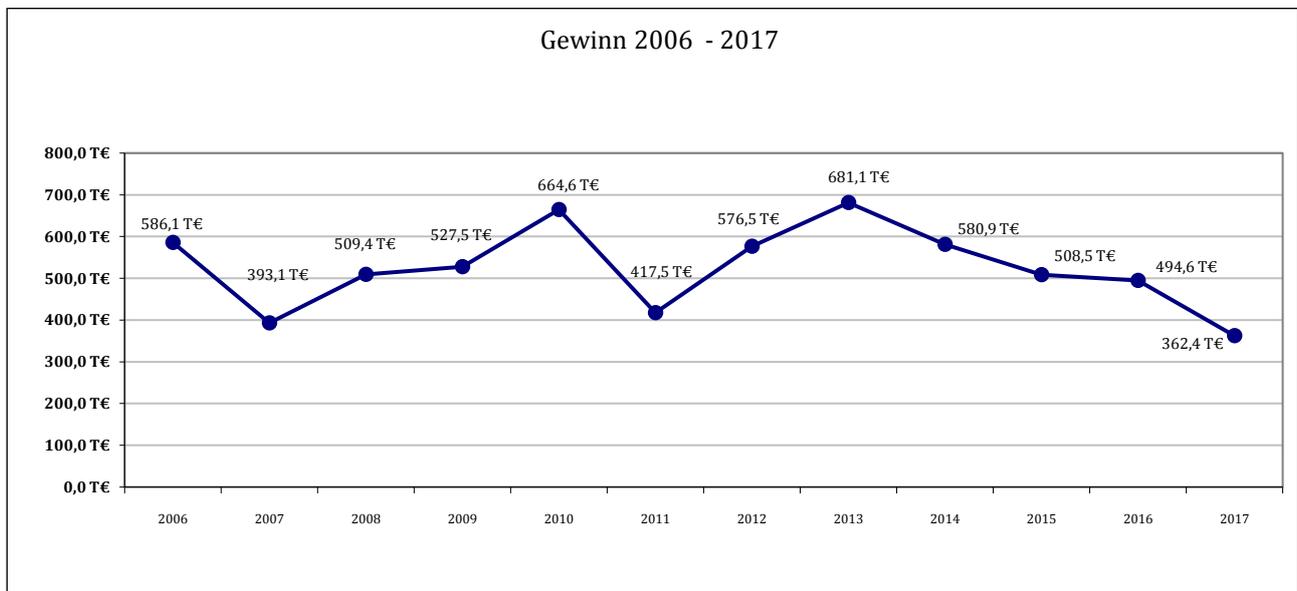
Eine kontinuierliche Investitionstätigkeit ist die Basis für eine langfristige Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.621,3 T€ in den Wohnungsbau (energetische Sanierung Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 und Neubauten Hochvogelstraße 50 und Hans-Rohrer-Straße 21+23) und 2,4 T€ in die

Geschäftsausstattung (2x Nachrüstung höhenverstellbare Schreibtische) investiert. Für die Finanzierung des Neubaus Hochvogelstraße 50 und der energetischen Sanierung im Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 wurden Darlehen von der L-Bank in Höhe von insgesamt 648,2 T€ (Vorjahr: 1.012,6 T€) abgerufen.

Ertragslage

Die Ertragslage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft ist von Anfang an geordnet. Der Jahresüberschuss wurde mit 362,4 T€ in der Bilanz ausgewiesen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 37,7 T€ gestiegen. Der Anstieg ist bedingt durch planmäßige Mieterhöhungen im Bestand.

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Für die Modernisierung und Instandhaltung wurden insgesamt 540,7 T€ = 25,94 €/m² in den Wohnungsbestand investiert. Weitere Ausführungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ab Seite 25.



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 2017 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 6,3 Mio. €. Durch Anlage in Festgelder sind keine Ausfall- und Liquiditätsrisiken zu erwarten.

Risiken, die den Fortbestand gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2017 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 September 2018 geplant. Der Bau von 24 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hans-Rohrer-Straße 21+23 soll ab September 2018 erfolgen. Die Kosten und die Finanzierung hierfür sind in den Wirtschaftsplänen 2016 und 2017 dargestellt und erläutert.



Neubau Hochvogelstr. 50 (WWB) + 54 (Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke) – 2 x 12 Wohnungen (Stand: 31.01.2018)

Bilanz 2017

Gewinn- und Verlustrechnung

Kapitalflussrechnung

Anhang

BILANZ

Aktiva (in €)	Anhang ¹⁾	31.12.2017	31.12.2016
Sachanlagen			
Grundstücke- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		9.643.070,41	9.970.279,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung		7.389,79	5.699,32
Anlagen im Bau		1.719.321,12	765.223,74
Bauvorbereitungskosten		15.996,05	15.996,05
Anlagevermögen	(2.1)	11.385.777,37	10.757.198,32
Vorräte			
Unfertige Leistungen – Betriebskosten		369.000,00	353.000,00
Andere Vorräte		7.796,19	5.593,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung		33.742,73	15.158,35
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		460.714,76	39.032,89
Sonstige Vermögensgegenstände		240,11	80.218,32
Guthaben bei Kreditinstituten		6.330.447,29	6.082.326,45
Umlaufvermögen	(2.2)	7.201.941,08	6.575.329,20
Rechnungsabgrenzungsposten		12.459,40	11.997,77
Bilanzsumme		18.600.177,85	17.344.525,29
Nachrichtlich: Treuhandvermögen: Mietkautionen	(2.5)	95.980,51	79.048,49
Passiva (in EUR)	Anhang ¹⁾	31.12.2017	31.12.2016
Kapitalrücklage		7.975.413,00	7.975.413,00
Ergebnisrücklagen		5.939.685,61	5.445.114,97
Jahresüberschuss		362.445,82	494.570,64
Eigenkapital		14.277.544,43	13.915.098,61
Rückstellungen für Instandhaltung	(2.3)	41.516,26	55.000,00
Sonstige Rückstellungen	(2.3)	14.801,93	9.951,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		3.237.624,41	2.761.466,86
Erhaltene Anzahlungen		492.150,92	482.496,79
Verbindlichkeiten aus der Vermietung		16.373,68	24.536,53
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit		7.755,22	5.712,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		480.232,32	49.216,76
Sonstige Verbindlichkeiten		1.380,00	6.421,50
Fremdkapital	(2.4)	4.235.516,55	3.329.851,19
Rechnungsabgrenzungsposten		30.798,68	34.624,49
Bilanzsumme		18.600.177,85	17.344.525,29
Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten - Mietkautionen	(2.5)	95.980,51	79.048,49

¹⁾ Siehe Erläuterung unter der entsprechenden Ziffer im Anhang.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(in €)	Geschäftsjahr 2017	Geschäftsjahr 2017	Planansatz 2017	Geschäftsjahr 2016
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Kaltmieten -	1.261.600,81		1.278.000,00	1.223.863,96
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Betriebskosten -	386.026,88		420.000,00	393.119,18
	1.647.627,69		1.698.000,00	1.616.983,14
aus Betreuungstätigkeit	142.163,04	1.789.790,73	137.000,00	64.118,74
Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -		12.116,94		29.236,57
Sonstige betriebliche Erträge		162.376,48	48.250,00	181.759,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	382.897,36		445.000,00	365.374,09
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	512,35		4.000,00	32,00
Vertriebskosten für die Vermietung	94,01			342,48
Instandhaltungskosten	540.736,71	924.240,43	290.000,00	374.498,45
Rohergebnis		1.015.809,84	1.144.250,00	1.093.377,54
a) Löhne und Gehälter	202.640,06			184.664,22
b) Soziale Abgaben davon für Altersversorgung 0,00 €	58.166,66	260.806,72	281.500,00	52.386,35
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		325.344,29	333.000,00	299.277,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen		50.736,47	56.000,00	60.323,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.926,83	14.000,00	20.234,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.540,30	2.000,00	1.271,84
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		385.308,89	485.750,00	515.687,59
Sonstige Steuern - Grundsteuer		22.863,07	29.000,00	21.116,95
Jahresüberschuss - Bilanzgewinn		362.445,82	456.750,00	494.570,64

KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Kapitalflussrechnung (in T€)	2017	2016
Jahresüberschuss	362,4	494,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	325,3	299,2
Cashflow = Kassenzufluss	687,7	793,8
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-8,6	10,4
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva -Umlaufvermögen -	-379,0	-70,6
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	425,7	-140,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	725,8	592,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,6	20,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-956,5	-1.562,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-228,1	-949,6
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		3.544,3
Zugang Darlehensaufnahme	648,2	1.012,6
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschuss + Darlehensrückzahlung)	-107,5	
planmäßige Tilgungen	-64,5	-38,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	248,1	3.596,2
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	6.082,3	2.513,1
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	6.330,4	6.082,3

ANHANG 2017

1 GRUNDSÄTZE UND METHODEN

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss 2017 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft wurde nach den Rechnungsvorschriften des Eigenbetriebsgesetzes, der Eigenbetriebsverordnung und des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der

Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 Anlagevermögen

Die Sachanlagen wurden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend den technischen und wirtschaftlichen

Gegebenheiten angesetzt. Hierbei wurden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

Wohngebäude	
Baujahr bis 1925:	linear auf eine Gesamtlaufzeit von 40 Jahren
Baujahr ab 1925:	linear auf eine Gesamtlaufzeit von 50 Jahren
Außenanlagen	linear auf eine Gesamtlaufzeit von 15 Jahren
Generalsanierte Wohngebäude	linear auf die Restlaufzeit von 40 Jahren
Energetische Modernisierungsmaßnahmen (ab erreichtem Standard „Energieeffizienzhaus 100“ gemäß EnEV)	linear auf die Restlaufzeit von 30 Jahren
Betriebsausstattung, immaterielle Wirtschaftsgüter	
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.
geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG´s):	Für alle GWG´s mit Anschaffungskosten 1.) $\leq 150,00 \text{ €}$ (ab 01.01.2018: $\leq 250,00 \text{ €}$): sofort abziehbar, ohne Verzeichnis; 2.) $\geq 150,00 \text{ €}$, $\leq 410,00 \text{ €}$ (ab 01.01.2018: $\geq 250,00 \text{ €}$, $\leq 800,00 \text{ €}$): sofort abziehbar (§ 6 Absatz 2 EStG) mit Verzeichnis <u>oder</u> Poolabschreibung, d. h. Bildung eines Sammelpostens (§ 6 Absatz 2 a EStG) und lineare Abschreibung über 5 Jahre; 3.) $\geq 410,00 \text{ €}$, $\leq 1.000,00 \text{ €}$ (ab 01.01.2018: $\geq 800,00 \text{ €}$, $\leq 1.000,00 \text{ €}$): Sammelposten optional, ohne Verzeichnis

2.2 Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten

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

Forderungen und flüssige Mittel wurden zum Nominalwert angesetzt. Sämtliche Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

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

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

2.3 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Instandhaltung und die sonstigen passivierungspflichtigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie wurden in Höhe des nach

vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

2.4 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

2.5 Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten

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



Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17 - 16 Wohnungen

Bild links: alte Heizanlage (Baujahr 1981) vor Sanierung der Hochwasserschäden in 2016

Bild rechts: neue Heizanlage nach Sanierung der Hochwasserschäden in 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 01.01.2017	17.449,42	18.377.547,76	19.138,88	765.223,74	15.996,05	19.195.355,85
Zugänge			2.433,55	1.719.321,12		1.721.754,67
Abgänge		12.782,30				12.782,30
Umbuchungen				-765.223,74		-765.223,74
Stand am 31.12.2017	17.449,42	18.364.765,46	21.572,43	1.719.321,12	15.996,05	20.139.104,48

Kumulierte Abschreibungen						
Stand am 01.01.2017	17.449,42	8.407.268,55	13.439,56			8.438.157,53
Zugänge		324.601,21	743,08			325.344,29
Abgänge		10.174,71				10.174,71
Umbuchungen						
Stand am 31.12.2017	17.449,42	8.721.695,05	14.182,64			8.753.327,11

Zusammenfassung:

Anschaffungs- und Herstellungskosten 2017	17.449,42	18.364.765,46	21.572,43	1.719.321,12	15.996,05	20.139.104,48
Abschreibungen 2017	17.449,42	8.721.695,05	14.182,64			8.753.327,11
Buchwert zum 31.12.2017	0,00	9.643.070,41	7.389,79	1.719.321,12	15.996,05	11.385.777,37

Erläuterungen zu

¹⁾ Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Bei dem Abgang handelt es sich um die historischen Anschaffungskosten der Grundstücks- und Gebäudekosten der verkauften Wohnung in der Glockengasse 16 in Höhe von insgesamt 12.782,30 Euro. Der Gebäudewert ist bereits in Höhe von 10.174,71 Euro abgeschrieben und somit im Abgang bei den historischen Anschaffungskosten und kumulierten Abschreibungen darzustellen. Somit verbleibt ein Buchwert in Höhe von 2.607,59 Euro, der mit dem Verkaufspreis zu saldieren ist.

²⁾ Anlagen im Bau:

Die Position beinhaltet die buchhalterische Abwicklung der Baukosten für die Neubauten in der 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 beinhaltet diese eine Prüfung, wie sich eine Sanierung oder ein Neubau darstellen lässt.

3.2 Umlaufvermögen

Die Position „Unfertige Leistungen“ beinhaltet 369.000,00 € (Vorjahr: 353.000,00 €) und betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Unter der Position "Forderungen aus Betreuungstätigkeit" sind Forderungen gegenüber der Stadt Biberach und dem Hospital zum Heiligen Geist in Höhe von 27.660,13 € (Vorjahr: 39.032,89 €) ausgewiesen.

Zudem beinhaltet diese Position Forderungen gegenüber der Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke aus der Baubetreuung der Hochvogelstraße 54 in Höhe von insgesamt 433.054,63 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

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:

41.516,26 €	Rückstellung für Instandhaltungskosten: Flachdachsanierung Bleicherstraße 80 in Höhe von 45.000,00 Euro. In 2017 wurde ein Teil der Rückstellung in Anspruch genommen, so dass die entsprechende Verbindlichkeit gegen die Rückstellung gebildet wurde (3.483,74 Euro).
14.801,93 €	Sonstige Rückstellungen: Personalkosten für Urlaub (Vorjahr: 9.951,00 Euro).

3.4 Verbindlichkeiten

(in €)	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	31.12.2017	31.12.2016	Restlaufzeit unter 1 Jahr 31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.902,27	433.842,35	2.717.879,79	3.237.624,41	2.761.466,86	64.532,45
Erhaltene Anzahlungen	492.150,92			492.150,92	482.496,79	482.496,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.373,68			16.373,68	24.536,53	24.536,53
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.755,22			7.755,22	5.712,75	5.712,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	480.232,32			480.232,32	49.216,76	49.216,76
Sonstige Verbindlichkeiten	1.380,00			1.380,00	6.421,50	6.421,50
Summe	1.083.794,41	433.842,35	2.717.879,79	4.235.516,55	3.329.851,19	632.916,78

Am Jahresende bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Biberach in Höhe von 218.091,40 € (Vorjahr: 20.815,17 €). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 480.232,32 € beinhalten unter

anderem die Personalkosten der Angestellten des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft für das 2. – 4. Quartal in 2017 in Höhe von 199.316,66 € sowie Baukosten für den Neubau in der Hochvogelstraße 50 von 176.034,77 €.

3.5 Gewinn- und Verlustrechnung

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

- Erträge aus Anlageverkäufe: **25.679,89 €** (Vorjahr: 164.002,06 €)
- Tilgungszuschüsse aus den KfW-Darlehen für die Otto-Schlecht-Straße 2 und dem Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17: **46.250,00 €** (Vorjahr: 0,00 €)
- Erträge aus Versicherungserstattungen: **68.390,43 €** (Vorjahr: 213.180,04 €)
- Erträge aus abgeschriebenen Forderungen: **962,56 €** (Vorjahr: 0,00 €)

(Erläuterungen hierzu siehe Seite 26)

3.5.1 Erträge

3.5.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

(in €)	Ergebnis 2017	Plan 2017	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2016
Sollmieten	1.261.600,81	1.278.000,00	-16.399,19	1.223.863,96
Abgerechnete Betriebskosten	386.026,88	420.000,00	-33.973,12	393.119,18
Summe	1.647.627,69	1.698.000,00	-50.372,31	1.616.983,14
Bestandsverminderung Betriebskosten	-12.116,94		-12.116,94	-29.236,57
Betreuungstätigkeit	142.163,04	137.000,00	5.163,04	64.118,74

Die Steigerungen der Sollmieten sind auf Seite 10 näher erläutert.

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

Die Verwaltungsgebühren für die angemieteten Wohnungen wurden ebenfalls von 16,50 € um 19,50 € auf 36,00 € erhöht. 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:	74.861,02 €
Mehraufwand Obdachlosigkeit:	32.029,35 €
Baubetreuung Hochvogelstraße 54, Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke:	35.272,67 €
insgesamt	142.163,04 €

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 2017 konnten für 2016 4.909,94 € mehr Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden als in der Bilanz 2016 angesetzt (Bilanzansatz für 2016: 381.116,94 € abzüglich 386.026,88 € abgerechnete Betriebskosten 2016 in 2017).

Im Jahr 2017 ist eine Bestandsverminderung in Höhe von 12.116,94 € notwendig. Diese Verminderung errechnet sich wie folgt:

Bestandsverminderung (in €)	2017	2016
Eingebuchte Betriebskosten vom Vorjahr	381.116,94	382.236,57
saldiert mit der		
Bestandserhöhung		
Abzurechnende Betriebskosten 2017	369.000,00	353.000,00
Ergebnis: Bestandsverminderung	-12.116,94	-29.236,57

3.5.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

(in €)	Ergebnis 2017	Plan 2017	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2016
Tilgungszuschuss	46.250,00	46.250,00		
Anlageverkäufe	25.679,89		25.679,89	164.002,06
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen				2.757,47
Kostenbeteiligungen	89.484,03	2.000,00	87.484,03	14.999,72
Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen	962,56		962,56	
Insgesamt	162.376,48	48.250,00	114.126,48	181.759,25

Tilgungszuschuss:

Bei der energetischen Sanierung (Heizungsoptimierung + Kellerdeckendämmung) im Sebastian-Kneipp-Weg 15+17 wurde ein zweckgebundenes Darlehen („Heizungspaket-Energieeffizient Sanieren Einzelmaßnahmen“) aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu einem Sollzinssatz von 0,75 % aufgenommen. Die KfW-Bank gewährte für das in Anspruch genommene Darlehen i. H. v. 70.000,00 Euro einen 12,5-%igen Tilgungszuschuss von **8.750,00 Euro**. Beim Neubau in der Otto-Schlecht-Str. 2 sind im Bruttodarlehensbetrag (1.650.700,00 Euro) KfW-Mittel mit

einem Teilbetrag i. H. v. insgesamt 750.000,00 Euro enthalten. Für das Erreichen des Energiestandards „KfW-Effizienzhaus 55“ wurde hierfür ein Tilgungszuschuss von bis zu 5,0 % aus dem o. g. Betrag, also **37.500,00 Euro** gewährt.

Anlageverkäufe:

Der Buchgewinn aus den Wohngebäudeverkäufen setzt sich wie folgt zusammen:

Verkaufspreis	28.287,48 €
./. Buchwert Grundstücks- und Gebäudekosten	<u>2.607,59 €</u>
Buchgewinn	25.679,89 €

Kostenbeteiligungen

Grund (in €)	Erstattung 2017	Erstattung 2016	Erläuterungen 2017
Gebühren für Leistungsverzeichnisse	1.662,00	72,00	Ausschreibungen für die Sanierung in der Bleicherstraße 80 (Dachsanierung) und für den Neubau in der Hochvogelstraße 50
Erstattung für Kleinreparaturen und Schäden vom Mieter	5.728,08	6.528,60	Vereinbarung im Mietvertrag
Ausbuchung von Kleinstbeträgen aus Mietüberzahlungen	1.098,85		Verjährte Beträge von ausgezogenen oder verstorbenen Mietern
Versicherungserstattungen	68.390,43		Versicherungserstattungen aus den Hochwasserschäden in 2016 für das Objekt Sebastian-Kneipp-Weg 15+17
Vandalismusschäden	12.485,67	8.399,12	Erstattung vom Amt für öffentliche Ordnung
Zuschuss Hochwasserschäden aus 2016	119,00		Zuschuss / Soforthilfe von der Firma Max Weishaupt GmbH, Schwendi für die Hochwasserschäden aus 2016
insgesamt	89.484,03	14.999,72	

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.

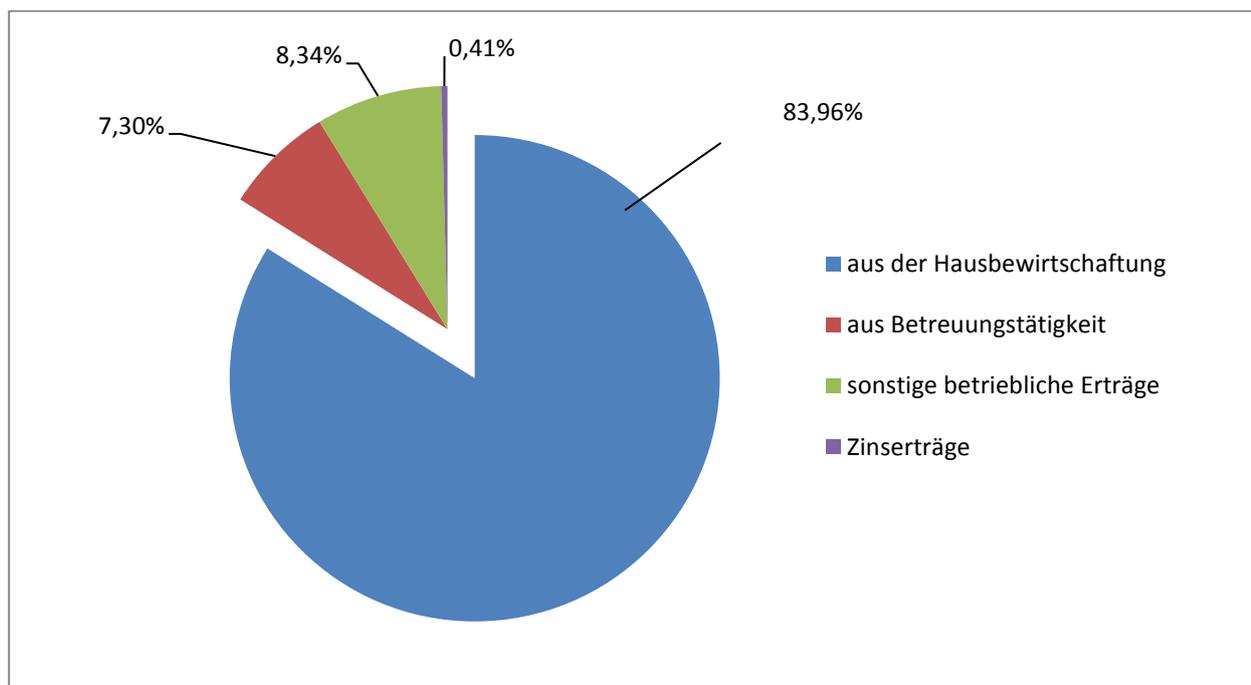
3.5.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

(in €)	Ergebnis 2017	Plan 2017	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2016
Guthabenzinsen	7.926,83	14.000,00	-6.073,17	20.234,03

Die Durchschnittsverzinsung der flüssigen Mittel lag in 2017 bei 0,13 %. Diese Verzinsung beinhaltet eine Geldanlage „Zuwachssparen“ über 357 T€ mit einer Verzinsung von 4,15 %

und Laufzeit bis zum 15.04.2017. Seit dem 18.04.2017 wird diese Geldanlage mit 0,05 % verzinst.

3.5.1.4 Erträge im Überblick



Erträge insgesamt	100,00 % = 1.947.977,10 €
aus der Hausbewirtschaftung	83,96 % = 1.635.510,75 €
aus Betreuungstätigkeit	7,30 % = 142.163,04 €
sonstige betriebliche Erträge	8,34 % = 162.376,48 €
Zinserträge	0,41 % = 7.926,83 €

3.5.2 Aufwendungen

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

3.5.2.1 Hausbewirtschaftung

(in €)	Ergebnis 2017	Plan 2017	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2016
Betriebskosten	382.897,36	445.000,00	-62.102,64	365.374,09
Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten Vermietung	606,36	4.000,00	-3.393,64	374,48
Instandhaltungs- und Moder- nisierungskosten (Vandalis- musschäden: 12.485,67 €; Vor- jahr: 8.399,12 €)	540.736,71	290.000,00	250.736,71	374.498,45
Hausbewirtschaftung insgesamt	924.240,43	739.000,00	185.240,43	740.247,02

3.5.2.1.1 Betriebskosten

Wasser- und Abwassergebühren

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

Wasseruntersuchung Legionellen

Hierfür sind in 2017 Kosten i. H. v. insgesamt 8.519,72 € angefallen. Gemäß der Trinkwasserverordnung hat die Prüfung im 3-Jahres-Rhythmus zu erfolgen.

Wartungskosten für Heizung + Warmwasser + sonst. Technische Anlagen

Die Wartungskosten machen sich durchaus bei den Betriebskosten bemerkbar. 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 Anstieg des Energieverbrauchs in Höhe von 5,24 % zum Vorjahr beobachtet werden. Die verbrauchsabhängigen Energiekosten für Heizung und Warmwasser richten sich hauptsächlich nach dem Nutzerverhalten.

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

Stromkosten

Diese Position beinhaltet den Allgemeinstrom für Treppenhauslicht, Türöffner- und Sprechanlage und zum Betrieb der zentralen Heizanlage. Hier konnte ein Rückgang von 34,81 % zum Vorjahr festgestellt werden. Die erhöhten Stromkosten im Vorjahr lassen sich auf die Trocknung nach den Hochwasserschäden zurückführen.

E-Check

Der E-Check im Sinne der jeweils geltenden VDE-Bestimmungen wird alle 5 Jahre durchgeführt (in 2017: 0,00 €, Vorjahr: 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 17,38 % 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 33 „Personalaufwand“

- 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

Betriebskosten 2012 - 2017

(in €)	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Wohnungsanzahl Eigenbetrieb / Bestand insg.	321 / 525	322 / 511	312 / 501	312 / 499	313 / 500	316 / 490
Mieterwechsel	70	67 (ohne Neubezug Otto-Schlecht- Straße 2)	54	37	50	37
Wasser- u. Abwassergebühren	100.432,40	91.645,19	92.829,76	88.808,40	89.670,12	83.087,11
Legionellenuntersuchung 3-jährliche Untersuchung	8.519,72			3.635,68	6.015,15	
Energiekosten Heizung	129.753,50	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	16.987,84	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	10.705,17	10.173,01	9.652,12	9.199,22	8.561,17	8.935,69
Müllabfuhrgebühren	3.402,05	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)	37.510,90	31.957,96	18.569,59	17.803,65	20.986,48	18.001,48
Beleuchtung, Stromkosten	21.338,49	30.008,73	27.013,10	19.900,77	21.579,14	18.808,80
and. Betriebskosten Energieausweise	182,67					
Aufzugskosten	484,36					
Schornsteinreinigung	2.739,40	3.732,02	3.045,52	3.935,92	3.024,15	3.174,02
Haftpflichtversicherung	966,00	936,00	936,00	939,00	948,00	954,00
Gebäudebrandversicherung	15.024,96	13.766,85	13.526,55	13.128,61	12.991,09	12.278,73
Breitbandkabel	30.641,83	29.386,74	28.406,26	27.308,19	26.606,21	25.788,30
Dachrinnenreinigung	103,65	866,20				34,03
Elektro-Check in den Wohnungen alle 5 Jahre fällig		5.205,30	20.849,53			
Feuerlöscher- und Rauch- warnmelderwartung	4.075,37	2.195,23	1.721,58	1.491,86		
Rauchwarnmelderwartung - Abgrenzung	29,05	87,03				
Summe Betriebskosten	382.897,36	365.374,09	364.535,67	341.935,70	364.248,33	340.215,94
nachrichtlich: Grundsteuer	22.863,07	21.116,95	25.340,16	25.464,29	25.610,64	25.726,20
Hauswart-Personalkosten	6.447,26	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 540,7 T€ (Vorjahr: 374,5 T€) ausgewiesen. Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand wurden u. a. noch 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 2017 auf etwa 100,7 T€. Die Hochwasserschäden sind auch der Grund für die deutliche Steigerung der Instandhaltungskosten von etwa 166,2 T€ zum Vorjahr, was eine Steigerung von etwa 44,4 % entspricht. Diese Schäden wurden größtenteils von der zuständigen Gebäudeversicherung übernommen (Erstattung in 2017: 68,4 T€). Die Erstattungen erfolgten seitens der zuständigen Gebäudeversicherung zum Teil in 2016 und in 2017. In einzelnen Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln Sanierungen vorgenommen (Erneuerung der veralteten Elektroanlagen und teilweise der Fußbodenbeläge sowie Malerarbeiten). Im Wirtschaftsplan 2017 sind Kosten in Höhe von 30 T€ für die Sanierung der Heizleitungen in der Bleicherstraße 80 eingeplant. Durch

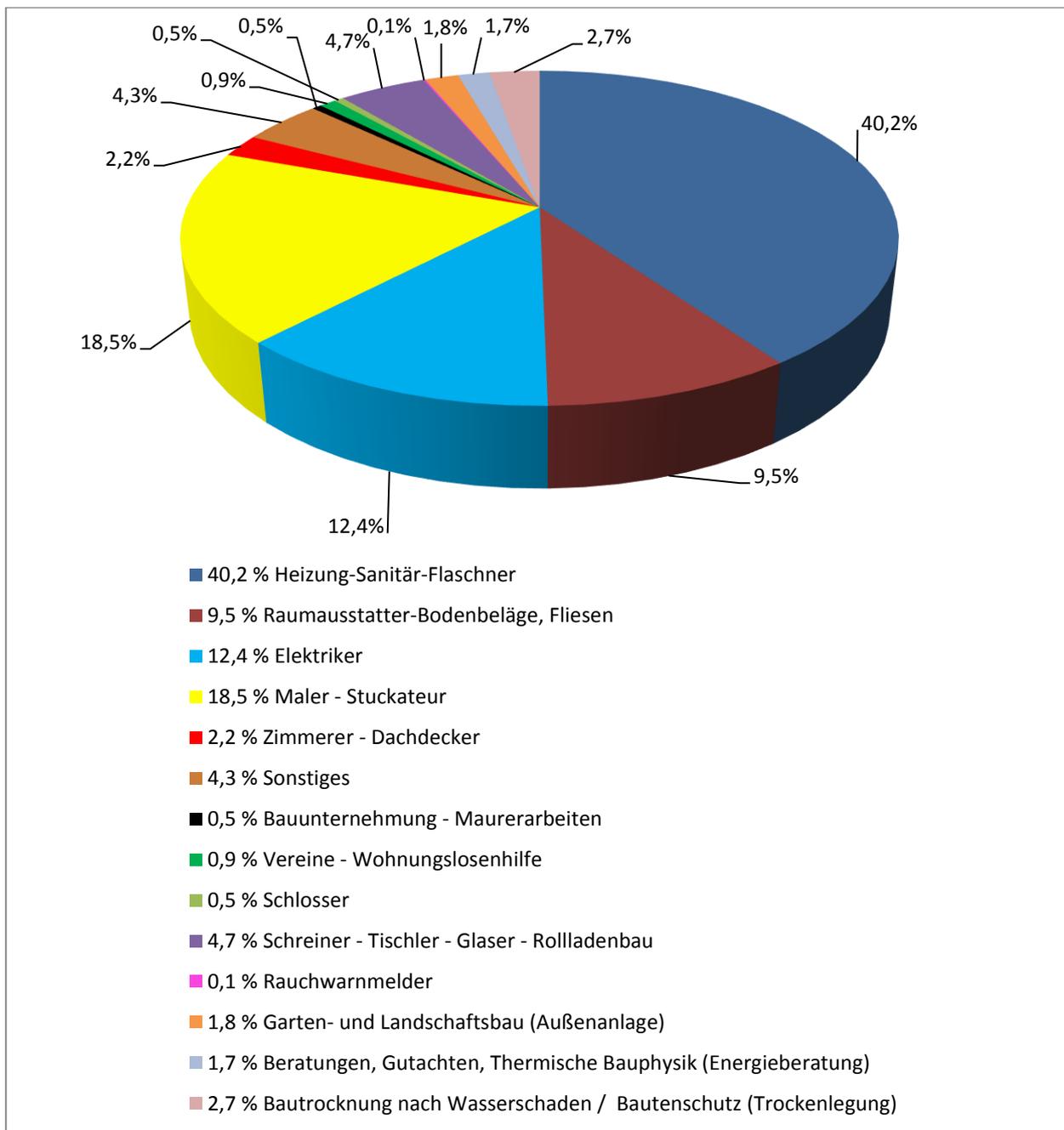
Sanierung von Teilbereichen i. H. v. ca. 3,7 T€ konnten die Mängel vorerst behoben werden. Sollte die Problematik weiterhin auftreten, wird die Sanierung der restlichen Heizleitungen vorgenommen. Wegen Auslastung der Firmen wurde die noch ausstehende Flachdachsanierung in der Bleicherstraße 80 in 2018 durchgeführt. Für die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 55 T€ wurde in der Bilanz 2017 eine Rückstellung für Instandhaltung gebildet. In 2017 wurde ein Teil der Rückstellung bereits in Anspruch genommen (3.483,74 Euro).

In 2017 betragen die Gesamtaufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen sowie die Instandhaltungskosten 42,9 % der Mieteinnahmen (Vorjahr: 43,4 %). 42,9 % der Mieteinnahmen wurden somit wieder in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Durchschnittlicher Reparaturaufwand 25,94 € pro m² Wohnfläche im Jahr (Vorjahr: 17,82 €/m² p. a.).

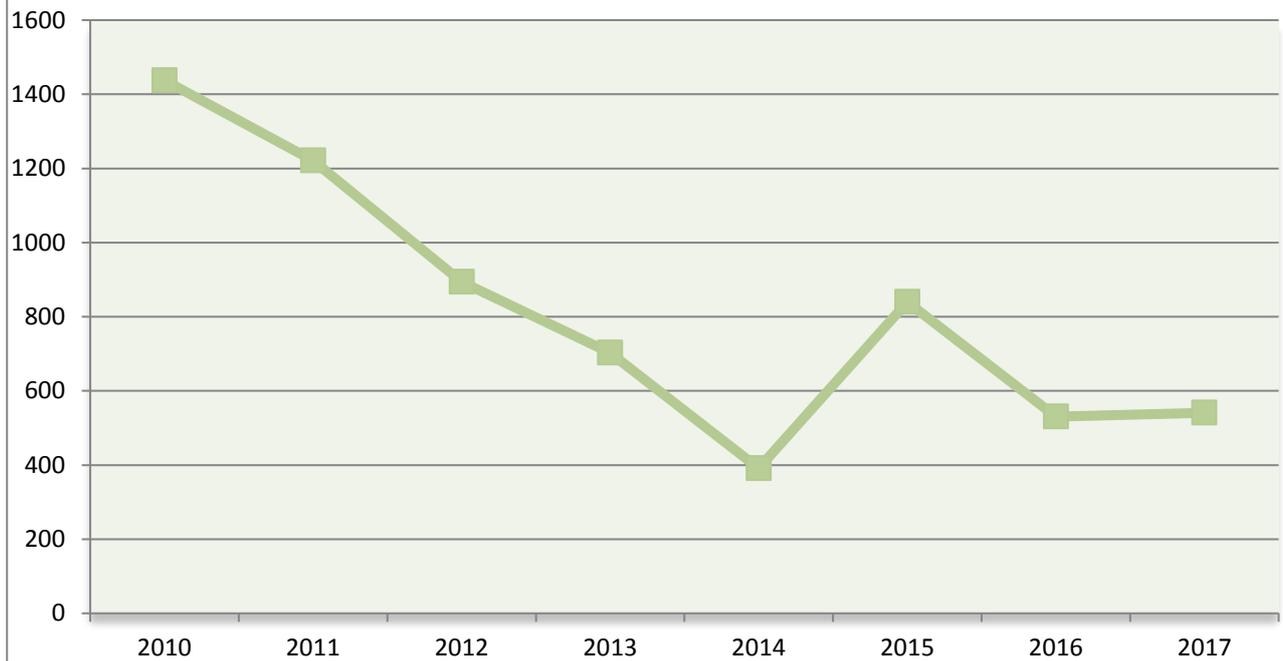
Die nachfolgende Tabelle und Grafik gibt einen Überblick der Gewerke über die von unseren ortsansässigen Handwerkern durchgeführten Reparaturen in den Wohnanlagen.

Aufträge für Instandhaltung der Wohngebäude (in €)	Anteil in %	2017	2016
Heizung-Sanitär-Flaschner	40,2 %	217.553,49	59.913,43
Rauchwarnmelder	0,1 %	340,87	734,46
Bauunternehmung-Maurerarbeiten	0,5 %	2.617,57	23.464,95
Raumausstatter-Bodenbeläge, Fliesen	9,5 %	51.422,17	48.908,91
Vereine, z. B. Wohnungslosenhilfe	0,9 %	4.846,86	7.445,85
Elektriker	12,4 %	66.907,29	76.778,05
Schlosser	0,5 %	2.703,29	4.690,61
Maler u. Stuckateur	18,5 %	100.268,40	75.342,57
Beratungen, Gutachten, Thermische Bauphysik (Energieberatung)	1,7 %	9.061,85	1.336,58

Sonstiges (z. B. Kaminbau, Kammerjäger Entrümpelung, ...)	4,3 %	23.334,74	16.967,15
Schreiner-Tischler-Glaser-Rollladenbau	4,7 %	25.254,34	27.160,00
Zimmerer u. Dachdecker	2,2 %	11.857,82	6.665,60
Garten- u. Landschaftsbau (Außenanlage)	1,8 %	9.796,68	12.408,20
Bautrocknung nach Wasserschaden / Bautenschutz (Trockenlegung)	2,7 %	14.771,34	12.682,09
Instandhaltungskosten insgesamt	100,0 %	540.736,71	374.498,45



Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten 2010 - 2017 (in T€)



Instandhaltung	265,4	272,6	252,2	275,0	280,3	228,1	374,5	540,7
Modernisierung	1.172,2	948,8	641,4	428,1	110,8	611,7	156,4	0
Insgesamt	1.437,6	1.221,4	893,6	703,1	391,1	839,8	530,9	540,7

Diese Investitionen tragen wesentlich zur Aufwertung der Wohnqualität in den Wohn-

anlagen bei und sichern zudem die langfristige Vermietbarkeit.

3.5.2.2 Personalaufwand

Löhne, Gehälter und soziale Abgaben

(in €)	Ergebnis 2017	Plan 2017	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2016
Löhne und Gehälter einschl. Urlaubsrückstellung	202.640,06			184.664,22
Soziale Abgaben	58.166,66			52.386,35
Insgesamt	260.806,72	288.000,00	-27.193,28	237.050,57
./. Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten)	6.447,26	6.500,00		9.647,94
	254.359,46	281.500,00	-27.140,54	227.402,63

Die Personalkosten sind auch aufgrund der tarifgebundenen 2,35-%igen Erhöhung zum 01.02.2017 um 23,8 T€ zum Vorjahr gestiegen. Ein weiterer Grund für den Anstieg ist, dass unsere Auszubildende nach erfolgreichen Abschluss der Ausbildung zur Immobilienkauffrau noch weitere zwei Monate beim Eigenbetrieb beschäftigt war. Anschließend verließ sie zum 15.09.2017 die Wohnungswirtschaft und entschied sich für ein weiterführendes Studium. 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. Ferner wurde eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau,

welche sich bereits im zweiten Ausbildungsjahr befand, beim Eigenbetrieb mit Beginn zum 01.04.2017 weiter beschäftigt und ausgebildet. Die Deckung des Aufwandes der Verwaltung war in vollem Umfang gegeben. Der Stellenplan wurde eingehalten.

Hinzu kommt ein teilzeitbeschäftigter Hauswart im Eigenbetrieb. In 2016 haben drei Hauswarte ihre Tätigkeiten altersbedingt beendet. Die Hauswarskosten reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,2 T€. Die Hauswarskosten werden unter der Position Betriebskosten - Gartenpflege und Winterdienst abgerechnet.

3.5.2.3 Abschreibungen auf Sachanlagen

Abschreibungen (in €)	Ergebnis 2017	Plan 2017	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2016
auf immaterielle Vermögensgegenstände				
auf Wohngebäude	324.601,21	330.000,00	-5.398,79	297.767,69
geringwertige Wirtschaftsgüter, Betriebs- und Geschäftsausstattung	743,08	3.000,00	-2.256,92	1.509,98
GWG Sofortabschreibung				
Abschreibungen insgesamt	325.344,29	333.000,00	-7.655,71	299.277,67

Die Steigerung der Abschreibungen auf Wohngebäuden in Höhe von 26,1 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den Baukosten der

energetischen Sanierung in der Siebenbürgenstraße 40 sowie dem Neubau in der Otto-Schlecht-Straße 2.

3.5.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in €)	Ergebnis 2017	Plan 2017	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2016
Sächliche Verwaltungskosten	48.030,73	54.000,00	-5.969,27	60.323,90
Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen	2.705,74	2.000,00	705,74	
Sächliche Verwaltungskosten insgesamt	50.736,47	56.000,00	-5.263,53	60.323,90

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

Sächliche Verwaltungskosten (in €)	2017	2016
Telefonkosten	628,06	651,48
Portokosten	1.722,94	1.501,05
Büromaterial	1.890,32	2.541,04
Raumkosten für Geschäftsräume	22.017,22	21.987,22
Fortbildungskosten - Seminargebühren	4.505,60	2.421,50
Fahr- und Reisekosten	808,65	682,13
EDV-Betreuungskosten	13.591,61	18.598,02
Verbands- und andere Beiträge, Beratungskosten	1.457,10	1.217,29
Freiwillige soziale Aufwendungen Personalversammlung, usw.		616,61
Nebenkosten des Geldverkehrs	651,36	181,36
Repräsentationskosten / Geschenke	43,80	
Beratungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten	139,11	297,50
Umstellungskosten Haufe wowinex WoWi c/s		9.355,78
Sonst. sächl. Verwaltungskosten	574,96	272,92
Sächliche Verwaltungskosten	48.030,73	60.323,90

Die Senkung von etwa 12,3 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€ in 2016. Durch die Umstellung wurden Programm Bereiche ausgeweitet und die Struktur des Programms optimiert.

3.5.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

(in €)	Ergebnis 2017	Plan 2017	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2016
Darlehenszinsaufwand	1.540,30	2.000,00	-459,70	1.271,84

Details sind aus der Zusammenstellung „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2017“ zu entnehmen.

3.5.2.6 Sonstige Steuern

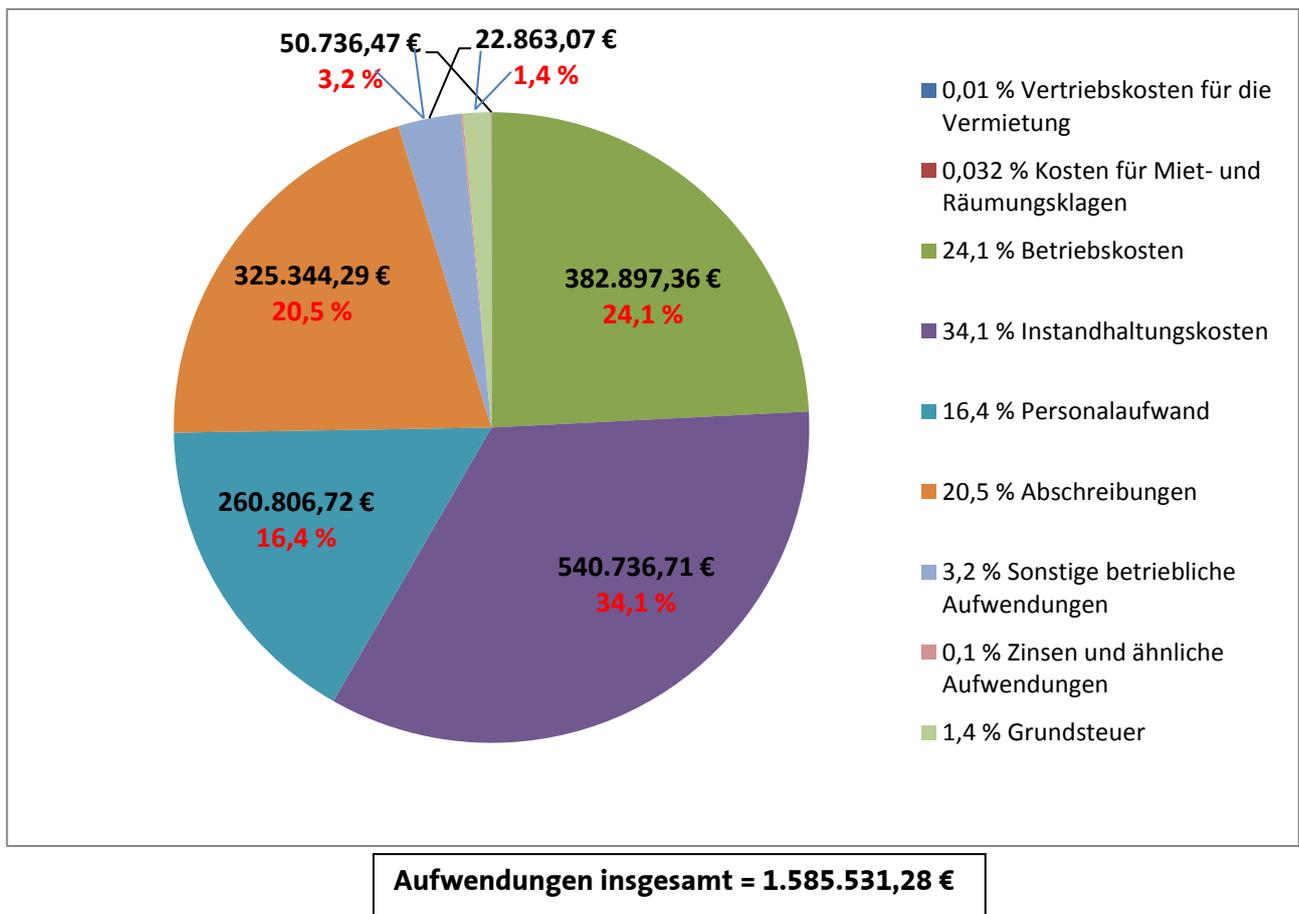
(in €)	Ergebnis 2017	Plan 2017	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2016
Grundsteuer	22.863,07	29.000,00	-6.136,93	21.116,95

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 2017 zum Ergebnis 2017 in Höhe von etwa 6,1 T€ resultiert

aus der Senkung des Hebesatzes der Grundsteuer von 300 % auf 250 %. Die Erhöhung der Grundsteuer in Höhe von etwa 1,7 T€ zum Vorjahr liegt an der Grundsteuer für das Neubaugebäude in der Otto-Schlecht-Straße 2, welche in 2017 erstmalig fällig war.

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 2017	Ergebnis 2016
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.647.627,69	1.616.983,14
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	142.163,04	64.118,74
Bestandsverminderung aus unfertigen Leistungen	-12.116,94	-29.236,57
Sonstige betriebliche Erträge	162.376,48	181.759,25
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-924.240,43	-740.247,02
Rohergebnis	1.015.809,84	1.093.377,54

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

(in €)	Ergebnis 2017	Ergebnis 2016
Rohergebnis	1.015.809,84	1.093.377,54
Personalaufwand	-260.806,72	-237.050,57
Abschreibungen	-325.344,29	-299.277,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.736,47	-60.323,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.926,83	20.234,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.540,30	-1.271,84
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	385.308,89	515.687,59

Jahresüberschuss

(in €)	Ergebnis 2017	Ergebnis 2016
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	385.308,89	515.687,59
Sonstige Steuern – Grundsteuer	-22.863,07	-21.116,95
Jahresüberschuss	362.445,82	494.570,64

Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 362.445,82 € in die Ergebnissrücklagen einzustellen.

4 SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen **1.379.552,53 €** (2016: 268.073,82 € Hochvogelstraße 50 / Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 / Hermann-Volz-Straße 33-37) nicht in

der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus den Neubauten in der Hochvogelstraße 50 und in der Hans-Rohrer-Straße 21 und 23.

Mitarbeiter:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1 (85%)
Technische Mitarbeiter	1	
Hauswarte		1
Auszubildende	2	
	5	2

Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2017

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens-kontonummer	Ursprungsbetrag			Zins-satz	Sollzins-bindung bis	Geleistete Tilgungen				Stand 31.12.2017	Vor Ablauf bis 1 Jahr fällig	Vor Ablauf von 1-5 Jahren fällig	Vor Ablauf von über 5 Jahre fällig	Zinsen 2017	
				01.01.2017	Zugänge, Abgänge im Geschäftsjahr	31.12.2017			im Geschäftsjahr									
									in früheren Jahren	Tilgungs-zuschuss	außerplanmäßig	planmäßig						insgesamt
1	Hermann-Volz-Straße 31	L-Bank Karlsruhe	9100227514	64.422,78 €	- €	64.422,78 €	0,50%	01.02.2056	30.066,72 €	- €	- €	795,55 €	30.862,27 €	33.560,51 €	799,54 €	3.238,37 €	29.522,60 €	168,66 €
2	Hermann-Volz-Straße 33	L-Bank Karlsruhe	9100227535	57.264,69 €	- €	57.264,69 €	0,50%	01.02.2056	26.726,10 €	- €	- €	707,17 €	27.433,27 €	29.831,42 €	710,71 €	2.878,60 €	26.242,11 €	149,92 €
3	Hermann-Volz-Straße 37	L-Bank Karlsruhe	9100328003	347.678,48 €	- €	347.678,48 €	0,50%	01.08.2056	160.126,23 €	- €	- €	4.282,77 €	164.409,00 €	183.269,48 €	4.304,21 €	17.433,38 €	161.531,89 €	920,94 €
4	Hans-Rohrer-Straße 17	L-Bank Karlsruhe	9100180677	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	0,00%	01.06.2023	23.760,00 €	- €	- €	15.840,00 €	39.600,00 €	260.400,00 €	15.840,00 €	63.360,00 €	181.200,00 €	- €
5	Siebenbürgenstraße 40	L-Bank Karlsruhe	9100181131	599.962,50 €	- €	599.962,50 €	0,00%	01.02.2025	- €	- €	- €	26.400,00 €	26.400,00 €	573.562,50 €	31.680,00 €	126.720,00 €	415.162,50 €	- €
6	Otto-Schlecht-Straße 2	L-Bank Karlsruhe	9100211527	1.650.700,00 €	- €	1.650.700,00 €	0,00%	30.04.2040	17.882,54 €	37.500,00 €	- €	16.506,96 €	71.889,50 €	1.578.810,50 €	16.506,96 €	66.027,84 €	1.496.275,70 €	- €
7	Hochvogelstraße 50	L-Bank Karlsruhe	9100183204	- €	578.190,00 €	578.190,00 €	0,00%	31.01.2033	- €	- €	- €	- €	- €	578.190,00 €	16.060,85 €	154.184,16 €	407.944,99 €	- €
8	Sebastian-Kneipp-Weg 15 + 17	SPK-KfW	6000 568 436	- €	70.000,00 €	70.000,00 €	0,75%	31.10.2020	- €	8.750,00 €	61.250,00 €	- €	70.000,00 €	- €	- €	- €	- €	300,78 €
Endsumme				3.020.028,45 €	648.190,00 €	3.668.218,45 €			258.561,59 €	46.250,00 €	61.250,00 €	64.532,45 €	430.594,04 €	3.237.624,41 €	85.902,27 €	433.842,35 €	2.717.879,79 €	1.540,30 €