

## Geschäftsjahr 2018



Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen  
in der Hochvogelstraße 50, Biberach an der Riß

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach  
Zeppelinring 50  
88400 Biberach an der Riß



# INHALT

Vorwort

## UNSER UNTERNEHMEN

- 1 Eigenbetriebsstruktur
- 2 Organe des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach

## LAGEBERICHT 2018

- 5 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### **Wohnungssituation**

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

### **Weitere Pflichtangaben nach § 11 Eigenbetriebsverordnung**

- 10 Entwicklung des Eigenkapitals
- 10 Entwicklung der Rückstellungen
- 11 Personalentwicklung

### **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

- 12 Vermögenslage
- 14 Finanzlage
- 14 Ertragslage

- 15 **Nachtrags-, Risiko- und Prognosebericht**

## ABSCHLUSS 2018

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

### **Anhang**

- 20 Grundsätze und Methoden
- 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 Auswertung der Neubaumaßnahmen 2018 – Hochvogelstraße 50
- 39 Sonstige Angaben

**Anlage:** Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung



## VORWORT

Das 13. Geschäftsjahr im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach war besonders geprägt durch den Bau von zwölf Neubauwohnungen in der Hochvogelstraße 50. Die Wohnungen konnten zum 01. November 2018 bezogen werden. Zudem konnte mit dem Neubauvorhaben in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 (24 Wohnungen, davon 22 öffentlich gefördert) im Juli 2018 begonnen werden. Für diese Maßnahmen und für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden in 2018 1.816,7 T€ investiert.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 507,2 T€ (Vorjahr: 362,4 T€) soll den Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

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

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

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

Biberach an der Riß, im Januar 2020

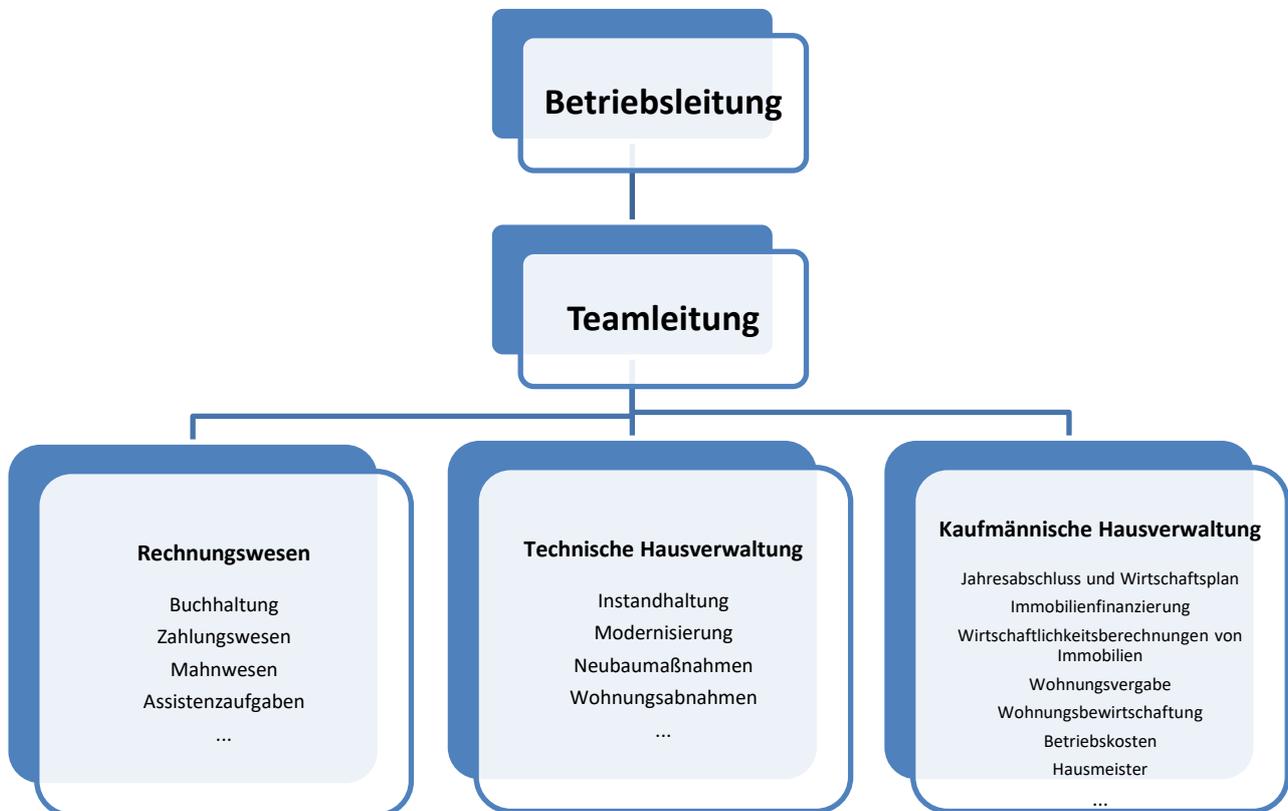


RALF MILLER  
Betriebsleiter

## Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach -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 an der Riß
Mitgliedschaft:	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw), Stuttgart
Örtliche Prüfung:	Rechnungsprüfungsamt der Stadt Biberach an der Riß
Aufsichtsprüfung:	Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA), Karlsruhe

Nachfolgende Grafik verdeutlicht die Aufbauorganisation der Wohnungswirtschaft:



**ORGANE DES EIGENBETRIEBS WOHNUNGSWIRTSCHAFT BIBERACH (2018)**

<b>Betriebsleiter:</b>	Roland Wersch (bis 31.01.2019) Erster Bürgermeister
<b>1. stellvertretende Betriebsleiterin:</b>	Irene Emmel Amtsleiterin für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
<b>2. stellvertretender Betriebsleiter:</b>	Christian Kuhlmann Bürgermeister
<b>Oberbürgermeister:</b>	Norbert Zeidler
<b>Gemeinderat:</b>	<p>Frau Stadträtin Lucia Authaler  Frau Stadträtin Magdalena Bopp  Herrn Stadtrat Alfred Braig  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  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  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</p>



# **2018**

# **Lagebericht**

## LAGEBERICHT

### Geschäfts- 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 Biberach beschlossen.

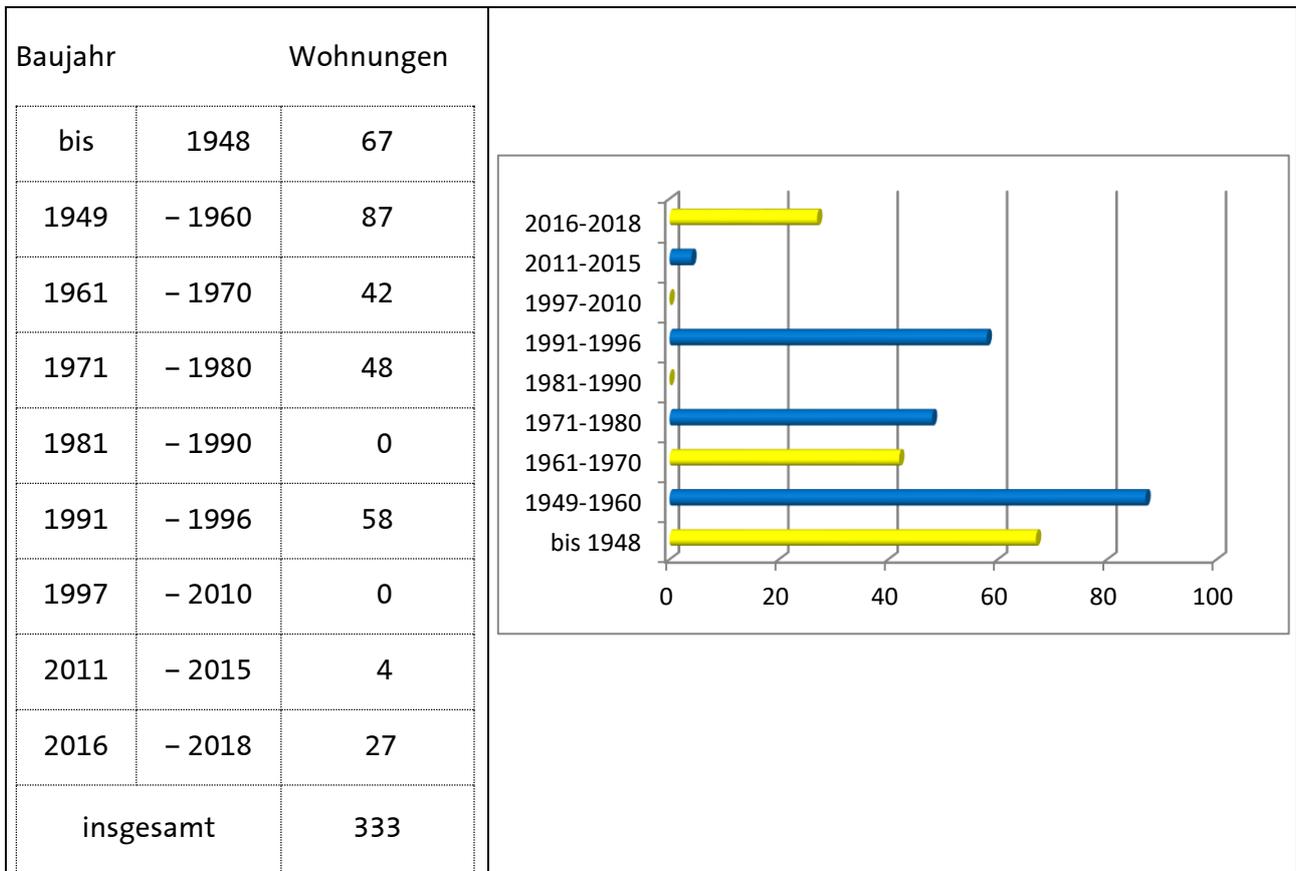
Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach ist

- ✚ 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	<b>61</b>	Hermann-Volz-Straße 31 – 37, Otto-Schlecht-Straße 2 und Hochvogelstraße 50
Weitere Wohnungen Belegung <u>mit</u> Wohnberechtigungsschein	<b>227</b>	
<b>Zwischensumme</b>	<b>288</b>	
Wohnungen Belegung <u>ohne</u> Wohnberechtigungsschein	<b>11</b>	Waldseer Straße 45, Hindenburgstraße 34
Wohnungen mit Einweisungen	<b>17</b>	
Wohnungen für Obdachlose	<b>17</b>	Bleicherstraße 80 (Wohnheim)
<b>Gesamt</b>	<b>333</b>	

Unsere Wohnungen wurden gebaut in den Jahren:



## Wohnungssituation

### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Folgende weitere Wohnungsunternehmen vermieten in Biberach an der Riß unter anderem insgesamt 281 öffentlich geförderte Wohnungen (Stand: 11.12.2019):

- ✚ 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 an der Riß ist eine Reduzierung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 15 % gefordert. Im aktuellen Förderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ ist die Kaltmiete während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung gegenüber der konkreten jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) wahlweise zwischen 20,00 und 40,00 Prozent auf volle Prozentsätze bei entsprechender Anpassung des Subventionswertes abzusenken. Für die Berechnung der Anpassung ist von der auf eine Regelabsenkung der OVM in Höhe von 33,00 Prozent bezogenen Gewährung des Darlehenshöchstbetrages auszugehen.

## Wohnungsverwaltung

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 31.12.2018 **579** Wohnungen und gewerbliche Einheiten (Vorjahr: 525) sowie **145** Garagen

und Tiefgaragenstellplätze (exkl. oberirdische Stellplätze), die sich wie folgt gliedern:

Eigener Bestand	Wohnungen u. sonst. EH	Gewerbl. Einheiten	Garagen / TG-Stellplätze
<b>Mietwohnungen</b> (in 2018: Zugang Hochvogelstraße 50 = 12 WE)	333		75
<b>Verwalteter Bestand:</b>			
<b>Gemischt genutzte Einheiten</b> (in 2018: Zugang Karpfengasse 9 = 2 WE/ 1 gewerbl. EH; Zugang Kolpingstraße 56 = 18 WE/1 gewerbl. EH/3 Garagen; Zugang Hindenburgstraße 9/2 = 1 WE, Abgang Heuweg 1 = 1 sonst. EH, Abgang Gießübelturm 1 = 1 sonst. EH)	55	22	26
<b>Angemietete Wohnungen</b> (in 2018: Zugang Wolfentalstraße 13 = 9 WE)	91	0	4
<b>Der Hospital Biberach, Hospital zum Heiligen Geist – Wohnungen u. gewerbl. EH</b>	62	4	26
<b>Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke</b> (in 2018: Zugang Hochvogelstraße 54 = 12 WE und 14 TG-Stellplätze)	12	0	14 (TG-Stellplätze)
<b>Verwaltete Wohnungen, gewerbl. EH, Garagen</b>	<b>220</b>	<b>26</b>	<b>70</b>
<b>Bestand insgesamt:</b>	<b>553</b>	<b>26</b>	<b>145</b>

aufgegliedert in

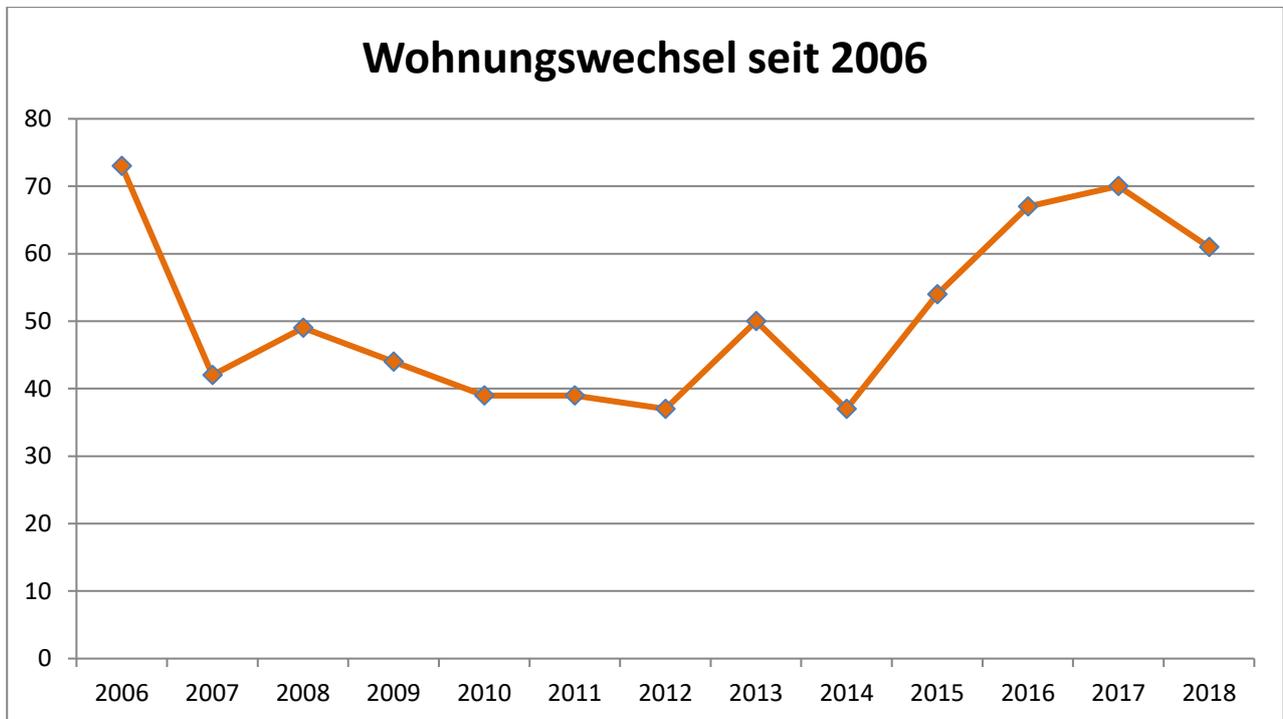
Stadtteile	Wohnungen u. gewerbl. EH insgesamt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer und mehr	Sonstige und gewerbliche Einheiten
Gigelberg, Wolfental, Zentrum und Zentrumsnähe	202	32	32	71	44	4	19
Hühnerfeld, Mittelberg	114	0	58	30	24	0	2
Fünf Linden, Weißes Bild, Hochvogelstraße	149	4	41	78	25	1	0
Bachlangen, Birkendorf, Sandberg	58	1	1	28	24	4	0
Talfeld	15	1	11	3	0	0	0
Teillorte (Bergerhausen, Rißegg, Ringschnait) + Warthausen (AZV)	41	14	7	10	6	1	3
<b>insgesamt</b>	<b>579</b>	<b>52</b>	<b>150</b>	<b>220</b>	<b>123</b>	<b>10</b>	<b>24</b>
davon hospitalische Wohnungen/gewerbl. Einheiten	66	0	11	27	23	1	4

### Wohnungswechsel – Fluktuation

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 61 Wohnungen (Vorjahr: 70) neu vermietet; das entspricht einer Fluktuationsrate von 10,5 % (inkl. Einweisung Obdachloser; exkl. 32 Erstvermietungen).

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
27	15	17	1	1	61



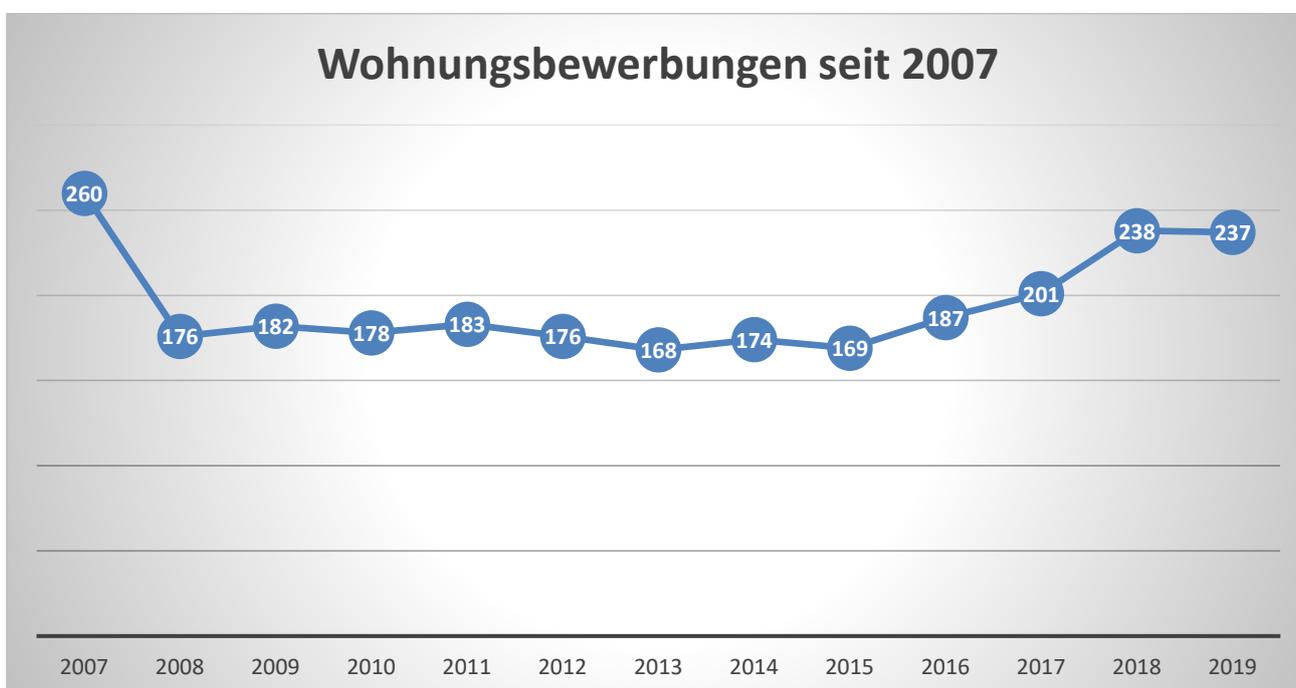
## Wohnungsnachfrage im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

Im November 2019 waren 237 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	26	57	36	41	160	68 %
auswärts	10	20	28	19	77	32 %
<b>insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>77</b>	<b>64</b>	<b>60</b>	<b>237</b>	<b>100 %</b>
<b>In %</b>	<b>15 %</b>	<b>33 %</b>	<b>27 %</b>	<b>25 %</b>	<b>100 %</b>	

## Wohnungsbewerbungen seit 2007



Die Wohnungsnachfrage hat sich im Vergleich zum Jahr 2018 nur geringfügig verändert. Zudem sind weiterhin 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 Biberach aktiv mit dem Bau von zusätzlichen Wohngebäuden beteiligt. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt weiterhin nach einer vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach 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 Wohnungswirt-schaft Biberach rückmelden. Unterbleibt dies innerhalb eines Jahres, wird derjenige Inter-essent von der Vormerkliste automatisch ent-fernt.

## Obdachlosigkeit

Im Jahr 2018 waren insgesamt 47 (Vorjahr: 40) Unterbringungen infolge von Räumungsklagen und Obdachlosigkeit notwendig; davon waren 3 alleinstehende Frauen, 22 Männer sowie 22 Familien betroffen.

Die Einweisungen der Familien erfolgen hauptsächlich aufgrund von Familiennachzügen.

## Entwicklung der Mieten

### a) Allgemeine Mieterhöhungen:

Im Laufe des Jahres wurden die Mieten auf Basis des Mietspiegels der Stadt Biberach an der Riß (Stand: April 2016 und April 2018) bei 44 Wohnungen zwischen 0,04 € und 0,51 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht. Die Miethöhe für die Wohnungen liegen unterhalb der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete. Durch diese Mieterhöhungen ergeben sich Mehreinnahmen in Höhe von 9.810,00 € p. a.

### b) Durchschnittsmiete:

Die Durchschnittskaltmiete liegt bei 5,44 € (Vorjahr: 5,27 €, **im Vergleich: vbw<sup>1)</sup>: 6,43 €**) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Die in 2018 abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2017 betragen durchschnittlich 1,66 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 1,67 €, **im Vergleich: vbw: 2,49 €/m<sup>2</sup>**). Dadurch errechnet sich eine Warmmiete von 7,10 € (Vorjahr: 6,94 €, **im Vergleich: vbw: 8,92 €**). Die Garagen werden für 36,00 € monatlich vermietet.

### c) Leerstandsquote und Mietrückstände:

Die Leerstandsquote liegt bei 1,90 % (Vorjahr: 0,80 %, **im Vergleich: vbw insgesamt: 1,40 %**), die überwiegend auf Renovierungsarbeiten im Zuge von Wohnungswechseln oder Sanierungen sowie Nachlassverfahren aufgrund Todesfälle zurückzuführen ist (sog. Fluktuationsreserve). Die rückständigen Mietzahlungen betragen nominal 39,7 T€ = 2,21% der Gesamtmieten (Vorjahr: 25,0 T€ = 1,41 %).

### d) Insolvenz, Mahnverfahren:

Von 2 Mietern (Vorjahr: 1) wurde Insolvenz angemeldet. Ferner wurden 2 Zwangsräumungen (Vorjahr: 1) veranlasst. Zudem wurden wenige gerichtliche Mahnverfahren beim Amtsgericht Biberach an der Riß eingeleitet.

Erläuterungen zu:

<sup>1)</sup> vbw = vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Vergleichszahlen Jahresstatistik 2017. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes 2018 lagen die Vergleichszahlen aus 2018 noch nicht vor.

## Weitere Pflichtangaben nach § 11 Eigenbetriebsverordnung

### a) Entwicklung des Eigenkapitals

Stand 01.01.2018 (in €)	Abgang (in €)	Zugang (in €)	Stand 31.12.2018 (in €)
14.277.544,43	4.608,65	507.191,46	14.780.127,24

### b) Entwicklung der Rückstellungen

Stand 01.01.2018 (in €)	Verbrauch (in €)	Zuführung gem. BilMoG (in €)	Auflösung (in €)	Zuführung (in €)	Stand 31.12.2018 (in €)
56.318,19	41.516,26	0,00	4.359,19	0,00	10.442,74

## c) Personalentwicklung

**Mitarbeiter:**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<b>Vollzeit- beschäftigte</b>	<b>Teilzeit- beschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1 (85%)
Technische Mitarbeiter	2 *	
Hauswarte		1 (14,94%)
Auszubildende	1 **	
	<b>5</b>	<b>2</b>

\* 1 technischer Mitarbeiter ist am 31.12.2018 ausgeschieden

\*\* ausgeschieden im 3. Quartal 2018

	<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Stand 31.12.2018</b>
<b>Beamte</b>	0	0	0	0
<b>Beschäftigte</b>	6	1	2	5
	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

Die Angabe erfolgt nach Anzahl der Stellen.

Den Personalaufwand mittels einer Statistik über die zahlenmäßige Entwicklung der Belegschaft unter Angabe der Gesamtsummen der Löhne, Gehälter, Vergütungen, sozialen Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und

Unterstützung einschließlich der Beihilfen und der sonstigen sozialen Aufwendungen für das Wirtschaftsjahr ist auf den Seiten 33 und 34 beschrieben.

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme betrug im vergangenen Geschäftsjahr 2018 19.797 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.197 T€ (+ 6,4 %) vergrößert. Die Sachanlagen beliefen sich auf 12.591 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 (+ 12,0 T€). Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen stichtagsbezogene Abrechnungssalden aus der Verwaltung der hospitalischen und städtischen Wohngebäude, des Abwasserzweckverbandes sowie der Baubetreuung der Hochvogelstraße 54 durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach 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 6.371,3 T€ und lagen über dem Vorjahresstand (+ 40,9 T€). Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten den Anteil für die Breitbandkabelgebühren und die Wartungskosten für Rauchwarnmelder 2018.

Das Eigenkapital lag bei 14.780 T€, was einem Anteil von 74,7 % an der Bilanzsumme entspricht.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten den noch zu gewährenden Urlaub stichtagsbezogen zum 31.12.2018.

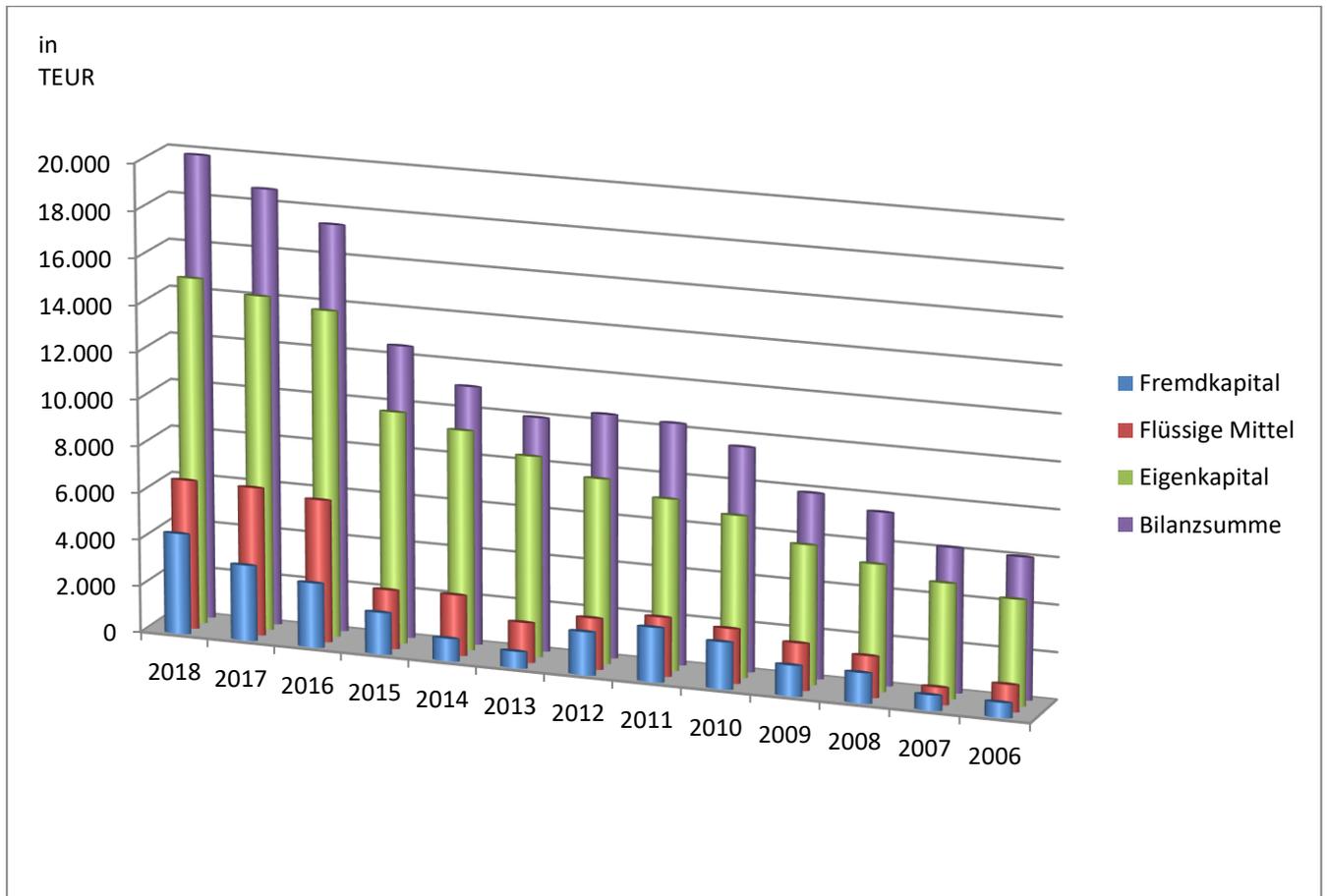
Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch die Inanspruchnahme eines zinslosen Darlehens i. H. v. 1.156,4 T€ für den Neubau in der Hochvogelstraße 50 sowie der planmäßigen Tilgungen der Darlehen einen Stand zum Jahresende von 4.311,3 T€. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten (662,2 T€) haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen über 140,8 T€ (Vorjahr: 480,2 T€) um 335,7 T€ verringert.

75,4 % davon betreffen die erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die abzurechnenden Betriebskosten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen über 140,8 T€ beinhalten die zum Bilanzstichtag offenen Handwerkerrechnungen für Reparaturen in den Wohngebäuden sowie Bau- und Planungskosten für den Neubau in der Hochvogelstraße 50. Ferner sind in dieser Summe die Personalkosten des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach für das 4. Quartal 2018 in Höhe von 90,5 T€ enthalten. Diese wurden erst 2019 mit der städtischen Personalabteilung verrechnet.

Allgemeine Überzahlungen für die Miete sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Ordnungsamt in Höhe von insgesamt 21,9 T€ sind in der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und die vorausbezahlten Mieten für Januar 2019 unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten mit 33,1 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 Biberach und eine erfolgreiche Umsetzung der Strategie gegeben sind.

Kennzahlen zur Vermögenslage im Überblick seit Gründung des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach:



(in TEUR)	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Bilanzsumme</b>	19.797,1	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
<b>Flüssige Mittel</b>	6.371,3	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
<b>Bilanzgewinn</b>	507,2	362,4	494,6	508,5	580,9	681,1	576,5	417,5	664,6	527,5	509,4	393,1
<b>Eigenkapital- quote</b>	74,66 %	76,76 %	80,23 %	79,25 %	85,14 %	85,83 %	75,9 %	71,08 %	72,11 %	75,29 %	73,47 %	79,63 %
<b>Eigenkapital</b>	14.780,1	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
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	4.311,3	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

## Finanzlage

Eine kontinuierliche Investitionstätigkeit ist die Basis für eine langfristige Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.520,1 T€ in den Wohnungsbau (Neubauten Hochvogelstraße 50 und Hans-Rohrer-Straße 21+23) investiert und 3,6 T€ immateri-

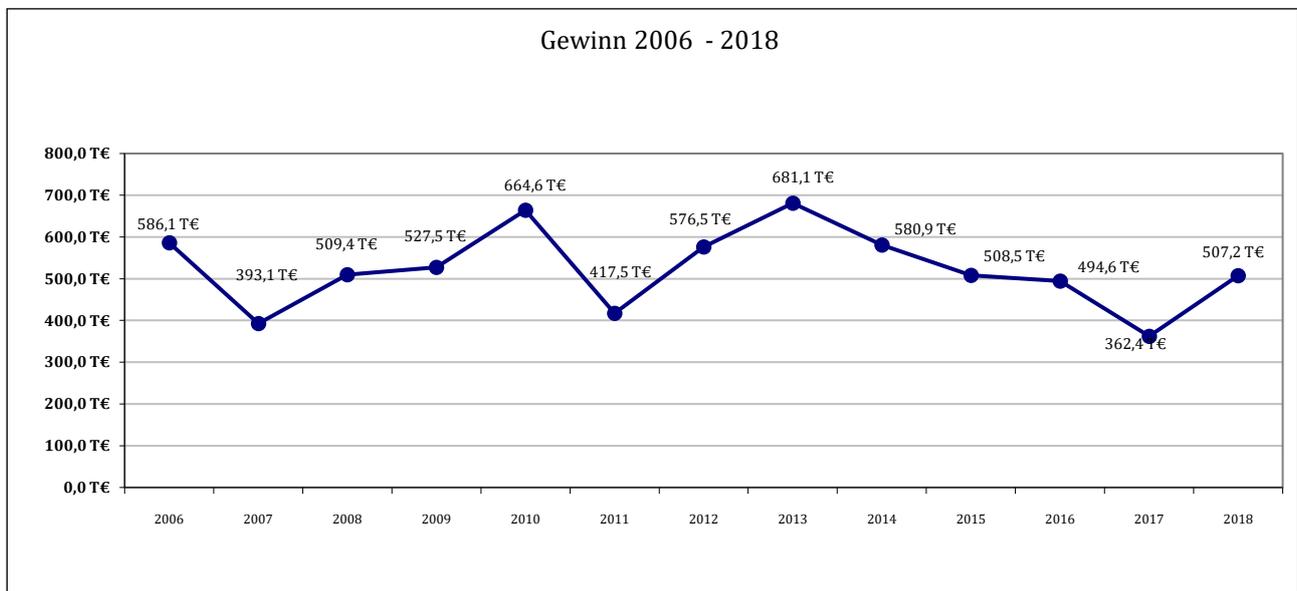
elle Investitionen in nicht-körperliche Vermögenswerte (weitere Lizenzkosten WoWi-Programm) getätigt.

Für die Finanzierung des Neubaus in der Hochvogelstraße 50 wurde ein Darlehen von der L-Bank in Höhe von insgesamt 1.156,4 T€ (Vorjahr: 648,2 T€) abgerufen.

## Ertragslage

Die Ertragslage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach ist von Anfang an geordnet. Der Jahresüberschuss wurde mit 507,2 T€ in der Bilanz ausgewiesen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 10,8 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 255,1 T€ = 11,80 €/m<sup>2</sup> 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 Biberach ein solide finanziertes und lohnendes Unternehmen ist.

## NACHTRAGSBERICHT

Es sind uns nach Ablauf des Geschäftsjahres 2018 keine Ereignisse bekannt geworden, die für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach 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 Biberach nicht gegeben. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach verfügt über flüssige Mittel in Höhe von 6,4 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 2018 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 24 Wohnungen in der Hans-Rohrer-Straße 21 + 23, darunter 22 öffentlich geförderte Wohnungen, wurde am 26. Juli 2018 begonnen. Die Bezugfertigkeit der Wohnungen ist im Frühjahr 2020 geplant. Der Bau von 18 öffentlich geförderten Wohnungen in der Schweidnitzallee 23 (Hauderboschen) soll ab Frühjahr 2021 erfolgen (Planung in 2020). Die Kosten und die Finanzierung hierfür sind in den Wirtschaftsplänen 2018 (Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23) und 2020 (Neubau Schweidnitzallee 23) dargestellt und erläutert.



Neubau Hans-Rohrer-Straße 21 + 23 (WWB) – 2 x 12 Wohnungen (Stand: 06.12.2019)

**Bilanz 2018**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Kapitalflussrechnung**

**Anhang**

**BILANZ**

<b>Aktiva (in €)</b>	<b>Anhang <sup>1)</sup></b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.368,10	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		11.647.556,84	9.643.070,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung		6.468,19	7.389,79
Anlagen im Bau		914.223,83	1.719.321,12
Bauvorbereitungskosten		19.967,68	15.996,05
<b>Anlagevermögen</b>	<b>(2.1)</b>	<b>12.590.584,64</b>	<b>11.385.777,37</b>
Vorräte			
Unfertige Leistungen – Betriebskosten		369.000,00	369.000,00
Andere Vorräte		7.571,17	7.796,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus der Vermietung		45.745,92	33.742,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		388.070,69	460.714,76
Sonstige Vermögensgegenstände		13.622,35	240,11
Guthaben bei Kreditinstituten		6.371.316,37	6.330.447,29
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>(2.2)</b>	<b>7.195.326,50</b>	<b>7.201.941,08</b>
Rechnungsabgrenzungsposten		11.207,51	12.459,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.797.118,65</b>	<b>18.600.177,85</b>
<b>Nachrichtlich: Treuhandvermögen: Mietkautionen</b>	<b>(2.5)</b>	<b>128.948,73</b>	<b>95.980,51</b>
<b>Passiva (in EUR)</b>	<b>Anhang <sup>1)</sup></b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Kapitalrücklage		7.970.804,35	7.975.413,00
Ergebnisrücklagen		6.302.131,43	5.939.685,61
Jahresüberschuss		507.191,46	362.445,82
<b>Eigenkapital</b>		<b>14.780.127,24</b>	<b>14.277.544,43</b>
Rückstellungen für Instandhaltung	<b>(2.3)</b>	0,00	41.516,26
Sonstige Rückstellungen	<b>(2.3)</b>	10.442,74	14.801,93
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		4.311.314,31	3.237.624,41
Erhaltene Anzahlungen		499.397,05	492.150,92
Verbindlichkeiten aus der Vermietung		21.834,13	16.373,68
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit		142,61	7.755,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		140.808,10	480.232,32
Sonstige Verbindlichkeiten		0,00	1.380,00
<b>Fremdkapital</b>	<b>(2.4)</b>	<b>4.973.496,20</b>	<b>4.235.516,55</b>
Rechnungsabgrenzungsposten		33.052,47	30.798,68
<b>Bilanzsumme</b>		<b>19.797.118,65</b>	<b>18.600.177,85</b>
<b>Nachrichtlich: Treuhandverbindlichkeiten - Mietkautionen</b>	<b>(2.5)</b>	<b>128.948,73</b>	<b>95.980,51</b>

<sup>1)</sup> Siehe Erläuterung unter der entsprechenden Ziffer im Anhang.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(in €)	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2018	Planansatz 2018	Geschäftsjahr 2017
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Kaltmieten -	1.272.398,89		1.297.000,00	1.261.600,81
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung - Betriebskosten -	399.816,11		420.000,00	386.026,88
	1.672.215,00		1.717.000,00	1.647.627,69
aus Betreuungstätigkeit	175.718,30	1.847.933,30	186.000,00	142.163,04
Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -		28.765,72		12.116,94
Sonstige betriebliche Erträge		48.648,12	127.250,00	162.376,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	380.116,31		450.000,00	382.897,36
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	9.087,47		4.000,00	512,35
Vertriebskosten für die Vermietung	0,00			94,01
Instandhaltungskosten	255.100,40	644.304,18	300.000,00	540.736,71
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.223.511,52</b>	<b>1.276.250,00</b>	<b>1.015.809,84</b>
a) Löhne und Gehälter	237.249,16			202.640,06
b) Soziale Abgaben davon für Altersversorgung 0,00 €	69.215,81	306.464,97	312.400,00	58.166,66
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		329.904,18	348.000,00	325.344,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		62.128,57	56.000,00	50.736,47
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.360,25	4.000,00	7.926,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.214,01	3.500,00	1.540,30
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>525.160,04</b>	<b>560.350,00</b>	<b>385.308,89</b>
Sonstige Steuern - Grundsteuer		17.968,58	17.500,00	22.863,07
<b>Jahresüberschuss - Bilanzgewinn</b>		<b>507.191,46</b>	<b>542.850,00</b>	<b>362.445,82</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

<b>Kapitalflussrechnung (in T€)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Jahresüberschuss	507,2	362,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	329,9	325,3
<b>Cashflow = Kassenzufluss</b>	<b>837,1</b>	<b>687,7</b>
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-45,9	-8,6
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva -Umlaufvermögen -	48,7	-379,0
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	-333,4	425,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>506,5</b>	<b>725,8</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		2,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.534,7	-956,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.028,2</b>	<b>-228,1</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	-4,6	
Zugang Darlehensaufnahme	1.156,4	648,2
außerplanmäßige Tilgungen (Tilgungszuschuss + Darlehensrückzahlung)		-107,5
planmäßige Tilgungen	-82,7	-64,5
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>40,9</b>	<b>248,1</b>
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	6.330,4	6.082,3
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>6.371,3</b>	<b>6.330,4</b>

## ANHANG 2018

### 1 GRUNDSÄTZE UND METHODEN

#### Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss 2018 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach 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:

<b>Wohngebäude</b>	
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
<b>Betriebsausstattung, immaterielle Wirtschaftsgüter</b>	
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.) $\leq 250,00 \text{ €}$ : sofort abziehbar, ohne Verzeichnis; 2.) $\geq 250,00 \text{ €}$ , $\leq 800,00 \text{ €}$ : sofort abziehbar (§ 6 Absatz 2 ESTG) mit Verzeichnis oder Poolabschreibung, d. h. Bildung eines Sammelpostens (§ 6 Absatz 2 a ESTG) und lineare Abschreibung über 5 Jahre; 3.) $\geq 800,00 \text{ €}$ , $\leq 1.000,00 \text{ €}$ : 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.



Bleicherstraße 80 (Wohnheim) - 17 Apartments mit teilweise Doppelbelegung  
Flachdachsanieuerung 2018 (Instandhaltungsaufwand: 69,1 T€)

### 3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### 3.1 Sachanlagen

##### Entwicklung des Anlagevermögens

(in €)	Immaterielle Vermögensgegenstände <sup>1)</sup>	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten <sup>2)</sup>	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau <sup>3)</sup>	Bauvorbereitungskosten <sup>4)</sup>	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>						
<b>Stand am 01.01.2018</b>	<b>17.449,42</b>	<b>18.364.765,46</b>	<b>21.572,43</b>	<b>1.719.321,12</b>	<b>15.996,05</b>	<b>20.139.104,48</b>
Zugänge	3.552,15	2.336.893,61		3.239.399,72	3.971,63	5.579.208,46
Abgänge		4.608,65				
Umbuchungen				-4.044.497,01		-4.044.497,01
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>21.001,57</b>	<b>20.697.050,42</b>	<b>21.572,43</b>	<b>914.223,83</b>	<b>19.967,68</b>	<b>21.673.815,93</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>						
<b>Stand am 01.01.2018</b>	<b>17.449,42</b>	<b>8.721.695,05</b>	<b>14.182,64</b>			<b>8.753.327,11</b>
Zugänge	1.184,05	327.798,53	921,60			329.904,18
Abgänge						
Umbuchungen						
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>18.633,47</b>	<b>9.049.493,58</b>	<b>15.104,24</b>			<b>9.083.231,29</b>

Zusammenfassung:

Anschaffungs- und Herstellungskosten 2018	21.001,57	20.697.050,42	21.572,43	914.223,83	19.967,68	21.673.815,93
Abschreibungen 2018	18.633,47	9.049.493,58	15.104,24			9.083.231,29
<b>Buchwert zum 31.12.2018</b>	<b>2.368,10</b>	<b>11.647.556,84</b>	<b>6.468,19</b>	<b>914.223,83</b>	<b>19.967,68</b>	<b>12.590.584,64</b>

Erläuterungen zu

<sup>1)</sup> Immaterielle Vermögensgegenstände:

Bei dem Zugang handelt es sich um die Anschaffungskosten weiterer Lizenzen (Lizenzkosten für 1 weitere Lizenz und für 100 weitere Wohneinheiten) für das immobilienwirtschaftliche PC-Programm „Haufe wowinex“.

<sup>2)</sup> Grundstücks- und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Bei dem Zugang handelt es sich um die historischen Anschaffungskosten der Grundstücks- und Gebäudekosten des Neubaus in der Hochvogelstraße 50 in Höhe von insgesamt 2.325.175,89 € (Gebäudewert: 2.043.795,89 €; Grundstückswert: 281.380,00 €). Zu diesen Kosten sind die nachträglichen Erschließungskosten (nachträgliche Anschaffungskosten für den Grund und Boden) in Höhe von 11.717,72 € für die Bleicherstraße 80 hinzuzurechnen. Der Abgang betrifft eine Grundstücksfläche (151 m<sup>2</sup>; Zerlegung Flurstück Nr. 1330) in der Bleicherstraße 80 in Höhe von 4.608,65 €. Mit dem Ausbau der Vollmer-/Bleicherstraße ist eine Teilfläche mit 151 m<sup>2</sup> der Straße zugeschlagen worden. Vermessungstechnisch wurde dies mit dem Veränderungsnachweis 2018/25 Biberach (Fortführungsfall 3 + 14) zum 30. November 2018 umgesetzt.

<sup>3)</sup> Anlagen im Bau:

Die Position beinhaltet die buchhalterische Abwicklung der Baukosten für den Neubau in der Hans-Rohrer-Straße 21+23 bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen.

<sup>4)</sup> Bauvorbereitungskosten:

Die Position beinhaltet die Kosten für die Vor- und Bestandsuntersuchungen der Wohngebäude in der Theaterstraße 14+16 in Höhe von 14.541,28 €, in der Ehinger Straße 20 (1.785,00 €) sowie in der Hans-Rohrer-Straße 21+23 (3.641,40 €). 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: 369.000,00 €) und betrifft die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Unter der Position "Forderungen aus Betreuungstätigkeit" sind Forderungen gegenüber der Stadt Biberach an der Riß, dem Hospital zum Heiligen Geist und dem Abwasserzweckverband Riß in Höhe von 67.305,73 € (Vorjahr: 27.660,13 €) 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 320.764,96 € (Vorjahr: 433.054,63 €).

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:

0,00 €	Rückstellung für Instandhaltungskosten: Flachdachsanie rung Bleicherstraße 80 in Höhe von 45.000,00 €. In 2017 wurde ein Teil der Rückstellung in Anspruch genommen, so dass die entsprechende Verbindlichkeit gegen die Rückstellung gebildet wurde (3.483,74 €). Die Flachdachsanie rung in der Bleicherstraße 80 wurde in 2018 schlussendlich ausgeführt. Die verbleibende Rückstellung in Höhe von 41.516,26 € wurde dementsprechend aufgelöst. Da die tatsächliche Verbindlichkeit für die Flachdachsanie rung in der Bleicherstraße 80 höher als die Rückstellung war (Gesamtkosten: 69.142,78 €), wurde der Differenzbetrag als betrieblicher Aufwand gewertet und somit unter Instandhaltungsaufwendungen verbucht (24.142,78 €).
10.442,74 €	Sonstige Rückstellungen: Personalkosten für Urlaub (Vorjahr: 14.801,93 €).

### 3.4 Verbindlichkeiten

(in €)	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	31.12.2018	31.12.2017	Restlaufzeit unter 1 Jahr 31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.416,57	433.960,23	3.768.937,51	4.311.314,31	3.237.624,41	85.902,27
Erhaltene Anzahlungen	499.397,05			499.397,05	492.150,92	492.150,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.834,13			21.834,13	16.373,68	16.373,68
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	142,61			142,61	7.755,22	7.755,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	140.808,10			140.808,10	480.232,32	480.232,32
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00			0,00	1.380,00	1.380,00
<b>Summe</b>	<b>770.598,46</b>	<b>433.960,23</b>	<b>3.768.937,51</b>	<b>4.973.496,20</b>	<b>4.235.516,55</b>	<b>1.083.794,41</b>

Am Jahresende bestanden Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Biberach an der Riß in Höhe von 104.726,32 € (Vorjahr: 218.091,40 €). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 140.808,10 € beinhal-

ten unter anderem die Personalkosten der Angestellten des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft Biberach für das 4. Quartal in 2018 in Höhe von 90.486,24 € sowie Baukosten für den Neubau in der Hochvogelstraße 50 von 23.503,42 €.

### 3.5 Gewinn- und Verlustrechnung

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

- Erträge aus Anlageverkäufe: **0,00 €** (Vorjahr: 25.679,89 €)
- Tilgungszuschüsse aus KfW-Darlehen: **0,00 €** (Vorjahr: 46.250,00 €)
- Erträge aus Versicherungserstattungen: **8.867,54 €** (Vorjahr: 68.390,43 €)
- Erträge aus abgeschrieben Forderungen: **372,51 €** (Vorjahr: 962,56 €)

(Erläuterungen hierzu siehe Seite 26)

#### 3.5.1 Erträge

##### 3.5.1.1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

(in €)	Ergebnis 2018	Plan 2018	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2017
Sollmieten	1.272.398,89	1.297.000,00	-24.601,11	1.261.600,81
Abgerechnete Betriebskosten	399.816,11	420.000,00	-20.183,89	386.026,88
<b>Summe</b>	<b>1.672.215,00</b>	<b>1.717.000,00</b>	<b>-44.785,00</b>	<b>1.647.627,69</b>
Bestandsverminderung Betriebskosten	-28.765,72		-28.765,72	-12.116,94
Betreuungstätigkeit	175.718,30	186.000,00	-10.218,70	142.163,04

Die Steigerungen der Sollmieten sind auf Seite 10 näher erläutert.

Für die Betreuung der städtischen, angemieteten und hospitälichen Wohnungen werden seit dem 01.01.2018 pro Wohn- oder Gewerbeinheit 36,00 € monatlich angesetzt.

Für die durchgeführten Instandhaltungsleistungen werden 5,50 % aus den abgerechneten Handwerkerrechnungen für die Verwaltungstätigkeit abgerechnet (6,50 % bei hospitälichen Wohnungen und beim Abwasserzweckverband Riß).

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit gliedern sich wie folgt:

Verwaltungstätigkeit:	101.480,26 €
Mehraufwand Obdachlosigkeit:	16.001,80 €
Baubetreuung Hochvogelstraße 54, Bruno-Frey-Stiftung für kulturelle und soziale Zwecke:	58.236,24 €
<b>insgesamt</b>	<b>175.718,30 €</b>

### 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 2018 konnten für 2017 2.059,39 € mehr Betriebskosten mit den Mietern abgerechnet werden als in der Bilanz 2017 angesetzt (Bilanzansatz für 2017: 397.756,72 € abzüglich 399.816,11 € abgerechnete Betriebskosten 2017 in 2018).

Im Jahr 2018 ist eine Bestandsverminderung in Höhe von 28.756,72 € notwendig. Diese Verminderung errechnet sich wie folgt:

Bestandsverminderung (in €)	2018	2017
Eingebuchte Betriebskosten vom Vorjahr	397.756,72	381.116,94
saldiert mit der		
<b>Bestandserhöhung</b>		
Abzurechnende Betriebskosten 2018	369.000,00	369.000,00
<b>Ergebnis: Bestandsverminderung</b>	<b>-28.756,72</b>	<b>-12.116,94</b>

### 3.5.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

(in €)	Ergebnis 2018	Plan 2018	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2017
Tilgungszuschuss		125.250,00	-125.250,00	46.250,00
Anlageverkäufe				25.679,89
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.359,19			
Kostenbeteiligungen	43.916,42	2.000,00	41.916,42	89.484,03
Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen	372,51		372,51	962,56
<b>Insgesamt</b>	<b>48.648,12</b>	<b>127.250,00</b>	<b>-82.961,07</b>	<b>162.376,48</b>

#### Tilgungszuschuss:

Mit den Tilgungszuschüssen nach Fertigstellung des Neubauvorhabens in der Hochvogelstraße 50 in Höhe von 90.000,00 € sowie nach Fertigstellung der Errichtung der Nahwärmeversorgung in der Hans-Rohrer-Straße 17, 25,

26-30 und Ritter-von-Essendorf-Straße 16-26 in Höhe von 39.280,50 € ist in 2020 zu rechnen.

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen: Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen die Auflösung von Urlaubsrückstellungen aus 2018.

**Kostenbeteiligungen**

Grund (in €)	Erstattung 2018	Erstattung 2017	Erläuterungen 2018
Gebühren für Leistungsverzeichnisse	1.806,00	1.662,00	Ausschreibungen für die Neubauten in der Hochvogelstraße 50 sowie in der Hans-Rohrer-Straße 21+23
Erstattung für Kleinreparaturen und Schäden vom Mieter	4.480,96	5.728,08	Vereinbarung im Mietvertrag
Ausbuchung von Kleinstbeträgen aus Mietüberzahlungen	763,01	1.098,85	Verjährte Beträge von ausgezogenen oder verstorbenen Mietern
Versicherungserstattungen	8.867,54	68.390,43	Versicherungserstattungen aus den Hochwasserschäden in 2016 für das Objekt Sebastian-Kneipp-Weg 15+17; Versicherungserstattungen für den Wasserschaden in der Weberberggasse 27, etc.
Vandalismusschäden	25.112,75	12.485,67	Erstattung vom Ordnungsamt
Weitere sonst. betriebliche Erträge	2.886,16	119,00	Kommunalrabatt e.wa riss GmbH & Co. KG für Strom und Gas, Erstattungen von Doppelzahlungen an Kreditoren, etc.
<b>insgesamt</b>	<b>43.916,42</b>	<b>89.484,03</b>	

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.

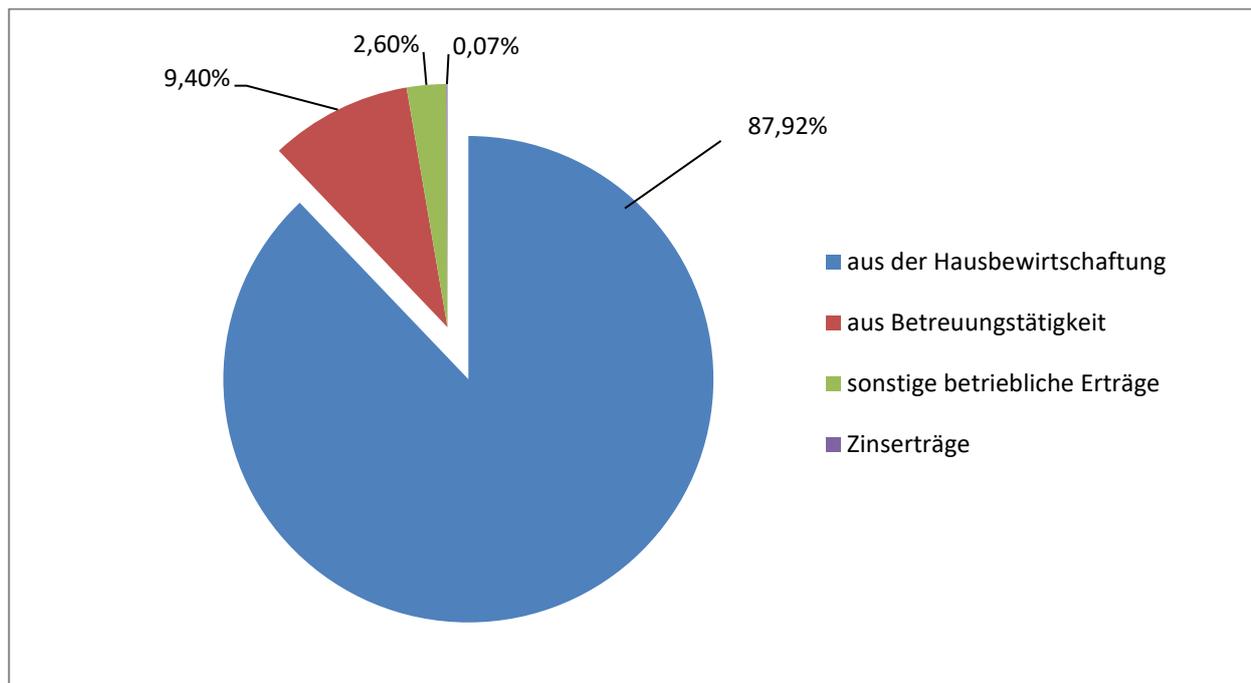
**3.5.1.3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

(in €)	Ergebnis 2018	Plan 2018	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2017
Guthabenzinsen	1.360,25	4.000,00	-2.639,75	7.926,83

Die Durchschnittsverzinsung der flüssigen Mittel lag in 2018 bei 0,02 %. Diese Verzinsung beinhaltet eine Geldanlage „Zuwachssparen“ über 361,7 T€ mit einer Verzinsung von 0,01 %

(ab 30.09.2017). Eine weitere Geldanlage über 2.621,3 T€ wird mit 0,05 % verzinst (ab 01.07.2017).

### 3.5.1.4 Erträge im Überblick



<b>Erträge insgesamt</b>	<b>100,00 % = 1.869.175,95 €</b>
aus der Hausbewirtschaftung	87,92 % = 1.643.449,28 €
aus Betreuungstätigkeit	9,40 % = 175.718,30 €
sonstige betriebliche Erträge	2,60 % = 48.648,12 €
Zinserträge	0,07 % = 1.360,25 €

### 3.5.2 Aufwendungen

#### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

##### 3.6.2.1 Hausbewirtschaftung

(in €)	Ergebnis 2018	Plan 2018	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2017
Betriebskosten	380.116,31	450.000,00	-69.883,69	382.897,36
Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten Vermietung	9.087,47	4.000,00	5.087,47	606,36
Instandhaltungs- und Moder- nisierungskosten (Vandalis- musschäden: 24.722,55 €; Vor- jahr: 12.655,05 €)	255.100,40	300.000,00	-44.899,60	540.736,71
<b>Hausbewirtschaftung insgesamt</b>	<b>644.304,18</b>	<b>754.000,00</b>	<b>-109.695,82</b>	<b>924.240,43</b>

##### 3.6.2.1.1 Betriebskosten

###### Wasser- und Abwassergebühren:

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

###### 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 eine Senkung des Energieverbrauchs in Höhe von 7,02 % zum Vorjahr beobachtet werden. Die verbrauchsabhängigen Energiekosten für Heizung und Warmwasser richten sich hauptsächlich nach dem Nutzerverhalten.

###### Stromkosten:

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

anlage und zum Betrieb der zentralen Heizanlage. Hier konnte ein Anstieg von 2,97 % zum Vorjahr festgestellt werden. Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom richten sich hauptsächlich nach dem Nutzerverhalten.

###### E-Check:

Der E-Check im Sinne der jeweils geltenden VDE-Bestimmungen (VDE = Verband deutscher Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik) wird alle 5 Jahre durchgeführt. Hier werden alle elektrischen Anlagen in den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen überprüft. In 2018 sind hierfür keine Kosten angefallen.

###### Gartenpflege:

Hier konnte ein geringfügiger Anstieg der Kosten in Höhe von etwa 2,64 % zum Vorjahr beobachtet werden. Die Gartenpflege wird in allen Wohnanlagen fremdvergeben.

###### Hauswart-Personalkosten:

Erläuterungen siehe ab Seite 33 „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

## Betriebskosten 2013 - 2018

(in €)	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Wohnungsanzahl Eigenbetrieb / Bestand insg.	333 / 579	321 / 525	322 / 511	312 / 501	312 / 499	313 / 500
Mieterwechsel	61 <small>(ohne Neubezug Hochvogelstraße 50)</small>	70	67 <small>(ohne Neubezug Otto-Schlecht-Straße 2)</small>	54	37	50
Wasser- u. Abwassergebühren	101.527,63	100.432,40	91.645,19	92.829,76	88.808,40	89.670,12
Legionellenuntersuchung 3-jährliche Untersuchung		8.519,72			3.635,68	6.015,15
Energiekosten Heizung	120.647,16	129.753,50	123.291,27	129.576,10	130.974,47	154.824,14
Wartungskosten jährlich für Heizung u. 2-jährliche Entkalkung für Warmwasserboiler	22.500,40	16.987,84	18.532,73	15.856,17	22.077,33	14.560,52
Hausreinigung	1.797,34		856,28	461,00		183,44
Winterdienst	11.674,53	10.705,17	10.173,01	9.652,12	9.199,22	8.561,17
Müllabfuhrgebühren	4.700,05	3.402,05	2.733,55	2.092,39	2.424,34	3.018,12
Ungezieferbekämpfung					308,26	1.280,60
Gartenpflege regelmäßige und außerord. Kosten (z. B. Sturmschädenbeseitigung)	38.499,92	37.510,90	31.957,96	18.569,59	17.803,65	20.986,48
Beleuchtung, Stromkosten	21.972,80	21.338,49	30.008,73	27.013,10	19.900,77	21.579,14
and. Betriebskosten Energieausweise		182,67				
Aufzugskosten	780,13	484,36				
Schornsteinreinigung	4.290,74	2.739,40	3.732,02	3.045,52	3.935,92	3.024,15
Haftpflichtversicherung	963,00	966,00	936,00	936,00	939,00	948,00
Gebäudebrandversicherung	16.165,93	15.024,96	13.766,85	13.526,55	13.128,61	12.991,09
Breitbandkabel	32.171,94	30.641,83	29.386,74	28.406,26	27.308,19	26.606,21
Dachrinnenreinigung	655,35	103,65	866,20			
Elektro-Check in den Wohnungen alle 5 Jahre fällig			5.205,30	20.849,53		
Feuerlöscher- und Rauchwarnmelderwartung		4.075,37	2.195,23	1.721,58	1.491,86	
Rauchwarnmelderwartung – Abgrenzung	1.769,39	29,05	87,03			
<b>Summe Betriebskosten</b>	<b>380.116,31</b>	<b>382.897,36</b>	<b>365.374,09</b>	<b>364.535,67</b>	<b>341.935,70</b>	<b>364.248,33</b>
nachrichtlich: Grundsteuer	17.968,58	22.863,07	21.116,95	25.340,16	25.464,29	25.610,64
Hauswart-Personalkosten	7.007,74	6.447,26	9.647,94	22.146,52	23.258,23	23.383,06

### 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

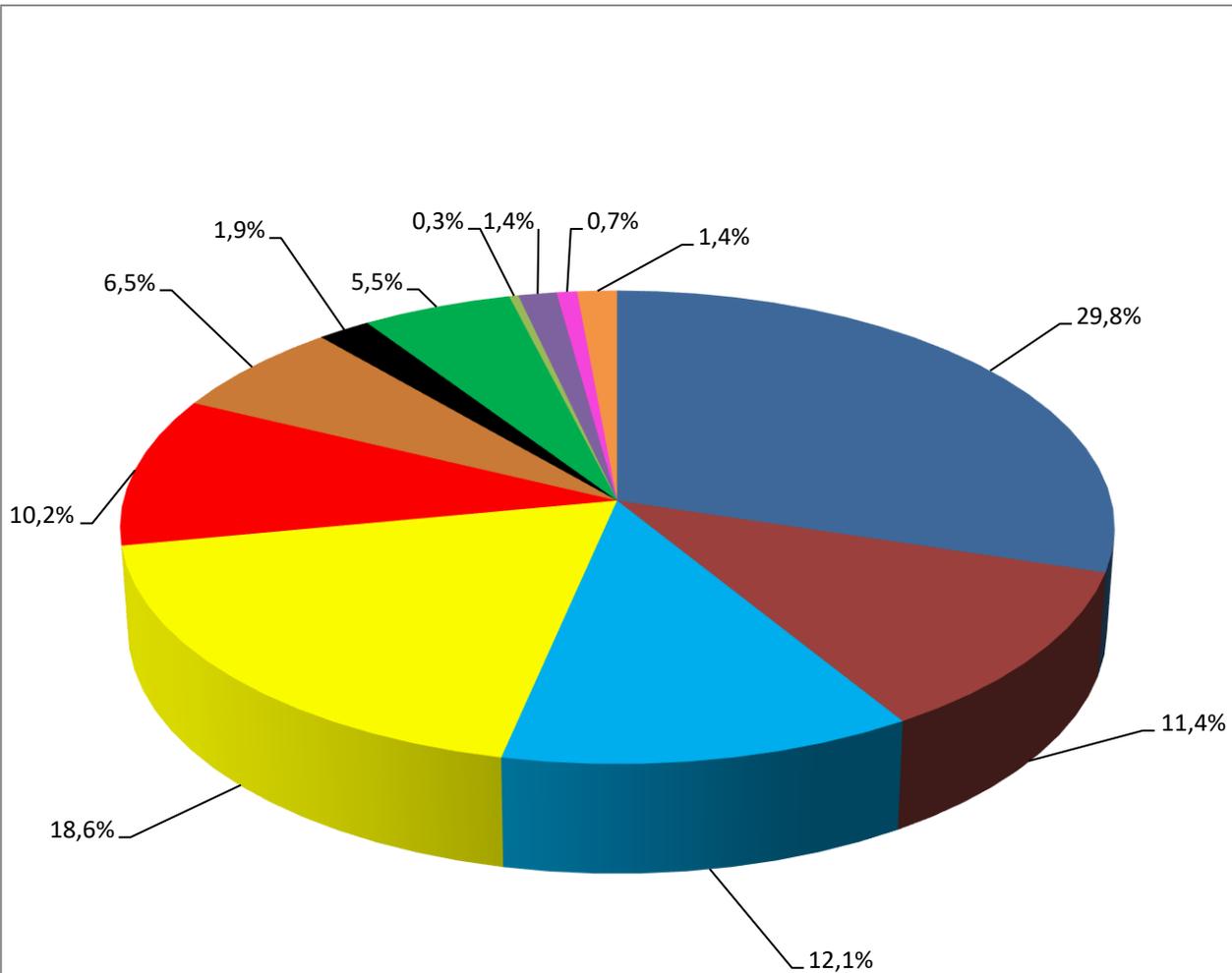
Für Instandhaltungsmaßnahmen sind insgesamt 255,1 T€ (Vorjahr: 540,7 T€) ausgewiesen. Neben den laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand wurde u. a. die Flachdachsanierung in der Bleicherstraße 80 abgewickelt (restl. Aufwand nach Auflösung der Rückstellung in Höhe von 45,0 T€ für unterlassene Instandhaltung = 24,1 T€). Die Instandhaltungskosten konnten um 285,6 T€ (-52,82 %) zum Vorjahr gesenkt werden. Die Senkung beruht größtenteils auf die Abwicklung der Hochwasserschäden aus 2016. In einzelnen Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln Sanierungen vorgenommen (Erneuerung der veralteten Elektroanlagen und teilweise der Fußbodenbeläge sowie Malerarbeiten). Im Wirtschaftsplan 2018 sind Kosten in Höhe von 30 T€ für die Erneuerung der Heizanlage in der

Memelstraße 5 eingeplant. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich in 2020.

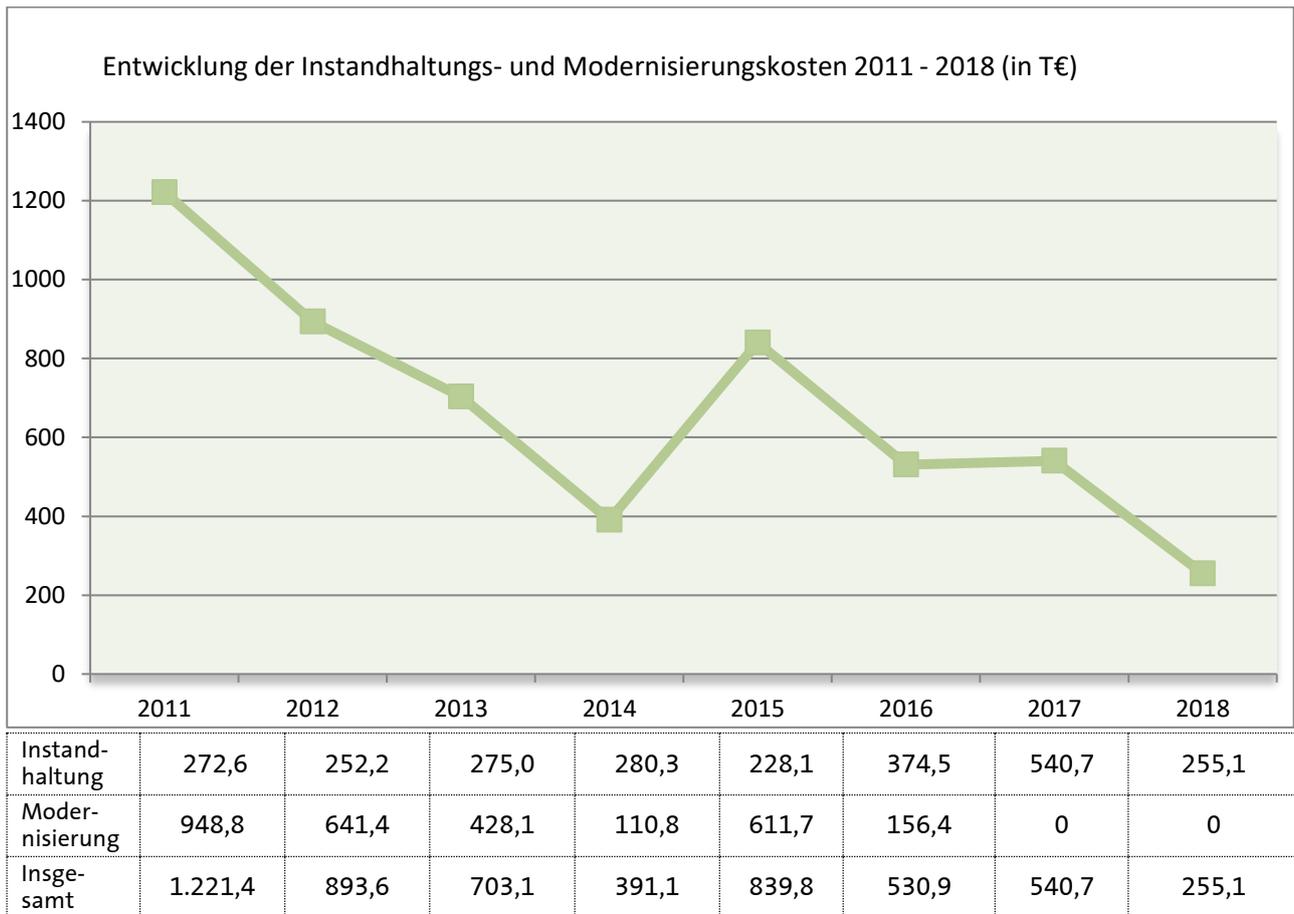
In 2018 betragen die Gesamtaufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen sowie die Instandhaltungskosten 20,1 % der Mieteinnahmen (Vorjahr: 42,9 %). 20,1 % der Mieteinnahmen wurden somit wieder in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Durchschnittlicher Reparaturaufwand 11,80 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr (Vorjahr: 25,94 €/m<sup>2</sup> 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 %	2018	2017
Heizung-Sanitär-Flaschner Geothermie & Solar	29,81 %	76.035,28	217.553,49
Rauchwarnmelder	0,33 %	849,66	340,87
Bauunternehmung-Maurerarbeiten	0,0 %	0,00	2.617,57
Raumausstatter-Bodenbeläge, Fliesen	11,44 %	29.186,22	51.422,17
Vereine, z. B. Wohnungslosenhilfe	0,0 %	0,00	4.846,86
Elektriker	12,09 %	30.844,40	66.907,29
Schlosser-Metallarbeiten	1,93 %	4.935,02	2.703,29
Maler u. Stuckateur/Gipser	18,63 %	47.521,24	100.268,40
Beratungen, Gutachten, Thermische Bau- physik (Energieberatung)	0,74 %	1.900,07	9.061,85
Sonstiges (z. B. Kaminbau, Kammerjäger Entrümpelung, ...)	6,51 %	16.608,11	23.334,74
Schreiner-Tischler-Glaser-Rollladenbau	5,45 %	13.892,28	25.254,34
Zimmerer u. Dachdecker	10,23 %	26.094,51	11.857,82
Garten- u. Landschaftsbau (Außenanlage)	1,39 %	3.557,07	9.796,68
Bautrocknung nach Wasserschaden / Bau- tenschutz (Trockenlegung)	1,44 %	3.676,54	14.771,34
<b>Instandhaltungskosten insgesamt</b>	<b>100,0 %</b>	<b>255.100,40</b>	<b>540.736,71</b>



- 29,81 % Heizung-Sanitär-Flaschner-Geothermie&Solar
- 11,44 % Raumausstatter-Bodenbeläge, Fliesen
- 12,09 % Elektriker
- 18,63 % Maler-Stuckateur-Gipser
- 10,23 % Zimmerer-Dachdecker
- 6,51 % Sonstiges (z. B. Kammerjäger, Entrümpelung)
- 1,93 % Schlosser-Metallarbeiten
- 5,45 % Schreiner-Tischler-Glaser-Rollladenbau-Außenjalousien
- 0,33 % Rauchwarnmelder
- 1,39 % Garten- und Landschaftsbau (Außenanlage)
- 0,74 % Beratungen, Gutachten, Thermische Bauphysik (Energieberatung), Architektenhonorare
- 1,44 % Bautrocknung nach Wasserschaden / Bautenschutz (Trockenlegung)



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

### 3.5.2.2 Personalaufwand

Löhne, Gehälter und soziale Abgaben

(in €)	Ergebnis 2018	Plan 2018	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2017
Löhne und Gehälter einschl. Urlaubsrückstellung	237.249,16			202.640,06
Soziale Abgaben	69.215,81			58.166,66
<b>Insgesamt</b>	<b>306.464,97</b>	<b>319.000,00</b>	<b>-12.535,03</b>	<b>260.806,72</b>
./. Hausmeisterkosten (im Planansatz bei den Betriebskosten enthalten)	7.007,74	6.600,00		6.447,26
	<b>299.457,23</b>	<b>312.400,00</b>	<b>-12.942,77</b>	<b>254.359,46</b>

Die Personalkosten sind auch aufgrund der Tarifierhöhung zum 01.03.2018 um 45,1 T€ zum Vorjahr gestiegen. Ein weiterer Grund für den Anstieg ist, dass ab 01.01.2018 eine weitere Stelle im technischen Bereich besetzt ist, um die geplanten Neubauvorhaben und energetischen Sanierungen in den kommenden Jahren umzusetzen.

Die Wohnungswirtschaft Biberach beschäftigt neben dem Betriebsleiter fünf Angestellte, davon drei Angestellte im kaufmännischen und zwei Angestellte im technischen Bereich. Im kaufmännischen Bereich ist eine Teilzeitbeschäftigte mit 85 % angestellt. Unsere Auszubildende hat hingegen nach erfolgreichem Ab-

schluss der Ausbildung zur Immobilienkauffrau den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach auf eigenen Wunsch im 3. Quartal 2018 verlassen.

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

Hinzu kommt ein teilzeitbeschäftigter Hauswart im Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach. Die Hauswarskosten erhöhten sich geringfügig gegenüber dem Vorjahr um 0,6 T€. Die Hauswarskosten werden unter der Position Betriebskosten - Gartenpflege und Winterdienst abgerechnet.

### 3.5.2.3 Abschreibungen auf Sachanlagen

Abschreibungen (in €)	Ergebnis 2018	Plan 2018	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2017
auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.184,05		1.184,05	
auf Wohngebäude	327.798,53	345.000,00	-17.201,47	324.601,21
geringwertige Wirtschaftsgüter, Betriebs- und Geschäftsausstattung	921,60	3.000,00	-2.078,40	743,08
GWG Sofortabschreibung				
<b>Abschreibungen insgesamt</b>	<b>329.904,18</b>	<b>348.000,00</b>	<b>-18.095,82</b>	<b>325.344,29</b>

Die Steigerung der Abschreibungen auf Wohngebäuden in Höhe von 3,2 T€ gegenüber dem Vorjahr resultiert u. a. aus den Baukosten des

Neubaus in der Hochvogelstraße 50 (Abschreibung für 2 Monate).

### 3.5.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

(in €)	Ergebnis 2018	Plan 2018	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2017
Sächliche Verwaltungskosten	62.128,57	54.000,00	8.128,57	48.030,73
Abschreibungen uneinbringlicher Mietforderungen		2.000,00	-2.000,00	2.705,74
<b>Sächliche Verwaltungskosten insgesamt</b>	<b>62.128,57</b>	<b>56.000,00</b>	<b>6.128,57</b>	<b>50.736,47</b>

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

<b>Sächliche Verwaltungskosten (in €)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Telefonkosten	770,23	628,06
Portokosten	1.659,41	1.722,94
Büromaterial	3.252,41	1.890,32
Raumkosten für Geschäftsräume	22.450,00	22.017,22
Fortbildungskosten - Seminargebühren	4.513,61	4.505,60
Fahr- und Reisekosten	934,40	808,65
EDV-Betreuungskosten	17.935,32	13.591,61
Verbands- und andere Beiträge, Beratungskosten	1.344,67	1.457,10
Freiwillige soziale Aufwendungen Personalversammlung, usw.	853,63	
Nebenkosten des Geldverkehrs	1.041,36	651,36
Repräsentationskosten / Geschenke		43,80
Beratungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten	6.945,75	139,11
Bewirtungskosten	377,80	
Umstellungskosten Haufe wowinex   WoWi c/s		
Sonst. sächl. Verwaltungskosten	49,98	574,96
<b>Sächliche Verwaltungskosten</b>	<b>62.128,57</b>	<b>48.030,73</b>

Die Steigerung von etwa 14,1 T€ bei den sonstigen sächlichen Verwaltungskosten beruht hauptsächlich auf der Prüfung der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg in Höhe von 3,7 T€ sowie eine externe Jahresabschlussprüfung durch einen selbständigen Bilanzbuchhalter von etwa 3,2 T€. Ferner ist bei

den EDV-Betreuungskosten ein Anstieg von etwa 4,3 T€ zu verzeichnen. Diese Steigerung beruht auf den Zukauf weiterer Lizenzen und den daraus resultierenden erhöhten Wartungskosten des immobilienwirtschaftlichen PC-Programmes.

### 3.5.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

<b>(in €)</b>	<b>Ergebnis 2018</b>	<b>Plan 2018</b>	<b>Abweichung Ergebnis/Plan</b>	<b>Ergebnis 2017</b>
Darlehenszinsaufwand	1.214,01	3.500,00	-2.285,99	1.540,30

Details sind aus der Zusammenstellung „Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2018“ zu entnehmen.

### 3.5.2.6 Sonstige Steuern

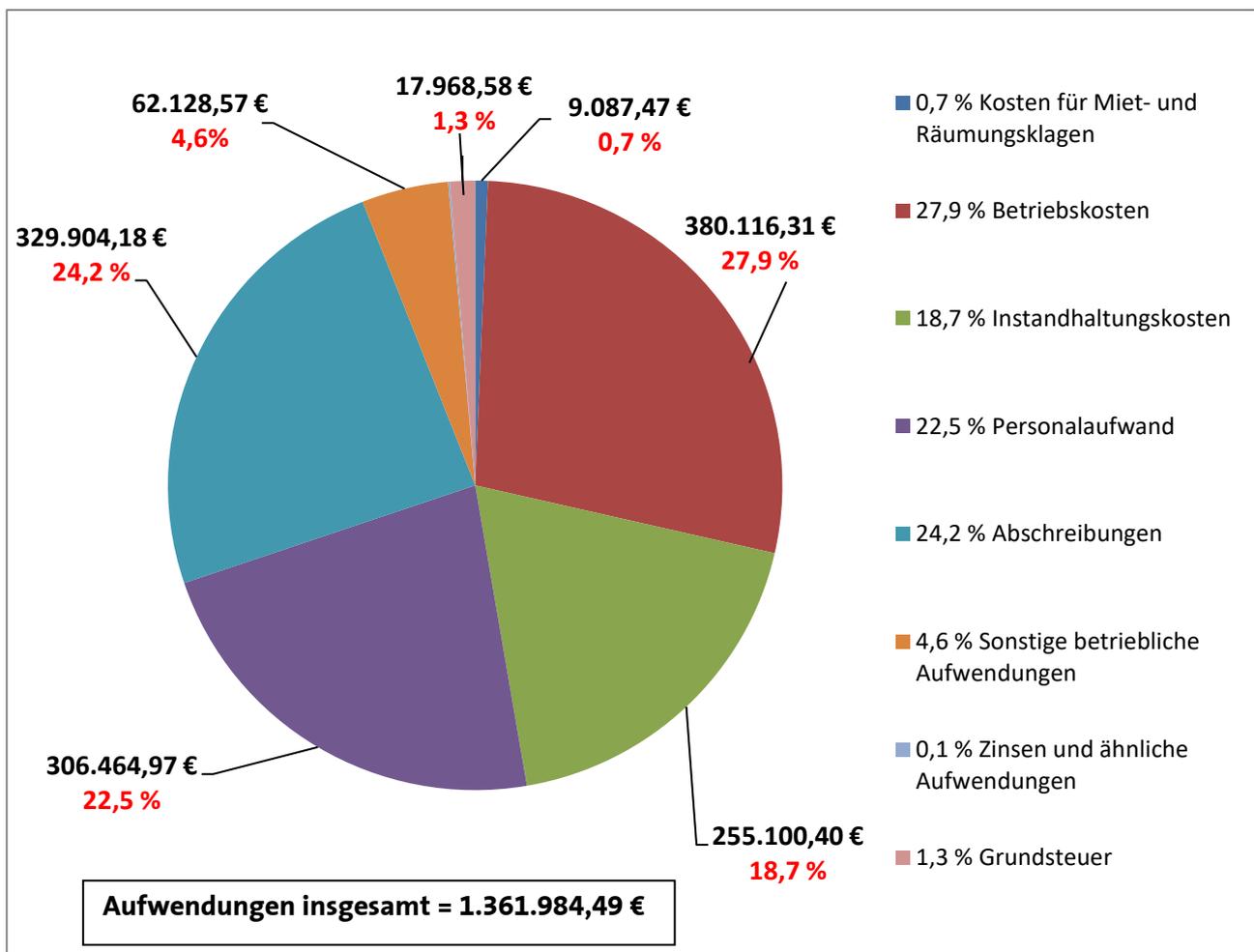
(in €)	Ergebnis 2018	Plan 2018	Abweichung Ergebnis/Plan	Ergebnis 2017
Grundsteuer	17.968,58	17.500,00	468,58	22.863,07

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 Ergebnis 2017 zum Ergebnis 2018 in Höhe von etwa 4,9 T€ resultiert aus der Senkung des Hebesatzes der Grundsteuer von 250 % auf 200 %.

### 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 2018	Ergebnis 2017
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.672.215,00	1.647.627,69
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	175.718,30	142.163,04
Bestandsverminderung aus unfertigen Leistungen	-28.765,72	-12.116,94
Sonstige betriebliche Erträge	48.648,12	162.376,48
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-644.304,18	-924.240,43
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.223.511,52</b>	<b>1.015.809,84</b>

#### Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

(in €)	Ergebnis 2018	Ergebnis 2017
Rohergebnis	1.223.511,52	1.015.809,84
Personalaufwand	-306.464,97	-260.806,72
Abschreibungen	-329.904,18	-325.344,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-62.128,57	-50.736,47
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.360,25	7.926,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.214,01	-1.540,30
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>525.160,04</b>	<b>385.308,89</b>

#### Jahresüberschuss

(in €)	Ergebnis 2018	Ergebnis 2017
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	525.160,04	385.308,89
Sonstige Steuern – Grundsteuer	-17.968,58	-22.863,07
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>507.191,46</b>	<b>362.445,82</b>

#### Ergebnisverwendung

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 507.191,46 € in die Ergebnissrücklagen einzustellen.

## 4 AUSWERTUNG DER NEUBAUMASSNAHMEN 2018

### Hochvogelstraße 50

Baujahr 2018 mit 812,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Eine 4-Zimmer Wohnung mit	<b>94,26 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche
Eine 1-Zimmer Wohnung mit	<b>41,90 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche
Eine 2-Zimmer Wohnung mit	<b>60,35 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche
Eine 3-Zimmer Wohnung mit	<b>77,44 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche
Zwei 4-Zimmer Wohnungen mit	<b>93,50 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche
Zwei 1-Zimmer Wohnungen mit	<b>40,86 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche
Zwei 2-Zimmer Wohnungen mit	<b>58,69 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche
Zwei 3-Zimmer Wohnungen mit	<b>76,24 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche

Baubeginn: 16. Mai 2017 (Spatenstich); Baufertigstellung: 31. Oktober 2018

#### Beschreibung des Neubaus:

Zur Finanzierung des Neubaus wurde ein zinsloses Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg (Mietwohnraumfinanzierung BW - Neubau – MW 15-Darlehen), welches die Schaffung von Sozialmietwohnraum fördert, in Anspruch genommen. Der Tilgungssatz beträgt 2,00 % 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 wird ein Tilgungszuschuss der KfW von bis zu 7.500,00 € je Wohneinheit gewährt (hier: insgesamt 90.000,00 €). Die Miet- und Belegungsbindung beträgt 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit (hier: 01. November 2018). 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 m<sup>2</sup>-Wohnfläche erhöht werden. Für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau wurde ein Darlehen in Höhe von 1.927.300,00 € bei der Landesbank Baden-Württemberg genehmigt.

Für die Mietberechnung wurde der Mietspiegel der Stadt Biberach an der Reiß zugrunde gelegt. Zu berücksichtigen waren die gute Wohnlage, ein guter Ausstattungsgrad, Balkon, Gemeinschaftsräume, Wohngebäude mit mehr als 10 Wohnungen und die Wohnungsgrößen. Mit diesen Kriterien ist eine Durchschnittsmiete von

10,71 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche angemessen. Aufgrund der Wohnraumförderung des Landes wird die Miete um 33,0 % abgesenkt, so dass noch durchschnittlich 7,05 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche vom Mieter monatlich zu tragen sind (zzgl. 20,00 € Stellplatzmiete/Monat und Betriebskostenvorauszahlung). Diese Miethöhe wird bei Arbeitslosengeld-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 Hochvogelstraße 50

## Neubau Hochvogelstraße 50 (in €)

<b>Kosten</b> Veranschlagte Kosten im Wirtschaftsplan 2017 (inkl. Grundstück)		2.595.197,78
Abgerechnete Baukosten 2016-2019 (inkl. Grundstück) (Stand: 11.12.2019)		2.518.273,32
Neubaukosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche = Baukosten Wohngebäude inkl. Grundstück: 2.518.273,32 € : 812,53 m <sup>2</sup> = exkl. Grundstück: 2.236.893,32 € : 812,53 m <sup>2</sup> =		3.099,30 2.753,00
<b>Finanzierung</b> Darlehen der L-Bank – „Mietwohnraumförderung“ in Höhe von Effektivzinssatz 0,00 %, 2,00 % Tilgung, 15 Jahre Zinsbindung (2,00 % Tilgung = 38.546,04 € jährlich)		1.927.300,00
<b>Abschreibungsdauer</b> Die Abschreibung bzw. Restlaufdauer wird festgesetzt für die Wohnungen auf Jährlicher Abschreibungsbetrag <b>Wohnungen</b> (Stand: 11.12.2019 – Abschreibungsbetrag ab 2020)		50 Jahre 44.737,87
<b>Mieteinnahmen</b> Monatliche Durchschnittsmiete 7,05 € x 812,53 m <sup>2</sup> Wohnfläche x 12 Monate = jährliche Miete zzgl. Stellplatzmiete 20,00 €/Stellplatz x 12 Stellplätze x 12 Monate = jährliche Miete insgesamte Einnahmen jährlich insgesamte Einnahmen jährlich (abgerundet)		68.740,04 2.880,00 71.620,04 <b>71.571,60</b>
<b>Amortisation</b> Die Investition amortisiert sich nach Grundlage der Berechnung ist die vom Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen angewandte VoFi-Methode (Vollständiger dynamischer Finanzplan)		36 Jahren
<b>Eigenkapitalverzinsung</b> Nach dem dynamischen Verfahren der VoFi-Methode wird das Eigenkapital bei einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren verzinst mit		3,40 %
nachrichtlich: <b>Neubau mittlerer Standard</b> von 6 - 19 Wohnungen ohne Grundstück ist mit Kosten von pro m <sup>2</sup> Wohnfläche veranschlagt ( <b>KG 300 + 400</b> ). Quelle: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern „Statistische Kostenkennwerte für Gebäude“ (BKI 2018)		2.030,00

Der Neubau von 12 öffentlich geförderten Wohnungen in der Hochvogelstraße 50 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 **4.102.401,91 €** (2017: 1.379.552,53 € Hochvogelstraße 50 / Hans-Rohrer-Straße 21 und 23) nicht in der Bilanz

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

**Verzeichnis der Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung zum 31.12.2018**

Lfd. Nr.	Bauabschnitt	Gläubiger	Darlehens-kontonummer	Ursprungsbetrag		Zins-satz	Sollzins-bindung bis	Geleistete Tilgungen				Stand 31.12.2018	Vor Ablauf bis 1 Jahr fällig	Vor Ablauf von 1-5 Jahren fällig	Vor Ablauf von über 5 Jahre fällig	Zinsen 2018		
				01.01.2018	Zugänge, Abgänge im Geschäftsjahr			31.12.2018	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	30.862,27 €	- €	- €	799,54 €	31.661,81 €	32.760,97 €	803,54 €	3.254,58 €	28.702,85 €	165,15 €
2	Hermann-Volz-Straße 33	L-Bank Karlsruhe	9100227535	57.264,69 €	- €	57.264,69 €	0,50%	01.02.2056	27.433,27 €	- €	- €	710,71 €	28.143,98 €	29.120,71 €	714,27 €	2.893,00 €	25.513,44 €	146,79 €
3	Hermann-Volz-Straße 37	L-Bank Karlsruhe	9100328003	347.678,48 €	- €	347.678,48 €	0,50%	01.08.2056	164.409,00 €	- €	- €	4.304,21 €	168.713,21 €	178.965,27 €	4.325,76 €	17.520,65 €	157.118,86 €	902,07 €
4	Hans-Rohrer-Straße 17	L-Bank Karlsruhe	9100180677	300.000,00 €	- €	300.000,00 €	0,00%	01.06.2023	39.600,00 €	- €	- €	15.840,00 €	55.440,00 €	244.560,00 €	15.840,00 €	63.360,00 €	165.360,00 €	- €
5	Siebenbürgenstraße 40	L-Bank Karlsruhe	9100181131	599.962,50 €	- €	599.962,50 €	0,00%	01.02.2025	26.400,00 €	- €	- €	31.680,00 €	58.080,00 €	541.882,50 €	31.680,00 €	126.720,00 €	383.482,50 €	- €
6	Otto-Schlecht-Straße 2	L-Bank Karlsruhe	9100211527	1.650.700,00 €	- €	1.650.700,00 €	0,00%	30.04.2040	71.889,50 €	- €	- €	16.506,96 €	88.396,46 €	1.562.303,54 €	16.506,96 €	66.027,84 €	1.479.768,74 €	- €
7	Hochvogelstraße 50	L-Bank Karlsruhe	9100183204	578.190,00 €	1.156.380,00 €	1.734.570,00 €	0,00%	31.01.2033	- €	- €	- €	12.848,68 €	12.848,68 €	1.721.721,32 €	38.546,04 €	154.184,16 €	1.528.991,12 €	- €
	<b>Endsumme</b>			<b>3.598.218,45 €</b>	<b>1.156.380,00 €</b>	<b>4.754.598,45 €</b>			<b>360.594,04 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>82.690,10 €</b>	<b>443.284,14 €</b>	<b>4.311.314,31 €</b>	<b>108.416,57 €</b>	<b>433.960,23 €</b>	<b>3.768.937,51 €</b>	<b>1.214,01 €</b>