



trossingen
musikstadt

Haushaltsplan

2018

Teil 2
Weitere Anlagen

ANHANG 4

WOHNBAU GMBH TROSSINGEN

- Wirtschaftsplan 2017
- Wirtschaftsplan 2018
- Geschäftsbericht 2016

Wirtschaftsplan 2017

Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Feststellung des Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2017

Der Aufsichtsrat der Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung hat am 05.04.2017 den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017, bestehend aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und dem Schuldenstand, wie folgt beschlossen:

§ 1

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2017 wird wie folgt festgestellt:

Der Erfolgsplan mit einem Gesamtertrag von 533.085,00 € und einem Gesamtaufwand von 468.085,00 €. Das Jahresergebnis nach Steuern liegt bei einem Überschuss von voraussichtlich 14.300,00 €.

Der Vermögensplan mit Gesamteinnahmen von 2.124.300,00 € und Gesamtausgaben in Höhe von 2.138.000,00 €.

§ 2

Kreditaufnahmen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen wird festgesetzt auf 2.500.000,00 €.

§ 3

Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite, die im laufenden Wirtschaftsjahr zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird festgesetzt auf 300.000,00 €.

Trossingen, 05.04.2017



Matthias Sacher
Geschäftsführer

Vorbericht

Zum

Wirtschaftsplan 2017

I. Gliederung des Wirtschaftsplanes

Der Wirtschaftsplan beinhaltet den Erfolgs- und Vermögensplan, eine Finanzplanung für die Jahre 2017 bis 2020 und die Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Verbindlichkeiten.

Im Erfolgsplan werden alle voraussichtlichen Erträge und Aufwendungen des Gesamtbetriebes für das Wirtschaftsjahr aufgeführt.

Der Vermögensplan beinhaltet Ausgaben, die sich aus Investitionen, größeren Maßnahmen zur Instandsetzung von technischen Anlagen und der Tilgung von Krediten ergeben sowie den Nachweis der dafür notwendigen Deckungsmittel.

Auf den Stellenplan wird verzichtet, da das Unternehmen mit Ausnahme der Geschäftsführung über kein eigenes Personal verfügt. Leistungen aus der Wohnungswirtschaft und der Buchhaltung wird extern entgeltlich in Anspruch genommen.

Die Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung übernimmt Aufgaben der Wohnungswirtschaft: Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen, Stellplätzen und Garagen, die Erstellung und der Verkauf von Wohn- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Garagen. Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Stadt Trossingen werden alle Leistungen der Wirtschafts- und Standortförderung sowie die Geschäftsführung für das Interkommunale Gewerbegebiet Neuen übernommen.

II. Wirtschaftsplan

1. Allgemeines

Die Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung hat den Auftrag den Wohn- und Wirtschaftsstandort Trossingen durch ein umfangreiches wohnungswirtschaftliches und gewerbliches Immobilienangebot weiter zu entwickeln. Insbesondere im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben soll weiterhin ein Angebot von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen erhalten und ausgebaut werden. Hierzu zählen Mietwohnungen als auch Wohnraum zur Eigentumsbildung.

Den örtlichen Gewerbebetrieben in der Gründungs- oder Expansionsphase werden entsprechende Gewerbeeinheiten zur Miete als auch zur Projektentwicklung angeboten.

Im **zurückliegenden Wirtschaftsjahr 2016** wurden folgende Vorhaben realisiert:

- Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber im Anerkennungsverfahren (Gottlieb-Daimler-Str. 5)
- Planung und Erstellung von sieben Gewerbeeinheiten im Gewerbegebiet Neuen (Engelhard-Walter-Str. 4)
- Sanierung der gesamten Aufzugsanlage im Mietgewerbeobjekt Werk 8 (Achauerstraße 8)

Schaffung von neuem Wohnraum

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet Trossingen ist erklärtes Unternehmensziel. Aufgrund des starken kontinuierlichen Zuzugs von Neubürgern ist der Wohnungsmarkt im Versorgungsbereich der unteren und mittleren Einkommen extrem angespannt. Dies gilt sowohl für den Miet- als auch für den Eigentumssektor. Der neu geschaffene Wohnraum soll einen zeitgemäßen Ausbaustandard ausweisen und eine breite Zielgruppe abdecken. Durch den Neubau von Wohnraum soll in den Quartieren eine soziale Durchmischung erreicht werden.

Wohnungsbestand

Das Unternehmen ist kein klassischer Bestandhalter und verfügt deshalb nur über 42 Wohneinheiten und 20 Gewerbeeinheiten sowie 30 Garagen und Stellplätze zur Vermietung (Stand 31.12.2016). Das Unternehmen hat seit seiner Gründung 1958 den Schwerpunkt auf der Schaffung und dem Verkauf von Wohn- und Gewerbeeinheiten gesetzt. Ziel ist es auch Bevölkerungsgruppen mit Wohneigentum zu versorgen, die am Immobilienmarkt nicht speziell berücksichtigt werden, z.B. große Familien, Senioren,

2. Erfolgsplan

Erträge

Die Umsatzerlöse in Höhe von 533.085,00 € ergeben sich aus der Vermietung und dem Verkauf der Bestandseinheiten und durch den kommunalen Personalkostenersatz für die Erbringung städtischer Aufgabenbereiche. Im Wirtschaftsjahr 2017 werden zusätzlich die eigenen Geschäftsanteile der Wohnbau GmbH an den Hauptgesellschafter Stadt Trossingen veräußert. Da es sich bei dieser Einnahme in Höhe von 474.581,00 € um gesellschaftsrechtliche eigene Anteile handelt, ist die Einnahme ergebnisneutral, verbessert aber die Eigenkapitalquote.

Aufwand

Im laufenden Geschäftsjahr sind die größten Aufwendungen die Abschreibungen und Personalkosten. Die Personalkosten werden nur zum Teil durch den Personalkostenzuschuss der Stadt Trossingen kompensiert.

Ein großer weiterer Aufwandsposten ist die Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilien. Insbesondere durch die Vorgaben der Brandverhütung im Gewerbeobjekt Werk 8, sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich geworden. Außerplanmäßig ist die Instandsetzung der Tiefgaragenanlage in der Ernst-Hohner-Str. 4 notwendig. In einem Teil der Tiefgarage sind Stellplätze mit einer hydraulisch betriebenen Parkvorrichtung ausgestattet worden. Die Instandsetzung der Anlage ist dringen erforderlich. Aufgrund der Teilungserklärung muss sich der Eigentümer an der Instandsetzung auch dann beteiligen, wenn sein Miteigentumsanteil nicht schadhaft ist.

Abschreibungen

Insgesamt werden im Geschäftsjahr 2017 Abschreibungen in Höhe von 160.000,00 € veranschlagt. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Aufnahme des Neubaus Gottlieb-Daimler-Straße 5 (Gemeinschaftsunterkunft) in das Anlagevermögen. Die Abschreibung wurde per 01.11.2016 regulär begonnen.

Betrieblicher Aufwand

Im betrieblichen Aufwand steigen die Werbungskosten im Wirtschaftsjahr 2017 einmalig an, da für die verbesserte Vermarktung des Neubauvorhabens „Am Stadtgarten“ eine firmenseitige Homepage eingerichtet wird. In diesem Zusammenhang soll parallel ein neues CI-Profil der Wohnbau definiert werden.

Im Bereich der Beratungs- und Prüfungskosten sind 17.000,00 € veranschlagt worden. Hierin enthalten sind einmalige Kosten für die Rechtsberatung zur Neuaufstellung des Gesellschaftervertrages. Die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg hatte im vergangenen Jahr im Rahmen der Sonderprüfung darauf hingewiesen, dass der Gesellschaftervertrag an die geltende Rechtsprechung anzupassen oder neu zu fassen sei.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der voraussichtliche Zinsaufwand beträgt 30.000,00 €. Durch den Ablauf der Zinsbindungsfrist zum 31.12.2016 konnte ein Darlehen zu günstigeren Konditionen umgeschuldet werden. Das durchschnittliche Zinsniveau liegt derzeit bei 1,36 %.

Betriebsergebnis

Als voraussichtliches Betriebsergebnis nach Steuern ist ein Überschuss von 14.300,00 € für das Wirtschaftsjahr 2017 kalkuliert.

3. Vermögensplan

Im Geschäftsjahr 2017 werden die eigenen Geschäftsanteile der Wohnbau GmbH an die Stadt Trossingen veräußert. Hieraus resultiert eine ergebnisneutrale Einnahme von 470.000,00 €.

Kredite

Zur Finanzierung des Neubauvorhabens im Baugebiet Gölten wird die Neuaufnahme eines Kredites zur Zwischenfinanzierung in Höhe von 2.500.000,00 € eingeplant.

Tilgung

Für die Tilgung der laufenden Darlehensverpflichtungen sind im Wirtschaftsjahr 238.000,00 € veranschlagt.

4. Fünfjähriger Investitionsplan

Im Baugebiet Gölten sollen im Zeitraum von 2017 bis 2021 ca. 60 Neubauwohnungen entstehen. Insgesamt soll das Vorhaben in vier Bauabschnitten realisiert werden. Der erste Bauabschnitt wird 2017 mit 16 Wohneinheiten begonnen. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 2,0 Mio. €. Der Beginn des zweiten Bauabschnitts mit ebenfalls 16 WE ist für 2018 geplant (Investitionsvolumen ca. 3,0 Mio. €). Die Fertigstellung beider Abschnitte ist für 2018/2019 geplant. Die Objekte sind für den Verkauf vorgesehen, so dass 2018/2019 mit entsprechenden Erlösrückflüssen von je 2,8 Mio. € gerechnet wird. Die Bauabschnitte 2 und 4 bleiben als Mietwohnungen im Bestand, die jährlich kalkulierte Miete beträgt ca. 60.000,00 €.

Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2017

ERTRÄGE	GuV: Plan-Werte				Ist-Werte 2016
	2017	2018	2019	Ø 2017-2019	
1. Umsatzerlöse aus Vermietung					
Vermietung Wohnungen - USt.frei	239.344	239.344	245.000	241.229	
Vermietung Gewerbe -- USt.frei	8.682	8.682	8.682	8.682	
Vermietung Gewerbe/TG - Ust.	155.105	155.105	149.787	153.332	
Vermietung Garagen	9.732	9.732	9.252	9.572	
Zwischensumme	412.863	412.863	412.721	412.815	270.653
2. Umsatzerlöse aus Nebenkosten					
Nebenkosten Wohnungen	15.000	15.000	15.000	15.000	
Nebenkosten Gewerbe - Ust. Frei	21.000	13.000	13.000	15.667	
Nebenkosten Gewerbe - Ust.	23.302	23.000	23.000	23.101	
Zwischensumme	59.302	51.000	51.000	466.583	50.994
3. Sonstige betriebliche Erträge					
Sonstige betriebliche Erträge - Ust. Frei	2.040	2.040	2.040	2.040	
Sonstige betriebliche Erträge - Ust.	200	200	200	200	
Personalkostenersatz Stadt Trossingen	52.680	52.680	52.680	52.680	
Periodenfremde Erträge	6.000	5.000	5.000	5.333	
Zwischensumme	60.920	59.920	59.920	60.253	140.540
4. Sonstige Erträge					
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien	0	60.000	70.000	43.333	
Zwischensumme	0	60.000	70.000	43.333	
Gesamtsumme Erträge	533.085	583.783	593.641	982.984	462.187
AUFWENDUNGEN					
	2.017	2.018	2.019	Ø 2017-2019	Ist-Werte 2.016
1. Aufwendungen für den Betrieb und Erhalt von Immobilien					
Betriebskosten Wohnungen	12.000	17.000	17.000	15.333	
Betriebskosten Gewerbe mit Vorsteuer	15.000	25.000	25.000	21.667	
Betriebskosten Gewerbe ohne Vorsteuerabzug	22.450	14.000	14.000	16.817	
Betriebskosten Garagen	600	600	600	600	
Zwischensumme	50.050	56.600	56.600	54.417	69.529
2. Sonstige Betriebskosten					
Strom	550	550	550	0	
Gebäudeaufwendungen für Objekte in Planung	20.000	20.000	20.000	20.000	
Betriebskosten Vorjahre	4.000	4.000	4.000	4.000	
Versicherungen	15.000	15.000	15.000	15.000	
Beiträge und Gebühren	2.000	2.100	2.200	2.100	
Verwaltungsaufwendungen	8.500	9.000	10.000	9.167	
Zwischensumme	50.050	50.650	51.750	50.817	35.129
3. Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung					
Reparaturen und Instandhaltung Wohnungen	8.000	8.000	8.000	8.000	
Reparaturen und Instandhaltung Gewerbe	20.000	6.500	6.500	11.000	
Reparaturen und Instandhaltung Garagen	7.500	1.500	2.000	3.667	
Zwischensumme	35.500	16.000	16.500	22.667	9.451
4. Personalaufwand					
Löhne und Gehälter	95.000	96.000	97.000	96.000	
Aushilfslöhne	1.200	1.300	1.350	1.283	
Pauschale Steuer für Aushilfen	635	635	635	635	
Gesetzl. Soziale Aufwendungen	17.000	18.000	19.000	18.000	
Beiträge zur Zusatzversorgungskasse	4.500	5.000	5.000	4.833	
Zwischensumme	118.335	120.935	122.985	120.752	116.949
5. Abschreibungen					
Abschreibungen	160.000	159.200	158.600	159.267	
Zwischensumme	160.000	159.200	158.600	159.267	108.605

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
Werbung, EDV, Homepage	8.000	6.000	6.000	6.667
Bürobedarf	1.000	2.000	2.000	1.667
Fortbildung	1.500	1.500	1.500	1.500
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	17.000	17.000	17.000	17.000
Buchhaltungskosten	10.000	10.000	10.000	10.000
Personalersatzkosten Stadt Trossingen	10.000	10.000	10.000	10.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.000	1.000	1.000	1.000
Nebenkosten Geldverkehr	900	900	900	900
Aufwendungen Kapitalanteile	500	500	500	500
Aufsichtsratsvergütungen	1.050	1.050	1.050	1.050
Periodenfremde Aufwendungen	3.200	3.200	3.200	3.200
Zwischensumme	54.150	53.150	53.150	53.483
Gesamtsumme Aufwendungen	468.085	456.535	459.585	461.403
Betriebsergebnis	65.000	127.248	134.056	83.720
Zinsen und ähnliche Erträge	1.300	1.300	1.300	
Zinsaufwendungen für Darlehen	37.900	81.000	78.000	
Außerordentlicher Aufwand	2.500	2.500	2.500	58.386
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	23.300	42.448	52.256	25.334
Steuern				
Grundsteuer	7.500	7.500	7.500	
Kapitalertragssteuer	1.500	1.800	2.000	
Summe Steuern	9.000	9.300	9.500	7.488
Jahresergebnis vor Etragssteuern	14.300	33.148	42.756	17.846
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	14.300	33.148	42.756	17.846

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2017

Finanzierungsmittel (Einnahmen)					
lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz	Investitionen		
1	Zuführung zu Rücklagen abzügl. Entnahmen	-	-		
2	Jahresgewinn	14.300,00	-		
3	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil	-	-		
4	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge	-	-		
5	Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeträge	-	-		
6	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	-	-		
7	Kredite	-	-		
	a. von Gemeinde	-	-		
	b. von Dritten	1.950.000,00	1.950.000,00		1. Bauabschnitt NB Stadtgarten
8	Abschreibungen und Anlagenabgänge	160.000,00	-		
9	Rückflüsse aus gewährten Krediten	-	-		
10	erübrigte Mittel aus Vorjahren	-	-		
	Finanzierungsmittel insgesamt	2.124.300,00	1.950.000,00		

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)					
lfd. Nr.	Bezeichnung	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
1	Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte	1.700.000,00	2.500.000,00	2.200.000,00	2.300.000,00
	Anteil Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
2	Finanzanlagen einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen	-	-	-	-
3	Rückzahlung von Stammkapital	-	-	-	-
4	Entnahme aus Rücklagen	-	-	-	-
5	Jahresverlust	-	-	-	-
6	Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil	-	-	-	-
7	Auflösung Ertragszuschüsse	-	-	-	-
8	Entnahme langfristiger Rückstellungen	-	-	-	-
9	Tilgung von Krediten	238.000,00	243.000,00	244.000,00	245.000,00
10	Gewährung von Krediten	-	-	-	-
	a. an Gemeinde	-	-	-	-
	b. an Dritte	-	-	-	-
11	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	-	-	-	-
	Finanzierungsbedarf insgesamt	2.138.000,00	2.943.000,00	2.644.000,00	2.745.000,00

Umsatzerlöse aus der Vermietung im Wirtschaftsjahr 2017

Objekte	WE/GE	Miete netto € mtl.	Miete Anteil MwSt € mtl.	Nebenkosten € mtl.	Nebenkosten Anteil MwSt € mtl.	Gesamt-miete € mtl.	Jahres-miete netto €	Jahres-miete Anteil MwSt € jährl.	Jahres-nebenkosten netto €	Jahres-nebenkosten Anteil MwSt €	Gesamtmieter jährlich €	Hausgeld mtl. € an Voba/Ardelean/Budig	Hausgeld jährl. € an Voba/Ardelean
Eberhardstr. 24	WE 18												
Wohneinheit 1	1	153,00		75,00		228,00	1.836,00		900,00		2.736,00	75,00	900,00
Wohneinheit 2	2	155,00		75,00		230,00	1.860,00		900,00		2.760,00	75,00	900,00
Wohneinheit 3	3	125,00		75,00		200,00	1.500,00		900,00		2.400,00	75,00	900,00
Wohneinheit 4	4	135,00		50,00		185,00	1.620,00		600,00		2.220,00	50,00	600,00
Wohneinheit 5	5	168,00		75,00		243,00	2.016,00		900,00		2.916,00	75,00	900,00
Wohneinheit 6	6	150,00		75,00		225,00	1.800,00		900,00		2.700,00	75,00	900,00
Wohneinheit 7	7	125,00		40,00		165,00	1.500,00		480,00		1.980,00	40,00	480,00
Wohneinheit 8	8	125,00		50,00		175,00	1.500,00		600,00		2.100,00	50,00	600,00
Wohneinheit 9	9	145,00		40,00		185,00	1.740,00		480,00		2.220,00	40,00	480,00
Wohneinheit 10	10	132,00		75,00		207,00	1.584,00		900,00		2.484,00	75,00	900,00
Wohneinheit 11	11	135,00		50,00		185,00	1.620,00		600,00		2.220,00	50,00	600,00
Wohneinheit 12	12	140,00		55,00		195,00	1.680,00		660,00		2.340,00	55,00	660,00
Wohneinheit 13	13/14	230,00		75,00		305,00	2.760,00		900,00		3.660,00	75,00	900,00
Wohneinheit 14	15/16	240,00		40,00		280,00	2.880,00		480,00		3.360,00	40,00	480,00
Wohneinheit 15	17	252,00		75,00		327,00	3.024,00		900,00		3.924,00	75,00	900,00
Wohneinheit 16	18	260,00		75,00		335,00	3.120,00		900,00		4.020,00	75,00	900,00
Wohneinheit 17	19	300,00		75,00		375,00	3.600,00		900,00		4.500,00	75,00	900,00
Wohneinheit 18	20	225,00		75,00		300,00	2.700,00		900,00		3.600,00	75,00	900,00
Summe Eberhardstr. 24		3.195,00	-	1.150,00	-	4.345,00	38.340,00	-	13.800,00	-	52.140,00	1.150,00	13.800,00
Werk 8	GE m²												
Gewerbeeinheit 1	82	328,00	62,32	82,00	15,58	487,90	3.936,00	747,84	984,00	186,96	5.854,80	97,58	1.170,96
Gewerbeeinheit 2	70	283,00	53,77	70,00	13,30	420,07	3.396,00	645,24	840,00	159,60	5.040,84	83,30	999,60
Gewerbeeinheit 3	51	153,00	29,07	51,00	9,69	242,76	1.836,00	348,84	612,00	116,28	2.913,12	60,69	728,28
Gewerbeeinheit 4	164,45	738,58	-	164,45	-	903,03	8.862,96	-	1.973,40	-	10.836,36	164,45	1.973,40
Gewerbeeinheit 5	22	66,00	12,54	22,00	4,18	104,72	792,00	150,48	264,00	50,16	1.256,64	26,18	314,16
Gewerbeeinheit 6	350	1.820,00	345,80	350,00	66,50	2.582,30	21.840,00	4.149,60	4.200,00	798,00	30.987,60	416,50	4.998,00
Gewerbeeinheit 7	281	1.124,00	213,56	281,00	53,39	1.671,95	13.488,00	2.562,72	3.372,00	640,68	20.063,40	334,39	4.012,68
Gewerbeeinheit 8	146	490,00	93,10	146,00	27,74	756,84	5.880,00	1.117,20	1.752,00	332,88	9.082,08	173,74	2.084,88
Gewerbeeinheit 9	123	553,50	105,17	123,00	23,37	805,04	6.642,00	1.262,04	1.476,00	280,44	9.660,48	146,37	1.756,44
Gewerbeeinheit 10	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbeeinheit 11	37	74,00	-	37,00	-	111,00	888,00	-	444,00	-	1.332,00	37,00	444,00
Gewerbeeinheit 12	25,9	142,38	27,06	25,90	4,93	200,27	1.708,56	324,72	310,80	59,16	2.403,24	30,83	369,96
Gewerbeeinheit 13	37,4	225,18	42,78	37,40	7,11	312,47	2.702,16	513,36	448,80	85,32	3.749,64	44,51	534,12
Gewerbeeinheit 14	30,1	172,62	32,80	30,10	5,72	241,24	2.071,44	393,60	361,20	68,64	2.894,88	35,82	429,84
Gewerbeeinheit 15	26,8	148,86	28,29	26,80	5,09	209,04	1.786,32	339,48	321,60	61,08	2.508,48	31,89	382,68
Gewerbeeinheit 16	42,9	264,78	50,31	42,90	8,16	366,15	3.177,36	603,72	514,80	97,92	4.393,80	51,06	612,72
Gewerbeeinheit 17	21,4	107,10	20,35	21,00	3,99	152,44	1.285,20	244,20	252,00	47,88	1.829,28	24,99	299,88
Gewerbeeinheit 18	30,1	-	-	30,10	5,72	35,82	-	-	361,20	68,64	429,84	35,82	429,84
Gewerbeeinheit 19	95	325,85	61,91	96,90	18,41	503,07	3.910,20	742,92	1.162,80	220,92	6.036,84	115,31	1.383,72
Gewerbeeinheit 20	250	1.137,50	216,13	250,00	47,50	1.651,13	13.650,00	2.593,56	3.000,00	570,00	19.813,56	297,50	3.570,00
Gewerbeeinheit 21	200	860,00	163,40	200,00	38,00	1.261,40	10.320,00	1.960,80	2.400,00	456,00	15.136,80	238,00	2.856,00
Summe Werk 8		9.014,35	1.558,36	2.087,55	358,38	13.018,64	108.172,20	18.700,32	25.050,60	4.300,56	156.223,68	2.445,93	29.351,16

Umsatzerlöse aus der Vermietung im Wirtschaftsjahr 2017

Objekte	WE/GE	Miete netto € mtl.	Miete Anteil MwSt € mtl.	Nebenkosten € mtl.	Nebenkosten Anteil MwSt € mtl.	Gesamtmierte € mtl.	Jahresmierte netto €	Jahresmierte Anteil MwSt € jährl.	Jahresnebenkosten netto €	Jahresnebenkosten Anteil MwSt €	Gesamtmierte jährlich €	Hausgeld mtl. € an Voba/Ardelean/Budig	Hausgeld jährl. € an Voba/Ardelean
Ernst-Hohner-Str. 4	WE/SP/GE												
Tiefgaragenstellplatz 1	SP 25	33,00				33,00	396,00	-	-	-	396,00	-	-
Tiefgaragenstellplatz 2	SP 31	35,00				35,00	420,00	-	-	-	420,00	-	-
Tiefgaragenstellplatz 3	SP 30	-				-	-	-	-	-	-	-	-
Tiefgaragenstellplatz 4	SP 18	36,56				36,56	438,72	-	-	-	438,72	-	-
Tiefgaragenstellplatz 5	SP 19	-				-	-	-	-	-	-	-	-
Tiefgaragenstellplatz 6	SP 20	36,56				36,56	438,72	-	-	-	438,72	-	-
Tiefgaragenstellplatz 7	SP 21	-				-	-	-	-	-	-	-	-
Tiefgaragenstellplatz 8	SP 37	36,55				36,55	438,60						
Tiefgaragenstellplatz 9	SP 39	36,55				36,55	438,60						
Tiefgaragenstellplatz 10	SP 41	36,55				36,55	438,60						
Tiefgaragenstellplatz 11	Rettung	-				-	-						
Gewerbeeinheit 1	B 37	1.659,68		300,00		1.959,68	19.916,16	-	3.600,00	-	23.516,16	300,00	3.600,00
Gewerbeeinheit 2	B 1-3	2.732,40		440,00		3.172,40	32.788,80	-	5.280,00	-	38.068,80	440,00	5.280,00
Gewerbeeinheit 3	B 36	369,00	70,11	157,50	29,93	626,54	4.428,00	841,32	1.890,00	359,16	7.518,48	187,43	2.249,16
Summe Ernst-Hohner-Str. 4		5.011,85	70,11	897,50	29,93	6.009,39	60.142,20	841,32	10.770,00	359,16	70.796,88	927,43	11.129,16
Wernerstr. 1	WE												
Wohninheit	2	285,00		120,00		405,00	3.420,00	-	1.440,00	-	4.860,00	120,00	1.440,00
Summe Wernerstr. 1		285,00	-	120,00	-	405,00	3.420,00	-	1.440,00	-	4.860,00	120,00	1.440,00
Garagen Auf Nordfeld 1	13	39,00				39,00	468,00	-	-	-	468,00	15,00	180,00
Summe Garagen NF1		39,00				39,00	468,00	-	-	-	468,00	15,00	180,00
Garagen Auf Nordfeld 7	SP												
Garagenstellplatz 1	1	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 2	2	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 3	3	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 4	4	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 5	5	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 6	6	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 7	7	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 8	8	45,00				45,00	540,00	-	-	-	540,00		
Garagenstellplatz 9	9	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 10	10	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 11	11	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 12	12	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 13	13	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 14	14	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 15	15	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 16	16	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 17	17	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 18	18	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Summe Garagen NF 7		742,00				742,00	8.904,00	-	-	-	8.904,00	-	-
Händelstr. 16/1													
Cafeteria	300 qm					1.200,00	14.400,00	-	-	-	14.400,00	708,00	8.496,00
Personalwohnungen						-	3.000,00	-	-	-	3.000,00	-	-
Seniorenwohnungen						-	-	-	-	-	-	-	-
Summe Händelstr. 16/1						-	17.400,00	-	-	-	17.400,00	708,00	8.496,00
Gemeinschaftsunterkunft (GU) Gottlieb-Daimler-Str. 5													
Wohnheim	25 WE	16.625,00				16.625,00	199.500,00	-	-	-	199.500,00	-	-
Summe GU		16.625,00				16.625,00	199.500,00	-	-	-	199.500,00	-	-
Gesamtsummen							436.346,40				510.292,56		64.396,32

Darlehensübersicht für das Wirtschaftsjahre 2017-2021

Kreditinstitut	Darlehen Nr.	Darlehensart	Darlehensbewilligung	Zinssatz p.a.	Zins fest bis	Rhythmus Zinsen	Rate	Rhythmus Rate	Saldo	per	Tilgung jährlich/ monatlich	Zinsen jährlich/ monatlich	Bereithaltungs-zinsen jährlich/ monatlich	Summe Zahlungen	Bemerkungen
KSK	6000451251	Abzahlungs-DL	2.400.000,00 €	1,05%	30.05.2030	monatlich	14.202,00 €	Monatsende	- 2.286.384,00 €	31.12.2016	170.424,00 €	19.619,52 €	17.940,08 €	207.983,60 €	3,6 % p.a. Bereitstellungszinsen ab 01.01.2016
									- 2.115.960,00 €	31.12.2017	170.424,00 €	23.186,88 €		193.610,88 €	
									- 1.945.536,00 €	31.12.2018	170.424,00 €	21.397,41 €		191.821,41 €	
									- 1.775.112,00 €	31.12.2019	170.424,00 €	19.607,96 €		190.031,96 €	
									- 1.604.688,00 €	31.12.2020	170.424,00 €	17.818,52 €		188.242,52 €	
									- 1.434.264,00 €	31.12.2021	170.424,00 €	16.029,06 €		186.453,06 €	
									- 1.263.840,00 €	31.12.2022	170.424,00 €	14.239,60 €		184.663,60 €	
KSK	6000418476	Abzahlungs-DL	220.000,00 €	1,45%	30.10.2024	monatlich	1.820,00 €	Monatsende	- 172.680,00 €	31.12.2016	21.840,00 €	2.675,40 €		24.515,40 €	
									- 150.840,00 €	31.12.2017	21.840,00 €	2.358,72 €	24.198,72 €		
									- 129.000,00 €	31.12.2018	21.840,00 €	2.042,04 €	23.882,04 €		
									- 107.160,00 €	31.12.2019	21.840,00 €	1.725,36 €	23.565,36 €		
									- 85.320,00 €	31.12.2020	21.840,00 €	1.408,68 €	23.248,68 €		
									- 63.480,00 €	31.12.2021	21.840,00 €	1.092,10 €	22.932,10 €		
									- 41.640,00 €	31.12.2022	21.840,00 €	775,32 €	22.615,32 €		
KSK	6000510570	Annuitäten-DL	297.000,00 €	1,05%	30.12.2026	monatlich	2.610,00 €	Monatsende	- 273.159,59 €	31.12.2017	23.840,41 €	2.259,59 €		26.100,00 €	
									- 244.570,44 €	31.12.2018	28.589,15 €	2.730,85 €	31.320,00 €		
									- 215.679,65 €	31.12.2019	28.890,79 €	2.429,21 €	31.320,00 €		
									- 186.484,05 €	31.12.2020	29.195,60 €	2.124,40 €	31.320,00 €		
									- 156.980,41 €	31.12.2021	29.503,64 €	1.816,36 €	31.320,00 €		
									- 127.165,49 €	31.12.2022	29.814,92 €	1.505,08 €	31.320,00 €		
									Ablösung VoBa-DL Nr. 17000203 zum 30.12.2016 (s.u.)						
Valutierung zum 25.02.2017 mit EUR 25.000,00 Annahme Vollauszahlung zum 01.04.2017															
VoBa	17000220	Annuitäten-DL	240.000,00 €	1,89%	31.03.2024	Quartalsende	2.170,00 €	Monatsende	- 198.024,68 €	31.12.2016	22.116,13 €	3.923,87 €		26.040,00 €	
									- 175.487,58 €	31.12.2017	22.537,10 €	3.502,90 €	26.040,00 €		
									- 152.521,50 €	31.12.2018	22.966,08 €	3.073,92 €	26.040,00 €		
									- 129.118,28 €	31.12.2019	23.403,22 €	2.636,78 €	26.040,00 €		
									- 105.269,59 €	31.12.2020	23.848,69 €	2.191,31 €	26.040,00 €		
									- 80.966,95 €	31.12.2021	24.302,64 €	1.737,36 €	26.040,00 €		
									- 56.201,73 €	31.12.2022	24.765,22 €	1.274,78 €	26.040,00 €		
Voba	17000211	Annuitäten-DL	700.000,00 €	1,95%	01.09.2016	Quartalsende	9.000,00 €	Monatsende	- 73.628,89 €	31.12.2015					
					Erwerb Werk 8				Ende Laufzeit DL	- €	30.09.2016	73.628,89 €	437,36 €	74.066,25 €	
Voba	17000203	Annuitäten-DL	500.000,00 €	4,50%	30.12.2016	Quartalsende	3.200,00 €	Monatsende	- 297.283,93 €	31.12.2016	297.283,93 €	13.790,58 €		311.074,51 €	
									Ablösung zum 30.12.2016 druch KSK DL Nr. 6000510570 (s. o.)						

	Vorjahr 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tilgung	585.292,95 €	238.641,51 €	243.819,23 €	244.558,01 €	245.308,29 €	246.070,28 €	246.844,14 €
Zinsen	40.446,73 €	29.048,50 €	29.244,22 €	26.399,31 €	23.542,91 €	20.674,88 €	17.794,78 €
Bereitstellungs-zinsen	17940,08						
	643.679,76 €	267.690,01 €	273.063,45 €	270.957,32 €	268.851,20 €	266.745,16 €	264.638,92 €

Fünffährige Finanzplanung für die Wirtschaftsjahre 2017 - 2021

Einnahmen (Deckungsmittel)

Bezeichnung	2017 €	2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	Summe
Einnahmen aus Investitionen	-	2.800.000	2.800.000	60.000	60.000	5.720.000
Abschreibungen	160.000	159.200	158.600	157.800	157.100	792.700
Zuschüsse	-	-	-	-	-	-
Finanzeinnahmen	1.810.000	70.000	-	2.300.000	1.790.000	5.970.000
Summe	1.970.000	3.029.200	2.958.600	2.517.800	2.007.100	12.482.700

Ausgaben (Investitionen)

Bezeichnung	2017 €	2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	Summe
Investive Aufwendungen	1.950.000	3.000.000	2.800.000	2.500.000	2.000.000	12.250.000
Finanz- aufwendungen	30.000	40.000	40.000	30.000	30.000	170.000
Rücklage	-	-	-	-	-	-
Sonstige Aufwendungen	-	-	-	-	-	-
Summe	1.980.000	3.040.000	2.840.000	2.530.000	2.030.000	12.420.000
Differenz Einn./Aus.	- 10.000	- 10.800	118.600	- 12.200	- 22.900	62.700

Erläuterungen zum fünfjährigen Finanzplan

Im Baugebiet Gölten sollen im Zeitraum von 2017 bis 2021 ca. 60 Wohnungen gebaut werden. Insgesamt sind vier Bauabschnitte geplant. Der erste Bauabschnitt wird 2017 mit zwei Gebäuden begonnen. Die Investitionsvolumen beträgt ca. 2.000.000,00 €. Der zweite Bauabschnitt mit ebenfalls zwei Wohnhäusern beginnt voraussichtlich 2018. Die Fertigstellung beider Abschnitte ist 2018/2019 geplant. Die 32 Wohnungen aus dem 1. und 2. Bauabschnitt sind zum Verkauf vorgesehen, so dass 2018/2019 die Erlöse in Höhe von jeweils 2.800.000,00 € fließen. Die Wohnungen aus den Bauabschnitten 3 und 4 bleiben im Bestand und werden vom Unternehmen verwaltet. Mit den jährlichen Mieterträgen in Höhe von 60.000,00 € wird in den Jahren 2020 und 2021 ff. gerechnet.

Wirtschaftsplan 2018

für das 60. Geschäftsjahr der Wohnbau Trossingen GmbH

Feststellung des Wirtschaftsplanes für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat der Wohnbau Trossingen GmbH hat am 13.12.2017 den Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 bestehend aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und dem Schuldenstand, wie folgt beschlossen:

§ 1

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2018 wird wie folgt festgestellt:

Der Erfolgsplan mit einem Gesamtertrag von 721.576,00 € und einem Gesamtaufwand von 536.927,00 €. Das Jahresergebnis nach Steuern liegt bei einem Überschuss von voraussichtlich 142.513,00 €.

Der Vermögensplan mit Finanzierungsmittel von 4.771.461,00 € und einem Finanzierungsmittelbedarf in Höhe von 5.035.280,16 €.

§ 2

Kreditaufnahmen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen wird festgesetzt auf 4.800.000,00 €.

§ 3

Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite, die im laufenden Wirtschaftsjahr zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf den Betrag von 300.000,00 € festgesetzt.

Trossingen, 13.12.2017



Matthias Sacher
Geschäftsführer

Vorbericht

Zum

Wirtschaftsplan 2018

I. Gliederung des Wirtschaftsplanes

Der Wirtschaftsplan beinhaltet den Erfolgs- und Vermögensplan, eine Finanzplanung für die Jahre 2018 bis 2021 und die Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Verbindlichkeiten.

Im Erfolgsplan werden alle voraussichtlichen Erträge und Aufwendungen des Gesamtbetriebes für das Wirtschaftsjahr aufgeführt.

Der Vermögensplan beinhaltet Ausgaben, die sich aus Investitionen, größeren Maßnahmen zur Instandsetzung von technischen Anlagen und der Tilgung von Krediten ergeben sowie den Nachweis der dafür notwendigen Deckungsmittel.

Auf den Stellenplan wird verzichtet, da das Unternehmen mit Ausnahme der Geschäftsführung über kein eigenes Personal verfügt. Leistungen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der kaufmännischen Buchhaltung werden extern entgeltlich in Anspruch genommen.

Die Wohnbau Trossingen GmbH übernimmt Aufgaben der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft: Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen, Stellplätzen und Garagen, die Erstellung und der Verkauf von Wohn- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Garagen. Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Stadt Trossingen werden alle Leistungen der Wirtschafts- und Standortförderung sowie die Geschäftsführung für das Interkommunale Gewerbegebiet Neuen übernommen.

II. Wirtschaftsplan

1. Allgemeines

Die Wohnbau Trossingen GmbH hat den Auftrag den Wohn- und Wirtschaftsstandort Trossingen durch ein umfangreiches wohnungswirtschaftliches und gewerbliches Immobilienangebot weiter zu entwickeln. Insbesondere im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben soll weiterhin ein Angebot von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen erhalten und ausgebaut werden. Hierzu zählen Mietwohnungen, aber auch Wohnraum für alle Einkommensgruppen zur Eigentumsbildung.

Den lokalen Gewerbebetrieben in der Gründungs- oder Expansionsphase werden entsprechende Gewerbeeinheiten zur Miete (Gewerbeobjekt Werk 8) als auch zur eigenen Projektentwicklung in den Gewerbegebieten angeboten.

Im **zurückliegenden Wirtschaftsjahr 2017** wurden folgende Bauvorhaben entwickelt:

1. Beim Bauvorhaben „Am Stadtgarten“ werden in drei Bauabschnitten 64 Wohneinheiten und 96 Stellplätze im Baugebiet „Gölten“ neu erstellt. Die Einheiten sind zur Veräußerung an Dritte vorgesehen. Zur Schaffung des Baurechts wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in 2017 entwickelt, der am 11.12.2017 als Satzung vom Gemeinderat der Stadt Trossingen beschlossen wurde.
2. Eine weitere Projektentwicklung ist ein mehrgeschossiges Baukonzept für das Bauvorhaben „Albblick“. Der Gemeinderat der Stadt Trossingen hat die Mehrzahl der Bauplätze im Vergabeverfahren an die Wohnbau Trossingen und die Baugenossenschaft Donau-Baar-Heuberg vergeben. Die Erstellung der konkreten Projektstudie ist noch nicht abgeschlossen.

Schaffung von neuem Wohnraum

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet Trossingen ist erklärtes Unternehmensziel. Aufgrund dynamischen Bevölkerungswachstums ist der Wohnungsmarkt im Versorgungsbereich der unteren und mittleren Einkommen extrem angespannt. Dies gilt sowohl für den Miet- als auch für den Eigentumssektor. Der neu geschaffene Wohnraum soll einen zeitgemäßen Ausbaustandard ausweisen und eine breite Zielgruppe abdecken. Durch den Neubau von Wohnraum soll in den Quartieren eine stabile soziale Durchmischung erreicht werden.

Wohnungsbestand

Das Unternehmen ist kein klassischer Bestandshalter bzw. Vermieter. Der Unternehmensschwerpunkt war von Anfang an, Wohnraum zur Eigentumsbildung zu schaffen und anzubieten. Deshalb verfügt das Unternehmen auch nur über 47 Wohneinheiten und 24 Gewerbeeinheiten sowie 31 Garagen und Stellplätze zur Vermietung (Stand 31.12.2017). Das Unternehmen hat seit seiner Gründung 1958 den Schwerpunkt auf der Schaffung und dem Verkauf von Wohn- und Gewerbeeinheiten gesetzt. Ziel ist es auch Bevölkerungsgruppen mit Wohneigentum zu versorgen, die am Immobilienmarkt nicht speziell berücksichtigt werden, z.B. überdurchschnittlich große und/oder junge Familien, Senioren und Studenten.

2. Erfolgsplan

Erträge

Die Umsatzerlöse betragen im Wirtschaftsjahr 2018 voraussichtlich insgesamt 721.576,00,00 € (Vorjahr: 565.778,00 €). Durch den Verkauf der Einheit Eberhardstr. 24 entfallen einerseits Mieterträge in Höhe von ca. 38.000,00 €. Durch den Verkaufserlös der Einheit und dem daraus resultierenden Buchgewinn von 125.000,00 € und dem prognostizierten Ertrag aus dem Neubauvorhaben „Am Stadtgarten“ in Höhe von 49.500,00 € ergibt sich der deutliche Umsatzanstieg.

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden zusätzlich die eigenen Geschäftsanteile der Wohnbau Trossingen GmbH an den Hauptgesellschafter Stadt Trossingen veräußert. Die Einnahme in Höhe von 474.581,00 € ist als gesellschaftsrechtlicher Anteilsverkauf ergebnisneutral, verbessert aber die Kapitalausstattung des Unternehmens.

Aufwand

Im laufenden Geschäftsjahr 2018 steigen die Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr auf 536.927,00 € (Vorjahr: 457.059,00 €). Die Abschreibungen sinken auf 133.948,00 € durch die Bestandsreduzierung. Die größten Aufwandspositionen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sind Instandsetzungs- und Brandschutzmaßnahmen im Werk 8 mit veranschlagten 65.000,00 € und nicht aktivierungsfähige Ausgaben für die Neubauvorhaben „Stadtgarten“ und „Albblick“.

Abschreibungen

Insgesamt werden im Geschäftsjahr 2018 Abschreibungen in Höhe von 133.948,00 € (Vorjahr: 138.448,00 €) veranschlagt. Die Reduzierung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Veräußerung des Wohngebäudes in der Eberhardstr. 24 aus dem Anlagevermögen.

Betrieblicher Aufwand

Durch den geplanten Umzug der Wohnbau Trossingen GmbH in den Neubau der Stadtwerke Trossingen ist eine Sonderposition bei den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von 7.000,00 € für Inventar (Möbel, EDV, etc.) geplant. Hierbei handelt es sich um eine Einmalposition.

Die Beratungs- und Prüfungskosten sind mit 17.000,00 € veranschlagt. Hierin sind die Kosten für die laufende Steuerberatung im Geschäftsjahr 2018, die Erstellung der Steuererklärung der Steuer- und Handelsbilanz und die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der voraussichtliche Zinsaufwand beträgt 29.244,29 €. Das durchschnittliche Zinsniveau liegt derzeit bei 1,36 %.

Betriebsergebnis

Als voraussichtliches Betriebsergebnis nach Steuern ist ein Überschuss von 142.513,00 € für das Wirtschaftsjahr 2018 kalkuliert.

3. Vermögensplan

Der Vermögensplan stellt die Finanzierungsmittel und den Finanzierungsmittelbestand gegenüber. Aufgrund der hohen investiven Vorleistungen für die kommenden Bauvorhaben „Stadtgarten“ und „Albblick“ und

dem niedrigen Einsatz von Eigenkapital ergibt sich ein überdurchschnittlicher Finanzierungsmittelbedarf.

Kredite

Zur Finanzierung des Neubauvorhabens im Baugebiet Gölten wird die Neuaufnahme eines Kredites zur Zwischenfinanzierung in Höhe von 4.800.000,00 € eingeplant.

Tilgung

Für die Tilgung der laufenden Darlehensverpflichtungen sind im Wirtschaftsjahr 243.819,16 € veranschlagt.

4. Fünfjähriger Investitionsplan

Im Baugebiet Gölten wird das Bauvorhaben „Stadtgarten“ im Frühjahr 2018 begonnen. Bis 2021 entstehen 64 Neubauwohnungen und 96 Stellplätze. Insgesamt soll das Vorhaben in drei Bauabschnitten realisiert werden. Das Investitionsvolumen für den ersten Bauabschnitt mit 16 WE und 60 Tiefgaragenstellplätzen beträgt ca. 4,7 Mio. €. Der Beginn des zweiten Bauabschnitts mit 24 Wohneinheiten ist für 2019 geplant (Investitionsvolumen ca. 5,2 Mio. €). Der dritte Abschnitt folgt 2020 mit 24 Wohneinheiten und 15 Stellplätzen und einer Investitionssumme von 4,8 Mio. €. Sämtliche Einheiten sind für den Verkauf vorgesehen.

Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2018

ERTRÄGE	GuV: Plan-Werte				Ist-Werte 2017
	2018	2019	2020	Ø 2018-2020	
1. Umsatzerlöse aus Vermietung					
Vermietung Wohnungen - USt.frei	214.822	220.232	220.232	218.429	
Vermietung Gewerbe und Tiefgarage -- USt.frei	76.609	65.526	65.526	69.220	
Vermietung Gewerbe - Ust.pflichtig	139.769	106.831	106.831	117.810	
Vermietung Garagen	9.372	10.504	10.504	10.127	
Zwischensumme	440.572	403.093	403.093	415.586	436.590
2. Umsatzerlöse aus Nebenkosten					
Nebenkosten Wohnungen	11.706	11.962	12.320	11.996	
Nebenkosten Gewerbe - Ust. Frei	12.038	13.421	13.982	13.147	
Nebenkosten Gewerbe - Ust.	26.961	27.125	27.988	27.358	
Zwischensumme	50.705	52.508	54.290	468.087	62.730
3. Sonstige betriebliche Erträge					
Sonstige betriebliche Erträge - Ust. Frei	2.040	2.040	2.040	2.040	
Sonstige betriebliche Erträge - Ust.	200	200	200	200	
Personalkostenersatz Stadt Trossingen	52.100	52.680	52.680	52.487	
Periodenfremde Erträge	1.459	1.592	1.610	1.554	
Zwischensumme	55.799	56.512	56.530	56.281	66.458
4. Sonstige Erträge					
Erträge aus Veräußerungen von Bestandsimmobilien	125.000	0	0	41.667	
Erträge aus Veräußerungen von Neubauten	49.500	55.000	160.000	88.167	
Zwischensumme	174.500	55.000	160.000	129.833	
Gesamtsumme Erträge	721.576	567.113	673.913	1.069.787	565.778
AUFWENDUNGEN					
	GuV: Plan-Werte				Ist-Werte
	2.018	2.019	2.020	Ø 2018-2020	2.017
1. Aufwendungen für den Betrieb, Erhalt von Immobilien					
Betriebskosten Wohnungen	21.437	22.762	23.429	22.543	
Betriebskosten Gewerbe mit Vorsteuer	43.054	44.062	45.292	44.136	
Betriebskosten Gewerbe ohne Vorsteuerabzug	12.514	13.987	14.761	13.754	
Betriebskosten Garagen	516	587	612	572	
Zwischensumme	77.521	81.398	84.094	81.005	98.715
2. Sonstige Betriebskosten					
Strom	550	550	550	550	
Betriebskosten Vorjahre	4.000	4.000	4.000	4.000	
Versicherungen	18.500	19.000	20.500	19.333	
Beiträge und Gebühren	2.000	2.100	2.200	2.100	
Verwaltungsaufwendungen	8.500	9.000	10.000	9.167	
Zwischensumme	33.550	34.650	37.250	35.150	42.788
3. Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung					
Reparaturen und Instandhaltung Wohnungen	8.000	8.000	8.000	8.000	
Reparaturen und Instandhaltung Gewerbe	65.000	6.500	6.500	26.000	
Reparaturen und Instandhaltung Garagen	5.000	4.500	3.000	4.167	
Zwischensumme	78.000	19.000	17.500	38.167	16.407
4. Aufwendungen für Neubauten					
Planung, Finanzierung, Vertrieb, sonstiges	36.000	34.000	30.800		
Zwischensumme	36.000	34.000	30.800	33.600	0
5. Personalaufwand					
Löhne und Gehälter	95.000	96.000	97.000	96.000	
Aushilfslöhne	1.200	1.300	1.350	1.283	
Pauschale Steuer für Aushilfen	635	635	635	635	
Gesetzl. Soziale Aufwendungen	18.423	18.922	19.203	18.849	
Beiträge zur Zusatzversorgungskasse	4.500	5.000	5.000	4.833	
Zwischensumme	119.758	121.857	123.188	121.601	119.389

6. Abschreibungen					
Abschreibungen	133.948	131.269	128.644	131.287	
Zwischensumme	133.948	105.000	104.000	114.316	138.448
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Werbung, EDV, Homepage	5.000	4.500	4.300	4.600	
Bürobedarf und -ausstattung	7.000	1.200	1.200	3.133	
Fortbildung	1.500	1.500	1.500	1.500	
Rechts-, -Beratungs- und Prüfungskosten	18.000	18.000	18.000	18.000	
Buchhaltungskosten	4.000	4.500	4.500	4.333	
Personalersatzkosten Stadt Trossingen	16.000	16.000	16.000	16.000	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.000	1.000	1.000	1.000	
Nebenkosten Geldverkehr	900	900	900	900	
Aufwendungen Kapitalanteile	500	500	500	500	
Aufsichtsratsvergütungen	1.050	1.100	1.100	1.083	
Periodenfremde Aufwendungen	3.200	3.200	3.200	3.200	
Zwischensumme	58.150	52.400	52.200	54.250	41.312
Gesamtsumme Aufwendungen	536.927	448.305	449.032	444.489	457.059
Betriebsergebnis	184.649	118.808	224.881		
Zinsen und ähnliche Erträge	104	109	112		
Zinsaufwendungen für lang- und mittelfristige Darlehen	29.244	26.399	23.542		
Außerordentlicher Aufwand	2.500	2.500	2.500		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	152.801	89.800	198.727		
Steuern					
Grundsteuer	10.234	12.436	13.453		
Kapitalertragssteuer	54	57	60		
Summe Steuern	10.288	12.493	13.513		
Jahresergebnis vor Etragssteuern	142.513	77.307	185.214		
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	142.513	77.307	185.214		

Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2018

Finanzierungsmittel (Einnahmen)			
lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz	Investitionen
1	Zuführung zu Rücklagen abzügl. Entnahmen	-	-
2	Jahresgewinn	142.513,00	-
3	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil	-	-
4	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge	-	-
5	Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeträge	-	-
6	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	-	-
7	Kredite	-	-
	a. von Gemeinde	-	-
	b. von Dritten	4.320.000,00	4.320.000,00
8	Abschreibungen und Anlagenabgänge	308.948,00	-
9	Rückflüsse aus gewährten Krediten	-	-
10	erübrigte Mittel aus Vorjahren	-	-
	Finanzierungsmittel insgesamt	4.771.461,00	4.320.000,00

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)					
lfd. Nr.	Bezeichnung	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
1	Sachanlagen und immaterielle Anlagenwerte	4.771.461,00	6.173.154,00	4.394.228,00	639.127,00
	Anteil Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	20.000,00	350.000,00	250.000,00	-
2	Finanzanlagen einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen	-	-	-	-
3	Rückzahlung von Stammkapital	-	-	-	-
4	Entnahme aus Rücklagen	-	-	-	-
5	Jahresverlust	-	-	-	-
6	Entnahme Sonderposten mit Rücklagenanteil	-	-	-	-
7	Auflösung Ertragszuschüsse	-	-	-	-
8	Entnahme langfristiger Rückstellungen	-	-	-	-
9	Tilgung von Krediten	243.819,16	244.557,92	245.308,18	246.070,18
10	Gewährung von Krediten	-	-	-	-
	a. an Gemeinde	-	-	-	-
	b. an Dritte	-	-	-	-
11	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	-	-	-	-
	Finanzingsbedarf insgesamt	5.035.280,16	6.767.711,92	4.889.536,18	885.197,18

Umsatzerlöse aus der Vermietung im Wirtschaftsjahr 2018

Objekte	WE/GE	Miete netto € mtl.	Miete Anteil MwSt € mtl.	Nebenkosten € mtl.	Nebenkosten Anteil MwSt € mtl.	Gesamtmierte € mtl.	Jahresmierte netto €	Jahresmierte Anteil MwSt € jährl.	Jahresnebenkosten netto €	Jahresnebenkosten Anteil MwSt €	Gesamtmierte jährlich €	Hausgeld mtl. € an Voba/Ardelean/Budig	Hausgeld jährl. € an Voba/Ardelean
Werk 8	GE m²												
Gewerbeeinheit 1	82	328,00	62,32	82,00	15,58	487,90	3.936,00	747,84	984,00	186,96	5.854,80	97,58	1.170,96
Gewerbeeinheit 2	70	283,00	53,77	70,00	13,30	420,07	3.396,00	645,24	840,00	159,60	5.040,84	83,30	999,60
Gewerbeeinheit 3	51	153,00	29,07	51,00	9,69	242,76	1.836,00	348,84	612,00	116,28	2.913,12	60,69	728,28
Gewerbeeinheit 4	164,45	738,58	-	164,45	-	903,03	8.862,96	-	1.973,40	-	10.836,36	164,45	1.973,40
Gewerbeeinheit 5	22	66,00	12,54	22,00	4,18	104,72	792,00	150,48	264,00	50,16	1.256,64	26,18	314,16
Gewerbeeinheit 6	350	1.820,00	345,80	350,00	66,50	2.582,30	21.840,00	4.149,60	4.200,00	798,00	30.987,60	416,50	4.998,00
Gewerbeeinheit 7	281	1.124,00	213,56	281,00	53,39	1.671,95	13.488,00	2.562,72	3.372,00	640,68	20.063,40	334,39	4.012,68
Gewerbeeinheit 8	146	490,00	93,10	146,00	27,74	756,84	5.880,00	1.117,20	1.752,00	332,88	9.082,08	173,74	2.084,88
Gewerbeeinheit 9	123	553,50	105,17	123,00	23,37	805,04	6.642,00	1.262,04	1.476,00	280,44	9.660,48	146,37	1.756,44
Gewerbeeinheit 10	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbeeinheit 11	37	74,00	-	37,00	-	111,00	888,00	-	444,00	-	1.332,00	37,00	444,00
Gewerbeeinheit 12	25,9	142,38	27,06	25,90	4,93	200,27	1.708,56	324,72	310,80	59,16	2.403,24	30,83	369,96
Gewerbeeinheit 13	37,4	225,18	42,78	37,40	7,11	312,47	2.702,16	513,36	448,80	85,32	3.749,64	44,51	534,12
Gewerbeeinheit 14	30,2	192,57	36,59	30,20	5,74	265,10	2.310,84	439,08	362,40	68,88	3.181,20	35,94	431,28
Gewerbeeinheit 15	26,8	148,86	28,29	26,80	5,09	209,04	1.786,32	339,48	321,60	61,08	2.508,48	31,89	382,68
Gewerbeeinheit 16	42,9	264,78	50,31	42,90	8,16	366,15	3.177,36	603,72	514,80	97,92	4.393,80	51,06	612,72
Gewerbeeinheit 17	21,2	120,57	22,91	21,20	4,03	168,71	1.446,84	274,92	254,40	48,36	2.024,52	25,23	302,76
Gewerbeeinheit 18	30,2	192,57	36,59	30,20	5,74	265,10	2.310,84	439,08	362,40	68,88	3.181,20	35,94	431,28
Gewerbeeinheit 19	95	325,85	61,91	96,90	18,41	503,07	3.910,20	742,92	1.162,80	220,92	6.036,84	115,31	1.383,72
Gewerbeeinheit 20	250	1.137,50	216,13	250,00	47,50	1.651,13	13.650,00	2.593,56	3.000,00	570,00	19.813,56	297,50	3.570,00
Gewerbeeinheit 21	200	860,00	163,40	200,00	38,00	1.261,40	10.320,00	1.960,80	2.400,00	456,00	15.136,80	238,00	2.856,00
Summe Werk 8		9.240,34	1.601,30	2.087,95	358,46	13.288,05	110.884,08	19.215,60	25.055,40	4.301,52	159.456,60	2.446,41	29.356,92
Ernst-Hohner-Str. 4	WE/SP/GE												
Tiefgaragenstellplatz 1	SP 25	33,00				33,00	396,00	-	-	-	396,00	-	-
Tiefgaragenstellplatz 2	SP 31	35,00				35,00	420,00	-	-	-	420,00	-	-
Tiefgaragenstellplatz 3	SP 30	-				-	-	-	-	-	-	-	-
Tiefgaragenstellplatz 4	SP 18	36,56				36,56	438,72	-	-	-	438,72	-	-
Tiefgaragenstellplatz 5	SP 19	-				-	-	-	-	-	-	-	-
Tiefgaragenstellplatz 6	SP 20	36,56				36,56	438,72	-	-	-	438,72	-	-
Tiefgaragenstellplatz 7	SP 21	-				-	-	-	-	-	-	-	-
Tiefgaragenstellplatz 8	SP 37	36,55				36,55	438,60						
Tiefgaragenstellplatz 9	SP 39	36,55				36,55	438,60						
Tiefgaragenstellplatz 10	SP 41	36,55				36,55	438,60						
Tiefgaragenstellplatz 11	Rettung	-				-	-						
Gewerbeeinheit 1	B 37	1.659,68		340,00		1.999,68	19.916,16	-	4.080,00	-	23.996,16	340,00	4.080,00
Gewerbeeinheit 2	B 1-3	2.732,40		570,00		3.302,40	32.788,80	-	6.840,00	-	39.628,80	570,00	6.840,00
Gewerbeeinheit 3	B 36	369,00	70,11	157,50	29,93	626,54	4.428,00	841,32	1.890,00	359,16	7.518,48	187,43	2.249,16
Summe Ernst-Hohner-Str. 4		5.011,85	70,11	1.067,50	29,93	6.179,39	60.142,20	841,32	12.810,00	359,16	72.836,88	1.097,43	13.169,16
Wernerstr. 1	WE												
Wohneinheit	2	285,00		120,00		405,00	3.420,00	-	1.440,00	-	4.860,00	120,00	1.440,00
Summe Wernerstr. 1		285,00	-	120,00	-	405,00	3.420,00	-	1.440,00	-	4.860,00	120,00	1.440,00

Umsatzerlöse aus der Vermietung im Wirtschaftsjahr 2018

Objekte	WE/GE	Miete netto € mtl.	Miete Anteil MwSt € mtl.	Nebenkosten € mtl.	Nebenkosten Anteil MwSt € mtl.	Gesamtmierte € mtl.	Jahresmierte netto €	Jahresmierte Anteil MwSt € jährl.	Jahresnebenkosten netto €	Jahresnebenkosten Anteil MwSt €	Gesamtmierte jährlich €	Hausgeld mtl. € an Voba/ Ardelean/ Budig	Hausgeld jährl. € an Voba/ Ardelean
Garagen Auf Nordfeld 1	13	39,00				39,00	468,00	-	-	-	468,00	15,00	180,00
Summe Garagen NF1		39,00				39,00	468,00	-	-	-	468,00	15,00	180,00
Garagen Auf Nordfeld 7	SP												
Garagenstellplatz 1	1	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 2	2	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00	-	-
Garagenstellplatz 3	3	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00		
Garagenstellplatz 4	4	41,00				41,00	492,00				492,00		
Garagenstellplatz 5	5	41,00				41,00	492,00				492,00		
Garagenstellplatz 6	6	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00	-	-
Garagenstellplatz 7	7	41,00				41,00	492,00				492,00		
Garagenstellplatz 8	8	45,00				45,00	540,00	-	-	-	540,00	-	-
Garagenstellplatz 9	9	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00	-	-
Garagenstellplatz 10	10	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00	-	-
Garagenstellplatz 11	11	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00	-	-
Garagenstellplatz 12	12	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00	-	-
Garagenstellplatz 13	13	41,00				41,00	492,00				492,00		
Garagenstellplatz 14	14	41,00				41,00	492,00				492,00		
Garagenstellplatz 15	15	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00	-	-
Garagenstellplatz 16	16	41,00				41,00	492,00				492,00		
Garagenstellplatz 17	17	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00	-	-
Garagenstellplatz 18	18	41,00				41,00	492,00	-	-	-	492,00	-	-
Summe Garagen NF 7		742,00				742,00	8.904,00	-	-	-	8.904,00	-	-
Händelstr. 16/1						-	-	-	-	-	-	-	-
Cafeteria	300 qm					1.200,00	14.400,00	-	-	-	14.400,00	650,00	7.800,00
Personalwohnungen						-	3.000,00	-	-	-	3.000,00	-	-
Seniorenwohnungen						-	-	-	-	-	-	-	-
Summe Händelstr. 16/1						-	17.400,00	-	-	-	17.400,00	650,00	7.800,00
Gemeinschaftsunterkunft (GU) Gottlieb-Daimler-Str. 5						-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnheim	25 WE	16.625,00				16.625,00	199.500,00	-	-	-	199.500,00	-	-
Summe GU		16.625,00				16.625,00	199.500,00	-	-	-	199.500,00	-	-
Gesamtsummen							400.718,28				463.425,48		51.946,08

Darlehensübersicht für die Wirtschaftsjahre 2018-2023

Kreditinstitut	Darlehen Nr.	Darlehensart	Darlehensbewilligung	Zinssatz p.a.	Zins fest bis	Rhythmus Zinsen	Rate	Rhythmus Rate	Saldo	per	Tilgung jährlich/monatlich	Zinsen jährlich/monatlich	Bereithaltungszinsen jährlich/monatlich	Summe Zahlungen	Bemerkungen	
KSK	6000451251	Abzahlungs-DL	2.400.000,00 €	1,05%	30.05.2030	monatlich	14.202,00 €	Monatsende	-	2.115.960,00 €	31.12.2017	170.424,00 €	23.186,88 €		193.610,88 €	
									-	1.945.536,00 €	31.12.2018	170.424,00 €	21.397,41 €		191.821,41 €	
									-	1.775.112,00 €	31.12.2019	170.424,00 €	19.607,96 €		190.031,96 €	
									-	1.604.688,00 €	31.12.2020	170.424,00 €	17.818,52 €		188.242,52 €	
									-	1.434.264,00 €	31.12.2021	170.424,00 €	16.029,06 €		186.453,06 €	
									-	1.263.840,00 €	31.12.2022	170.424,00 €	14.239,60 €		184.663,60 €	
									-	1.093.416,00 €	31.12.2023	170.424,00 €	12.450,16 €		182.874,16 €	
KSK	6000418476	Abzahlungs-DL	220.000,00 €	1,45%	30.10.2024	monatlich	1.820,00 €	Monatsende	-	150.840,00 €	31.12.2017	21.840,00 €	2.358,72 €		24.198,72 €	
									-	129.000,00 €	31.12.2018	21.840,00 €	2.042,04 €		23.882,04 €	
									-	107.160,00 €	31.12.2019	21.840,00 €	1.725,36 €		23.565,36 €	
									-	85.320,00 €	31.12.2020	21.840,00 €	1.408,68 €		23.248,68 €	
									-	63.480,00 €	31.12.2021	21.840,00 €	1.092,10 €		22.932,10 €	
									-	41.640,00 €	31.12.2022	21.840,00 €	775,32 €		22.615,32 €	
									-	19.810,00 €	31.12.2023	21.840,00 €	458,64 €		22.298,64 €	
KSK	6000510570	Annuitäten-DL	297.000,00 €	1,05%	30.12.2026	monatlich	2.610,00 €	Monatsende	-	273.167,57 €	31.12.2017	21.245,76 €	2.244,24 €		23.490,00 €	
									-	244.578,49 €	31.12.2018	28.589,08 €	2.730,92 €		31.320,00 €	
									-	215.687,79 €	31.12.2019	28.890,70 €	2.429,30 €		31.320,00 €	
									-	186.482,30 €	31.12.2020	29.195,49 €	2.124,51 €		31.320,00 €	
									-	156.988,76 €	31.12.2021	29.503,54 €	1.816,46 €		31.320,00 €	
									-	127.173,93 €	31.12.2022	29.814,83 €	1.505,17 €		31.320,00 €	
									-	97.044,53 €	31.12.2023	30.129,40 €	1.190,60 €		31.320,00 €	
VoBa	17000220	Annuitäten-DL	240.000,00 €	1,89%	31.03.2024	Quartalsende	2.170,00 €	Monatsende	-	175.487,58 €	31.12.2017	22.537,10 €	3.502,90 €		26.040,00 €	
									-	152.521,50 €	31.12.2018	22.966,08 €	3.073,92 €		26.040,00 €	
									-	129.118,28 €	31.12.2019	23.403,22 €	2.636,78 €		26.040,00 €	
									-	105.269,59 €	31.12.2020	23.848,69 €	2.191,31 €		26.040,00 €	
									-	80.966,95 €	31.12.2021	24.302,64 €	1.737,36 €		26.040,00 €	
									-	56.201,73 €	31.12.2022	24.765,22 €	1.274,78 €		26.040,00 €	
									-	30.965,13 €	31.12.2023	25.236,60 €	803,40 €		26.040,00 €	

	2017 (Vorjahr)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tilgung	236.046,86 €	243.819,16 €	244.557,92 €	245.308,18 €	246.070,18 €	246.844,05 €	247.630,00 €
Zinsen	29.048,50 €	29.244,29 €	26.399,40 €	23.543,02 €	20.674,98 €	17.794,87 €	14.902,80 €
Bereitstellungszinsen							
	265.095,36 €	273.063,45 €	270.957,32 €	268.851,20 €	266.745,16 €	264.638,92 €	262.532,80 €

Fünfstufige Investitionsplanung für die Wirtschaftsjahre 2018 - 2022

Einnahmen (Deckungsmittel)

Bezeichnung	2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	2022 €	Summe
Einnahmen aus Investitionen	49.500	333.646	622.385	378.733	60.000	1.444.264
Abschreibungen	133.948	131.269	128.644	126.071	123.550	121.079
Zuschüsse	-	-	-	-	-	-
Finanzeinnahmen	-	-	-	-	-	-
Summe	183.448	464.915	751.029	504.804	183.550	1.565.343

Ausgaben (Investitionen)

Bezeichnung	2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	2022 €	Summe
Investive Aufwendungen	4.771.461	6.173.154	4.394.228	639.127	2.000.000	17.977.970
Finanz- aufwendungen	-	-	-	-	-	-
Rücklage	-	-	95.000	-	-	95.000
Sonstige Aufwendungen	-	-	-	-	-	-
Summe	4.771.461	6.173.154	4.489.228	639.127	2.000.000	18.072.970
Differenz Einn./Aus.	- 4.588.013	- 5.708.239	- 3.738.199	- 134.323	- 1.816.450	- 16.507.627

Satzung

Erläuterungen zum fünfjährigen Finanzplan

Der erste Bauabschnitt vom BV "Am Stadtgarten" wird im Frühjahr 2018 begonnen. Die Investitionskosten liegen in diesem Abschnitt bei ca. 4,3 Mio. €, der Ertrag bei 4,4 Mio. €. In den Jahren 2019 bis 2021 werden die zwei weiteren Bauabschnitte errichtet.

Die Vorfinanzierung der Tiefgarage mit insgesamt 60 Stellplätzen erfolgt im ersten Bauabschnitt, so dass der Reinertrag in diesem Abschnitt niedriger ausfällt. Die Erträge in den Folgeabschnitten fallen deutlich höher aus. Der Finanzierungsbedarf wird über ein Zwei-Konten-Modell mit Zinskompensation gedeckt, dabei werden Aufwendungen und Kosten gegengerechnet.

Geschäftsbericht 2016

der

Wohnbau GmbH Trossingen

Lagebericht 2016 über das 58. Geschäftsjahr der Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurde 1958 als Zusammenschluss der Stadt Trossingen, der örtlichen Volksbank Trossingen, dem zweitgrößten Arbeitgeber, heute EFKA Imperial Tobacco GmbH, und zahlreichen weiteren Minderheitsgesellschaftern zumeist örtlichen Handwerksbetrieben gegründet. Das Unternehmen ist im Dienstleistungssektor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig und errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Trossingen. Ferner können alle Bereiche und Aufgaben der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernommen werden. Es kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Es kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Vorrangiges Ziel des Unternehmens ist es, bezahlbaren Wohnraum für die breite Bevölkerungsgruppe im Bereich der Miet- und Eigentumswohnraums anzubieten. Besonders die Zielgruppen stehen im Versorgungsfokus, die sich selbst nicht adäquat mit Wohnraum versorgen können. Seiner sozialen Verantwortung wird das Unternehmen dadurch gerecht, dass es neben dem reinen Wohnen, bezahlbare Mieten und funktionierende Nachbarschaften gestaltet.

Das Unternehmen bewirtschaftete am Bilanzstichtag 31.12.2016 insgesamt 47 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 32 Garagen und Stellplätze, eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende mit 100 Belegungsplätzen, eine Sonderimmobilie und einen unbebauten Wohnbauplatz.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung übernimmt die Wohnbau seit 2015 Aufgaben der Kommunalen Wirtschaftsförderung sowie der Immobilien- und Standortentwicklung für den Hauptgesellschafter, die Stadt Trossingen. In diesem Aufgabenbereich erbringt das Unternehmen Leistungen zur Stärkung und Förderung des Wirtschaftsstandortes sowie die Entwicklung, Vermarktung und Vermittlung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet Trossingen und für den Interkommunalen Zweckverband Neuen.

II. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit -0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten 3 Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Wohnungsmarkt in Trossingen

Am Wohnungs- und Immobilienmarkt in Trossingen war während des Berichtsjahres 2016 deutlich angespannt. Leerstände von Wohnungen sind im gesamten Wohngebiet kaum vorhanden, die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt deutlich das Angebot. Geprägt durch die gesamtwirtschaftliche Erholung, aber bestehende Unsicherheit im Hinblick auf Geldanlagen, gab es im Geschäftsjahr 2016 auch eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien als Kapitalanlage. Diese Entwicklung wurde durch die historisch niedrige Zinsphase zusätzlich und die Verunsicherung bei Kapitalanlagen verstärkt. Es ist deshalb ein allgemeiner Trend zum Erwerb von Immobilien zur Eigentumbildung und Kapitalsicherung festzustellen. Die Belebung des Wohnungs- und Immobilienmarktes hat sich im Geschäftsjahr 2016 analog zur allgemeinen Bauentwicklung fortgesetzt. Lokal ist festzustellen, dass insbesondere das Bauträgergeschäft weiterhin eine hohe Bedeutung hat. Die gleichbleibend hohe Nachfrage nach Wohnraum zeigt sich in der zügigen Vermarktung freier Bauplätze.

Bezogen auf den Landkreis Tuttlingen bzw. die Stadt Trossingen, haben sich in 2016 Perspektiven und Tendenzen verfestigt. Die Stadt Trossingen liegt mit einer Durchschnittsmiete von 6,26 €/qm¹ und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 69 qm über dem kreisweiten Durchschnitt (Median 5,95 €/qm²). Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete liegt bei 432,00 €, die Warmmiete bei 635,00 €. Im durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen liegt Trossingen hingegen im hinteren Mittelfeld (3,11 €/qm/Monat). Die Mietbelastung liegt bei 21 % (Median im Landkreis Tuttlingen: 18 %) des zur Verfügung stehenden Monatseinkommens. Im Hinblick auf den prognostizierten Bedarf an Wohnungen werden bis 2025 ca. 200 WE in Trossingen zusätzlich benötigt.

Hinsichtlich des Wohnraumbedarfs, folgt der Trossinger Wohnungsmarkt dem landesweiten Trend, dass aktuell zu wenig freier Wohnraum zur Verfügung steht. Die Bereitstellung von Mietwohnfläche für sozial schwache Gruppen hat nochmals deutlich zugenommen. Die Nachfrage nach frei werdendem Wohnraum dieser Art ist, im Vergleich zum Vorjahr, nochmals spürbar angestiegen. Leerstände sind im Bestand nicht vorhanden. Wohnungen, insbesondere im Segment kleiner, preiswerter Wohnungen, können kurzfristig neu vermietet werden. In diesem Segment wird es lokal in den kommenden Jahren zu Verdrängungswettbewerben durch die gestiegene Nachfrage zwischen Personen mit Transfereinkommen, anerkannten Flüchtlingen und den örtlichen Studenten kommen. Durch den erhöhten Zuzug von überdurchschnittlich personenstarken Familien, insbesondere aus den osteuropäischen Nachbarländern, hat sich auch die Nachfrage nach großen Wohneinheiten (> 3-Zimmer-Wohnungen) verstärkt.

Der Erwerb von Wohnimmobilien zur Kapitalabsicherung hat sich ebenfalls im Berichtsjahr deutlich erhöht. Die Gesamtzahl der Wohnungsfertigstellungen ist sprunghaft gestiegen. Die Einheiten im Geschosswohnungsneubau werden größtenteils schon vor oder noch während der Bauphase an Kapitalanleger und Eigennutzer veräußert.

¹ Vgl. angewandter Mietspiegel Stadt Tuttlingen für die Stadt Tuttlingen, Hrsg. Stadt Tuttlingen, 27.07.2015 bis 27.07.2017

² Vgl. Wohnungsmarktbericht Baden-Württemberg 2014, Süddeutsche Wohnen GmbH

Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2016

Der Verlauf des Wirtschaftsjahres 2016 wurde im Wesentlichen geprägt noch durch die Flüchtlingspolitik geprägt. Durch den extremen Anstieg der Flüchtlingszahlen Anfang 2015, wurde das Unternehmen vom Hauptgesellschafter mit der Planung und dem Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge beauftragt. Der Baubeginn erfolgte im November 2015, aufgrund des langanhaltenden Winters konnte das Bauvorhaben erst im Herbst 2016 fertig gestellt und am 20. Oktober 2016 an den Mieter den Landkreis Tuttlingen als untere Aufnahmebehörde übergeben werden.

Die Bereitstellung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge fällt originär in die kommunale Zuständigkeit. Aufgrund der angespannten Lage am Wohnungsmarkt, hat sich das Unternehmen verpflichtet, freie Wohnungen an bevorzugt an die Stadt Trossingen zu vermieten.

Im Verlauf des Geschäftsjahres wurde die Neustrukturierung des Unternehmens weiter betrieben. Die operativen Abläufe wurden verbessert. Insbesondere das langjährige Problem der verzögerten Betriebskostenabrechnung im Gewerbeobjekt Werk 8 wurde, durch die externe Neuvergabe der Verwaltung gelöst.

Im Rahmen der örtlichen Wohnraumknappheit wurde die Konzeption des Neubauvorhabens „Am Stadtgarten“ weiter entwickelt. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung im November 2016 für die Realisierung des Baukonzeptes von Herrn Architekt Bernd Behnisch aus Villingen-Schwenningen entschieden.

Im Geschäftsfeld Wirtschaftsförderung wurde die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Neuen um knapp 30 Hektar weiter entwickelt.

Unternehmenslage

Der Großteil der Erträge wurde durch die Vermietung von Wohn- und Gewerbeobjekten erzielt. Die Umsatzerlöse ohne Nebenkosten aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr von 278.381,08 € auf 270.558,12 € gesunken. Ursächlich hierfür ist der Verkauf von Mietwohnungen.

Die Absetzung für Abnutzung (Afa) erfolgt nach linearer Abschreibung. Der jährliche Abschreibungsprozentsatz beträgt bei Wohngebäuden 2,0 % – 2,5 %, bei Garagen 5 % und bei Geschäftsgebäuden 2,0 %– 4,0 %. Die Höhe der Abschreibung richtet sich nach der Höhe der Herstellungs- und Anschaffungskosten und nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Ersatzinvestitionen in den Objektbestand erfolgen in der Regel nach Plan und aus Eigenmitteln. Im Berichtsjahr sind einmalige außerordentliche Belastungen, durch die erforderlichen Objektsanierungen und den Rückkauf der eigenen Geschäftsanteile von Minderheitsgesellschaftern, entstanden. Der Rückkauf der Geschäftsanteile erfolgte durch das Unternehmen selbst, die Anteile sind somit dem Unternehmen zugeordnet. Der Erwerb der Minderheitsanteile erfolgt im Berichtsjahr aus den liquiden Mitteln.

Alle Investitionen wurden und sind durch die Aufnahme von Darlehen finanziert. Zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung hat die Stadt Trossingen als Hauptgesellschafterin einen Kassenkredit in Höhe von insgesamt 90.000,00 € gewährt.

Die interne Unternehmenssteuerung erfolgt auf der Grundlage des kennzahlenorientierten Berichtswesens. Aus dem mehrjährigen Benchmarking der Kennzahlen erfolgt regelmäßig die Beurteilung der

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Kennzahlen werden dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern regelmäßig zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auch der Kapitallage vorgelegt.

Die branchenüblichen Kennzahlen für die Risikobewertung von Wohnungsunternehmen liegen im Berichtsjahr im unterdurchschnittlichen Bereich. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Rentabilitätskennzahlen geringfügig verbessert, allerdings spiegelt sich die zu geringe Investitionsleistung der vergangenen zehn Jahre noch wieder. Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt 0,64 % (Vorjahr – 0,90 %), die Eigenkapitalrentabilität bei –2,10 % (Vorjahr – 3,84 %) und der Return-on-Investment (ROI) bei –0,70 (Vorjahr –1,70).

Bei den Vermögens- und Finanzierungskennzahlen hat sich vor dem Hintergrund des Neubaus der Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge, die Anlagenintensität von 80,63 % (Vorjahr) auf 91,46 % erhöht. Die Umlaufintensität ist entsprechend von 19,37 % (Vorjahr) auf 8,54 % gesunken. Der Langfristige Verschuldungsgrad liegt mit 185,63 % im Bundesdurchschnitt (Median 182 %³), der Langfristige Fremdkapitalanteil bei 61,69 % (Median 57 %). Der Anlagendeckungsgrad von 103,78 % zeigt, dass das Anlagevermögen durch langfristige finanziert ist. Die Eigenkapitalquote ist durch die Inanspruchnahme von Fremdkapital für den Neubau der Gemeinschaftsunterkunft, von 44,27 % (Vorjahr) auf 33,23 % gesunken. Im Branchenvergleich entspricht die Kapitalisierungsquote dem Durchschnitt.

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von – 31.008,97 €. Prognostiziert waren für das Geschäftsjahr entsprechend der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2015 ein Überschuss in Höhe von ca. 5.000,00 €. Die Abweichung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass der Anspruch auf Einnahmen aus der Vermietung der Gemeinschaftsunterkunft erst ab November 2016 bestand. Ferner musste eine Steuerrückstellung in Höhe von 40121,00 € gebildet werden.

Die Bilanzsumme hat sich von 3.412.585,41 € auf 4.453.184,79 € erhöht. Die Sachanlagen sind auf der Aktivseite durch die Aktivierung des Neubausvorhabens „Gemeinschaftsunterkunft Gottlieb-Daimler-Straße“ auf 4.072.883,32 € (Vorjahr 2.751.638,05 €) gestiegen. Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten von 1.864.150,67 € auf 2.836.589,57 € erhöht.

Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei überdurchschnittlichen 33,23 % (Median Wohnungswirtschaft: 31 %) gegenüber 44,27 % im Vorjahr. Der hohe Anlagendeckungsgrad I (Eigenkapital zu Anlagevermögen) 103,78 % zeigt deutlich den hohen Anteil des Eigenkapitals am Anlagevermögen gegenüber 119,39 % im Vorjahr.

Das inhaltliche Unternehmensziel, als nicht finanzieller Leistungsindikator, ist die Bereitstellung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen sowie die aktive Beteiligung an einer nachhaltig positiven Stadtentwicklung, hinsichtlich städtebaulicher und sozialpolitischer Aspekte, lässt sich monetär nicht bewerten. Die Maximierung der Objektrenditen ist zwar nicht originäres Ziel des Unternehmens, aus finanzwirtschaftlicher Sicht besteht aber das dringende Erfordernis, durch eine aktive Geschäftspolitik in allen wohnungswirtschaftlichen Bereichen zukünftig höhere Erträge zu generieren.

³ Medianwerte aus Egon Murfeld, Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 7. Auflage

IV. Prognosebericht

Das Unternehmen betreibt eine aktive Wohnungsbau- und Geschäftspolitik, verbunden mit einer entsprechenden Positionierung am örtlichen Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Im investiven Bereich ist geplant, wieder verstärkt wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Bauten für die langfristige Vermietung sowie für die Veräußerung zu erstellen. Ferner ist geplant, entsprechende ergänzende immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen sukzessive aufzubauen, um die Ertragslage des Unternehmens mittelfristig zu verbessern.

Das Berichtsjahr 2016 schließt mit einem Fehlbetrag von – 31.008,97 €.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird, aufgrund des Geschäftsverlaufs 2017 im Erfolgsplan eine Ertragsüberschuss von 14.300,00 € kalkuliert.

Zur Verbesserung der Kapitalstruktur werden die eigenen Geschäftsanteile des Unternehmens an den Hauptgesellschafter, die Stadt Trossingen, veräußert.

Aufgrund der gleichbleibend hohen Nachfrage nach Wohnraum für alle Alters- und Sozialgruppen, wird im Geschäftsjahr 2017 ein Neubauvorhaben im Wohngebiet „Auf Gölten“ mit ca. 70 Wohneinheiten entwickelt. Nach Festlegung der umzusetzenden Projektstudie werden die erforderlichen Planungen für die Umsetzung noch in 2017 beginnen. Das Investitionsvorhaben ist für den Verkauf und für die Bestandshaltung vorgesehen.

V. Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

Branchenspezifische Risiken:

Das Geschäftsfeld der Wohn- und Gewerberaumvermietung wird umfassend betrieben. Die Nachfrage nach dem vom Unternehmen angebotenen Wohnmietraum ist insgesamt stabil. Die Neuvermietungen der Wohnungen waren im Geschäftsjahr zügig möglich. Die Leerstandquote für Wohnungen war konstant sehr niedrig (< 1 %). Die Sollmieten im Segment Wohnungen konnten weitgehend erzielt werden, insofern bestehen in diesem Geschäftsfeld nur geringe Risiken. Die Investitionen in den Objektbestand wurden in den Jahren bis 2013 stark zurückgenommen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es in Objekten mit schlechtem technischen Zustand eine höhere Tendenz zu hoher Mieterfluktuation und der Gefahr von Mietausfällen gibt. Zukünftig sind deshalb wieder Investitionen in den Bestand erforderlich. Die gesetzlichen Normierungen, im Bereich der Haus- und Verbrauchstechnik, haben sich in den zurückliegenden Jahren deutlich verschärft.

Im Objekt Ernst-Hohner-Straße 4 ist die Wohnbau GmbH nur noch Teileigentümer und verfügt zum Bilanzstichtag über eine Eigentumswohnung, drei Gewerbeeinheiten und mehrere Tiefgaragenstellplätze. Die erforderlichen Sanierungsarbeiten an der Dachabdichtung, wegen wiederkehrender Wassereintritte, wurden in 2014 abgeschlossen. Die Sanierungen der Dachabdichtung und Fassade waren erfolgreich, die bestehenden Probleme mit Wassereintritten sind seither nicht mehr aufgetreten. Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgte über eine Sonderumlage der Eigentümer.

Der langfristige Mietvertrag zwischen der Stadt Trossingen und dem Unternehmen für die Sonderimmobilie „Cafeteria im ehemaligen Dr.-Karl-Hohner-Heim“ in der Händelstraße 16/1 wurde zum August 2014 gekündigt. Eine kurzfristige Neuvermietung konnte nicht erfolgen, so dass sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung reduziert haben. Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen im ehemaligen Dr.-Karl-Hohner-Heim, erfolgte die Neuvermietung im November 2015 an den Landkreis Tuttlingen. Die Vermietung an eine öffentlich-rechtliche Einrichtung kommt einer Mietgarantie gleich, folglich sind keine Mietausfälle anzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde die neu errichtete Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge fertig gestellt und an den Mieter. Die Belegung des Wohnheims erfolgt über die untere Aufnahmebehörde, den Landkreis Tuttlingen. Zwischen der Wohnbau und dem Landkreis Tuttlingen wurde ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren zur Anmietung des Objektes in der Gottlieb-Daimler-Straße abgeschlossen. Auch bei dieser Vermietung besteht faktisch kein Mietausfallwagnis.

Seit Anfang 2016 werden einzelne Wohneinheiten in der Eberhardstraße 24 an anerkannte Flüchtlinge gem. § 3 Abs. 1 AsylG, die nach Abschluss des Anerkennungsverfahrens keinen geeigneten Wohnraum finden, vermietet. Hauptmieter dieser Wohnungen ist die Stadt Trossingen, insofern bestehen auch hier zukünftig keine Risiken hinsichtlich von Mietausfällen.

Die Ausgangslage bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien hat sich im Jahr 2014 deutlich verändert. Das Objekt Gewerbepark Achauerstraße verzeichnete bis Mitte 2014 ein hohes Risiko an Mietausfällen durch nicht zahlungsfähige bzw. -willige Mieter. Die Leerstandquote betrug Anfang 2013 knapp 49 % der Gesamtfläche. Wirtschaftlich kann das Unternehmen diesen Ausfall durch die vereinbarte Mietgarantie der Stadt Trossingen bis 2017 kompensieren. Durch die Neukonzeption und Umbenennung des Objektes – jetzt Werk 8 - und dem damit verbundenen Umbau der Immobilie, konnten nach Abschluss der Umbauarbeiten alle Flächeneinheiten vermietet werden. Im Geschäftsjahr 2016 waren im Werk 8 keine größeren Mietausfälle zu verzeichnen.

Die weiteren Gewerbeobjekte des Unternehmens befinden sich in der Ernst-Hohner-Str. 4 und sind langfristig an öffentliche Einrichtungen (Notariat Trossingen und Krankenkasse) vermietet. Auch hier ist das Mietausfallwagnis als gering zu bewerten.

Ertragsorientierte Risiken

Ertragsschwankungen können sich durch Zahlungsausfälle von Mietern ergeben. Das Unternehmen baut hierzu ein Risiko- und Forderungsmanagement auf, um frühzeitig den Forderungsaufbau zu vermeiden.

Ertragsrisiken entstehen durch Mietminderungsansprüche von Mietern beim Verstoß gegen vertraglich vereinbarte Mietleistungen, z. B. durch Minderungsansprüche seitens der Mieter aufgrund unterlassener Instandsetzung. Das Unternehmen ist durch zeitnahe Instandsetzungen, die Anspruchsleistung zu reduzieren.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung des Unternehmens, sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar. Die Gesellschaft finanziert sich aus Eigenkapital und Annuitätendarlehen. Für den kurzfristigen Bedarf stehen bei den Hausbanken kurzfristige Kreditlinien zur Verfügung. Alternativ kann der kurzfristige Liquiditätsbedarf über Kommunalkredite des Hauptgesellschafters zwischenfinanziert werden.

Chancenbericht

Durch die enge Zusammenarbeit mit der Hauptgesellschafterin, bestehen zukünftig gute Chancen, wieder verstärkt wohnungswirtschaftliche Aufgaben abzudecken. Insbesondere der Bedarf an bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum, hat im Stadtgebiet deutlich zugenommen. Dies hat insgesamt zu einer deutlichen Verknappung von Wohnraum geführt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, wird in den kommenden Jahren wieder vermehrt in den Neubau von Wohnungen investiert werden. Das Unternehmen plant mittelfristig an drei verschiedenen Standorten im Stadtgebiet den Neubau von Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine Projektstudie für den Neubau von insgesamt 72 Wohneinheiten im Stadtteil „Auf Gölten“ entwickelt. Das Bauvorhaben soll Wohnraum für alle Einkommenschichten zur Verfügung stellen. Geplant ist das Vorhaben bedarfsgerecht in verschiedenen Bauabschnitten zu realisieren. Die Hälfte der Wohnungen soll mit entsprechender Zweckbindung an Dritte veräußert werden. Die andere Hälfte wird im Anlagevermögen bleiben und langfristig vermietet. Das Unternehmen wird nach dem Rückzug aus dem sog. Bauträgergeschäft Ende der 90er Jahre, erstmals wieder die Erstellung und Verkauf von Wohngebäuden für Dritte betreiben.

Aufgrund der aktuell niedrigen Zinsentwicklung bei Guthaben, ist eine erhöhte Bereitschaft für alternative Anlageformen erkennbar. Die Investitionsbereitschaft zur Kapitalanlage in Immobilien ist sehr deutlich gestiegen. Dagegen sind die Baukosten in den vergangenen Jahren durch die erhöhte Baukonjunktur weit überdurchschnittlich gestiegen. Um Investitionen in den sozialen Wohnungsbau zu forcieren, hat das Bundeskabinett die erhöhte Abschreibung beim Erwerb und der Vermietung von Wohnungen mit Belegungsrechten beschlossen. Es wird deshalb ein deutlicher Nachfrageschub in diesem Wohnungssegment erwartet.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Bestehende Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsziele zurückgezahlt. Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Zur Minimierung von Ausfallrisiken hat das Unternehmen ein adäquates Debitorenmanagement eingeführt.

Verfügbare flüssige Mittel werden risikoarm angelegt.

Zur Absicherung gegen ein Liquiditätsrisiko wird für jedes nennenswerte Investitionsprojekt ein Liquiditätsplan erstellt, um einen Überblick über die Geldaus- und -egänge zu erhalten.

Im Geschäftsjahr 2016 war die Zahlungsfähigkeit stets gewährleistet.

VIII. AUSBLICK

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresverlust von – 31.008,97 € und einem Bilanzverlust von – 296.082,25 €, durch den Verlustvortrag aus dem Vorjahr von 265.073,28 €. Der Verlust soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Anforderungen an die Wohnungsversorgung sind in Baden-Württemberg und der Region Tuttlingen im vergangenen Jahr erheblich gestiegen. Die Erwartungen für die wirtschaftliche Entwicklung für die Folgejahre werden als überdurchschnittlich gut eingeschätzt. Für die Ausweitung der Geschäftsfelder und die Erstellung von neuem Wohnraum besteht in Trossingen ein hoher Bedarf.

Zur Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit, insbesondere des Cash-Flows, wird das Unternehmen zukünftig wieder verstärkt in den Neubau und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien investieren. Aufgrund des hohen Fehlbedarfs an preiswertem Mietwohnraum, wird der Bestand von Mietwohnungen in den kommenden Jahren durch Ankauf und Neubau von Objekten aufgestockt.

Insbesondere die Ertragslage im Geschäftsfeld Bauträgerwesen dürfte sich in den kommenden Jahren verbessern. Trotz gesteigener Gestehungskosten für Grundstücke und Bauleistungen, werden die Umsätze bei den Wohnimmobilien weiterhin steigen. Die durchschnittliche Ertragslage kann in den Folgejahren als gut eingeschätzt werden.

Darüber hinaus sollen zusätzliche Erlöse durch den Aufbau von wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern aus dem Dienstleistungsbereich verbessert werden.

Es wird versichert, dass der Lagebericht nach bestem Wissen der Gesellschaft den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses sowie die Lage der Gesellschaft so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und dass die wesentlichen Chancen und Risiken beurteilt und erläutert sowie die zugrunde liegenden Annahmen angegeben sind.

Trossingen, 08.06.2017



Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Matthias Sacher
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

An die Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Trossingen:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Trossingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Auf Grund des uns durch die Geschäftsführung der

Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Trossingen

erteilten Auftrages haben wir den

Jahresabschluss zum 31.12.2016

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 14.06.2017
BSC/RRU/BKU 10833

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2016

Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Trossingen

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE

	2016 €	2016 €	2015 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.620.197,02		482.208,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.397.961,69		1.463.805,89
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.939,61		6.869,69
4. Anlagen im Bau	<u>43.785,00</u>	4.067.883,32	793.754,17
II. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		<u>5.000,00</u>	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		4.072.883,32	2.751.638,05

	2016 €	2016 €	2015 €
Übertrag:		4.072.883,32	2.751.638,05
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	58.582,45		58.582,45
2. Unfertige Leistungen	60.000,00	118.582,45	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	69.741,54		8.265,48
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,00		2.078,26
3. Sonstige Vermögensgegenstände	46.526,14	116.268,68	60.388,16
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		145.450,34	531.633,01
Bilanzsumme		4.453.184,79	3.412.585,41

PASSIVSEITE

	2016 €	2016 €	2015 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		766.937,82	766.937,82
1. ./.. Nennbetrag eigene Anteile		<u>260.503,22</u>	<u>260.503,22</u>
2. Ausgegebenes Kapital		506.434,60	506.434,60
II. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	383.468,91		268.025,00
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>886.049,52</u>	1.269.518,43	1.001.493,43
III. Verlustvortrag	265.073,28		207.117,57
IV. Jahresfehlbetrag	-31.008,97	296.082,25	-57.955,71
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<u>1.479.870,78</u>	<u>1.510.879,75</u>

	2016 €	2016 €	2015 €
Übertrag:		1.479.870,78	1.510.879,75

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen	40.121,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	19.500,00	59.621,00	36.700,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.657.088,70		1.677.383,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.000,00		91.022,56
3. Erhaltene Anzahlungen	59.476,80		0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.022,90		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.794,47		44.101,06
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	11.845,46		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	37.668,79	2.895.897,12	51.644,01

davon aus Steuern:

€	25.957,32
Vorjahr €	31.695,34

D. Rechnungsabgrenzungsposten

17.795,89	854,99
-----------	--------

Bilanzsumme

4.453.184,79	3.412.585,41
---------------------	---------------------

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	270.558,12		278.381,08
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.100,86	322.658,98	0,00
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		60.000,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		110.856,64	78.117,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen 4. und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		114.738,82	107.872,23
5. Rohergebnis		378.776,80	248.626,64
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	94.935,00		92.835,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	22.919,02	117.854,02	20.033,44
davon für Altersversorgung:			
€	5.127,42		
Vorjahr €	4.368,00		
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		104.983,17	96.979,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		80.641,63	63.547,61
Übertrag:		75.297,98	-24.769,39

	2016 €	2016 €	2015 €
Übertrag:		75.297,98	-24.769,39
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	200,00		375,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	394,91	594,91	845,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		59.286,83	27.294,24
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		40.217,91	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		-23.611,85	-50.842,75
14. Sonstige Steuern		7.397,12	7.112,96
15. Jahresfehlbetrag		-31.008,97	-57.955,71

3. Anhang des Jahresabschlusses 2016

der Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
mit Sitz in Trossingen
eingetragen beim Handelsregister Stuttgart
unter der Nummer HRB 460034

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Gesellschaftsvertrags und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.
3. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.
4. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar:

Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden erstmalig Erträge, die bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren, als Umsatzerlöse gezeigt.

Die Erträge aus "Personalkostensätze der Stadt Trossingen" werden deshalb im laufenden Geschäftsjahr erstmalig unter den "Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen" ausgewiesen. In den Umsatzerlösen sind T€ 52,1 enthalten, der entsprechende Vorjahresausweis bei den sonstigen betrieblichen Erträgen betrug T€ 69,5

Zum Bilanzstichtag wurden erstmalig die im Folgejahr mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten in die Unfertigen Leistungen eingestellt. In Folge dessen werden im laufenden Geschäftsjahr "Erträge aus Bestandserhöhungen" von T€ 60,0 ausgewiesen.

Die bisher als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erfassten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter werden in Folge der Systemumstellung auf den Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft unter den "Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen" gezeigt (T€ 59,5).

Die Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (T€ 1,0) werden zum Bilanzstichtag nicht mehr unter den "Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern", sondern unter der Position "Verbindlichkeiten aus Vermietung" ausgewiesen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Aktiviert wurden ausschließlich Fremdkosten.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohngebäude	linear	2% und 2,5% / 3%, 4% und 5%
Geschäftsbauten	linear	2% und 4%
Außenanlagen	linear	5 - 19 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	4 - 10 Jahre

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 150 und € 1.000 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.078,26 €	Einzelwertberichtigung	2.078,26 €
---	------------	------------------------	------------

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

3. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2016	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Buchwert am 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	482,15			482,15		0,00	482,15		482,15					0,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.084.839,33			153.826,96	2.265.672,66	3.196.685,03	602.631,03	38.208,89	64.351,91			576.488,01	482.208,30	2.620.197,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.490.970,16					2.490.970,16	1.027.164,27	65.844,20	0,00			1.093.008,47	1.463.805,89	1.397.961,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.994,92			20.738,59		98.256,33	112.125,23	930,08	20.738,59			92.316,72	6.869,69	5.939,61
Anlagen im Bau	793.754,17	1.515.703,49			-2.265.672,66	43.785,00	0,00						793.754,17	43.785,00
	4.488.558,58	1.515.703,49		174.565,55	0,00	5.829.696,52	1.741.920,53	104.983,17	85.090,50	0,00	0,00	1.761.813,20	2.746.638,05	4.067.883,32
Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	5.000,00					5.000,00	0,00						5.000,00	5.000,00
	5.000,00	0,00		0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt	4.494.040,73	1.515.703,49		175.047,70	0,00	5.834.696,52	1.742.402,68	104.983,17	85.572,65	0,00	0,00	1.761.813,20	2.751.638,05	4.072.883,32

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 60.000,00 (Vorjahr € 0,00) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Prüfungskosten	7.000,00	15.600,00
Bilanzierung Fremde	7.000,00	0,00

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	33.612,88	2.883,32

4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.657.088,70 (1.677.383,04)	214.801,12 (553.048,26)	863.576,63 (861.624,71)	1.578.710,95 (262.710,07)	2.657.088,70 (615.663,24)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.000,00 (91.022,56)	90.000,00 (91.022,56)				
Erhaltene Anzahlungen	59.476,80 (0,00)	59.476,80 * (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.022,90 (0,00)	1.022,90 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.794,47 (44.101,06)	38.794,47 (44.101,06)				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	11.845,46 (0,00)	11.845,46 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	37.668,79 (51.644,01)	37.668,79 (51.644,01)				
Gesamtbetrag	2.895.897,12 (1.864.150,67)	453.609,54 (739.815,89)	863.576,63 (861.624,71)	1.578.710,95 (262.710,07)	2.657.088,70 (615.663,24)	

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	5.000,00
Erträge aus Anlagenabgängen	€	54.524,95
Sonstige periodenfremde Erträge ustfrei	€	30.655,02
Sonstige periodenfremde Erträge ustpfl.	€	10.985,76

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Betriebskosten Vorjahre USt 19%	€	8.093,72
---------------------------------	---	----------

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Periodenfremde Aufwendungen	€	11.455,70
-----------------------------	---	-----------

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Körperschaftsteuer aus EK 02-Ablösung	€	40.121,00
---------------------------------------	---	-----------

2. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung einschließlich Auslagen netto T€ 7,0.

D. Sonstige Angaben

1. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen.

Aktive Steuerlatenzen:

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Von dem Aktivierungswahlrecht für die sich als Saldo der Steuerlatenzen unter Berücksichtigung steuerlicher Verlustvorträge ergebenden zukünftigen Steuerentlastungen wurde kein Gebrauch gemacht.

2. Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden nicht.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	0
Technische Mitarbeiter	0	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	0	2
	0	2

4. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen (Vorjahr)	€ (€	0,00 2.214,67)	Forderungen gg. Gesellschaft
Verbindlichkeiten (Vorjahr)	€ (€	2.459.064,00 1.177.386,86)	Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten
	€ (€	90.000,00 90.000,00)	Verbindlichkeiten gg. anderen Kreditgebern

5. Mitglieder der Geschäftsführung:

Matthias Sacher Diplom-Geograph (Univ.)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Clemens Maier	Bürgermeister, Trossingen	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Harald Gnriß	Direktor Kreissparkasse Tuttlingen	(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Heinz Messner	Kaufmann i. R.	(bis 23.01.2017)
Hermann Maier	Landwirtschaftsmeister	(ab 24.03.2017)
Wolfgang Schoch	Polizeibeamter i. R.	
Werner Dressler	Polizeibeamter	
Dr. Hilmar Fleischer	Arzt i. R.	
Petra Hermann	Dipl.-Betriebswirtin	
Dr. Wolfgang Steuer	Arzt i. R.	

7. Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 750,00 €.

E. Weitere Angaben

1. Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.
2. Vorgeschlagen wird die folgende Ergebnisverwendung:

Vortrag Bilanzverlust auf neue Rechnung	€	<u>296.082,25</u>
---	---	-------------------

Trossingen, den 08.06.2017

Die Geschäftsführung:

Inventar zum 31. Dezember 2016

A K T I V S E I T E

Anlagevermögen

Sachanlagen

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2016	€	2.620.197,02
<u>Rechte mit Wohnbauten</u>	31.12.2015	€	482.208,30

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2016	93.366,97	388.841,33	482.208,30
<u>Zugang</u>			
Umbuchung aus Anlagen im Bau	130.939,00	2.134.733,66	2.265.672,66
<u>Abgang</u>			
Verkauf	9.098,43	80.376,62	89.475,05
<u>Abschreibungen</u>			
Planmäßige	0,00	38.208,89	38.208,89
<u>Bilanzausweis</u>	215.207,54	2.404.989,48	2.620.197,02

Erläuterungen:

1. Der Zugang aus der Umbuchung von Anlagen im Bau betrifft die Gemeinschaftsunterkunft in der Gottlieb-Daimler-Straße in Trossingen.

2. Abgegangen durch Verkauf ist die Wohnung Nr.18 nebst dem zugehörigen TG-Stellplatz.
3. Die Abschreibung bei den Wohnungen entspricht einer 50jährigen Nutzungsdauer.
4. Der Einzelnachweis ergibt sich aus einem Bestandsnachweis.

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2016	€	1.397.961,69
<u>Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</u>	31.12.2015	€	1.463.805,89

	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2016	230.020,56	1.233.785,33	1.463.805,89
<u>Abschreibungen</u>			
Gewerbegebäude	0,00	59.793,84	59.793,84
Garagen	0,00	3.593,50	3.593,50
Außenanlage	0,00	2.456,86	2.456,86
Summe Abschreibungen	0,00	65.844,20	65.844,20
<u>Bilanzausweis</u>	230.020,56	1.167.941,13	1.397.961,69

Erläuterungen:

1. Die Abschreibung entspricht einer 50jährigen Nutzungsdauer bei den Büroräumen und einer 25jährigen Nutzungsdauer bei den Gemeinschaftsräumen und Garagen.
Die Außenanlagen werden auf eine Nutzungsdauer von 5 bis 19 Jahren abgeschrieben.
2. Der Einzelnachweis ergibt sich aus einem Bestandsnachweis.

<u>Andere Anlagen, Betriebs- und</u>	31.12.2016	€	5.939,61
<u>Geschäftsausstattung</u>	31.12.2015	€	6.869,69
# 065000	Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	6.293,76
# 067000	Geringwertige Wirtschaftsgüter	€	575,93
			<hr/>
Stand 1.1.2016		€	6.869,69
			<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
<u>Abschreibungen</u>			
# 065000	Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	803,23
# 067000	Geringwertige Wirtschaftsgüter	€	126,85
			<hr/>
<u>Bilanzausweis</u>		€	5.939,61
			<hr style="border-top: 3px double black;"/>

Erläuterungen:

Abgegangen ist diverse, voll abgeschriebene Betriebs- und Geschäftsausstattung mit historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten von € 20.738,59 und Restbuchwerten von € 0,00.

<u>Anlagen im Bau</u>	31.12.2016	€	43.785,00
	31.12.2015	€	793.754,17
	Grundstücks- kosten €	Gebäude- kosten €	Insgesamt €
Stand 1.1.2016	130.939,00	662.815,17	793.754,17
<u>Zugang</u>			
Fremdarbeiten	0,00	1.555.344,69	1.555.344,69
Zuschuss Land	0,00	-39.641,20	-39.641,20
Summe Zugang	0,00	1.515.703,49	1.515.703,49
<u>Abgang</u>			
Umbuchung auf:			
Grundstücke mit Wohnbauten	130.939,00	2.134.733,66	2.265.672,66
<u>Bilanzausweis</u>	0,00	43.785,00	43.785,00

Erläuterungen:

1. Zugegangen sind weitere Baukosten für die Gemeinschaftsunterkunft in der Gottlieb-Daimler-Straße (€ 1.511.559,69) sowie für die Baumaßnahme in der Achauerstr. 8 (€ 43.785,00).
2. Der Zuschuss wurde für die Baukosten der Gemeinschaftsunterkunft in der Gottlieb-Daimler-Straße in Trossingen gewährt.
3. Umgebucht auf Wohnbauten mit Fertigstellung wurde die Gemeinschaftsunterkunft in der Gottlieb-Daimler-Straße in Trossingen.
4. Der Ausweis betrifft die Baumaßnahme bei dem Objekt in der Achauerstr. 8 in Trossingen (Aufzugsanlage).

Finanzanlagen

<u>Beteiligungen</u>	31.12.2016	€	5.000,00
	31.12.2015	€	5.000,00
<u>Bilanzausweis</u>	- unverändert -	€	<u><u>5.000,00</u></u>

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden die Geschäftsanteile bei der Volksbank Trossingen eG.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

<u>Grundstücke und grundstücksgleiche</u>	31.12.2016	€	58.582,45
<u>Rechte ohne Bauten</u>	31.12.2015	€	58.582,45

<u>Bilanzausweis</u>	- unverändert -	€	<u>58.582,45</u>
----------------------	-----------------	---	------------------

Erläuterungen:

Der Ausweis betrifft das unbebaute Grundstück Nordfeld mit einer Fläche von 1.739 qm.

<u>Unfertige Leistungen</u>	31.12.2016	€	60.000,00
	31.12.2015	€	0,00
 <u>Betriebs-/Heizkosten</u>			
Stand 1.1.2016		€	0,00
 <u>Zugang</u>			
Abzurechnende Fremdkosten 2016		€	60.000,00
<u>Bilanzausweis</u>		€	60.000,00

Erläuterungen:

Erstmalig ausgewiesen werden die im Folgejahr abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

<u>Forderungen aus Vermietung</u>	31.12.2016	€	69.741,54
	31.12.2015	€	8.265,48

Erläuterungen:

Ausgewiesen werden Forderungen aus der Vermietungstätigkeit.

<u>Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</u>	31.12.2016	€	1,00
	31.12.2015	€	2.078,26

Forderungen Wohnungsvermietungspool Händelstr. 16/1 GbR	€	2.078,26
abzügl. Wertberichtigung	€	2.077,26
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u><u>1,00</u></u>

<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	31.12.2016	€	46.526,14
	31.12.2015	€	60.388,16

Sonstige Vermögensgegenstände	€	10.029,94
Instandhaltungsrücklagen	€	33.612,88
Barwert Körperschaftsteuerguthaben	€	2.883,32
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u><u>46.526,14</u></u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

<u>Kassenbestand,</u>	31.12.2016	€	145.450,34
<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	31.12.2015	€	531.633,01

Guthaben bei Kreditinstituten

Kreissparkasse TUT Girokonto Nr. 911 003	€	28.914,07
Kreissparkasse TUT Treuhandkonto 85 77 504	€	4.459,94
Volksbank Trossingen Girokonto Nr. 17 000 009	€	5.522,81
Volksbank Trossingen Geldmarktkonto Nr. 17 000 602	€	105.530,62
Guthaben Kautionen	€	1.022,90
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>145.450,34</u>

Erläuterungen:

Gleichlautende Kontoauszüge der Geldinstitute liegen vor.

P A S S I V S E I T E

Eigenkapital

<u>Gezeichnetes Kapital</u>	31.12.2016	€	766.937,82
	31.12.2015	€	766.937,82
<u>Nennbetrag eigene Anteile</u>	31.12.2016	€	260.503,22
	31.12.2015	€	260.503,22
<u>Ausgegebenes Kapital</u>	31.12.2016	€	506.434,60
	31.12.2015	€	506.434,60

Gewinnrücklagen

<u>Satzungsmäßige Rücklagen</u>	31.12.2016	€	383.468,91
	31.12.2015	€	268.025,00

Stand 1.1.2016 € 268.025,00

Umwidmung aus Andere Gewinnrücklagen (lt. Beschluss vom 29.11.2016) € 115.443,91

Bilanzausweis € 383.468,91

<u>Andere Gewinnrücklagen</u>	31.12.2016	€	886.049,52
	31.12.2015	€	1.001.493,43

Stand 1.1.2016 € 1.001.493,43

Umwidmung in Satzungsmäßige Rücklagen (lt. Beschluss vom 29.11.2016) € 115.443,91

Bilanzausweis € 886.049,52

<u>Bilanzverlust</u>	31.12.2016	€	296.082,25
	31.12.2015	€	265.073,28

<u>Verlustvortrag</u>	31.12.2016	€	265.073,28
	31.12.2015	€	207.117,57

<u>Jahresfehlbetrag</u>	31.12.2016	€	-31.008,97
	31.12.2015	€	-57.955,71

Steuerrückstellungen

31.12.2016 € 40.121,00
31.12.2015 € 0,00

	Stand 01.01.2016	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2016
Körperschaftsteuer 2016				40.121,00	40.121,00
Gesamt	0,00	0,00	0,00	40.121,00	40.121,00

Erläuterungen:

Betrifft die 3%ige Ablösung des EK 02-Bestandes nach § 34 Abs.14 KStG.

Sonstige Rückstellungen

31.12.2016 € 19.500,00
31.12.2015 € 36.700,00

	Stand 01.01.2016	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand 31.12.2016
# 309500 Prüfungskosten 2015	15.600,00	15.600,00		0,00	0,00
# 309500 Prüfungskosten 2016	0,00			7.000,00	7.000,00
# 307000 Ersatzprüfung GPA	5.000,00		5.000,00		0,00
# 309500 Steuerberatung	0,00			2.300,00	2.300,00
# 309500 Bilanzierung Fremde	0,00			7.000,00	7.000,00
# 307000 Buchhaltungskosten	10.000,00	10.000,00	0,00		0,00
# 307000 Nebenkosten	3.800,00	3.800,00			0,00
# 307000 Zinsen Kassenkredite 2016	1.500,00			900,00	2.400,00
# 307000 Aufbewahrung	800,00				800,00
Gesamt	36.700,00	29.400,00	5.000,00	17.200,00	19.500,00

Erläuterungen:

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Der Ansatz erfolgt in Höhe der erwarteten Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten

<u>Verbindlichkeiten gegenüber</u>	31.12.2016	€	2.657.088,70
<u>Kreditinstituten</u>	31.12.2015	€	1.677.383,04

Hypotheken und Grundschulden

Stand 1.1.2016 € 1.677.383,04

Abgang

Voba Trossingen Nr. 17 000 203 € 321.893,35
Voba Trossingen Nr. 17 000 211 € 73.628,88
Summe Abgang € 395.522,23

Zugang

KSK Tuttlingen Nr. 6000 451 251 € 1.532.800,00

Annuität

Voba Trossingen Nr. 17 000 220 € 22.116,11
KSK Tuttlingen Nr. 6000 418 476 € 21.840,00
KSK Tuttlingen Nr. 6000 451 251 € 113.616,00
Summe Tilgung € 157.572,11

Stand 31.12.2016 € 2.657.088,70

Zusammenstellung

Voba Trossingen Nr. 17 000 220 € 198.024,70
KSK Tuttlingen Nr. 6000 418 476 € 172.680,00
KSK Tuttlingen Nr. 6000 451 251 € 2.286.384,00

Bilanzausweis € 2.657.088,70

Erläuterungen:

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind durch gleichlautende Kontoauszüge zum 31.12.2016 der Volksbank Trossingen bzw. der Kreissparkasse Tuttlingen belegt.

<u>Verbindlichkeiten gegenüber anderen</u>	31.12.2016	€	90.000,00
<u>Kreditgebern</u>	31.12.2015	€	91.022,56

Hypotheken und Grundschulden

Kassenkredit Stadt Trossingen		€	<u>90.000,00</u>
-------------------------------	--	---	------------------

Erläuterungen:

Zum Bilanzstichtag werden die Verbindlichkeiten aus Mietkautionen erstmalig unter der Position "Verbindlichkeiten aus Vermietung" ausgewiesen.

<u>Erhaltene Anzahlungen</u>	31.12.2016	€	59.476,80
	31.12.2015	€	0,00

Erläuterungen:

Erstmalig ausgewiesen werden die von den Mietern für das laufende Jahr geleisteten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

<u>Verbindlichkeiten aus Vermietung</u>	31.12.2016	€	1.022,90
	31.12.2015	€	0,00

Erläuterungen:

Betrifft Verbindlichkeiten aus Mietkautionen.

<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen</u>	31.12.2016	€	38.794,47
<u>und Leistungen</u>	31.12.2015	€	44.101,06

Erläuterungen:

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind in einer zum Bilanzstichtag erstellten Saldenliste nachgewiesen.

<u>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</u>	31.12.2016	€	11.845,46
	31.12.2015	€	0,00

Erläuterungen:

Betrifft Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Trossingen.

<u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	31.12.2016	€	37.668,79
	31.12.2015	€	51.644,01

- davon aus Steuern: € 25.957,32

Finanzamt Rückzahlung Vorsteuer §15a	€	8.666,97
Umsatzsteuererklärung 2015	€	15.848,58
Personalkostenabrechnung	€	47,02
Niederschlagswasser	€	3,52
Nachzahlung Ardelean für Cafeteria Händelstr.-2015	€	11.660,93
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer	€	1.441,77
<u>Bilanzausweis</u>	€	<u>37.668,79</u>

<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	31.12.2016	€	17.795,89
	31.12.2015	€	854,99
Stand 1.1.2016		€	854,99
<u>Zugang</u>			
Vorauserhaltene Miete lfd. Jahr		€	17.795,89
<u>Abgang</u>			
Vorauserhaltene Miete Vorjahr		€	854,99
<u>Bilanzausweis</u>		€	17.795,89

Erläuterungen:

Der Ausweis betrifft vorauserhaltene Mieten.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

Umsatzerlöse

a) aus der Hausbewirtschaftung

		2016	€	270.558,12
		2015	€	278.381,08
		2016		2015
		€		€
# 400100	Vermietung Wohnungen	92.849,69		57.434,17
# 400200	Vermietung Gewerbe ustfrei	65.514,09		88.079,21
# 400219	Vermietung Gewerbe ustpfl.	102.421,10		123.522,56
# 400300	Vermietung Garage ustfrei	9.380,00		9.345,14
# 400319	Vermietung Garage ustpfl.	393,24		0,00
		270.558,12		278.381,08

b) aus anderen Lieferungen und Leistungen

		2016	€	52.100,86
		2015	€	0,00
		2016		2015
		€		€
# 483200	Personalkostenersätze Stadt	52.100,86		0,00

Erläuterungen:

1. Die Personalkostenersätze der Stadt Trossingen betreffen die Vergütung gemäß dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 21. September 2015 über die Erfüllung kommunaler Leistungsangebote im Bereich der Aufgaben der bisherigen Stabstelle für Wirtschaftsförderung.
2. Die Erträge aus "Personalkostenersätze der Stadt Trossingen" wurden im Vorjahr noch unter der Position Sonstige betriebliche Erträge gezeigt.

Erhöhung des Bestandes

**an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen
und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen**

2016	€	60.000,00
2015	€	0,00

Bestandserhöhung

Aktiviere Fremdkosten aus
Betriebs-/Heizkosten

2016	2015
€	€
60.000,00	0,00

Erläuterungen:

Erstmalig zum Bilanzstichtag in die Unfertigen Leistungen eingestellt wurden die im Folgejahr abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten.

Sonstige betriebliche Erträge

2016	€	110.856,64
2015	€	78.117,79

		2016	2015
		€	€
# 493000	Auflösung von Rückstellungen	5.000,00	0,00
# 484900, 485500	Aus Verkauf Sachanlagen	54.524,95	0,00
# 483200	Personalkostenersätze Stadt	0,00	69.528,81
# 415000, 450000	Sonstige Erträge ustfrei	9.448,70	8.588,98
# 496000	Sonstige periodenfremde Erträge ustfrei	30.655,02	0,00
# 415019	Sonstige Erträge ustpfl.	242,21	0,00
# 496019	Sonstige periodenfremde Erträge ustpfl.	10.985,76	0,00
		110.856,64	78.117,79

Erläuterungen:

Die Erträge aus "Personalkostenersätze der Stadt Trossingen" werden erstmalig unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen" gezeigt.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen
und Leistungen**

a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

		2016	€	114.738,82
		2015	€	107.872,23
		2016		2015
Betriebskosten		€		€
# 636100	Betriebskosten Wohnungen	25.590,50		17.186,44
# 636200	Betriebskosten Gewerbe mit VoSt	25.855,35		28.980,19
# 636220	Betriebskosten Gewerbe ohne VoSt	11.297,40		14.679,97
# 636300	Betriebskosten Garagen	575,23		694,52
		63.318,48		61.541,12

		2016		2015
Sonstige Betriebskosten		€		€
# 635500	Gebäudeaufwand gepl. Neubau	0,00		750,00
# 636700	Betriebskosten Eigentümer Wohnbau	6.906,91		0,00
# 636900	Betriebskosten Vorjahre	98,43		7.691,85
# 636919	Betriebskosten Vorjahre USt 19%	8.093,72		0,00
# 640000	Versicherungen	9.728,90		1.831,05
# 640100	Versicherungen Betriebskosten	3.325,61		2.853,96
# 642000	Beiträge und Gebühren	3.961,06		1.364,49
# 643000	Verwaltungsaufwendungen	9.854,64		8.211,96
		41.969,27		22.703,31

		2016		2015
Reparaturen und Instandhaltung		€		€
# 645100	Rep. und Instandh. Wohnungen	2.216,83		6.098,69
# 645200	Rep. und Instandh. Gewerbe	7.181,76		17.350,61
# 645300	Rep. und Instandh. Garagen	0,00		178,50
# 646000	Rep. und Instandh. Bewegl. WG	52,48		0,00
		9.451,07		23.627,80

		114.738,82		107.872,23
		=====		

Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

2016	€	94.935,00
2015	€	92.835,28

		2016	2015
		€	€
# 600000	Löhne und Gehälter	94.935,00	90.999,96
# 603000	Aushilfslöhne	0,00	1.200,00
# 604000	Pauschale Steuer für Aushilfen	0,00	635,32
		<u>94.935,00</u>	<u>92.835,28</u>

**b) soziale Abgaben und Aufwendungen für
Altersversorgung und Unterstützung**

2016	€	22.919,02
2015	€	20.033,44

(davon für Altersversorgung: € 5.127,42)

		2016	2015
		€	€
# 607000	Erstattungen KK/Knappschaft	-131,04	0,00
# 609000	Gesetz. Soziale Aufwendungen	16.887,18	15.665,44
# 611000	Berufsgenossenschaft	1.035,46	0,00
# 615000	Beiträge zur ZVK	5.127,42	4.368,00
		<u>22.919,02</u>	<u>20.033,44</u>

Abschreibungen

		2016	€	104.983,17
		2015	€	96.979,70
		2016		2015
		€		€
# 620000	Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00		1,00
# 622000	Grundstücke mit Wohnbauten	38.208,89		31.091,92
# 622000	Grundstücke mit Geschäftsbauten	65.844,20		65.828,47
# 626000	Betriebs- und Geschäftsausstattung	930,08		58,31
		104.983,17		96.979,70

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2016	€	80.641,63
2015	€	63.547,61

2016	2015
€	€

Sächliche Verwaltungskosten:

# 680500	Porto und Telefonkosten	402,84	391,91
# 681500	Bürobedarf	349,65	128,00
# 665000	Reisekosten	229,50	342,30
# 685500	Nebenkosten Geldverkehr	1.244,31	886,84
# 683000	Buchhaltungskosten	8.356,04	11.210,52
# 682100	Fortbildung	0,00	735,00
# 660000	Repräsentation und Werbung	540,95	356,30
# 682500	Rechts- und Beratungskosten	26.657,93	29.914,58
# 687500	Aufsichtsratsvergütungen	750,00	1.050,00
# 685000	Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.416,98	5.283,16
# 683300	Sachkostenersätze an Stadt	4.395,00	0,00
# 683200	Personalkostenersätze an Stadt	11.765,46	3.485,08
# 696000	Periodenfremde Aufwendungen	11.455,70	3.195,54
# 685600	Aufw. Veräußerung Kapitalanteile	0,01	0,00

Abschreibungen auf Forderungen:

# 693000	Forderungsverluste ustfrei	0,00	2.436,35
# 693000	Zuweisung Wertberichtigungen	2.077,26	0,00
# 693019	Forderungsverluste USt 19%	0,00	4.132,03
		80.641,63	63.547,61

<u>Erträge aus anderen Wertpapieren und</u>	2016	€	200,00
<u>Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</u>	2015	€	375,00

Erläuterungen:

Betrifft Erträge aus dem Geschäftsanteil bei der Volksbank Trossingen.

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	2016	€	394,91
	2015	€	845,88

		2016	2015
		€	€
# 710000	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	141,09	503,83
# 710000	Aufzinsung KSt-Guthaben	198,11	299,41
# 710000	Erstattungszinsen KSt 2014	50,00	25,00
# 710000	Zinsen Instandhaltungsrücklagen	5,71	17,64
		394,91	845,88

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	2016	€	59.286,83
	2015	€	27.294,24

		2016	2015
		€	€
# 731000	Für kurzfristige Verbindlichkeiten	0,00	112,15
# 731000	Zinsen Kassenkredite Stadt Trossingen	900,00	1.314,23
# 732000	Für langfristige Verbindlichkeiten	40.446,75	25.867,86
# 730000	Bereitstellungszinsen	17.940,08	0,00
		59.286,83	27.294,24

Steuern vom Einkommen und Ertrag

2016	€	40.217,91
2015	€	0,00

763000 Kapitalertragsteuer/SolZ
763000 Körperschaftsteuer aus
EK 02-Ablösung

2016	2015
€	€
96,91	0,00
40.121,00	0,00
40.217,91	0,00

Erläuterungen:

Betrifft die 3%ige Ablösung des EK 02-Bestandes nach § 34 Abs.14 KStG.

Ergebnis nach Steuern

2016	€	-23.611,85
2015	€	-50.842,75

Sonstige Steuern

2016	€	7.397,12
2015	€	7.112,96

768000 Grundsteuer

2016	2015
€	€
7.397,12	7.112,96

<u>Jahresfehlbetrag</u>	2016	€	-31.008,97
	2015	€	-57.955,71

<u>Verlustvortrag</u>	2016	€	265.073,28
	2015	€	207.117,57

<u>Bilanzverlust</u>	2016	€	296.082,25
	2015	€	265.073,28

Wohnbau Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Trossingen

Bilanzkennzahlen
für das Geschäftsjahr 2016

Kennzahlen 2016

Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	28.278	0,64	-0,90
	Bilanzsumme	4.453.185		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	-31.009	-2,10	-3,84
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	1.479.871		
Return On Investment	Jahresüberschuss	-31.009	-0,70	-1,70
	Bilanzsumme	4.453.185		

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	4.072.883	91,46	80,63
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	4.453.185		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	4.067.883	91,35	80,49
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	4.453.185		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	380.301	8,54	19,37
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	4.453.185		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	2.747.089	185,63	117,04
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	1.479.871		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	2.747.089	61,69	51,82
	Bilanzsumme	4.453.185		
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	4.226.960	103,78	119,18
	Anlagevermögen	4.072.883		
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	4.226.960	103,91	119,39
	Sachanlagevermögen	4.067.883		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	1.479.871	33,23	44,27
	Bilanzsumme	4.453.185		
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	-28.932		45.593