



Wohnbau Mühlheim am Main GmbH

Wohnbau Mühlheim am Main GmbH
Lagebericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Mühlheim am Main. Zweck der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, vermitteln, bewirtschaften und verwalten. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Betätigung liegt derzeit in der Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH verfügt, einschließlich des Neubaus der Gemeinschaftsunterkunft in der Schillerstraße 83, über 1.275 eigene Wohnungen, 12 Gewerbeeinheiten, 6 sonstige Einheiten sowie 426 KFZ- Stellplätze wovon 195 Garagen sind. Der Belegungsbindung unterliegen 414 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Im Jahre 2016 endete in einer Liegenschaft mit 12 Wohnungen, durch Rückzahlung eines öffentlichen Baudarlebens, die Eigenschaft „öffentlich gefördert“; bei 14 Wohnungen wurden neue Bindungen in 2016 begründet. Die Gesellschaft besitzt 861 nicht belegungsgebundene, freifinanzierte Wohnungen. Der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen am Wohnungsgesamtbestand, ohne Berücksichtigung der Gemeinschaftsunterkunft Schillerstr. 83, beträgt damit rund 33,20%.

Darüber hinaus verwaltet die Wohnbau weitere Objekte der Stadt Mühlheim am Main im Rahmen einer Fremdverwaltung. Hierbei handelt es sich um 26 Wohnungen, 10 gewerbliche Einheiten und 1 Garage.

Wie in den letzten Jahren auch, war die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in Mühlheim am Main im Geschäftsjahr 2016 durch einen erheblichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, was der allgemeinen Marktsituation im Rhein Main Gebiet entspricht. Nachgefragt werden sowohl günstige Wohnungen in allen Größenklassen, wie auch qualitativ hochwertige Wohnungen zu höheren Mietpreisen. Die durchschnittlichen Mieten betragen für das abgelaufene Geschäftsjahr 6,21 € je qm, nach 6,10 € je qm im Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2016 haben in 104 Fällen Wohnungswechsel stattgefunden (im Vorjahr 101).

Die Gesellschaft hat im Rahmen ordnungsmäßiger Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften, die dafür notwendigen Instandsetzungsarbeiten vorgenommen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden darüber hinaus diverse Maßnahmen und Projekte zur Verbesserung und Erweiterung des Bestandes umgesetzt.

So wurden die Sanierungsmaßnahmen im Hausener Weg 4, 6, 8 und Müllerweg 13 und 13 a, die in 2015 schlussabgewickelt wurden, um die Neugestaltung der jeweiligen Außenanlage ergänzt. Beide Wohnanlagen haben nun ein neues zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Die Sanierungsmaßnahmen in der Gerhart-Hauptmann-Straße 2-4, 6-8, 10-12 sowie 14-16 wurden im Laufe des Jahres 2016 fertiggestellt. Durch die Entwicklung der Außenanlagen mit Integration von 5 „Kommunikationsplätzen“ in der jeweiligen Mitte von 4 Gebäudereihen und einer neuen Begrünung, mit der Einbindung von Gabionen und Betonelementen, ist somit das Sanierungsgebiet „Gerhart-Hauptmann-, Dietesheimer-, Holbeinstraße“ abgeschlossen.

Das Jahr 2016 war zudem geprägt von der Fertigstellung des neuen Geschäftsgebäudes für die Wohnbau Mühlheim am Main und der Tochtergesellschaft Immoservice Mühlheim am Main sowie des Umzuges. Der Umzug fand im April des abgelaufenen Jahres statt, die Fertigstellung inklusive der 5 rollstuhlfreundlichen Wohnungen mit eigenem Vorgarten und Parkplatz vor dem jeweiligen Zugang, die im Erdgeschoss integriert wurden, ist im Spätherbst 2016 erfolgt. Das bedeutete für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beider Gesellschaften, dass das Arbeiten im neuen Domizil mehr oder weniger in einer Baustelle stattfinden musste. Neben den modernen Büroräumen haben wir im Erdgeschoss einen einladenden Empfangsbereich mit anschließenden Kundenservicebüros errichtet. Somit müssen Kunden nicht durch das ganze Gebäude zum jeweiligen Ansprechpartner geschickt werden, sondern werden direkt im Kundenbereich empfangen. Selbstverständlich haben wir die Zugänge und die Kundentoilette barrierefrei gestaltet, um auch Mietern mit Handicap den gleichen Service anbieten zu können. Die Wohnungen konnten ab dem 01.06.2016 bezogen werden, die Einhausungen der Vorgärten erfolgte allerdings erst im Herbst. Durch die Errichtung der neuen Geschäftsstelle konnten wir neben der dringend notwendigen Erweiterung der Büroflächen auch nachhaltig und spürbar den Service für unsere Kunden verbessern und zudem zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Direkt im Anschluss an den Umzug aus der ehemaligen Geschäftsstelle in der Elisabethenstraße 13 wurden die Sanierungsarbeiten in der Elisabethenstraße 11-13 und 15-17 begonnen. Die 7 von der Wohnbau und deren Tochtergesellschaft Immoservice als Büros genutzten Wohnungen wurden zurück gebaut und kernsaniert. Hier wurden Grundrisse geändert, eine neue Elektro-Verteilung installiert und neue Heizkörper gesetzt. Außerdem wurden die Bäder komplett modernisiert und neue Sanitärstränge eingezogen. Die Wohnungen konnten bereits ab dem 01.10.2016 bezogen werden. Parallel zur Wohnungssanierung wurde mit der energetischen Sanierung der Häuser begonnen. In den Häusern 11-13 wurden neben den energetischen Maßnahmen, wie die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, die Dämmung und Erneuerung der Dächer, der Austausch sämtlicher Fenster sowie die Kellerdeckendämmung, die zeitgleich auch in den Häusern 15-17 begonnen wurde, sämtliche Bäder und Steigstränge für Heizung und die Bewässerung erneuert. Zudem wurden in den Erdgeschosswohnungen bodengleiche Duschen eingebaut. Die Arbeiten wurden aufgrund des Kälteeintritts unterbrochen und werden Anfang des Jahres 2017 zu Ende gebracht. Um einen förderfähigen Energiestandard zu erreichen haben wir ein Blockheizkraftwerk samt Spitzenlastkessel für alle 4 Hauseingänge errichtet, welches sämtliche Wohnungen mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Die Gesellschaft hat im Jahre 2014 zwei Gebäude, In der Seewiese 12 – 14, die für den Abriss vorgesehen waren, auf Grund der angespannten Situation bei der Unterbringung von Flüchtlingen wieder bewohnbar gemacht und an die Stadt Mühlheim vermietet. Dieser Mietvertrag war bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Neubaus in der Schillerstraße 83 befristet. Das Grundstück mit 1981 qm Fläche wurde Anfang 2016 käuflich von der Stadt Mühlheim am Main erworben. Baubeginn für das 3 stöckige Gebäude war im April 2016, Fertigstellung und Übergabe an den Mieter, die Stadt Mühlheim am Main, die dieses Gebäude für eine Laufzeit von 20 Jahren angemietet hat, erfolgte bereits im November 2016. Das Gebäude ist ausgestattet mit 36 Schlafräumen mit Gemeinschaftsküchen und –bädern, wobei in den jeweiligen Eckbereichen sogenannte Familienzimmer mit 2 Schlafräumen, eigener Küche und eigenem Bad errichtet wurden. Zudem verfügt es über ausreichende Gemeinschaftsräume auf jeder Etage und Seminar- und Büroflächen im Erdgeschoss. Vorgesehen ist eine Nutzung für 80 Personen, es bietet darüber hinaus die Möglichkeit eine Wohngruppe mit separatem Zugang unterzubringen. Im Außenbereich wurden ausreichend Stellplätze für Fahrräder und PKWs errichtet und mit dem Anlegen einer Grünfläche mit Integration eines Kleinkinderspielbereichs begonnen. Diese Arbeiten werden voraussichtlich im Frühjahr 2017 abgeschlossen sein.

Zwei Grundstücke auf dem Gelände der ehemaligen EHA-Ventilfabrik wurden von der Gesellschaft im abgeschlossenen Jahr gekauft. Das erste Grundstück, Siemensstraße 5, ist mit einer Lagerhalle bebaut und

wurde erworben um zum einen der Tochtergesellschaft Immoservice Mühlheim am Main GmbH die dringend notwendigen Lagerflächen zur Verfügung zu stellen und eigene Seecontainer, die bei größeren Sanierungsmaßnahmen als Zwischenlager für die Mieter genutzt werden, unterzustellen. Zum anderen war zum Zeitpunkt des Kaufes die Situation bei der Unterbringung von Flüchtlingen sehr angespannt, sodass eine zwischenzeitliche Nutzung für die Unterbringung von Flüchtlingen in eigen konzipierten Leichtbauhallen, möglich gewesen wäre. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück einschließlich der Lagerhalle an die Tochtergesellschaft Immoservice Mühlheim am Main GmbH, verpachtet.

Das zweite Grundstück, in der Lämmerspieler Straße 38 gelegen, wurde zum Zweck der Errichtung eines Garagenhofes erworben. Die hier entstehenden Garagen sollen als Nachweis der bei Neubauten notwendigen PKW Stellplätze dienen. Diese Neubauten sollen im Rahmen einer Nachverdichtung auf Grundstücken in der Lämmerspieler Straße und auf zwei weiteren Grundstücken im Hausener Weg errichtet werden.

Für die Gebäude in der Blumenstraße 10, 12, 14 und 16 besteht eine zentrale Versorgung für Heizung und Warmwasser. Diese Heizungsanlage war mehrere Jahrzehnte im Betrieb, was vermehrt zu Störungen geführt hat. Sowohl aus Energieeffizienz- als auch aus Kostengründen wurde diese Anlage im abgelaufenen Jahr komplett gegen ein modernes Gasbrennwertgerät ausgetauscht. Es wurde zudem die Möglichkeit vorgesehen, im Rahmen einer möglichen Sanierung ein Blockheizkraftwerk zu errichten. In diesem Falle würde die jetzt verbaute Anlage als Spitzenlastkessel verbleiben.

Nicht nur durch die Neueinführung der Biotonne, für die zusätzlicher Platz an den Müllplätzen sämtlicher Liegenschaften notwendig wurde, kommt es immer mehr zu Problemen an den durch die Gesellschaft verbauten Müllboxen. Durch die Abrechnung des Restmülls mit unseren Mietern nach Gewicht kommt es leider vermehrt zu Fehlfüllungen der Papier-, DSD-, oder Biotonnen. Außerdem wird in vielen Wohnanlagen der Müll vermehrt vor, statt in den Tonnen entsorgt. Unter anderem aus diesen Gründen hat sich die Gesellschaft dazu entschlossen, sukzessive diese Müllboxen zurückzubauen und gegen sich der Umgebung anpassende Einhausungen zu ersetzen. Erste Müllplätze sind im abgelaufenen Jahr dementsprechend umgerüstet worden; eine wesentliche Verbesserung der Situation konnte in diesen Fällen bereits festgestellt werden.

Um nachhaltig die Qualität in den Außenanlagen der Wohnbau- Liegenschaften zu verbessern, hat sich die Gesellschaft dazu entschlossen den Gartenpflegevertrag über sämtliche Liegenschaften mit einem externen Dienstleister aufzulösen. Diese Arbeiten werden ab dem 01.01.2017 durch die Tochtergesellschaft Immoservice Mühlheim am Main GmbH ausgeführt. Durch die Erweiterung des Dienstleistungsangebotes und damit einhergehenden personellen sowie maschinellen Ausrichtung der Immoservice verspricht sich diese, neben besagter Qualitätsverbesserung, Zusatzeinnahmen durch Sonderarbeiten wie z.B. Neuanlagen als auch eine wesentliche Verbesserung der Flexibilität bei der Personalplanung.

Im Rahmen der Hausverwaltung für städtische Liegenschaften hat die Gesellschaft den Umbau von 3 ehemaligen Wohnungen zu modernen Gruppen- und Gemeinschaftsräumen mit entsprechenden Sanitärbereichen für den Kindergarten „Wilde Zwerge“ im Jahre 2016 abgewickelt. Außerdem wurde der zu verwaltende Bestand um 2 weitere Liegenschaften erweitert.

Durch fluktuationsbedingte Mieterwechsel wurden im Jahre 2016, neben etlichen Teilmodernisierungen, 17 Wohnungen einzelmodernisiert, um eine nachhaltige Vermietbarkeit auch in Zukunft gewährleisten zu können.

Folgende Tabelle fasst die für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	5.890,0	6.101,6	5.804,1
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	1.680,0	1.820,1	1.748,8
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	533,4	499,4	474,6
Jahresüberschuss	834,7	1.077,4	1.062,9

Im Wirtschaftsplan 2016 hatten wir Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu den Planzahlen ergaben sich im Ergebnis positive Abweichungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten gegenüber 2015 gesteigert werden. Sie betragen im Geschäftsjahr EUR 8.640.743,74 und liegen damit um EUR 259.164,26 über dem Vorjahresniveau. Wesentliche Gründe sind hierbei die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen, Mieterhöhungen aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie die Neuvermietungen der neu erstellten Wohnungen bzw. Gebäude.

Im Bereich der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind keine nennenswerten Abweichungen zum Vorjahr zu verzeichnen. Die Kosten für die Instandhaltung entwickelten sich stabil. Einige kostenmäßig im Jahre 2016 erfasste Maßnahmen werden allerdings erst in den ersten drei Monaten in 2017 fertiggestellt sein.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht, was im Wesentlichen an Tilgungszuschüssen von der KfW liegt.

Die Zinsaufwendungen waren durch den günstigen Zinsmarkt, auf den wir rechtzeitig reagiert haben, trotz erheblicher Investitionen und der damit verbundenen Neuaufnahme von Darlehen leicht erhöht.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Ertragslage gestärkt und die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes weiter vorangetrieben haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr zusammengefasst wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	52.611,7	47.567,2	+5.044,5
Umlaufvermögen und RAP	8.480,2	6.712,4	+1.767,8
Gesamtvermögen	61.091,9	54.279,6	+6.812,3
abzüglich			
Sonderposten	258,0	264,0	-6,0
Rückstellungen	1.581,9	1.703,6	-121,7
Verbindlichkeiten und RAP	40.564,0	36.701,4	+3.862,6
Eigenkapital	18.688,1	15.610,6	+3.077,4

Die Bilanzsumme der Wohnbau hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.812,3 erhöht. Wesentlicher Grund hierfür sind größere Investitionen in das Anlagevermögen.

Das gesamte Anlagevermögen, dessen Entwicklung im Anlagespiegel dargestellt ist, wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und beträgt 85,24 % der Bilanzsumme. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zunahme des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.077.387,11 sowie der Kapitalerhöhung durch die Gesellschafterin, der Stadt Mühlheim am Main, in Höhe von TEUR 2.000,0, die der Kapitalrücklage zugerechnet wurde.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Mit der Gründung der Immoservice Mühlheim am Main GmbH zum 01.01.2005 hat die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH eine Beteiligung in Höhe von EUR 25.000,00 (= 100,00 %) übernommen. Zur Stärkung der laufenden Liquidität der Immoservice hat die Gesellschaft 2014 eine Kapitalerhöhung über EUR 200.000,00 in Form einer Erhöhung der Kapitalrücklage durchgeführt, sodass das Eigenkapital der Immoservice sich zum 31.12.2016 unverändert auf EUR 225.000,00 beläuft. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit schließt im Geschäftsjahr 2016 mit EUR 352.592,06 ab. Zwischen der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH und der Immoservice Mühlheim am Main GmbH besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

2.2. Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2016 in Höhe von EUR 4.352.412,73 liegt über den Erwartungen des Wirtschaftsplans.

Die langfristigen Investitionen sind ausreichend mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote in Höhe von 30,57% der Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr (28,76%) erhöht.

Die Darlehensverbindlichkeiten belaufen sich in 2016 auf rd. EUR 36,6 Mio. (i.V. EUR 33,1 Mio.). Die Zunahme resultiert aus der Neuaufnahme von Darlehen für Investitionen in das Anlagevermögen. Die Verbindlichkeiten sind auf eine überschaubare Anzahl von Kreditgebern verteilt. Die Finanzierung unserer Sanierungsmaßnahmen erfolgt durch Fremd- und Eigenkapitaleinsatz, wobei stets Möglichkeiten von Förderungen wie beispielsweise KfW-Mittel oder Fördermittel durch das Land Hessen geprüft und mit in die Finanzierungsplanung einbezogen werden.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren und länger. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Derivate Finanzinstrumente werden von der Gesellschaft nicht genutzt und werden auch zukünftig keine Rolle spielen. Inwieweit Forward Darlehen zur kurzfristigen Zinssicherung abgeschlossen werden, steht in Abhängigkeit zur Entwicklung der Finanzmärkte und wird im Einzelfall geprüft.

Aus der Kapitalflussrechnung ergibt sich ein positiver Jahres-Cashflow von TEUR 2.839,7. Nach Berücksichtigung der planmäßigen Tilgung, Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen zuzüglich dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit berechnet sich ein Finanzmittelfonds am Ende der Periode von TEUR 4.352,40 (i.V. TEUR 2.819,9).

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und wird, gemäß den vorliegenden Planungen, auch künftig dazu in der Lage sein.

3. Ertragslage

Der Jahresabschluss per 31.12.2016 wurde nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Ertragslage nach Tätigkeitsbereichen stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	+585,3	+734,9	-149,6
Verwaltung von Mietwohnungen Dritter	+/-0,0	+/-0,0	0,0
Andere Lieferungen und Leistungen	+137,4	+114,2	+23,2
Finanzergebnis	+345,6	+266,1	+79,5
Ordentliches Ergebnis	+1.068,3	+1.115,2	-46,9
Sonstiges Ergebnis	+9,1	-52,3	+61,4
Ergebnis vor Steuern	+1.077,4	+1.062,9	+14,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+/-0,0	+/-0,0	0,0
Jahresüberschuss	+1.077,4	+1.062,9	+14,5

Das Jahresergebnis 2016 ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und gestaltet sich sehr positiv. Durch die stabile Ertragssituation sowie die positive Entwicklung des Ergebnisses der Immoservice Mühlheim am Main GmbH, liegt das Ergebnis über unseren Erwartungen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das interne Risikomanagementsystem ist ein Bestandteil der Qualitätssicherung der täglichen Arbeit. Ein wesentlicher Teil dieses Systems ist die Beobachtung der Fluktuation und der demografischen Entwicklung in unserer Region. Die monatliche Fluktuation und Vermietungssituation sowie die Nachfrage nach Wohnungen der Wohnbau als auch die Überwachung der Mietforderungen geben uns ein Spiegelbild des Mietmarktes. Darüber hinaus verschaffen uns viele weitere Indikatoren wesentliche Hinweise über Veränderungen am Markt und die Möglichkeit, hierauf sofort zu reagieren. Selbstverständlich ermöglicht uns das Controlling einen permanenten Abgleich aller Zahlen aus dem Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplan sowie der Instandhaltungs- und Sanierungsplanung. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen helfen uns bei der ständigen Kontrolle und der notwendigen Gegensteuerung. Unser Risikomanagement basiert auf dem strategischen und operativen Controlling entsprechend unseres Risikohandbuchs. Auf der Basis unserer Investitionsplanungen in unserem Bestand erfolgen umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die den vorhandenen Wohnungsbestand auch in Zukunft vermietbar gestalten sollen. Somit sollen Leerstände möglichst vermieden werden.

Aufgrund der eingehenden Nachfragen ist erkennbar, dass neben unseres bestehenden Mietangebotes auch seniorenfreundliche bzw. -gerechte und behindertenfreundliche bzw. -gerechte Wohnungen verstärkt nachgefragt werden. Die bereits bestehenden Seniorenwohnanlagen sind gefragt. Dies bestärkt unser Bestreben in den kommenden Jahren, neben „normalem“ Wohnungsbau auch in diesem Segment unsere Tätigkeiten weiter auszubauen. Die generell hohe Nachfrage umfasst sowohl öffentlich geförderte als auch freifinanzierte Wohnungen. Die Gesellschaft plant in den kommenden Jahren ihr Engagement neben der Bestandssanierung auf die Schaffung neuer Wohnungen auszuweiten.

Soziale Brennpunkte sind in unseren Wohngebieten nicht festzustellen. Die Altersstruktur der Mieter ist ausgeglichen, sodass hieraus keine Vermietungsprobleme zu erwarten sind. Die Finanzierung der laufenden Investitionen ist aktuell gesichert. Inwieweit sich die Entwicklung der Finanzmärkte zukünftig auf die Kreditgeschäfte auswirkt, ist derzeit nicht absehbar. Aus Gründen des Klimaschutzes verschärft der Gesetzgeber im Rahmen der Energieeinsparverordnung die Vorgaben für die energetische Ausstattung von Wohngebäuden. Die Realisierung solcher Vorgaben könnte für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft zu erheblichen finanziellen Belastungen, bis hin zur Unwirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen führen.

Auf dem Grundstück „In der Seewiese 8-10 und 12-14“ plant die Gesellschaft in den Jahren 2017 und 2018 einen Neubau von 2 Gebäuden mit 38 Wohnungen zu errichten. Hier ist angedacht, durch einen optimalen Wohnungsmix aus zwei-, drei- und vier-Zimmerwohnungen alle Generationen anzusprechen und die angrenzende Seniorenanlage „Goethestr. 35-37“ in das Konzept mit einzubinden. Die Gebäude werden ohne Tiefgarage und Kellerräume errichtet, um trotz gutem Standard und Einhaltung sämtlicher baurechtlicher und sich aus der Energieeinsparverordnung ergebender Vorgaben die Baukosten günstig zu halten. Die Gebäude erhalten je einen Aufzug und werden durch ein Blockheizkraftwerk mit Spitzenlastkessel versorgt. Die Grundrisse der Wohnungen werden modern gestaltet; die großen Wohnungen erhalten zusätzlich zum Bad noch eine separate Gästetoilette. Finanziert wird diese Baumaßnahme mit einem öffentlichen Baudarlehen durch das Land Hessen, in Verbindung mit einem KfW-Darlehen und den sich aus dem energetischen Standard ergebenden Zuschüssen. Es wurde mit der Stadt Mühlheim und dem Land Hessen vereinbart, dass die Bindungen und die damit verbundenen Auflagen auf zu vermietende Bestandswohnungen übertragen werden, so dass die Neubauwohnungen freifinanziert vermietet werden können.

Die sich auf dem benachbarten Grundstück befindende Seniorenwohnanlage hat 22 kleine 1 und 2 Zimmerwohnungen und soll in das Gesamtkonzept „Seewiese/Goethestraße“, in dem durch unterschiedliche Wohnungsgrößen mehrere Generationen angesprochen werden sollen, eingebunden werden. Die Außenanlagen der beiden Grundstücke werden gestalterisch miteinander verbunden und erhalten einen gemeinsamen Kommunikationsplatz in der Mitte der Grundstücke. Im Jahr 2017 wird die Wohnanlage Goethestraße saniert und optisch zum Neubau Seewiese angepasst. Neben den energetischen Maßnahmen wie des Einbaus eines Wärmedämmverbundsystems, des Austauschs der Fenster und Türen, der Dachsanierung und Kellerdeckendämmung werden auch in den Wohnungen Grundrissveränderungen vorgenommen. Die vorhandenen Balkone werden in die Wohnbereiche integriert und durch Vorstellbalkone ersetzt.

Außerdem werden die Gebäude „Tilsiterstraße 7 und 7 a“, in denen sich 16 Wohnungen befinden, im kommenden Jahr energetisch saniert. Auch hier wird ein modernes und effizientes Wärmedämmverbundsystem angebracht, das Dach gedämmt und saniert, die Fenster gegen dreifachverglaste ersetzt und die Eingangstüren erneuert.

Da sich die prekäre Lage bei der Unterbringung von Flüchtlingen für die Stadt Mühlheim wider Erwarten wesentlich verbessert hat, werden voraussichtlich weitere Projekte in diesem Bereich nicht von Nöten sein.

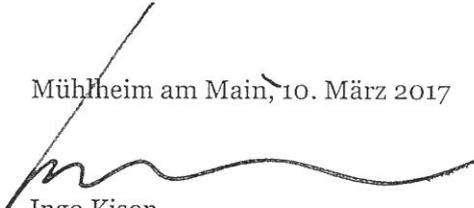
Risiken, die über die dargestellten Erwartungen und Entwicklungen hinausgehen und die Existenz des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht zu erkennen.

Die Geschäftspolitik der letzten Jahre bestätigt unser vorausschauendes Handeln und gibt uns die Zuversicht für den Erfolg der nächsten Jahre. Die soziale Verantwortung gegenüber unseren Mietern und unserem Gesellschafter ist uns ein wichtiges Anliegen für die Zukunft. Weder auf Grund der aktuellen Marktlage, noch der erwarteten Entwicklung, ist mit nennenswerten Leerständen zu rechnen. Angesichts der zukünftig steigenden Erträge aus der Bewirtschaftung unserer Liegenschaften, der Veränderungen der Kosten aufgrund unseres Investitionsprogrammes und Einhaltung unserer Instandsetzungsplanungen, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von EUR 992.897,00. Damit wird unser Eigenkapital weiter verstärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen kontinuierlich verbessert.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2017 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2017 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten (inkl. Zuschläge)	6.310,0
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	1.850,0
Abschreibungen	1.687,4
Zinsaufwendungen	677,3
Personalaufwand	1.098,0

Mühlheim am Main, 10. März 2017



Ingo Kison
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2016

Aktiva

	Euro	31.12.2016 Geschäftsjahr Euro	31.12.2015 Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.364,01	16.790,04
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.515.459,41		41.392.499,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten	5.203.016,17		1.754.693,09
3. Grundstücke ohne Bauten	441.114,15		0,00
4. Technische Anlagen	1.699.052,74		1.819.632,42
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.146,99		76.486,37
6. Anlagen im Bau	0,00		1.566.935,30
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		4.887,05
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	52.075.789,46	710.244,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00		225.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	297.500,00		0,00
3. Andere Finanzanlagen	0,51	522.500,51	0,51
Anlagevermögen insgesamt		52.611.653,98	47.567.167,99
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.687.748,55	2.687.748,55	2.476.245,38
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00 ; i.V. EUR 0,00)	53.220,99		45.140,69
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	478.910,64		461.487,30
3. Forderungen gegenüber Gesellschafter	2.862,00		
4. Sonstige Vermögensgegenstände (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 0,00; i.V. EUR 0,00)	190.167,67	725.161,30	119.810,11
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.352.412,73	2.819.858,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten		714.921,57	789.921,57
Bilanzsumme		61.091.898,13	54.279.631,55

Passiva

		31.12.2016 Geschäftsjahr	31.12.2015 Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.054.500,00	1.054.500,00
II. Kapitalrücklage		2.475.000,00	475.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	527.250,00		527.250,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.212.342,23		1.212.342,23
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>12.341.568,30</u>	14.081.160,53	<u>11.278.691,03</u>
IV. Jahresüberschuss		<u>1.077.387,11</u>	<u>1.062.877,27</u>
Eigenkapital insgesamt		18.688.047,64	15.610.660,53
B. Sonderposten Investitionszuschuss		258.000,00	264.000,00
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	498.165,00		510.714,00
2. Rückstellungen für Schönheitsreparaturen	515.090,77		547.179,84
3. Sonstige Rückstellungen	<u>568.581,63</u>	1.581.837,40	<u>645.668,06</u>
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.418.006,77		30.866.085,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		926,22
3. Erhaltene Anzahlungen	3.079.713,16		2.963.070,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	202.700,77		145.255,88
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	492.840,39		323.092,57
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.245.052,13		2.283.246,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 28.623,90); i.V. EUR 34.058,83)	<u>51.703,21</u>	40.490.016,43	36.485,89
8. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>73.996,66</u>	<u>83.246,00</u>
Bilanzsumme		<u>61.091.898,13</u>	<u>54.279.631,55</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

		2016 Geschäftsjahr	2015 Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.640.743,74		8.381.579,48
b) aus Betreuungstätigkeit	9.620,17		9.085,71
c) anderen Lieferungen und Leistungen	251.886,67		222.496,20
2. Erhöhung (i.V. Verminderung) des Bestandes bei unfertigen Leistungen	211.503,17		-102.835,73
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>348.110,29</u>	9.461.864,04	<u>129.972,84</u>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>4.526.060,90</u>		<u>4.143.048,76</u>
5. Rohergebnis		4.935.803,14	4.497.249,74
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	765.071,54		719.958,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 94.830,170; i.V. EUR 75.989,56)	<u>243.029,67</u>	1.008.101,21	<u>212.637,56</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.762.319,83	1.434.480,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		749.792,06	681.107,54
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		352.592,06	311.012,31
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		5,52	5,52
11. Sonstige Zinserträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 250,00 (i.V. EUR 0,00)		1.470,47	2.562,31
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung Rückstellungen: EUR 7.271,82 (i.V. EUR 45.796,96)		<u>507.878,60</u>	<u>522.111,52</u>
13. Ergebnis nach Steuern		1.261.779,49	1.240.534,10
14. Sonstige Steuern		<u>184.392,38</u>	<u>177.656,83</u>
15. Jahresüberschuss		<u><u>1.077.387,11</u></u>	<u><u>1.062.877,27</u></u>

**Anhang zur Bilanz und zur Gewinn- und
Verlustrechnung zum 31.12.2016**

A. Allgemeine Angaben

Nach § 14 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages haben die Geschäftsführer der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main, Amtsgericht Offenbach am Main, HRB 2065 (kurz „Wohnbau“) genannt, den Jahresabschluss per 31.12.2016 nach den allgemeinen Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Entsprechend den Vorschriften für kommunalverbundene Unternehmen erfolgt die Aufstellung des Jahresabschlusses und Lageberichtes nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften.

Gemäß § 267 Abs. 1 HGB ist die Gesellschaft jedoch eine kleine Kapitalgesellschaft. Ausschließlich für Zwecke der Offenlegung nach § 325 HGB wird der Jahresabschluss unter weitgehender Ausübung der Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften bei der Aufstellung und Offenlegung (§§ 274a, 276, 288 und 326 HGB) offengelegt und der Lagebericht nicht offengelegt (§ 326 HGB).

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich der uns erteilte Bestätigungsvermerk nicht auf die zulässigerweise verkürzte Offenlegungsversion bezieht, sondern auf den vollständigen nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften erstellten und geprüften Jahresabschluss und Lagebericht.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 17.07.2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

**B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einschließlich Erläuterungen
zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Bilanz/Aktiva:

Das gesamte Anlagevermögen, dessen Entwicklung im Anlagespiegel dargestellt ist, wurde grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden analog der Lizenzlaufzeit abgeschrieben.
- Wohnbauten, Garagen und gewerbliche Einheiten – 50 Jahre Gesamtnutzungsmethode. Die in den Jahren 1999 – 2003 erworbenen städtischen Bauten werden über die technische Restnutzungsdauer entsprechend der Verkehrswertgutachten abgeschrieben.
- Grundsätzlich wird bei umfangreich modernisierten Objekten die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre erhöht.
- Der Neubau des Verwaltungsgebäudes Dietesheimer Straße 68 wird auf 40 Jahre abgeschrieben.
- Der Neubau des Flüchtlingswohnheims Schillerstraße 83 wird auf 60 Jahren abgeschrieben.
- Technische Anlagen – 10 und 20 Jahre Restnutzungsdauerermethode.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 20 – 30 %.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen (Immoservice Mühlheim am Main GmbH) wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der unter den anderen Finanzanlagen ausgewiesene Erinnerungswert von EUR 0,51 betrifft einen von einem Bankinstitut übernommenen Geschäftsanteil von EUR 100,00, mit dem auch die Haftungssumme von EUR 100,00 verbunden ist. Von dem Wertbeibehaltungswahlrecht gemäß Art. 24 Abs. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Vorräte

Die unfertigen Leistungen (am Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 2.687.748,55) wurden mit Fremdkosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalbetrag angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen wurde. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Sie betreffen mit EUR 2.862,00 den Gesellschafter.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten werden entsprechend der Laufzeit des Contractingvertrages für Wärmelieferung und der zugrunde liegenden Leasingverträge aufwandswirksam aufgelöst.

Bilanz/Passiva

Eigenkapital

Als gezeichnetes Kapital wird das unveränderte Stammkapital von EUR 1.054.500,00 ausgewiesen.

Die Entwicklung der Rücklagen stellt sich wie folgt dar:

	2015 EUR	Einstellung EUR	31.12.2016 EUR
Kapitalrücklage	475.000,00	2.000.000,00	2.475.000,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	527.250,00		527.250,00
Bauerneuerungsrücklage	1.212.342,23		1.212.342,23
Andere Gewinnrücklagen	11.278.691,03	1.062.877,27	12.341.568,30

Die Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen erfolgte aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2015.

Sonderposten Investitionszuschuss

Die Stadt Mühlheim hat der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH einen Zuschuss von EUR 300.000,00 für einen Garagenneubau in der Odenwaldstraße/Schillerstraße gewährt. Eine zeitanteilige Auflösung wird seit dem Jahr 2010 mit jährlich EUR 6.000,00 vorgenommen.

Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages entsprechend § 249 HGB gebildet.

Die Pensionsrückstellung ist nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend des Teilwertverfahrens und Verwendung der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck berechnet. Dabei wurde ein Rechnungszinsfuß von 3,54% (durchschnittlicher Marktzins der vergangenen 10 Jahre) verwendet. Eine Dynamik der anrechenbaren Bezüge wurde nicht vorgenommen, die Anpassung der laufenden Renten mit 2% unterstellt. Aus der Entwicklung der Pensionsrückstellungen vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 ergibt sich ein Zinsaufwand von EUR 4.972,00. Der Differenzbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beläuft sich auf EUR 33.000,00.

Für die Bewertung der Jubiläumsverpflichtungen liegt ebenfalls ein versicherungsmathematisches Gutachten vor. Die Berechnung erfolgte unter Verwendung der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck. Für die Handelsbilanz wurde ein Rechnungszinsfuß von 3,23 % am Ende des Jahres zugrunde gelegt. Für die Bewertung wurde ein Fluktuationsmaß von 2,0% geschlechtsunabhängig berücksichtigt.

Für die Altenwohnheime im Bestand der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH besteht eine Rückstellung für Schönheitsreparaturen. Nach BilMoG dürfen keine Aufwandsrückstellungen mehr gebildet werden. Aus diesem Grund ergibt sich keine Zuweisung mehr zur Rückstellung für Schönheitsreparaturen, sondern die bestehende Rückstellung wird nach Aufwand in Anspruch genommen.

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind im Übrigen folgende Rückstellungsbeträge enthalten:

• Verwaltungskosten	EUR	10.000,00
• Abschlussprüfung/sonstige Prüfungen	EUR	30.000,00
• Resturlaubsansprüche	EUR	15.301,63
• Jubiläumszuwendungen	EUR	11.780,00
• Archivierungskosten	EUR	3.000,00
• Steuerberatung	EUR	20.000,00
• Instandhaltungsaufwand	EUR	400.000,00
• Personalaufwand/Sonstige Rückstellungen	EUR	78.500,00
	EUR	<u>568.581,63</u>

Verbindlichkeiten

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte zum Erfüllungsbetrag. Die Restlaufzeiten und Besicherung der Schuldposten sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind EUR 0,00 (i.V. EUR 8.993,60) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Gewinn- und Verlustrechnung:

Umsatzerlöse

Hausbewirtschaftung:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| • Sollmieten und Zinszuschüsse | EUR 6.112.119,06 |
| • Gebühren und Umlagen | <u>EUR 2.528.624,68</u> |
| | <u>EUR 8.640.743,74</u> |

Betreuungstätigkeit:

- | | |
|------------------------|---------------------|
| • Verwaltungsbetreuung | <u>EUR 9.620,17</u> |
|------------------------|---------------------|

Andere Lieferungen und Leistungen

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| • Photovoltaik/Funkantennen | <u>EUR 251.886,67</u> |
|-----------------------------|-----------------------|

Die Erlöse aus Funkantennen waren im Vorjahr den sonstigen betrieblichen Erträgen zugeordnet.

Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderung ergibt sich wie folgt:

- | | |
|------------------|------------------------|
| • Betriebskosten | EUR +84.147,72 |
| • Heizungskosten | <u>EUR +127.355,45</u> |
| | <u>EUR +211.503,17</u> |

Sonstige betriebliche Erträge

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| • Sonstige Erträge | EUR 260.897,64 |
| • Erträge aus Auflösung Rückstellung | <u>EUR 87.212,65</u> |
| | <u>EUR 348.110,29</u> |

Die Erhöhung der sonstigen Erträge gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Tilgungszuschüssen in Höhe von TEUR 183,0.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| • Betriebskosten | EUR 2.636.352,71 |
| • Instandhaltungskosten | EUR 1.820.159,34 |
| • Erbbauzinsen | <u>EUR 69.548,85</u> |
| | <u>EUR 4.526.060,90</u> |

Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibung im Geschäftsjahr für Wohnbauten, Geschäftsbauten, Garagen, Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung beläuft sich auf EUR 1.762.319,83. Davon betreffen EUR 134.024,46 eine außerplanmäßige Abschreibung wegen Abriss.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

• Abschreibungen auf Mietforderungen	EUR	40.221,75
• Nebenkosten des Geldverkehrs	EUR	2.602,48
• Freiwillige soziale Aufwendungen	EUR	9.197,96
• Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	EUR	<u>697.769,87</u>
	EUR	<u>749.792,06</u>

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Aus dem am 03.11.2005 zwischen der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH und der Immoservice Mühlheim am Main GmbH geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag ergibt sich ein Ertrag von EUR 352.592,06 zugunsten der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus den Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel in Höhe von EUR 500.606,78. und Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Jubiläums, Personal- und Pensionsrückstellungen von EUR 7.271,82 zusammen.

Sonstige Steuern

• Grundsteuern für Mietobjekte	EUR	183.944,38
• Übrige	EUR	<u>448,00</u>
	EUR	<u>184.392,38</u>

Jahresüberschuss

Die Geschäftsführung schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Überschuss von EUR 1.077.387,11 des Geschäftsjahres 2016 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

C. Sonstige Angaben:

Nachtragsbericht: Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Ende des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen in Form von Bürgschaften über EUR 526.270,00 sowie eines Haftungsbetrages in Höhe von EUR 100,00 für einen Genossenschaftsanteil. Sie stellen zum 31.12.2016 keine Verbindlichkeiten dar, da zurzeit nicht erkennbar ist, dass die Schuldner notleidend sind und insoweit die gewährten Sicherheiten voraussichtlich in Anspruch genommen werden könnten.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage wesentlich sind (§ 285 Nr. 3 HGB), bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB)

Der Aufwand an Erbbauzinsen beträgt für 2016 EUR 69.548,85. Für die folgenden 5 Jahre werden insgesamt ca. EUR 350.000,00 erwartet.

Leasingverbindlichkeiten bestehen in Höhe von EUR 27.544,16.

Die Eventualverbindlichkeiten aus Mietkautionen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf EUR 1.043.213,73, das Treuhandvermögen für Verwaltung Dritter EUR 12.009,07.

Das für das Geschäftsjahr berechnete **Gesamthonorar des Abschlussprüfers** einschließlich Auslagenersatz (§ 285 Nr. 17 HGB) betrifft:

• Abschlussprüfleistungen	EUR	26.421,05
• Steuerberatung	EUR	8.587,40
• Sonstige Leistungen	EUR	4.835,64

Die sonstigen Leistungen betreffen fachliche und projektbezogene Gutachten für die Entscheidungsträger der Gesellschaft.

Wesentliche marktunübliche Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 285 Nr. 21 HGB bestehen nicht.

Weitere Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Mit der Gründung der Immoservice Mühlheim am Main GmbH zum 01.01.2005 hat die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH eine Beteiligung in Höhe von EUR 25.000,00 (= 100 %) übernommen. Das Eigenkapital der Immoservice beläuft sich zum 31.12.2016 auf EUR 225.000,00. Das Jahresergebnis schließt vor Gewinnabführung mit EUR 352.592,06 ab.

Zwischen der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH und der Immoservice Mühlheim am Main GmbH wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Mitarbeiter:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Gesellschaft 15 Mitarbeiter.

Mitarbeiter: Stand 31.12.2016

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte						Gesamt	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich						
Kaufmännische										
Arbeitnehmer	5	(5)	4	(4)	-	(-)	4	(4)	13	(13)
Gewerbliche										
Arbeitnehmer	-	(-)	-	(-)	1	(1)	1	(1)	2	(2)
Insgesamt	5	(5)	4	(4)	1	(1)	5	(5)	15	(15)

In Klammern: Vorjahr

Robert Müller (bis 26.04.2016)
Wirtschaftsingenieur

Daniela Gramlich (bis 26.04.2016)
Pressesprecherin

Geschäftsführung:
Ingo Kison

Geschäftsführer

Bezüge der Organmitglieder

Auf die Angaben der Gesamtbezüge der Geschäftsführung nach § 285 Abs. 9a HGB wurde unter Anwendung des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Sitzungsgelder für den Aufsichtsrat wurden in Höhe von EUR 2.625,00 gezahlt. Für ein früheres Mitglied der Geschäftsführung besteht eine Pensionsrückstellung von EUR 498.165,00. Im Geschäftsjahr wurden EUR 40.794,00 an Pensionen gezahlt.

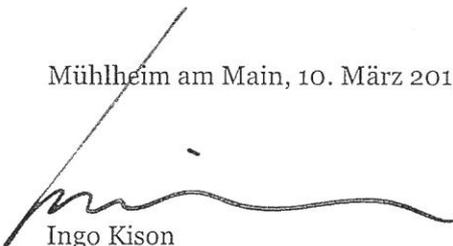
Kredite an Organmitglieder

Im Geschäftsjahr wurden keine Kredite an Organmitglieder gewährt.

Latente Steuern (§ 285 Nr. 29 HGB)

Aus temporären Differenzen zwischen Handels- und steuerlichen Wertansätzen der Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“, „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“, „Technische Anlagen“, „Rechnungsabgrenzungsposten“ und „Rückstellungen“ resultieren insgesamt aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern u. U. berücksichtigt werden könnten. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechtes des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Mühlheim am Main, 10. März 2017



Ingo Kison
Geschäftsführer

Anlagenpiegel zum 31.12.2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					
	Stand 01.01.2016 Euro	Zugang im Geschäftsjahr Euro	Abgang im Geschäftsjahr Euro	Um- buchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2016 Euro	Stand 01.01.2016 Euro	Veränderungen im Zuge mit Abgängen Euro	Veränderungen im Zuge mit Umbuchungen Euro	Abschrei- bungen im Geschäfts- jahr Euro	Stand 31.12.2016 Euro	Buchwert 31.12.2016 Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	65.971,96	12.258,07	0,00	0,00	78.230,03	49.181,92	0,00	0,00	15.684,10	64.866,02	13.364,01	
II. Sachanlagen	65.971,96	12.258,07	0,00	0,00	78.230,03	49.181,92	0,00	0,00	15.684,10	64.866,02	13.364,01	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.840.643,69	3.867.563,87	313.565,05	715.131,05	73.109.773,56	27.448.144,48	307.870,09	0,00	1.454.039,76	28.594.314,15	44.515.459,41	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.768.184,42	608.316,12	0,00	2.936.476,36	6.312.976,90	1.013.491,33	0,00	0,00	96.469,40	1.109.960,73	5.203.016,17	
Grundstücke ohne Bauten	0,00	441.114,15	0,00	0,00	441.114,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	441.114,15	
Technische Anlagen	2.861.845,36	0,00	6.084,99	0,00	2.855.760,37	1.042.212,94	11.779,95	0,00	126.274,64	1.156.707,63	1.699.052,74	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	218.970,16	210.512,55	21.521,03	0,00	407.961,66	142.483,79	21.521,03	0,00	69.851,93	190.814,69	217.146,99	
Anlagen im Bau	1.566.935,30	1.369.541,06	0,00	-2.936.476,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	4.887,05	0,00	0,00	-4.887,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Geleistete Anzahlungen	710.244,00	0,00	0,00	-710.244,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	76.971.709,98	6.497.047,75	341.171,07	0,00	83.127.586,66	29.646.332,54	341.171,07	0,00	1.746.635,73	31.051.797,20	52.075.789,46	
III. Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	225.000,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	300.000,00	2.500,00	0,00	297.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	297.500,00	
Andere Finanzanlagen	102,26	0,00	0,00	0,00	102,26	101,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	
	225.102,26	300.000,00	2.500,00	0,00	522.602,26	101,75	0,00	0,00	0,00	0,00	522.500,51	
Gesamtsumme	77.262.784,20	6.809.305,82	343.671,07	0,00	83.728.418,95	29.695.616,21	341.171,07	0,00	1.762.319,83	31.116.663,22	52.611.653,98	

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2016

Verbindlichkeiten	Bilanzausweis	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon durch Grundpfand- rechte gesichert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr	Vorjahr
gegenüber	34.418.006,77	1.095.322,62	4.166.094,42	29.156.589,73	33.967.805,09
Kreditinstituten	30.866.085,68	1.045.022,22	3.797.424,93	26.023.638,53	30.866.085,68
gegenüber anderen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kreditgebern	926,22	926,22	0,00	0,00	926,22
erhaltene	3.079.713,16	3.079.713,16			
Anzahlungen	2.963.070,21	2.963.070,21			
aus	202.700,77	202.700,77			
Vermietung	145.255,88	145.255,88			
aus Lieferungen	492.840,39	127.751,38	365.089,01		
und Leistungen	323.092,57	184.585,83	138.506,74		
gegenüber	2.245.052,13	35.415,92	141.663,68	2.067.972,53	2.245.052,13
Gesellschaftern	2.283.246,67	36.479,41	143.378,81	2.103.388,45	2.283.246,67
Sonstige	51.703,21	51.703,21			
	36.485,89	36.485,89			
insgesamt	40.490.016,43	4.592.607,06	4.672.847,11	31.224.562,26	36.212.857,22
	36.618.163,12	4.411.825,66	4.079.310,48	28.127.026,98	33.150.258,57

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit unten genanntem Datum den folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk**:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters 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. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnbau Mühlheim am Main GmbH, Mühlheim am Main. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 10.03.2017

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.



Neumann
Wirtschaftsprüferin



Schultze
Wirtschaftsprüfer

mühl
heim
am
main

Wohnbau

Wirtschaftsplan 2018

Inhalt:	Seite
Erfolgsplan 2018	1
Finanzplan 2018	2
Investitionsplan 2018	3
Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2018	4-5
5- Jahresplan 2018-2022	6
Investitionsplan 2018-2022	7
Erfolgsplan Immoservice 2018	8
Finanzplan Immoservice 2018	9
Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2018	10-11
5- Jahresplan Immoservice 2018-2022	12

Wirtschaftsplan 2018 Wohnbau

Erfolgsplan

	IST 2016 (Werte in €)	Plan 2017 (Werte in €)	Plan 2018 (Werte in €)
1 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.902.251	9.096.000	9.758.000
2 Bestandsveränderungen	211.503	60.000	53.000
3 Sonstige betriebliche Erträge	348.110	444.000	567.000
Umsatzerlöse und sonstige Erträge Gesamt	9.461.864	9.600.000	10.378.000
4 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.526.061	4.429.000	4.799.000
Rohergebnis	4.935.803	5.171.000	5.579.000
5 Personalaufwand	1.008.101	1.098.000	1.181.000
6 Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.762.320	1.687.400	1.834.000
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	749.792	788.500	714.000
Aufwendungen Gesamt	3.520.213	3.573.900	3.729.000
Betriebsergebnis	1.415.590	1.597.100	1.850.000
8 Beteiligungsergebnis (Immo)	352.598	243.600	249.000
9 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.470	9.500	3.000
10 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	507.879	677.300	769.000
Finanz- und Beteiligungsergebnis Gesamt	-153.811	-424.200	-517.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.261.779	1.172.900	1.333.000
11 Sonstige Steuern	184.392	180.000	191.000
Jahresüberschuss	1.077.387	992.900	1.142.000

Finanzplan (nach DRS 21)

	IST 2016	Plan 2017	Plan 2018
	(Werte in €)	(Werte in €)	(Werte in €)
1 Periodenergebnis	1.077.400	992.900	1.142.000
2 Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.762.300	1.687.400	1.834.000
3 Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-129.000	-100.000	-100.000
4 Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge (saldiert)	-189.000	-10.000	-490.000
5 Zunahme/Abnahme Vorräte, Forderungen, andere Aktiva	-193.600	100.000	100.000
6 Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten L+L, andere Passiva	362.100	200.000	200.000
7 Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	506.400	667.800	766.000
8 sonstige Beteiligungserträge	-352.600	-243.600	-249.000
9 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.844.000	3.294.500	3.203.000
10 Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Sachanlagen	-12.300	-40.000	-40.000
11 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	8.000	8.000
12 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.497.000	-6.650.000	-8.000.000
13 Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.500	0	0
14 Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-300.000	0	0
15 Erhaltene Zinsen	1.500	9.500	3.000
16 Ertrag Beteiligungsergebnis Vorjahr	311.000	160.800	244.000
17 Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.494.300	-6.511.700	-7.785.000
18 Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	2.000.000	0	0
19 Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	4.810.800	5.840.000	6.360.000
20 Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.127.400	-1.340.000	-1.300.000
21 Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	0	-350.000	0
22 gezahlte Zinsen	-500.600	-617.300	-709.000
23 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.182.800	3.532.700	4.351.000
24 Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.532.500	315.500	-231.000
25 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.819.900	3.096.000	3.280.980
26 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.352.400	3.411.500	3.049.980

Investitionsplan 2018

<u>1. Neubau/Vollmodernisierungen/Sanierungen/sonst. Invest. AV</u>	€ 7.950.000,00
Neubau In der Seewiese 4 + 6	€ 4.500.000,00
Neubau Hausener Weg (hinter den Häusern 11-19)	€ 500.000,00
Sanierung Hausener Weg 11-19	€ 2.500.000,00
Aufstockung Hausener Weg 11-19	€ 200.000,00
Nutzungsänderung Schillerstr. 83	€ 250.000,00

Hierbei handelt es sich komplett um aktivierungspflichtige Kosten.
Die Finanzierung erfolgt zum großen Teil aus Fremdkapital.

<u>2. Geplante Instandsetzungen</u>	€ 1.000.000,00
--	-----------------------

- Ludwigstr. 53-57, 59-61
 - Anbau Balkone
 - Ausbau Etagenheizungen/Anschluss an das bestehende BHKW
 - Fassade streichen
- Beethovenstr. 15
 - Sanierung der Balkone
- Elisabethenstr. 3
 - Streichen der Holzfenster
- Bürgermeister Hainz Str. 4-14
 - Streichen der Holzfenster
 - Erneuerung der Briefkasten-/Klingelanlage
- Käthe Kollwitz Str. 2-6
 - Dachreparatur
- diverse Liegenschaften
 - Erweiterung und Einhausung der Müllplätze
- diverse Liegenschaften
 - Erneuerung der Heizungsanlagen
- diverse Liegenschaften
 - Erneuerung von Außenanlagen/Spielplätzen
- diverse Liegenschaften
 - geplante Kleinmaßnahmen

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Aufwendungen,
die mit Eigenkapital finanziert werden.

<u>3. Unvorhersehbare Instandhaltungen</u>	€ 900.000,00
---	---------------------

- laufende Kleininstandsetzungen
- Wohnungseinzelmodernisierungen nach Mieterwechsel

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Aufwendungen,
die mit Eigenkapital finanziert werden.

<u>4. Schönheitsreparaturen</u>	€ 30.000,00
--	--------------------

- Renovierungsarbeiten in bewohnten Mieteinheiten

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Aufwendungen, die mit Eigenkapital finanziert
werden bzw. der Rückstellung für Schönheitsreparaturen entnommen werden.

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2018 Wohnbau

<u>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</u>	9.758.000,00 €
Mieten und Zuschläge	6.688.476,88 €
Erlösschmälerungen	- 66.884,77 €
Erträge aus Umlagen	2.879.457,61 €
Erlösschmälerungen aus Umlagen	- 19.712,04 €
Erträge aus Umlagenausfallwagnis	15.000,00 €
Sonstige Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Betreuung)	10.000,00 €
Erträge aus Aufwendungszuschüssen	1.200,00 €
Erlöse aus Photovoltaik/Strom BHKW/Funkantennen	250.000,00 €
<p>Im Vergleich zu den Vorjahren rechnen wir mit einer Erhöhung der Erträge auf Grund von steigenden Mieten durch Neuvermietung, sowie durch anlassbezogene Mieterhöhungen.</p>	
<u>2. Bestandsveränderungen</u>	53.000,00 €
<p>Differenz von im Jahre 2018 abzurechnenden und in 2018 anfallenden Betriebskosten, die im Jahre 2019 abgerechnet werden.</p>	
<u>3. Sonstige betriebliche Erträge</u>	567.000,00 €
Eingang auf abgeschriebene Forderungen (Mieten)	500,00 €
Erträge aus sonstigen Erträgen (Tilgungszuschuss)	490.000,00 €
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	60.000,00 €
Erträge aus sonstigen Verkäufen	1.000,00 €
Erträge aus Lohnfortzahlung	9.000,00 €
Erträge Auflösung SoPo	6.000,00 €
<u>4. Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung</u>	4.799.000,00 €
Umlagefähige Betriebskosten	2.741.895,98 €
Nicht umlagefähige Betriebskosten	82.276,04 €
Erbbaupacht	75.000,00 €
Geplante Instandsetzungen	1.000.000,00 €
Laufende Instandhaltung	650.000,00 €
Einzelmodernisierungen nach Mieterwechsel	250.000,00 €
<u>5. Personalaufwand</u>	1.181.000,00 €
Löhne und Gehälter	887.800,00 €
Soziale Abgaben inkl. Altersversorgung	293.000,00 €
<u>6. Abschreibungen auf Anlagevermögen</u>	1.834.000,00 €
<u>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	714.000,00 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	50.000,00 €
Abschreibung Grundgebühr Nahwärmenetz	75.000,00 €
Aufwendungen des Bürobetriebes/Telefon, Büromaterial u.s.w.	60.000,00 €
Betriebskosten/Instandhaltungsaufwand Büro	40.000,00 €
Versicherungen	50.000,00 €
Autobetriebskosten	30.000,00 €
Leasing	40.000,00 €
EDV Kosten	160.000,00 €
Kosten Aufsichtsrat	3.500,00 €

Prüfungskosten	45.000,00 €
Gerichts-und Anwaltskosten	10.000,00 €
Werkzeuge, Kleingeräte, Material	20.000,00 €
Sonstige sächliche Verwaltungsaufwendungen	130.000,00 €
<p>Die sonstigen sächlichen Verwaltungsaufwendungen beinhalten u.a. Unternehmenswerbung, Verbandsbeitrag, Beiträge Unfallkasse, IHK- Beiträge, Kosten für Veröffentlichungen im Handelsregister, Künstlersozialabgabe etc.</p>	
<u>8. Beteiligungsergebnis (Immoservice)</u>	249.000,00 €
<u>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	3.000,00 €
Festgeldzinsen, Zinserträge aus lfd. Konten	50,00 €
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	2.550,00 €
<u>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	769.000,00 €
Zinsaufwand für Objektfinanzierung Anlagevermögen	709.000,00 €
Zinsaufwand Pensions/Jubiläumrückstellung	60.000,00 €
<u>11. Sonstige Steuern</u>	191.000,00 €
Kfz Steuern	500,00 €
Grundsteuer (umlagefähig)	190.172,28 €

5- Jahresplan Wohnbau auf GuV-Basis 2018-2022

	2018 Wirtschafts- plan (Werte in €)	2019 Wirtschafts- plan (Werte in €)	2020 Wirtschafts- plan (Werte in €)	2021 Wirtschafts- plan (Werte in €)	2022 Wirtschafts- plan (Werte in €)
1. Umsatzerlöse	9.758.000	10.119.000	10.371.000	10.444.000	10.760.000
a) aus Hausbewirtschaftung	9.498.000	9.851.000	10.095.000	10.160.000	10.468.000
c) aus Betreuungstätigkeit	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	250.000	258.000	266.000	274.000	282.000
2. Veränderung d. Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	53.000	53.530	54.065	54.606	55.152
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	567.000	566.000	474.000	494.000	484.000
Betriebserträge insgesamt	10.378.000	10.738.530	10.899.065	10.992.606	11.299.152
5. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen und Leistungen	4.799.000	4.822.995	4.847.110	4.770.846	4.794.700
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.799.000	4.822.995	4.847.110	4.770.846	4.794.700
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	0	0	0	0	0
6. Personalaufwand	1.181.000	1.205.000	1.229.000	1.253.000	1.278.000
a) Löhne und Gehälter	888.000	906.000	924.000	942.000	961.000
b) Soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung	293.000	299.000	305.000	311.000	317.000
7. a) Abschreibungen AV	1.834.000	2.017.000	2.175.000	2.259.000	2.400.000
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	714.000	714.000	728.000	728.000	743.000
9. Erträge aus Beteiligungen	249.000	249.000	203.000	209.000	230.000
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	769.000	802.000	924.000	1.019.000	1.052.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.333.000	1.429.535	1.201.955	1.174.760	1.264.452
16 Sonstige Steuern	191.000	191.000	196.000	196.000	201.000
Jahresüberschuss	1.142.000	1.238.535	1.005.955	978.760	1.063.452

Investitionsplan 5- Jahressicht Wohnbau

Kostenentwicklung durch Investitionen in Neubauvorhaben bzw. Sanierungen

	Investition	AfA	Zinsen
2018	€ 7.950.000,00	€ 155.300,00	€ 125.200,00
Neubau In der Seewiese 4 + 6	€ 4.500.000,00	€ 75.200,00	€ 72.000,00
Neubau Hausener Weg (hinter Hs. Nr. 11-19)	€ 500.000,00	€ 8.400,00	€ 10.000,00
Sanierung Hausener Weg 11-19	€ 2.500.000,00	€ 62.500,00	€ 40.000,00
Aufstockung Hausener Weg 11-19	€ 200.000,00	€ 5.000,00	€ 3.200,00
Nutzungsänderung Schillerstr. 83	€ 250.000,00	€ 4.200,00	€ -
2019	€ 5.400.000,00	€ 116.700,00	€ 95.200,00
Neubau Hausener Weg (hinter Hs. Nr. 11-19)	€ 2.200.000,00	€ 36.700,00	€ 44.000,00
Sanierung Hausener Weg 11-19	€ 1.800.000,00	€ 45.000,00	€ 28.800,00
Aufstockung Hausener Weg 11-19	€ 1.400.000,00	€ 35.000,00	€ 22.400,00
2020	€ 6.600.000,00	€ 148.400,00	€ 113.600,00
Neubau Hausener Weg (vor Hs. Nr. 1-9)	€ 2.000.000,00	€ 33.400,00	€ 40.000,00
Sanierung Hausener Weg 1-9	€ 2.500.000,00	€ 62.500,00	€ 40.000,00
Aufstockung Hausener Weg 1-9	€ 500.000,00	€ 12.500,00	€ 8.000,00
Sanierung Ludwigstr. 56, 58, 60	€ 1.600.000,00	€ 40.000,00	€ 25.600,00
2021	€ 6.300.000,00	€ 132.600,00	€ 112.800,00
Neubau Hausener Weg (vor Hs. Nr. 1-9)	€ 3.000.000,00	€ 50.100,00	€ 60.000,00
Sanierung Hausener Weg 1-9	€ 1.800.000,00	€ 45.000,00	€ 28.800,00
Aufstockung Hausener Weg 1-9	€ 1.100.000,00	€ 27.500,00	€ 17.600,00
Sanierung Goethestr. 48	€ 400.000,00	€ 10.000,00	€ 6.400,00
2022	€ 5.300.000,00	€ 107.600,00	€ 96.800,00
Neubau Lämmerspieler Str.	€ 3.000.000,00	€ 50.100,00	€ 60.000,00
Sanierung Blumenstr. 10-12	€ 1.100.000,00	€ 27.500,00	€ 17.600,00
Sanierung Blumenstr. 14-16	€ 1.200.000,00	€ 30.000,00	€ 19.200,00

Wirtschaftsplan 2018 Immoservice

Erfolgsplan

	IST 2016 (Werte in €)	Plan 2017 (Werte in €)	Plan 2018 (Werte in €)
1 Umsatzerlöse	2.145.354	2.201.400	2.342.000
2 Bestandsveränderungen	0	0	0
3 Sonstige betriebliche Erträge	55.269	106.800	109.000
Umsatzerlöse und sonstige Erträge Gesamt	2.200.624	2.308.200	2.451.000
4 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	152.913	170.000	173.000
Rohergebnis	2.047.711	2.138.200	2.278.000
5 Personalaufwand	1.394.957	1.515.000	1.639.000
6 Abschreibungen auf Anlagevermögen	93.461	127.200	127.000
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	204.346	242.800	258.000
Aufwendungen Gesamt	1.692.764	1.885.100	2.024.000
Betriebsergebnis	354.947	253.100	254.000
8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	560	7.900	3.000
Finanz- und Beteiligungsergebnis Gesamt	560	7.900	3.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	354.387	245.200	251.000
10 Sonstige Steuern	1.795	1.600	2.000
11 Aufwand aus Gewinnabführung	352.592	243.600	249.000
Jahresüberschuss	0	0	0

Finanzplan (nach DRS 21)

	IST 2016	Plan 2017	Plan 2018
	(Werte in €)	(Werte in €)	(Werte in €)
1 Jahresergebnis vor Gewinnabführung	352.600	243.600	249.000
2 Abschreibungen	93.500	127.200	127.000
3 Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-200	3.000	-2.000
4 Zunahme/Abnahme Vorräte, Forderungen, andere Aktiva	-98.000	8.000	-10.000
5 Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten, andere Passiva	-11.400	15.000	-5.000
6 Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	600	7.900	3.000
7 Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	337.100	404.700	362.000
8 Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Sachanlagen	-3.600	0	-2.000
9 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-236.400	-60.000	-35.000
10 Cashflow aus Investitionstätigkeit	-240.000	-60.000	-37.000
11 Auszahlungen aus Gewinnabführung	-311.000	-160.800	-243.600
12 Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	300.000	0	0
13 Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.500	-50.000	-30.400
14 gezahlte Zinsen	-400	-7.500	-2.500
15 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.900	-218.300	-276.500
16 Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	83.200	126.400	48.500
17 Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	311.600	444.700	297.500
18 Finanzmittelfonds am Ende der Periode	394.800	571.100	346.000

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2018 Immoservice

<u>1. Umsatzerlöse</u>	2.342.000,00 €
Umsätze aus Reinigung	1.171.462,00 €
Umsätze aus Hausmeisterdiensten	524.484,00 €
Umsätze aus Grünpflege	180.450,00 €
Umsätze aus Medienversorgung	179.520,00 €
Umsätze aus technischen Dienstleistungen	285.759,32 €
Umsätze Sonstige	
<u>2. Bestandsveränderungen</u>	- €
keine	
<u>3. Sonstige betriebliche Erträge</u>	109.000,00 €
Erträge aus Lohnfortzahlung	22.000,00 €
Erträge aus Vermietungen	86.800,00 €
<u>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>	173.000,00 €
Unitymedia	142.800,00 €
Fremddienstleistung (Reinigung und Grünpflege)	30.000,00 €
<u>5. Personalaufwand</u>	1.639.000,00 €
Löhne und Gehälter aus Reinigung	1.002.384,32 €
Löhne und Gehälter aus Hausmeisterdiensten	341.351,02 €
Löhne und Gehälter aus Grünpflege	127.728,26 €
Löhne und Gehälter aus Medienversorgung	19.135,15 €
Löhne und Gehälter aus technischen Dienstleistungen	148.489,49 €
<u>6. Abschreibungen auf Anlagevermögen</u>	127.000,00 €
Abschreibung Leichtbauhalle	40.200,00 €
Abschreibung Messgeräte	55.000,00 €
Abschreibung Werkzeuge, Material und Sonstiges	32.000,00 €
<u>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	258.000,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen aus Reinigung	72.617,66 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen aus Hausmeisterdiensten	117.318,25 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen aus Grünpflege	34.541,81 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen aus Medien	7.918,26 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen aus technischen Dienstleistungen	25.530,09 €

<u>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	- €
Festgeldzinsen, Zinserträge aus lfd. Konten	- €
<u>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	3.000,00 €
Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen	2.500,00 €
Zinsaufwand Pensions-/Jubiläumsrückstellungen	400,00 €
<u>10. Sonstige Steuern</u>	2.000,00 €
Kfz Steuern	1.600,00 €
<u>11. Aufwand aus Gewinnabführung</u>	249.000,00 €
gemäß Gewinnabführungsvertrag an Wohnbau	

5- Jahresplan Immoservice auf GuV-Basis 2018-2022

	2018 Wirtschafts- plan (Werte in €)	2019 Wirtschafts- plan (Werte in €)	2020 Wirtschafts- plan (Werte in €)	2021 Wirtschafts- plan (Werte in €)	2022 Wirtschafts- plan (Werte in €)
1. Umsatzerlöse d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	2.342.000	2.389.000	2.436.000	2.485.000	2.535.000
2. Veränderung d. Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	0	0	0	0	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	109.000	109.000	47.000	47.000	47.000
Betriebserträge insgesamt	2.451.000	2.498.000	2.483.000	2.532.000	2.582.000
5. Aufwendungen f. bezogene Lieferungen und Leistungen c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	173.000 0	176.000 0	179.000 0	182.000 0	185.000 0
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung und Unterstützung	1.639.000 1.245.640 393.360	1.668.000 1.267.680 400.320	1.688.000 1.282.880 405.120	1.718.000 1.305.680 412.320	1.732.000 1.316.320 415.680
7. a) Abschreibungen AV	127.000	127.000	127.000	127.000	127.000
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	258.000	268.000	276.000	286.000	298.000
9. Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	251.000	251.000	205.000	211.000	232.000
16 Sonstige Steuern	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
17 Aufwand aus Gewinnabführung	249.000	249.000	203.000	209.000	230.000
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0