

Eigenbetrieb
Wohnungswirtschaft Biberach



Geschäftsjahr 2006

Inhaltsverzeichnis	Seite
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006	1
Bericht des Abschlussprüfers – Auszug -	5
Bilanz zum 31. 12.2006 – abgekürzter Auszug mit Anhang des Jahresabschlusses 2006	6
Feststellungsbeschluss zum Jahresabschluss 2006	15
Anlage Vermögensplanvergleich 2006	16

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

Wohnungsbewirtschaftung**a) Wohnungsverwaltung**

Die Wohnungswirtschaft verwaltet zum 01.01.2007 505 Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 125 Garagen, die sich wie folgt gliedern:

Eigener Bestand	Grundstücke	Wohnungen	Gew. EH	Garagen
Mietwohnungen Stand 01.01.2006	50.088 m ²	320	0	80
Abgang wegen Verkauf: Zeppelinring 21	- 468 m ²	- 3		
Birkendorfer Str. 55 *	- 505 m ²			- 2
Stand 31.12.2006	49.115 m ²	317	0	78
Verwalteter Bestand:				
Gemischt genutzte Einheiten		42	- 0	15
Angemietete Wohnungen		66	0	0
Hospital - Einheiten		74	6	32
<hr/>				
Verwalteter Bestand insgesamt		499	6	125

*In der Birkendorfer Str. 55 wurden 2 Garagen auf einem Grundstück mit 505 m² an den Grundstücksnachbarn wegen mittelfristiger Gewerbeerweiterung verkauft.

b) Instandhaltung

Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gab die Wohnungswirtschaft 2006 insgesamt 228.255,23 Euro aus.

Neben den laufenden Maßnahmen im Wohnungsbestand wurden bei Wohnungswechsel die elektrischen Anlagen den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst.

c) Entwicklung der Nutzungsgebühren

Durch die dringend notwendigen Mietangleichungen entwickelten sich die Mieten bei 89 Wohnungen zwischen 0,15 EUR und 0,49 EUR pro m² monatlich. Aufgrund der gestiegenen Gas- und Abwasserpreise waren bei 119 Wohnungen Erhöhungen im Bereich der Betriebskosten bis zu 0,71 EUR pro m² monatlich erforderlich. Die Durchschnittskaltmiete im Eigenbetrieb liegt zur Zeit bei 3,67 EUR pro m² monatlich.

d) Modernisierungen und Sanierungen

Im Einvernehmen mit den Wohnungsnutzern werden in der Hermann-Volz-Str. 31 2007 16 Wohnungen grundlegend saniert.

Energieeinsparende und wertverbessernde Maßnahmen: Einbau von Qualitäts-Kunststofffenstern mit Aufsatzrollläden, Wärmedämmung an Fassade und Dach nach der gültigen EnEV. Erneuerung Breitbandkabelanschluss für TV, Telephonie und Internetzugang. Die kalkulierten Kosten betragen rund T€ 467,0.

In 2008 ist diese Sanierung für 18 Wohnungen in der Hermann-Volz-Str. 33-35-37 eingeplant.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Wohnungswirtschaft ist trotz der umfangreich notwendigen Sanierungen im Wohnungsbestand durch eine günstige Kapitalausstattung gekennzeichnet. Die langfristigen Vermögensanlagen sind günstig finanziert.

Die notwendigen Mittel für eine umfassende Bestandsbewirtschaftung und die Abwicklung der laufenden Verwaltungsgeschäfte sowie die Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Liquidität ist nachhaltig gesichert.

Die Wohnungswirtschaft schließt das Geschäftsjahr 2006 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 586,1 ab.

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur ergibt zum 31.12.2006 folgendes Bild:

	TEUR	%
Anlagevermögen	4.430,2	73,58
Umlaufvermögen	1.583,4	26,30
Rechnungsabgrenzungsposten	7,0	0,12
<hr/>		
Gesamtvermögen	6.020,6	100,00
davon		
Fremdmittel	1.481,3	
<hr/>		
Reinvermögen	4.539,3	

Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel in Höhe von TEUR 1.481,3 verbleibt ein Reinvermögen in Höhe von TEUR 4.539,3.

Ertragslage

Umsatzerlöse

Die Wohnungswirtschaft erzielte im Jahr 2006 einen Gesamtumsatz in Höhe von TEUR 1.035,4. Hiervon entfallen auf die Hausbewirtschaftung TEUR 951,5 und auf die Betreuungstätigkeit TEUR 83,9.

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital der Wohnungswirtschaft beläuft sich zum 31.12.2006 auf TEUR 4.484,9. Sein Anteil am Gesamtkapital beträgt 74,49 %. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beläuft sich auf 10,70 %.

Vermögensplan

Den Rücklagen im Vermögensplan konnten aufgrund des Finanzierungsüberschusses TEUR 698,7 zugeführt werden.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

Art der Rückstellung	Stand 01.01.2006	Zugang	Entnahme 31.12.2006	Stand
Prüfungskosten	0,00 €	3.700,00 €	0,00	3.700,00 €
Sonst. Verwaltungskosten				
Raumkosten f. Büroräume	0,00 €	19.044,00 €	0,00	19.044,00 €
Urlaubsrückstellung	0,00 €	<u>10.228,34 €</u>	<u>0,00</u>	<u>10.228,34 €</u>
Insgesamt	0,00 €	32.972,34 €	0,00	32.972,34 €

Kapitalflussrechnung

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

Jahresüberschuss	586,1 T€
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	<u>169,0 T€</u>
Cashflow	755,1 T€
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	33,0 T€
Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 440,8 T€
Zunahme kurzfristiger Passiva	<u>858,8 T€</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.206,1 T€
planmäßige Tilgungen	- 69,1 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	1.137,0 T€
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	30,1 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- <u>17,4 T€</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	12,7 T€
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.149,7 T€
Finanzmittelbestand zum 31. 12.2006	1.149,7 T€

Personal/Verwaltung

Die Wohnungswirtschaft beschäftigt neben einem Betriebsleiter

im kaufmännischen Bereich

3 Mitarbeiter

1 Fachliche Leitung

2 Sachbearbeiter/Sekretärin

davon 1 Teilzeitbeschäftigte

im technischen Bereich:

1 Mitarbeiter

1 Techniker

Hinzu kommen 10 teilzeitbeschäftigte Hauswarte im Eigenbetrieb. Die Deckung des Aufwandes der Verwaltung war in vollem Umfang gegeben.

Insgesamt wurden 186.495,77 EUR Löhne und Gehälter aufgewendet, davon entfallen 38.501,00 für soziale Abgaben. In dem Betrag sind 24.152,81 EUR Hauswarkosten enthalten.

Ausblick

Für die Wohnungswirtschaft sind für 2007 keine Risiken im Bereich der Wohnungsbewirtschaftung erkennbar, die die Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen. Der Eigenbetrieb wird auch in den nächsten Jahren ein umfangreiches Sanierungsprogramm abwickeln und im Gebäudebestand die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen. Die sich daraus ergebenden Aufwendungen werden die künftigen Jahresergebnisse beeinflussen. Ebenso wird durch das geplante Wohnungsanierungsprogramm die langfristige Vermietbarkeit des Mietwohnungsbestandes gesichert und durch moderate Mietanpassungen die Ertragslage verbessert.

Dank

Wir danken dem Gemeinderat, allen Behörden und Institutionen sowie dem Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen, die unsere Arbeit unterstützt haben.

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

Bei unseren Mietern bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit.

Biberach im Februar 2007

Wohnungswirtschaft Biberach
Der Betriebsleiter:



Wersch
Erster Bürgermeister

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„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 der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, den 14. Februar 2007

H A B I T A T

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH

- Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

gez.

Wibusch

Beck

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer



Bilanz zum 31.12 2006

abgekürzter Auszug

Aktivseite	31.12.2006	01.01.2006
<hr/>		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.633,00 €	- €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.418.551,45 €	4.611.806,53 €
<hr/>		
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	376.552,62 €	- €
Andere Vorräte	3.607,00 €	- €
Forderungen und andere Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	18.142,58 €	- €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.943,25 €	- €
Sonstige Vermögensgegenstände	3.510,91 €	- €
Flüssige Mittel		
Guthaben bei Kreditinstituten	1.149.658,96 €	- €
Rechnungsabgrenzungsposten	7.000,24 €	- €
<hr/>		
Bilanzsumme	6.020.600,01 €	4.611.806,53 €

Passivseite	31.12.2006	01.01.2006
Eigenkapital		
Kapitalrücklage	3.898.744,09 €	3.898.744,09 €
Bilanzgewinn		
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	586.135,16 €	- €
Eigenkapital insgesamt	4.484.879,25 €	3.898.744,09 €
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	32.972,34 €	- €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	643.995,33 €	713.062,44 €
Erhaltene Anzahlungen	423.251,54 €	- €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.353,56 €	- €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.074,02 €	- €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.287,22 €	- €
Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 12.503,23 EUR	16.368,97 €	- €
Rechnungsabgrenzungsposten	21.417,78 €	- €
Bilanzsumme	6.020.600,01 €	4.611.806,53 €

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2006

	Geschäftsjahr	Planansatz 2006
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	951.497,54 €	915.000,00 €
aus Betreuungstätigkeit	<u>83.873,39 €</u>	72.000,00 €
Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen - Betriebskosten -	376.552,62 €	422.000,00 €
sonstige betriebliche Erträge	201.815,86 €	- €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		- €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	568.571,90 €	619.000,00 €
Rohergebnis	1.045.167,51 €	790.000,00 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	147.994,27 €	170.000,00 €
b) Soziale Abgaben	38.501,00 €	
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	169.320,29 €	299.000,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	82.364,37 €	90.000,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.865,91 €	- €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.258,70 €	24.000,00 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	610.594,79 €	207.000,00 €
Sonstige Steuern	24.459,63 €	27.000,00 €
Jahresüberschuss - Bilanzgewinn	586.135,16 €	180.000,00 €

Anhang des Jahresabschlusses 2006

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach
Zeppelinring 50, 88400 Biberach

Allgemeine Angaben

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 2006

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

Die Abschreibungen auf Sachanlagen des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Wohngebäude:

Baujahr bis 1925: linear auf eine Gesamtlaufzeit von 40 Jahren
Baujahr ab 1925: linear auf eine Gesamtlaufzeit von 50 Jahren

Betriebsausstattung, immaterielle Wirtschaftsgüter

höherwertige Wirtschaftsgüter: linear 33 1/3 %
geringwertige Wirtschaftsgüter: i. S. § 6 Abs. 2 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Forderungen und flüssige Mittel wurden zum Nominalwert angesetzt.
Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft 376.552,62 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Unter der Position Forderungen aus Betreuungstätigkeit sind ausschließlich Forderungen gegenüber der Stadt Biberach ausgewiesen (31.943,25 €) sowie 480,00 € über Position Sonstige Vermögensgegenstände.

2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anfangs- Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Zerstreubungen €	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2005 €	Buchwert am 31.12.2005 €	Abschreibungen (summiert) Vergl. €	Abschreibungen Zugänge €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (summiert) €	Buchwert zum 01.01.2006 €	Durchschnittlicher Abschreibungs- satz V.H.	Durchschnittlicher Reifedruckwert V.H.
Immaterielle Vermögensgegenstände		17.449,42			17.449,42	17.449,42		5.319,42	0,00	5.319,42	11.620,00	30,3	66,7
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstückliche Rechte mit Wohnzwecken	10.753.122,65	17.292,08	60.543,73		10.714.041,08	10.714.041,08	6.145.319,12	130.619,04	30.543,73	6.206.090,49	4.419.251,45	1,7	41,2
Ander Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	243,79	243,79		0,00	0,00					0,00		
Anlagevermögen insgesamt	10.753.122,65	25.081,17	61.092,52	0,00	10.732.091,90	10.732.091,90	6.145.319,12	169.238,48	30.543,73	6.301.506,55	4.430.194,45		

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Insgesamt Stand 31. 12.2006 €	davon		
		Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	643.995,33	14.561,33	61.877,25	567.656,75
Erhaltene Anzahlungen	423.251,54	423.251,54		
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	13.353,56	13.353,56		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.074,02	31.074,02		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.287,22	353.287,22		
Sonstige Verbindlichkeiten	16.368,97	16.368,97		
Gesamtbetrag	1.491.330,64	851.896,64	61.877,25	567.656,75

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.561,33 €
Erhaltene Anzahlungen	423.251,54 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung davon gegenüber Stadt Biberach	13.353,56 € (10.991,05 €)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit davon gegenüber Stadt Biberach	31.074,02 € (31.074,02 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon gegenüber Stadt Biberach	353.287,22 € (53.298,08 €)
Sonstige Verbindlichkeiten davon gegenüber Stadt Biberach	16.368,97 € (12.509,23 €)

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Wert enthalten:

Verwaltungskosten: 19.044,00 Euro
 Urlaubsrückstellungen: 10.228,34 Euro

Die Verbindlichkeiten sind nach dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

- Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen:

Zeppelinring 21	170.000,00 Euro
Birkendorfer Str. 55	<u>19.237,50 Euro</u>
insgesamt	189.237,50 Euro

Sonstige Angaben

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben u.a.:

Beim Verkauf des Gebäudes Zeppelinring 21 wurde dem Käufer für die Dauer von 10 Jahren bei auftretenden Bodenverunreinigungen und deren Beseitigung eine Kostenübernahme bis 30.000,00 Euro zugesagt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

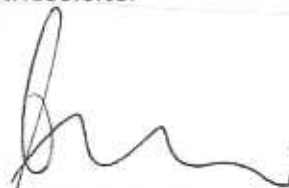
	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	1
Technische Mitarbeiter	1	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.		10
	3	11

Mitglieder der Betriebsleitung:

Roland Wersch
Erster Bürgermeister

Biberach, den 05. Februar 2007

Der Betriebsleiter



Wersch Roland, Erster Bürgermeister

Feststellungsbeschluss zum Jahresabschluss 31. Dezember 2006

Beschlussantrag:

Aufgrund § 16 des Gesetzes über Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz – EigBG) in der Fassung vom 1. Juli 2004 (Gesetzblatt Seite 469) wird der vorliegende Jahresabschluss 2006 wie folgt festgestellt:

1. Feststellung des Jahresabschlusses

1.1 Bilanzsumme 6.020.600,01 €

1.1.1 davon entfallen auf die Aktivseite auf

- das Anlagevermögen	4.430.184,45 €
- das Umlaufvermögen	1.583.415,32 €
- die Rechnungsabgrenzungsposten	7.000,24 €

1.1.2 davon entfallen auf der Passivseite auf

das Eigenkapital	3.898.744,09 €
die Rückstellungen	32.972,34 €
die Verbindlichkeiten	1.481.330,64 €
die Rechnungsabgrenzungsposten	21.417,78 €

2. Verwendung des Jahresgewinns

zur Einstellung der Ergebnismrücklagen	586.135,16 €
--	--------------

3. Entlastung der Betriebsleitung

Der Betriebsleitung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 des EigBG vom 08.01.1992 Entlastung erteilt.

Biberach, den

Thomas Fettback
Oberbürgermeister

Vermögensplanvergleich

Der Finanzierungsüberschuss errechnet sich aus den erwirtschafteten Abschreibungen und dem Buchwert des Grundstückverkaufs, abzüglich der planmäßigen Darlehenstilgungen. Auf den Jahresgewinn wirkt sich maßgeblich die auf 2007 verschobene Sanierungsmaßnahme Hermann-Volz-Straße 31 und somit auch auf den Finanzierungsüberschuss aus.

Ausgaben	Plan	IST	Unterschied
Immater.Vermögensgegenstände.+ BGA	37.000,00 €	17.449,42 €	19.550,58 €
Rücklagen Finanzierungsüberschuß	146.000,00 €	698.690,13 € -	552.690,13 €
Bauvorhaben	415.000,00 €	- €	415.000,00 €
Darlehenstilg. planmäßig	81.000,00 €	69.067,11 €	11.932,89 €
	<u>679.000,00 €</u>	<u>785.206,66 €</u> -	<u>106.206,66 €</u>

Einnahmen	Plan	IST	Unterschied
Jahresgewinn	180.000,00 €	586.135,16 € -	406.135,16 €
AFA	299.000,00 €	169.071,50 €	129.928,50 €
Grundstücksverkäufe	200.000,00 €	30.000,00 €	170.000,00 €
	<u>679.000,00 €</u>	<u>785.206,66 €</u> -	<u>106.206,66 €</u>