



STADT BIBERACH

Eigenbetrieb
Wohnungswirtschaft Biberach

Quartalsbericht

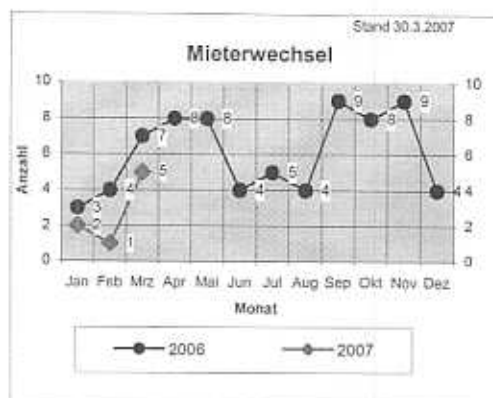
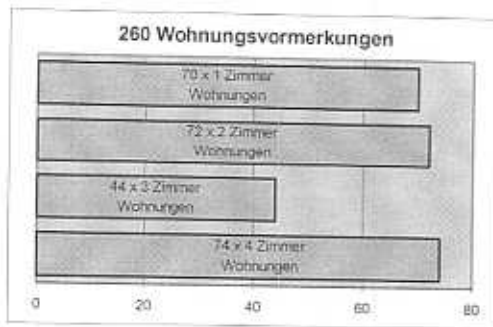
I. Quartal 2007

Eigenbetrieb
Wohnungswirtschaft Biberach





Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach



Plan-Ist-Vergleich I. Quartal 2007

Die Ist-Werte in der Gewinn- und Verlustrechnung für das I. Quartal 2007 stehen in den meisten Positionen im Einklang mit den Planwerten. Nennenswerte Abweichungen sind lediglich im Bereich der Betriebs- und Instandhaltungskosten zu verzeichnen. Der überwiegende Teil der Betriebskosten beinhaltet die Gas-, Wasser- und Abwassergebühren sowie die am Jahresanfang fälligen Versicherungsleistungen. In der Position Instandhaltungskosten sind 28.000 Euro für durchgeführte Sanierungen bei Wohnungswechseln enthalten.

Haus- und Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis wird belastet durch die teilweise schwierige Einkommenssituation und Zahlungsmoral unserer Mieter. Zudem werden Kündigungsfristen nicht eingehalten; die Finanzierung der Mieten bis zum Vertragsablauf ist in diesen Fällen selten möglich. Nur durch intensive und regelmäßige Gespräche gelingt es, dass die Mietforderungen weitgehend beglichen werden.

Zunehmend belastend sind die Beschwerden von Mietern über Ruhestörungen, nicht eingehaltene Kehrwochenpflichten, persönliche Streitereien, mutwillige Beschädigungen oder wilde Müllablagerungen.

Vom Ordnungsamt wurden im gesamten Jahr 2006 15 Mietparteien eingewiesen. Im I. Quartal 2007 sind drei Mietparteien eingewiesen worden.

Im letzten Halbjahr sind Wohnungsnachfragen signifikant gestiegen, von zuletzt rund 150 auf aktuell rund 260 Vorverkungen.

Darlehensrückzahlung

Die Sonderzinsvereinbarung von 2,87 % für das öffentliche Baudarlehen Bleicherstraße 80 ist zum 28.02.2007 ausgelaufen. Das Restdarlehen über 330.000,00 Euro hätte zu marktüblichen Konditionen verlängert werden müssen. Daher wurde das Darlehen an die L-Bank Stuttgart zurückgezahlt und durch Eigenmittel ersetzt.

Liquidität

Die Liquidität ist trotz Rückzahlung des öffentlichen Wohnungsbaudarlehens durch die Bewirtschaftung der Wohnanlagen nachhaltig gesichert.

Personalwechsel

Am 15. März 2007 hat ein Personalwechsel stattgefunden. Herr Müller ist zum Liegenschaftsamt gewechselt. Seine Stelle hat Frau Sabine Aßfalg eingenommen, die zur Zeit intensiv eingearbeitet wird.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2007 - 31.03.2007

Plan-Ist-Vergleich

	Ist-Werte I. Quartal	Plan-Werte I. Quartal	Abweichung in % I. Quartal	Hochrechnung Ist-Werte Jahr	Planwerte Jahr	Abweichung absolut	Abweichung in %
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung							
1.1 Sollmieten	235.597,07 €	235.000,00 €	0,25%	940.000,00 €	940.000,00 €	0,00 €	0,00%
1.2 Umlagen	106.771,29 €	107.000,00 €	-0,21%	428.000,00 €	428.000,00 €	0,00 €	0,00%
1.3 davon Erlösschmälerungen 3.458,16 €							
2. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit							
2.1 Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	14.466,29 €	16.000,00 €	-9,59%	64.000,00 €	64.000,00 €	0,00 €	0,00%
2.2 Erlöse aus sonstiger Betreuungstätigkeit *	3.000,00 €	3.000,00 €	0,00%	12.000,00 €	12.000,00 €	0,00 €	0,00%
Summe Umsatzerlöse	359.834,65 €	361.000,00 €	-0,32%	1.444.000,00 €	1.444.000,00 €		
3. Sonstige betriebliche Erträge	161,94 €	250,00 €	-35,22%	1.000,00 €	1.000,00 €	0,00 €	0,00%
4. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	2.648,55 €	2.000,00 €	32,43%	8.000,00 €	8.000,00 €	0,00 €	0,00%
	362.645,14 €	363.250,00 €	-0,03 €	1.453.000,00 €	1.453.000,00 €		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen							
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung							
5.1 Betriebskosten	112.580,00 €	101.500,00 €	10,92%	406.000,00 €	406.000,00 €	0,00 €	0,00%
5.2 Instandhaltungskosten **	83.088,40 €	68.000,00 €	22,19%	736.000,00 €	736.000,00 €	0,00 €	0,00%
5.2 Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,00 €	0,00 €	100,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100,00%
6. Personalaufwand							
6.1 Löhne u. Gehälter Hausmeisterk. in Betriebskosten enthalten	42.450,00 €	43.750,00 €	-2,97%	175.000,00 €	175.000,00 €	0,00 €	0,00%
7. Abschreibungen							
7.1 AfA auf Gebäude *	40.750,00 €	40.750,00 €	0,00%	163.000,00 €	163.000,00 €	0,00 €	0,00%
7.2 AfA Sonstige *	1.500,00 €	1.500,00 €	0,00%	6.300,00 €	6.000,00 €	300,00 €	5,00%
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen							
8.1 sächliche Verwaltungsaufwendungen	5.058,58 €	8.250,00 €	-38,68%	33.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00%
8.2 Verwaltungsaufwendungen Stadt BC *	9.250,00 €	9.250,00 €	0,00%	37.000,00 €	37.000,00 €	0,00 €	0,00%
8.3 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des UV - Forderungen -	0,00 €	2.500,00 €	-100,00%	10.000,00 €	10.000,00 €	0,00 €	0,00%
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen							
9.1 Zinsaufwendungen Kreditinstitute	1.690,23 €	3.500,00 €	-51,71%	7.000,00 €	14.000,00 €	-7.000,00 €	-50,00%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	66.277,95 €	84.250,00 €		-120.300,00 €	-127.000,00 €	6.700,00 €	
10. Steueraufwendungen							
10.1 sonstige Steuern - Grundsteuer *	6.750,00 €	6.750,00 €	0,00%	27.000,00 €	27.000,00 €	0,00 €	0,00%
Bilanzergebnis - Gewinn	59.527,95 €	77.500,00 €		-147.300,00 €	-154.000,00 €	6.700,00 €	

* geschätzte Werte, bzw. berechnet

** Planansatz 1. Vierteljahr 2007 ohne Reparaturaufwand Hermann-Volz-Str. 31 (Sanierung)

Zur Sanierung stehen an

2007: Hermann-Volz-Straße 31



2008: Hermann-Volz-Straße 33-35-37



2009: Waldseer Straße 45



2010 Hölderlinstraße 2-4

