

Quartalsbericht

1. und 2. Quartal 2007

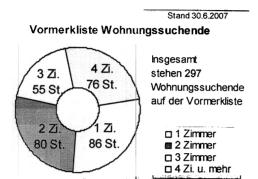
Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

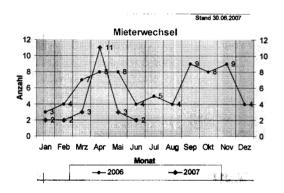


Hans Rohrer Str. 26



Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach





Heizarten 3 Bektro Nachtspeicheröfen, el. WW-Bereitung 3 Bektro Nachtspeicheröfen und Holz- Einzelöfen, el. WW-Bereitung 30 Qi oder Gas Einzelöfen, el. WW-Bereitung 22 Holz / Kohle Einzelöfen, el. WW-Bereitung 12 Fernwärme mt WW- Bereitung 227 Gas- Zentralheizung davon ca. 90 % mt WW-Bereitung 20 Gas- Zentralheizung mt Solaranlage zur unterst. der WW-Bereitung 50 100 150 200 250 Wohneinheiten

Betriebskostenabrechnung 2006

Für 2006 sind alle Betriebskostenabrechnungen erstellt und verschickt. Von den Mietern wurden keine Einwendungen erhoben.

Die Heizkosten einschließlich der Warmwasserkosten bewegen sich pro m² Wohnfläche zwischen 0,76 und 1,76 €, davon sind zwischen 0,09 € und 0,22 € pro m² je nach Häusergröße an die Abrechnungsfirma für Wartungsverträge (Eichpflicht der Wasseruhren) und Ablesekosten zu zahlen. Die unterschiedlichen Heizkosten liegen sicherlich auch an der Haussubstanz, aber genauso auch an den Heizgewohnheiten der Bewohner. Um dies zu verdeutlichen, stellen wir die Betriebskosten von 4 Vierfamilienhäuser und 4 Wohnungen in der Hans-Rohrer-Straße mit gleicher Bausubstanz und Ausstattung (Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung) vor:

3 Häuser im Vergleich:

Haus -Nr.	Baujahr	Woh- nungen	m² Wohn- fläche	Pers. zahl.	Wasser m³ pro Person	Heiz- kos- ten pro m²	Be- triebsk	Kalt- miete	Warm- miete
26	1957	1 x 4 , 1x2 2 x 3 Zimmer	280,48	10	42 m³	1,32 €	2,12 €	4,41 € (Ein- zelsa- nierun gen)	6,53 €
28	1957	4 x 3 Zimmer	280,48	12	29 m³	0,82	1,53 €	4,00	5,53 €
30	1957	4 x3 Zimmer	280,48	12	46 m³	1,06	2,01 €	4,00	6,01 €

<u>4 Drei-Zimmer-Wohnungen</u> in der Hans-Rohrer-Str. 30 mit der gleichen Wohnungsgröße von je 70,12 m² im Vergleich pro m² Wohnfläche monatlich (Durchschnittswerte des Hauses siehe oben):

	Pers .zahl	Wasser- verbrauch m³ pro Person	Heizkos- ten pro m²	Betriebskosten pro m² monatl.	Kaltmiete	Warm- miete
1. Wohnung	4	25 m³	0,90€	1,74 €	4,00 €	5,74 €
2. Wohnung	2	31 m³	1,09 €	1,69€	4,00€	5,69€
3. Wohnung	3	37 m³	0,98€	1,79€	4,00€	5,79€
4. Wohnung	3	92 m³	1,27€	2,83 €	4,00€	6,83 €

Die Durchschnittswarmmiete beträgt bei

Wohnungsausstattung	Kaltmiete Ø	Betriebskosten Ø	Warmmiete Ø/ Gesamtmiete Ø
238 Wohnungen mit Zentralheizung	3,94 €	1,92 €	5,86 €
61 Wohnungen mit Einzelöfen	2,81€	0,41€	3,22€

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2007 - 30.06.2007 Plan-Ist-Vergleich Abwelchung in Ist-Werte Plan-Werte Hochrechnung Abweichung Abweichung Planwerte Jahr II. Quartal Ist-Werte Jahr absolut in % II. Quartat 1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 1.1 Sollmieten 474.652,95 € 470.000,00 € 0.99% 955.000,00 € 940.000,00 € 15.000,00 € 1,60% 1.2 Umlagen 213,607,46 € 214.000,00 € -0,18% 435.000,00 € 428.000,00 € 7.000,00 € 1,64% 1.3 davon Erlösschmälerungen 5.875,30 € 2. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit 2.1 Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung 30.078,25 € 32.000,00 € -6.01% 64.000,00 € 64.000.00 € 0.00 € 0,00% 2.2 Erlöse aus sonstiger Betreuungstätigkeit 6.000,00 € 6.000,00 € 0.00% 12.000,00 € 12.000,00 € 0,00 € 0.00% Summe Umsatzerlöse 724.338,66 € 722.000,00 € 1.466.000,00 € 1.444.000,00 € 22.000,00 € 3. Sonstige betriebliche Erträge 887,87 € 500,00 € 77,57% 1.000,00 € 1.000.00 € 0.00€ 0.00% 4. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge 11.455,19 € 4.000,00 € 186.38% 28.000,00 € 8.000,00 € 20.000,00 € 250,00% 736.681,72 € 726.500,00 € 1.495.000,00 € 1.453.000,00 € 42.000,00 € Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 5.1 Betriebskosten 205 579,00 € 203.000,00 € 1,27% 406.000,00 € 406.000,00 € 0,00 € 0.00% 156,550,30 € 136.000,00 € 15,11% 736,000,00 € 736.000,00 € 0,00 € 5.2 Instandhaltungskosten 0,00% 5.2 Kosten für Miet- und Räumungsklagen 0.00 € 0,00 € 0.00 € 0,00 € 0,00 € 6. Personalaufwand 6.1 Löhne u. Gehälter 87.500,00 € -14,58% Hausmeisterk, in Betriebskosten enthalten 74.743,00 € 175.000,00 € 175.000,00 € 0,00 € 0.00% 7. Abschreibungen 77,000,00 € 77.000,00 € 0.00% 154.000,00 € 163.000,00 € -9.000,00 € 7.1 AfA auf Gebäude -5,52% 3.000,00 € 3.000,00 € 0.00% 6.300,00 € 6.000,00 € 300,00 € 5,00% 7.2 AfA Sonstige 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen 33.000,00 € 0.00€ 0.00% 8.1 sächliche Verwaltungsaufwendungen 12.829.83 € 16.500,00 € -22,24% 33.000,00 € 18.500,00 € 18.500,00 € 0.00% 37.000,00 € 37.000,00 € 0,00€ 0,00% 8.2 Verwaltungsaufwendungen Stadt BC 8.3 Abschreibungen auf Vermögensgegen-5.000,00€ 10.000,00 € 10.000,00 € 0.00 € stände des UV - Forderungen -0,00€ 0.00% 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -75.46% 7.000,00 € 14.000,00 € -7.000,00 € -50.00% 1.717,74 € 7.000,00 € 9,1 Zinsaufwendungen Kreditinstitute 10. Steueraufwendungen 13.500,00 € 13.500,00 € 0.00% 27.000,00 € 27.000,00 € 0,00€ 0,00% 10.1 sonstige Steuern - Grundsteuer 173.261,85 € 159.500,00 € -96.300,00 € 154.000,00 € 57.700,00 € Bilanzergebnis - Gewinn/Verlust

Erläuterungen siehe Rückseite

^{*} geschätzte Werte, bzw. berechnet

^{**} Planansatz 2. Vierteljahr 2007 ohne Reparaturaufwand Hermann-Volz-Str. 31 (Sanierung)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2007 – 30.06.2007

- zu 1. In 2007 wirken sich Mietangleichungen insbesondere bei Neuvermietungen positiv zum Planwert um 15.000 € aus. Die <u>Umlagen</u> für die Betriebskosten wurden aufgrund der Betriebskostenabrechnung 2006 und der zu erwartenden Kostensteigerungen um 7.000 € angehoben.
- zu 2. Die <u>Erlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung</u> beinhalten die Verwaltungsgebühren für die verwalteten Wohnungen der gemischt genutzten und angemieteten Gebäude der Stadt. Die Kosten für die Obdachlosen-Wohnungsbetreuung werden in der Position <u>Erlöse aus sonstiger Betreuungstätigkeit mit dem Ordnungsamt abgerechnet.</u>
- zu 3. Im ersten Halbjahr wurden bereits 887 € Kostenbeteiligungen der Mieter für Kleinreparaturen abgerechnet und unter sonstige betriebliche Erträge verbucht.
- zu 4. Unter Berücksichtigung der bisher eingegangen Zinsgutschriften und der zinsgünstigen Finanzierung der Modernisierung für die Hermann-Volz-Straße 31 sind für 2007 mindestens 28.000 Euro Zinserträge zu erwarten. Der Planansatz wurde vorsichtig gewählt, weil die Zins- und Geldflussentwicklung bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes noch nicht absehbar war.
- zu 5. Die Betriebskosten gliedern sich wie folgt:

Abschlagszahlungen für Gas, Wasser und Strom	159.600€
Wartungskosten Warmwasserversorgung, Eichpflicht für die Wasserzähler	2.900€
für Gartenpflege, Dachrinnenreinigung und Winterdienst	10.200€
für Breitbandkabelgebühren	18.000€
Haftpflichtversicherungen	1.100€
Schornsteinfegergebühren	2.100€
Personalkosten für Hauswarte	11.700€
Betriebskosten insgesamt	205.600€

Kabel BW hat die Preise für die Breitbandkabelgebühren zwischen 12 % und 28 % erhöht. Erfreulicherweise ermäßigte e.wa-riss die Gaspreise zum 1. Mai 2007 um 2 Cent pro m³.

Für die laufende <u>Instandhaltung</u> wurden bisher 156.500 € ausgegeben. Außerordentlich sind 30.000 € für Sanierungskosten von zwei total verwahrlosten Wohnungen in der Kapuzinerstr. 6 enthalten.

- zu 6. Die <u>Personalkosten</u> bewegen sich im Ansatz des Wirtschaftspanes. Im 2. Halbjahr sind Urlaubs- und Weihnachtsgelder sowie Urlaubsrückstellungen noch zu berücksichtigen
- zu 7. Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2007 standen die <u>Abschreibungswerte</u> für die Wohngebäude aus der Eröffnungsbilanz noch nicht endgültig fest. Somit wurde eine Korrektur bei der Hochrechnung der Ist-Werte für das Jahr 2007 um 9.000 € vorgenommen.
- zu 8. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Kosten enthalten:
 <u>Sächliche Verwaltungsaufwendungen</u>: Telefon, Porto, Büromaterial, Fortbildungskosten,
 <u>EDV-Kosten, Prüfungsgebühren, Verbandsbeiträge, Kontoführungsgebühren, freiwillige Sozialleistungen wie z.B. Betriebsveranstaltungen
 Verwaltungsaufwendungen der Stadt BC: Raumkosten für Geschäftsräume
 </u>
- zu 9. Bisher sind 1.700 € Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen verbucht. Im 2. Halbjahr sind Zinsen für die öffentlichen Baudarlehen und für die Neuaufnahme des KfW-Darlehnes aus dem Energieeinsparprogramm für die Hermann-Volz-Str. 31 in Höhe von ca. 5.300 € zu erwarten.
- zu 10. Die <u>Grundsteuer</u> ist im Gesamtbetrag zum 01. Juli 2007 fällig. Die Beträge sind deshalb vierteljährlich im Ansatz enthalten.

Das voraussichtliche Bilanzergebnis lässt sich konkreter nach den abgerechneten Modernisierungskosten der Hermann-Volz-Straße 31 darstellen. Im allgemeinen Geschäftsablauf zeichnet sich bereits ein positives Ergebnis ab. Die Aufwendungen bewegen sich voll im Rahmen des Wirtschaftsplanes.