

# Quartalsbericht

I.- III. Quartal 2007

Eigenbetrieb  
Wohnungswirtschaft Biberach



Braunstraße 10-12



### III. Quartalsbericht 2007 mit Prognose für das IV. Quartal 2007

#### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Bei den Sollmieten zeichnet sich im III. Quartal ein geringer Rückgang, bedingt durch Einzelsanierungen bei Wohnungswechseln, ab. Zum 1. November werden bei 72 Wohnungen Mieterhöhungen von 0,18 € bzw. 0,33 € durchgeführt. Die Mieten liegen momentan bei den Wohnungen in der Hermann-Volz-Straße und Hölderlin-/Keplerstraße bei 3,82 € bzw. 3,98 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Umlagen sind neutral zu betrachten da sie jährlich mit den Betriebskosten einschl. der Personalkosten für Hausmeister sowie der Grundsteuer mit den Mietern abgerechnet werden. Ausgenommen sind die Betriebskosten, die als Pauschale in den Gebühren für die Obdachlosenunterkunft enthalten sind, sowie die nicht umlagefähigen Betriebskosten wie z. B. einmalige Ungezieferbekämpfung.

#### Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit

Die geringen Schwankungen bei den vierteljährlichen Einnahmen hängen mit den durchgeführten Reparaturen bei den verwalteten Wohnungen der Stadt bzw. des Hospitals zusammen. Die Reparaturen werden mit 5 % der Gesamtaufwendungen abgerechnet.

#### Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Für das IV. Quartal werden die Guthabenzinsen eher rückläufig sein, da die Zahlungsabwicklung für die Modernisierung der Hermann-Volz-Straße 31 ansteht.

#### Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Im letzten Quartal werden die Betriebskosten hauptsächlich durch die Schlusszahlungen der Gas-, Wasser-, Strom- und Winterdienstrechnungen belastet sein. Die unterschiedlich fälligen Jahresrechnungen von Kabel-BW, Versicherungen, Schornsteinfeger, usw. bringen Kostenverschiebungen in den einzelnen Quartalsabschnitten mit sich. Die im Wirtschaftsplan eingeplanten Instandhaltungskosten für die Modernisierung der Hermann-Volz-Straße 31 über ca. 250.000 € werden Ende 2007 neben den noch anfallenden laufenden Reparaturen im Wohnungsbestand zur Zahlung fällig.

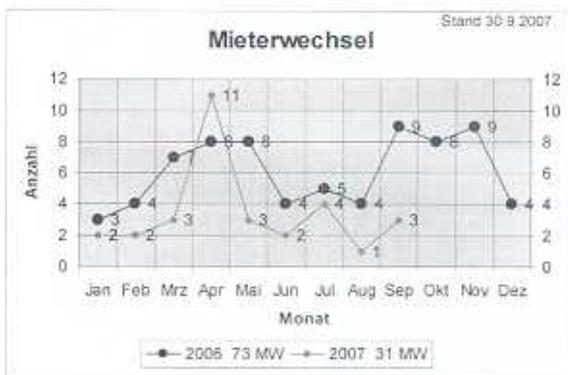
#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die bisher angefallenen sächlichen Verwaltungskosten gliedern sich wie folgt:

Telefongebühren, Büromaterial, Fachbücher	1.767,25 €
Fortbildungskosten	1.676,28 €
EDV- Betreuung- und Wartungskosten	5.970,89 €
Prüfungs- und Beratungskosten	4.926,60 €
Verbandsbeiträge	750,00 €

Von der Stadt sind noch Kosten für Telefon, Faxbenutzung, Porto, Büromaterial, Raumkosten, usw. abzurechnen.

Die zu erwartenden Kosten im IV. Quartal werden sich im Rahmen des beschlossenen Wirtschaftsplanes 2007 bewegen. Allerdings sind die Verbrauchskosten für Wasser und Gas schwierig abzuschätzen. Die Modernisierung in der Hermann-Volz-Sr. 31 verläuft planmäßig. Die Arbeiten werden voraussichtlich Mitte November 2007 abgeschlossen sein, sodass die Maßnahme noch in diesem Jahr abgerechnet werden kann.



## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2007 - 30.09.2007

### Plan-Ist-Vergleich

	Ist-Werte III. Quartal	Plan-Werte III. Quartal	Abweichung in % III. Quartal	Hochrechnung Ist-Werte Jahr	Planwerte Jahr	Abweichung absolut	Abweichung in %
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>							
1.1 Sollmieten	713.497,48 €	705.000,00 €	1,21%	955.000,00 €	940.000,00 €	15.000,00 €	1,60%
1.2 Umlagen	325.619,78 €	321.000,00 €	1,44%	440.000,00 €	428.000,00 €	12.000,00 €	2,80%
1.3 davon Erlösschmälerungen 8.446,93 €							
<b>2. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>							
2.1 Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	45.484,16 €	48.000,00 €	-5,24%	64.000,00 €	64.000,00 €	0,00 €	0,00%
2.2 Erlöse aus sonstiger Betreuungstätigkeit *	9.000,00 €	9.000,00 €	0,00%	12.000,00 €	12.000,00 €	0,00 €	0,00%
Summe Umsatzerlöse	<b>1.093.601,42 €</b>	<b>1.083.000,00 €</b>		<b>1.471.000,00 €</b>	<b>1.444.000,00 €</b>	<b>27.000,00 €</b>	
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>							
Kostenbeteil. f. Kleinreparaturen vom Mieter	1.829,12 €	750,00 €	143,88%	1.000,00 €	1.000,00 €	0,00 €	0,00%
<b>4. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>							
	22.081,89 €	6.000,00 €	268,03%	28.000,00 €	8.000,00 €	20.000,00 €	250,00%
	<b>1.117.512,43 €</b>	<b>1.089.750,00 €</b>		<b>1.500.000,00 €</b>	<b>1.453.000,00 €</b>	<b>47.000,00 €</b>	
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen</b>							
<b>5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>							
5.1 Betriebskosten	316.451,00 €	304.500,00 €	3,92%	406.000,00 €	406.000,00 €	0,00 €	0,00%
5.2 Instandhaltungskosten **	417.803,95 €	413.000,00 €	1,16%	736.000,00 €	736.000,00 €	0,00 €	0,00%
5.2 Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<b>6. Personalaufwand</b>							
6.1 Löhne u. Gehälter Hausmeisterk. in Betriebskosten enthalten	111.412,47 €	114.000,00 €	-2,27%	175.000,00 €	175.000,00 €	0,00 €	0,00%
<b>7. Abschreibungen</b>							
7.1 AfA auf Gebäude *	115.500,00 €	115.500,00 €	0,00%	154.000,00 €	163.000,00 €	-9.000,00 €	-5,52%
7.2 AfA Sonstige *	4.725,00 €	4.725,00 €	0,00%	6.300,00 €	6.000,00 €	300,00 €	5,00%
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>							
8.1 sächliche Verwaltungsaufwendungen	15.091,02 €	24.750,00 €	-39,03%	33.000,00 €	33.000,00 €	0,00 €	0,00%
8.2 Verwaltungsaufwendungen Stadt BC *	27.750,00 €	27.750,00 €	0,00%	37.000,00 €	37.000,00 €	0,00 €	0,00%
8.3 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des UV - Forderungen -	0,00 €	7.500,00 €		10.000,00 €	10.000,00 €	0,00 €	0,00%
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>							
9.1 Zinsaufwendungen Kreditinstitute	2.482,72 €	7.000,00 €	-64,53%	7.000,00 €	14.000,00 €	-7.000,00 €	-50,00%
<b>10. Steueraufwendungen</b>							
10.1 sonstige Steuern - Grundsteuer *	20.250,00 €	20.250,00 €	0,00%	27.000,00 €	27.000,00 €	0,00 €	0,00%
<b>Bilanzergebnis - Gewinn/Verlust</b>	<b>86.046,27 €</b>	<b>50.775,00 €</b>		<b>-91.300,00 €</b>	<b>-154.000,00 €</b>	<b>62.700,00 €</b>	

\* geschätzte Werte, bzw. berechnet

\*\* Planansatz 3. Vierteljahr 2007 davon 209.000 € Reparaturaufwand Hermann-Volz-Str. 31 (Sanierung)

Entwicklung der einzelnen Quartale siehe Rückseite

## Vierteljahreswerte in der Entwicklung

	1. Vj. 07	2. Vj. 07	3. Vj. 07	1.-3. Vj. 07 insgesamt	Jahreswerte 2007 hochgerechnet
<b>1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>					
1.1 Sollmieten	235.597,07 €	239.055,88 €	238.844,53 €	713.497,48 €	955.000,00 €
1.2 Umlagen	106.771,29 €	106.836,17 €	112.012,32 €	325.619,78 €	440.000,00 €
1.3 davon Erlösschmälerungen 8.446,96					
<b>2. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit</b>					
2.1 Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	14.469,29 €	15.608,96 €	15.405,91 €	45.484,16 €	64.000,00 €
2.2 Erlöse aus sonstiger Betreuungstätigkeit *	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	9.000,00 €	12.000,00 €
Summe Umsatzerlöse	<u>359.837,65 €</u>	<u>364.501,01 €</u>	<u>369.262,76 €</u>	<u>1.093.601,42 €</u>	<u>1.471.000,00 €</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge Kostenanteil, f. Kleinreparaturen vom Mieter	161,94 €	725,93 €	941,25 €	1.829,12 €	1.000,00 €
<b>4. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>	2.648,55 €	8.806,64 €	10.626,70 €	22.081,89 €	28.000,00 €
	<u>362.648,14 €</u>	<u>374.033,58 €</u>	<u>380.830,71 €</u>	<u>1.117.512,43 €</u>	<u>1.500.000,00 €</u>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen</b>					
<b>5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>					
5.1 Betriebskosten	112.580,00 €	92.999,00 €	110.872,00 €	316.451,00 €	406.000,00 €
5.2 Instandhaltungskosten	83.088,40 €	73.461,90 €	261.253,65 €	417.803,95 €	736.000,00 €
5.2 Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €
<b>6. Personalaufwand</b>					
6.1 Löhne u. Gehälter Hausmeisterk. in Betriebskosten enthalten	42.450,00 €	32.293,00 €	36.669,47 €	111.412,47 €	175.000,00 €
<b>7. Abschreibungen</b>				0,00 €	
7.1 AfA auf Gebäude *	40.750,00 €	36.250,00 €	38.500,00 €	115.500,00 €	154.000,00 €
7.2 AfA Sonstige *	1.500,00 €	1.500,00 €	1.725,00 €	4.725,00 €	6.300,00 €
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
8.1 sächliche Verwaltungsaufwendungen	5.058,56 €	7.771,27 €	2.261,19 €	15.091,02 €	33.000,00 €
8.2 Verwaltungsaufwendungen Stadt BC *	9.250,00 €	9.250,00 €	9.250,00 €	27.750,00 €	37.000,00 €
8.3 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des UV - Forderungen -	- €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.000,00 €
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
9.1 Zinsaufwendungen Kreditinstitute	1.690,23 €	27,51 €	764,98 €	2.482,72 €	7.000,00 €
<b>10. Steueraufwendungen</b>					
10.1 sonstige Steuern - Grundsteuer *	6.750,00 €	6.750,00 €	6.750,00 €	20.250,00 €	27.000,00 €
<b>Bilanzergebnis - Gewinn/Verlust</b>	<u>59.530,95 €</u>	<u>-146.746,53 €</u>	<u>-87.215,58 €</u>	<u>86.046,27 €</u>	<u>-91.300,00 €</u>

\* geschätzte Werte, bzw. berechnet