



Eigenbetrieb  
Wohnungswirtschaft Biberach

**Bericht für das I. bis III. Quartal 2009**

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Der Zugang bei den Sollmieten ist hauptsächlich auf die Ganzjahresauswirkung der Mieterhöhungen von 2008 zurückzuführen. Zum 1. November 2009 werden bei 26 Wohnungen die Mieten erhöht. Die neue Miete liegt 20 % unter der Miethöhe des derzeit gültigen Mietspiegels.

Außerdem wurden die Mieten der 64 angemieteten Wohnungen im Guttenbrunnweg 20 – 28/2 auf 5,30 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 1. Oktober 2009 erhöht. Diese Mieterhöhungen waren aufgrund von mehrmaligen Mieterhöhungsverlangen des Eigentümers Bauunternehmung Schmid unumgänglich.

Im Zuge der Betriebskostenabrechnung wurden die Umlagen wegen dem Verbrauch und den gestiegenen Kosten bis zum Abrechnungszeitpunkt um durchschnittlich 8 % angehoben. Die Umlagen sind neutral zu betrachten. Sie werden jährlich mit dem Mieter abgerechnet.

Sonstige betriebliche Erträge

Aufgrund von Sachbeschädigungen der Mieter und der im Mietvertrag geregelten Kostenbeteiligungen bei den Kleinreparaturen in der Wohnung wurden bisher Erstattungen in Höhe von 5.446,84 € vereinnahmt. Dieser Kostenansatz ist im Wirtschaftsplan mit einem Erinnerungsbetrag angesetzt, da nicht absehbar ist, wie viel Kosten für Beschädigungen oder Kleinreparaturen im laufenden Jahr von den Mietern bezahlt werden.

Unter dieser Position ist auch der Verkaufserlös für das Wohngebäude im Kappenzipfel 8 in Höhe von 85.000,00 Euro ausgewiesen. Der Verkauf des Gebäudes wurde in der Gemeinderatsitzung vom 18.05.2009 beschlossen.

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Die bisher bezahlten Betriebskosten bewegen sich voll im Rahmen des Wirtschaftsplans.

Von den eingeplanten Instandhaltungskosten in Höhe von 300.000,00 € sind 100.000,00 Euro für die Fassadengestaltung von 31 Wohnungen in der Hans-Rohrer-Str. 25 und Ritter-von-Essendorf-Str. 16-26 vorgesehen. Diese Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben und werden Ende Oktober 2009 ausgeführt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

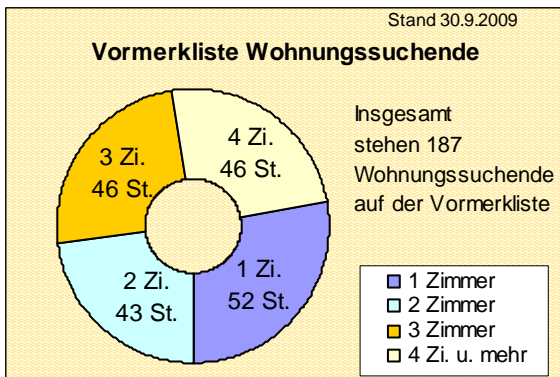
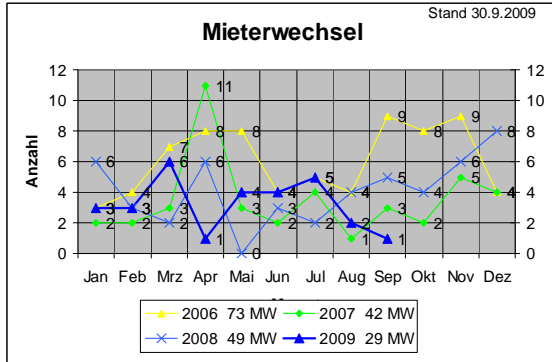
Für die sächlichen Verwaltungskosten wurden bisher 13.456,62 Euro also 1.642,00 Euro (= 11 %) weniger als im Vorjahr ausgegeben. Diese Ersparnis resultiert aus eigener Installation der Änderungen der wohnungswirtschaftlichen Programme.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Das KfW-Darlehen aus dem Energieeinsparprogramm über 300.000,00 Euro für die Sanierung der Waldseer Str. 45 wird voraussichtlich im Frühjahr 2010 abgerufen. Die Baukosten werden vorweg mit Eigenmitteln aufgrund der derzeit niedrigen Guthabenverzinsung finanziert.

Die im IV. Quartal zu erwartenden Kosten werden sich im Rahmen des beschlossenen Wirtschaftsplanes 2009 bewegen. Der errechnete Jahresgewinn im Wirtschaftsplan 2009 kann durch die nachgeholtten Mieterhöhungen in der Ganzjahresauswirkung und die zu erwartenden Mehreinnahmen durch den Verkauf des Wohngebäudes Kappenzipfel 8 um rd. 99.000 € gesteigert werden, so dass ein Jahresgewinn von ca. 366.000 € zu erwarten ist.

Die Modernisierung der Waldseer Str. 45 verläuft planmäßig. Die Wohnungen können voraussichtlich im Mai 2010 bezogen werden.



Vormerkliste Mieter	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	insgesamt	Vorjahr
von Biberach	40	34	31	38	143	147
von auswärts	12	9	15	8	44	55
<b>insgesamt</b>	<b>52</b>	<b>43</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>187</b>	<b>202</b>
davon dringend	6	5	4	4	19	25

