

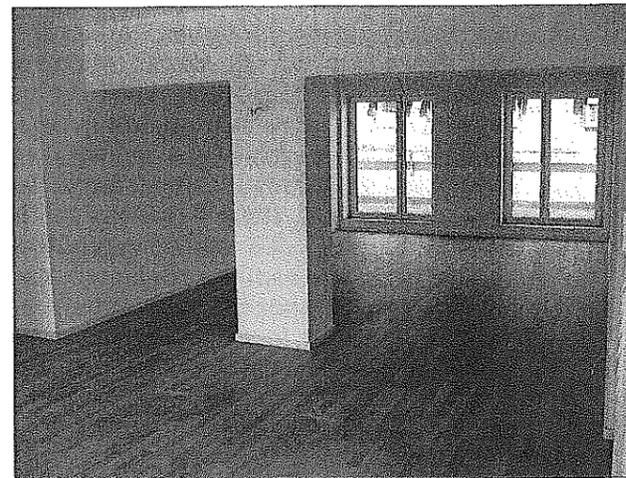
Neubau von 4 Wohnungen Hindenburgstraße 34 (JUKS)

Zum 1. Juli 2011 konnten die Wohnungen über der Jugendkunstschule bezogen werden. Die Vermietung wurde in der Schwäbischen Zeitung öffentlich ausgeschrieben. Die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind mit einer Miete von 7,28 € und die 2 Zimmer-Wohnungen zu 7,79 € bzw. 8,00 € pro m² Wohnfläche vermietet.

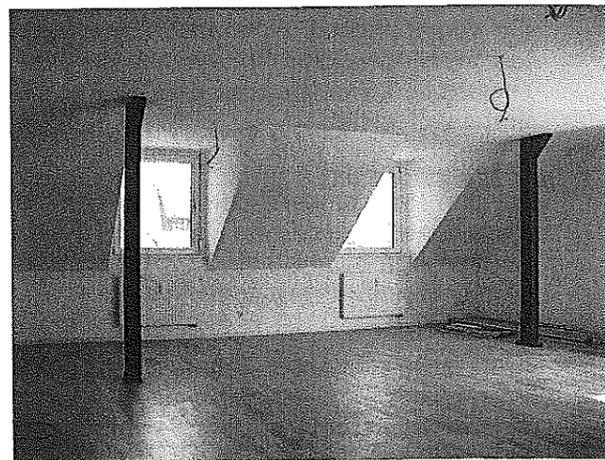
Nachdem noch nicht alle Schlussrechnungen für diese Baumaßnahmen vorliegen, erfolgt die Auswertung im Geschäftsbericht 2011.



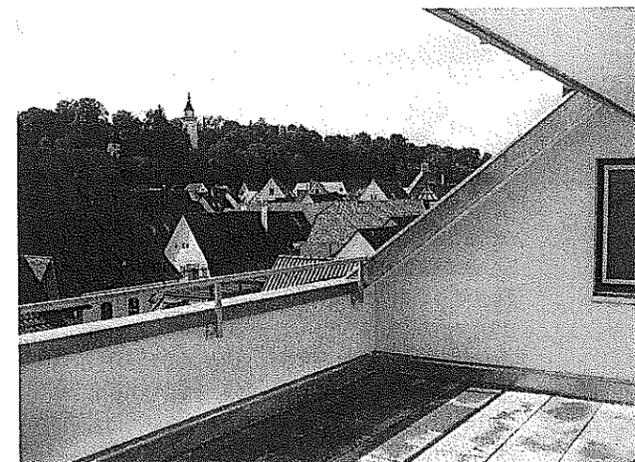
Ausblick 4 Zimmer-Wohnung



4 Zimmer-Wohnung Wohnbereich



2 Zimmer-Wohnung – Ess-Wohnbereich



Ausblick 2 Zimmer-Wohnung

Zwischenbericht

Eigenbetrieb
Wohnungswirtschaft Biberach



4 Neubauwohnungen im Dachgeschoss Hindenburgstr. 34

**Obdachlosenunterkunft
mit 17 Wohnungen
in der Bleicherstraße 80
Baujahr 1996**



Süd-/Ostansicht

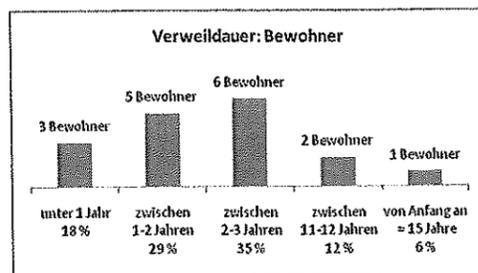


Nordansicht

Seit Bezugsfertigkeit vor 15 Jahren bis heute wurden 112 Personen untergebracht.

Zur Zeit wohnen 17 Personen in der Notunterkunft:

Alter:	Bewohner
Zwischen 20-29 Jahren	1
30-49 Jahren	6
50-69 Jahren	10



Obdachlosenunterbringung

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft verwaltet die Obdachlosenunterkunft Bleicherstraße 80 und stellt dem Ordnungsamt Unterkünfte in verschiedenen Wohnanlagen für erforderliche Einweisungen zur Verfügung. Damit jederzeit Einweisungen vorgenommen werden können, sind entsprechende Wohnungen bereitzuhalten. Seit 2006 (Gründung des Eigenbetriebs) wurden vom Ordnungsamt folgende Einweisungen vorgenommen:

Jahr	Unterkunft/Einweisungen			davon Familien
	insgesamt	davon in Wohnungen	Bleicherstr. 80	
2006	5	4	1	2
2007	10	6	4	3
2008	11	8	3	2
2009	18	9	9	2
2010	11	6	5	2
bis 08/2011	8	4	4	0
	63	37	26	11

Dieser und auch der die Jahre zuvor eingewiesene Personenkreis hat seit 2006 folgende Kosten verursacht:

Jahr	Nutzungsgebührenrückstände	Vandalismus	Stromgeldfehlbeträge	Fremde Kosten gesamt
2006	25.798,89 €	5.541,17 €	729,20 €	32.069,26 €
2007	16.090,16 €	10.244,91 €	360,50 €	26.695,57 €
2008	25.269,18 €	11.775,58 €	572,50 €	37.617,26 €
2009	30.004,08 €	20.512,45 €	255,00 €	50.771,53 €
2010	39.417,47 €	12.187,18 €	490,00 €	52.094,65 €
bis 08/2011	15.633,12 €	13.723,04 €	392,00 €	29.748,16 €
2006-2011	152.212,90 €	73.984,33 €	2.799,20 €	228.996,43 €
davon Bleicher 80	30.267,25 €	20.888,86 €	2.799,20 €	53.955,31 €

hinzu kommen eigene Kosten für:

Jahr	Reservewohnungen	Betreuungskosten	Eigene Kosten gesamt	Fremde und eigene Kosten insgesamt
2006	18.432,00 €	12.284,26 €	30.716,26 €	62.785,52 €
2007	16.901,00 €	11.541,25 €	28.442,25 €	55.137,82 €
2008	20.565,41 €	11.934,00 €	32.499,41 €	70.116,67 €
2009	34.559,40 €	12.720,00 €	47.279,40 €	98.050,93 €
2010	27.501,21 €	12.486,00 €	39.987,21 €	92.081,86 €
bis 08/2011	17.623,84 €	8.486,00 €	26.109,84 €	55.858,00 €
2006-2011	135.582,86 €	69.451,51 €	205.034,37 €	434.030,80 €
davon Bleicher 80	23.503,00 €	52.000,00 €	75.503,00 €	129.458,31 €

Diese Kosten werden vom Eigenbetrieb verauslagt und mit dem Ordnungsamt abgerechnet.

Finanzierung der Obdachlosenunterbringung –Erläuterungen zur Kostenaufstellung

Die Kosten der Obdachlosigkeit werden im städtischen Haushalt im Unterabschnitt 1100 Ordnungsamt dargestellt. Das Betriebsergebnis des Eigenbetriebs wird damit nicht belastet.

Nutzungsgebührenrückstände

Obdachlos gewordene Personen sind häufig hoch verschuldet und/oder ihr regelmäßiges Einkommen liegt unter der Pfändungsgrenze.

Hartz-IV-Empfänger werden bei ihrer Einweisung verpflichtet, eine Abtretung der Gebühren für die Nutzung der Obdachlosenunterkunft vom Sozialamt an uns zu unterschreiben. Bei bereits vorhandenen Rückständen wird in Absprache mit dem Sozialamt versucht, Ratenzahlungen ab 10,00 Euro zu vereinbaren, die dann direkt vom Landratsamt an uns überwiesen werden.

Von Selbstzahlern (in Arbeit, Arbeitslose oder Rentner, usw.), die wegen Mietrückständen aus der bisherigen Wohnung geräumt wurden, ist es sehr schwierig regelmäßige Gebühreneinzahlungen zu erhalten, wenn das Einkommen unter der Pfändungsgrenze liegt. Diese Personen zahlen auch weiterhin keine Nutzungsgebühren und verursachen häufig auch unter Alkoholeinfluss und anderen Suchtmitteln erhebliche Schäden in der Wohnung. Nach Auflaufen von Schulden wurde im Jahr 2010 von 10 Mietern Insolvenz angemeldet.

Schäden durch Vandalismus

Nicht nur in der Obdachlosenunterkunft Bleicherstraße, sondern auch in den Wohnungen, die zur Obdachlosenunterbringung genutzt werden, kommt es häufig zu mutwilligen Beschädigungen z.B. werden Türen oder auch Sanitäreinrichtungen beschädigt. Die Keller-, Bühnen- und Gemeinschaftsräume in den Wohnanlagen werden vermüllt. Immer häufiger kommt es vor, dass mittellose Bewohner - auch mit Betreuung - die Wohnung ohne Kündigungsfrist voll möbliert, vermüllt, verraucht, beschädigt und verdreckt hinterlassen. Zur Schadensminimierung wird versucht, eine Einverständniserklärung für die Entsorgung der verbliebenen Gegenstände in der Wohnung vom Bewohner, bzw. dessen Betreuer zu erhalten, damit die Wohnung sofort geräumt und wieder vermietbar gemacht werden kann. Durch diese Erklärung kann der langwierige gesetzliche Weg über das Amtsgericht zur Wohnungsräumung vermieden werden. Die Kosten belaufen sich dann immer noch auf durchschnittlich 6.000,00 € pro Fall. Ohne Einverständnis

kommt noch der Mietausfall für ca. 6-8 Monate und die Einlagerungskosten der Gegenstände hinzu.

Stromgeldfehlbeträge

In der Obdachlosenunterkunft sind Münzautomaten mit 2 €-Münzen für den Stromverbrauch installiert. Sie werden regelmäßig durch das Personal des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft entleert. Die Münzautomaten werden des Öfteren manipuliert oder aufgebrochen. Strafanzeigen verließen bisher erfolglos mangels Beweise. Seit 2006 ist ein Schaden von 2.800,00 € zuzüglich der erforderlichen Reparaturen entstanden.

Zur Schadensminimierung ist in der anstehenden Gebührensatzungsänderung vorgesehen, die Stromkosten in Höhe von ca. 3.000,00 € jährlich über eine Pauschale zusammen mit der monatlichen Nutzungsgebühr einzufordern.

Reservewohnungen

In den Wohnanlagen werden ständig unterschiedlich große Wohnungen frei gehalten. Würde man ein Wohnhaus nur für Obdachlosenunterkünfte reservieren, müssten bei einer Vollbelegung evtl. Bewohner in 'normale' Wohnungen umgesetzt werden, damit wieder Platz für Neueinweisungen ist. Durch die von uns praktizierte Vorhaltung von Wohnungen werden diese Umsetzungen auf Kosten der Stadt vermieden. Auch wird durch diese sozial gut verträgliche und kostengünstige Form der Obdachlosenunterbringung eine Ghettoisierung vermieden. Die Mietkosten für die vorgehaltenen Wohnungen sowie die leer stehenden Räumlichkeiten in der Bleicherstraße 80 werden mit dem Ordnungsamt abgerechnet.

Betreuungskosten

Für den Mehraufwand der Verwaltung der Obdachlosenunterkünfte wurden bisher jährlich durchschnittlich 12.250,00 € mit dem Ordnungsamt abgerechnet.

Trotz sehr schlechter Zahlungsmoral und entsprechender Lebensweise der Bewohner sind wir weiterhin in guter und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Ordnungsamt bemüht, die enormen Kosten für die Obdachlosenunterbringung in Grenzen zu halten.

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2011 - 31.08.2011

Die Planzahlen im Wirtschaftsplan 2011 werden voraussichtlich eingehalten. Aufgrund der höheren Zinseinnahmen wird der Gewinn voraussichtlich um 3 % auf 293.000,00 € steigen.

Die Anzahl der Wohnungsbewerbungen ist seit April 2011 (Geschäftsbericht 2010, Seite 7) nahezu unverändert.

Plan-Ist-Vergleich

	Ist-Werte 01.01.-31.08.2011	Plan-Werte 01.01.-31.08.2011	Abweichung in % 01.01.- 31.08.2011	Hochrechnung Ist-Werte Jahr	Planwerte Jahr 2011	Abweichung absolut	Abweichung in %	Ist-Werte 01.01.-31.08.2011
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung								
1.1 Solnmieten	691.521,00 €	690.000,00 €	0,22%	1.035.000,00 €	1.035.000,00 €	0,00 €	0,00%	672.089,00 €
1.2 Umlagen	312.810,00 €	313.400,00 €	-0,19%	467.000,00 €	470.000,00 €	-3.000,00 €	-0,64%	303.889,00 €
Zwischensumme Umsatzerlöse Mieten	1.004.331,00 €	1.003.400,00 €		1.502.000,00 €	1.505.000,00 €	-3.000,00 €		975.978,00 €
2. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit								
2.1 Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	42.085,00 €	42.000,00 €	0,20%	63.000,00 €	63.000,00 €	0,00 €	0,00%	42.525,00 €
2.2 Erlöse aus sonstiger Betreuungstätigkeit *	8.700,00 €	8.700,00 €	0,00%	13.000,00 €	13.000,00 €	0,00 €	0,00%	8.000,00 €
Summe Umsatzerlöse	1.055.116,00 €	1.054.100,00 €		1.578.000,00 €	1.581.000,00 €	-3.000,00 €		1.026.503,00 €
3. Sonstige betriebliche Erträge								
Erträge aus Tilgungszuschüssen KfW energetische Sanierungen	1.618,00 €	1.300,00 €	24,46%	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00 €	0,00%	2.283,00 €
	0,00 €	0,00 €	0,00%	34.000,00 €	33.000,00 €	1.000,00 €	3,03%	0,00 €
4. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge								
	30.153,00 €	20.000,00 €	50,77%	45.000,00 €	30.000,00 €	15.000,00 €	50,00%	25.950,00 €
Summe Erträge	1.086.887,00 €	1.075.400,00 €		1.659.000,00 €	1.646.000,00 €	13.000,00 €		1.054.736,00 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen								
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung								
5.1 Betriebskosten davon 25.000,00 € Hausmeisterkosten	309.265,00 €	320.000,00 €	-3,35%	479.000,00 €	479.000,00 €	0,00 €	0,00%	272.274,00 €
5.2 Instandhaltungskosten	141.344,00 €	180.000,00 €	-21,48%	270.000,00 €	270.000,00 €	0,00 €	0,00%	167.001,00 €
5.2 Kosten für Miet- und Räumungsklagen und Vertriebskosten	453,00 €	3.000,00 €	-84,90%	5.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00%	39,00 €
6. Personalaufwand								
6.1 Löhne u. Gehälter Hausmeisterk. in Betriebskosten enthalten	116.803,00 €	137.000,00 €	-14,74%	221.000,00 €	216.000,00 €	5.000,00 €	2,31%	113.363,00 €
7. Abschreibungen								
7.1 AfA auf Gebäude *	157.000,00 €	157.000,00 €	0,00%	235.000,00 €	235.000,00 €	0,00 €	0,00%	122.666,00 €
7.2 AfA Sonstige *	2.000,00 €	2.000,00 €	0,00%	3.000,00 €	3.000,00 €	0,00 €	0,00%	2.000,00 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen								
8.1 sächliche Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf Mietforderungen	8.087,00 €	14.000,00 €	-42,24%	21.000,00 €	21.000,00 €	0,00 €	0,00%	7.188,00 €
8.2 Verwaltungsaufwendungen Stadt BC *	27.750,00 €	24.700,00 €	12,35%	37.000,00 €	37.000,00 €	0,00 €	0,00%	27.750,00 €
8.3 Beratungskosten für eine Untersuchung der Gebäude Hölderlin-/Kepferstraße *	0,00 €	0,00 €	0,00%	30.000,00 €	30.000,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen								
9.1 Zinsaufwendungen Kreditinstitute	22.174,00 €	22.200,00 €	-0,12%	40.000,00 €	40.000,00 €	0,00 €	0,00%	18.454,00 €
10. Steueraufwendungen								
10.1 sonstige Steuern - Grundsteuer *	24.915,00 €	26.000,00 €	-4,17%	25.000,00 €	26.000,00 €	-1.000,00 €	-3,85%	24.802,00 €
Summe Aufwendungen	809.791,00 €	885.900,00 €		1.366.000,00 €	1.362.000,00 €	4.000,00 €		755.537,00 €
Bilanzergebnis - Gewinn	277.096,00 €	189.500,00 €		293.000,00 €	284.000,00 €	9.000,00 €	3,17%	299.199,00 €

* geschätzte Werte