

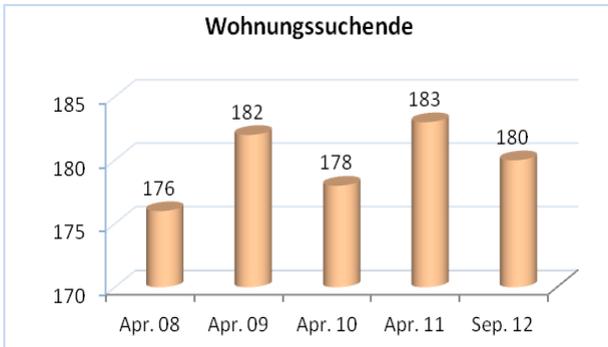
Zwischenbericht

Eigenbetrieb
Wohnungswirtschaft Biberach

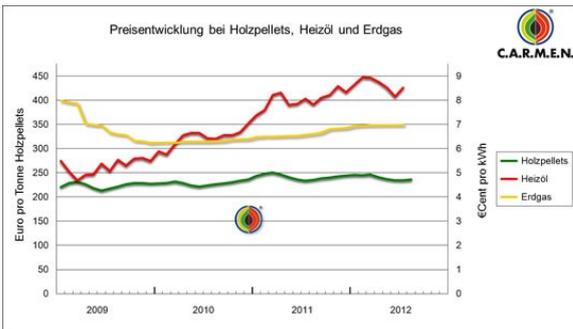




Eigenbetrieb
Wohnungswirtschaft Biberach



Vormerk-Liste Mieter	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	Insgesamt 08/2012	Stand 03/2012
von Biberach	31	79	28	16	154	144
von auswärts	6	11	6	3	26	32
Insgesamt (Stand 03/2012)	37 (40)	90 (81)	34 (31)	19 (24)	180 (176)	176



Quelle: C.A.R.M.E.N. eV, Straubing, www.carmen-ev.de

Zwischenbericht 2012

Wohnraumversorgung in Biberach

Im neu erschlossenen Baugebiet Talfeld ist der Neubau eines mehrgeschossigen Wohngebäudes mit ca. 12 Wohnungen zur Versorgung von Mietern mit Wohnberechtigungsscheinen vorgesehen. Das Raumbuch für den Architektenwettbewerb wurde bereits an das Hochbauamt übergeben. Die Baukosten werden über Kostenschätzungen im Wirtschaftsplan 2013 dargestellt, bis konkrete Pläne und Preise für den Neubau vorliegen.

Erläuterungen zum Plan-Ist-Vergleich 2012

Die Planzahlen im Wirtschaftsplan 2012 können nach dem aktuellen Stand voraussichtlich eingehalten werden.

Im Laufe des Jahres wurde die Miete bei 86 Wohnungen im Eigenbetrieb und bei 16 städt. Wohnungen in den gemischt genutzten Gebäuden zwischen 0, 10 € und 0,35 € pro m² Wohnfläche monatlich erhöht. Die letzte Angleichung erfolgte in den meisten Fällen vor 3 Jahren. Die Mieten liegen trotzdem noch mindestens 15 % unter dem aktuellen Mietspiegel.

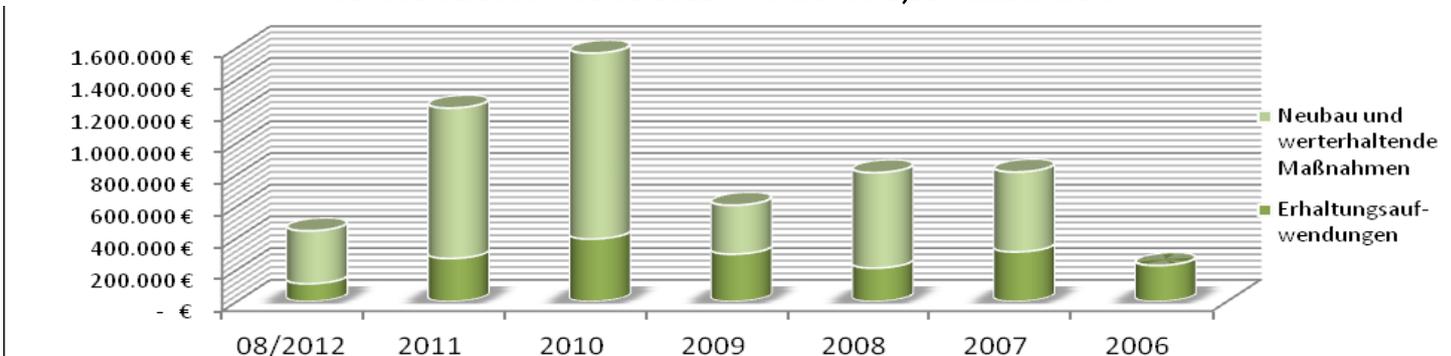
Die **Betriebskostenabrechnungen 2011** wurden den Mietern im Juni bzw. Juli 2012 zugeschickt. In diesem Jahr waren erhebliche Vorarbeiten im Bereich der neuen Vorschriften zur Umlegung der gesplitteten Abwassergebühren erforderlich. Aufgrund der neuen Berechnungsgrundlage für das Schmutz- und Niederschlagswasser sind die Abwasserkosten für die Mieter um ca. 7.000,00 € (durchschnittlich 22,00 € pro Wohnung) gegenüber dem Vorjahr günstiger ausgefallen.

Der **Tilgungszuschuss** für das KfW-Darlehen wurde für die Einhaltung der Vorschriften (EnEV₂₀₀₉) bei der Durchführung der energetischen Sanierungen Hindenburgstraße 34 und Birkendorfer Str. 80 in Höhe von 19.375,00 € von der KfW-Bank Karlsruhe bereits Ende 2011 gutgeschrieben und ist in der Bilanz 2011 ertragswirksam.

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase wurde das 2,5 %ige KfW-Darlehen in Höhe von 425.285,00 € gebührenfrei zurück gezahlt. Die **Darlehenszinsen** können somit um 7.000,00 € verringert werden.

Es kann mit einem **Jahresgewinn** von 312.000,00 Euro gerechnet werden.

Investitionen und Erhaltungsaufwendungen für die Wohnungen des Eigenbetriebs seit Gründung vom 01.01.2006 – 31.08.2012 in Höhe von 5,25 Millionen Euro



Erhaltungsaufwendungen	113.124 €	272.622 €	395.361 €	300.028 €	212.061 €	314.132 €	228.255 €
Neubau und werterhaltende Maßnahmen	333.395 €	948.781 €	1.172.200 €	307.909 €	601.533 €	503.709 €	0 €
	446.519 €	1.221.403 €	1.567.561 €	607.938 €	813.594 €	817.841 €	228.255 €

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2012 - 31.08.2012

Plan-Ist-Vergleich

	Ist-Werte 01.01.-31.08.2012	Plan-Werte 01.01.-31.08.2012	Abweichung in % 01.01.- 31.08.2012	Hochrechnung Ist-Werte Jahr	Planwerte Jahr 2012	Abweichung absolut	Abweichung in %	Ist-Werte 01.01.-31.08.2011
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung								
1.1 Sollmieten	736.122,00 €	725.300,00 €	1,49%	1.100.000,00 €	1.088.000,00 €	12.000,00 €	1,10%	691.521,00 €
1.2 Umlagen **	310.206,00 €	280.000,00 €	10,79%	420.000,00 €	420.000,00 €	0,00 €	0,00%	312.810,00 €
Zwischensumme Umsatzerlöse Mieten	1.046.328,00 €	1.005.300,00 €	4,08%	1.520.000,00 €	1.508.000,00 €	12.000,00 €	0,80%	1.004.331,00 €
2. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit								
2.1 Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung *	50.900,00 €	51.300,00 €	-0,78%	77.000,00 €	77.000,00 €	0,00 €	0,00%	42.085,00 €
2.2 Erlöse aus sonstiger Betreuungstätigkeit *	8.700,00 €	8.700,00 €	0,00%	13.000,00 €	13.000,00 €	0,00 €	0,00%	8.700,00 €
Summe Umsatzerlöse	1.105.928,00 €	1.065.300,00 €		1.610.000,00 €	1.598.000,00 €	12.000,00 €		1.055.116,00 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.380,00 €	1.300,00 €	160,00%	3.400,00 €	2.000,00 €	1.400,00 €	70,00%	1.618,00 €
Erträge aus Tilgungszuschüssen KfW energetische Sanierungen	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €	19.000,00 €	-19.000,00 €	-100,00%	0,00 €
4. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge *	36.943,00 €	36.700,00 €	0,66%	55.000,00 €	55.000,00 €	0,00 €	0,00%	30.153,00 €
Summe Erträge	1.146.251,00 €	1.103.300,00 €		1.668.400,00 €	1.674.000,00 €	-5.600,00 €		1.086.887,00 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen								
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung								
5.1 Betriebskosten davon 27.000,00 € Hausmeisterkosten **	332.206,00 €	320.000,00 €	3,81%	442.000,00 €	442.000,00 €	0,00 €	0,00%	309.265,00 €
5.2 Instandhaltungskosten	113.124,00 €	180.000,00 €	-37,15%	270.000,00 €	270.000,00 €	0,00 €	0,00%	141.344,00 €
5.2 Kosten für Miet- und Räumungsklagen und Vertriebskosten	0,00 €	3.000,00 €	-100,00%	5.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €	0,00%	453,00 €
6. Personalaufwand								
6.1 Löhne u. Gehälter Hausmeisterk. in Betriebskosten enthalten	147.576,00 €	149.300,00 €	-1,15%	247.000,00 €	247.000,00 €	0,00 €	0,00%	116.803,00 €
7. Abschreibungen								
7.1 Afa auf Gebäude *	163.400,00 €	163.400,00 €	0,00%	252.000,00 €	264.000,00 €	-12.000,00 €	-4,55%	157.000,00 €
7.1 a Afa auf Gebäude -Sonderabschreibung	18.700,00 €	18.700,00 €	0,00%	18.700,00 €	19.000,00 €	-300,00 €	-1,58%	0,00 €
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	11.097,00 €	17.400,00 €	-36,22%	26.000,00 €	26.000,00 €	0,00 €	0,00%	8.087,00 €
8.2 Verwaltungsaufwendungen Stadt BC *	18.000,00 €	18.000,00 €	0,00%	27.000,00 €	27.000,00 €	0,00 €	0,00%	27.750,00 €
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen								
9.1 Zinsaufwendungen Kreditinstitute	26.670,00 €	31.300,00 €	-14,79%	40.000,00 €	47.000,00 €	-7.000,00 €	-14,89%	22.174,00 €
10. Steueraufwendungen								
10.1 sonstige Steuern - Grundsteuer	25.700,00 €	26.000,00 €	-1,15%	25.700,00 €	26.000,00 €	-300,00 €	-1,15%	24.915,00 €
Summe Aufwendungen	858.473,00 €	929.100,00 €		1.356.400,00 €	1.376.000,00 €	-19.600,00 €		809.791,00 €
Bilanzergebnis - Gewinn	287.778,00 €	174.200,00 €		312.000,00 €	298.000,00 €	14.000,00 €	4,70%	277.096,00 €

* geschätzte Werte

** Die Betriebskosten-Umlagen (Einnahmen) sind mit dem Betriebskostenansatz (Ausgaben) gewinnneutral dargestellt, weil sie mit dem Mieter abzurechnen sind. Die Mehraufwendungen resultieren aus den nicht umlegbaren Betriebskosten und den Pauschalmietten.

Sanierung Laurenbühlweg 5 und 7 in Biberach mit Fördermittel nach dem KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm



Laurenbühlweg 5 und 7 vor der Sanierung

Die Pelletheizung geht Mitte September 2012 in Betrieb.
Geplante Baufertigstellung mit Neugestaltung der Außen- und Parkplatzanlage:
Ende Oktober 2012



Baustelle der beiden baugleichen Wohngebäude



Balkonerneuerung

Die bestehenden Balkone wurden abgetrennt. Die neuen Anbaubalkone sind mit einer filigranen Stahlkonstruktion ausgestattet.