BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010
und des Lageberichts

der **Städtische Wohnbau Kornwestheim**
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

in **Kornwestheim**

vom **24. August 2011**

Bericht-Nr. 331 377 H 10

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Prüfungsauftrag	**1**
B. Grundsätzliche Feststellungen	**2**
Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung	2
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	**4**
I. Gegenstand der Prüfung	4
II. Art und Umfang der Prüfung	4
D. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse	**8**
I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	8
II. Jahresabschluss	9
1. Ordnungsmäßigkeit	9
2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
3. Wirtschaftliche Verhältnisse	11
a) Vermögenslage	11
b) Finanzlage	13
c) Ertragslage	16
III. Lagebericht	17
E. Feststellungen aus der gesetzlichen Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz	**18**
F. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	**19**
I. Entwicklung des Hausbesitzes	19
II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit	20
III. Bauträgertätigkeit	21
IV. Bauabwicklung	23
V. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	23
VI. Betreuungstätigkeit	24
Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte	24

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 HGrG **25**

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes 25

II. Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages 27

Anlagen

1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

2 Lagebericht 2010

3 Bestätigungsvermerk

4 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010

5 Rechtliche Verhältnisse

6 Betriebliche Kennzahlen

7 Erfolgsanalyse

8 Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG

9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

A. Prüfungsauftrag

1 Die

Städtische Wohnbau Kornwestheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung

in Kornwestheim

- nachstehend Wohnbau Kornwestheim, Gesellschaft oder Unternehmen genannt -

hat uns mit Schreiben vom 5. Juli 2011 aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrats vom 30. März 2011 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 gemäß §§ 317 ff. HGB erteilt. Auftragsgemäß haben wir auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) vorgenommen.

2 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW Prüfungsstandard PS 450 erstellt.

3 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

4 Unserem Auftrag liegen die als **Anlage 9** beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen des Institutes der Wirtschaftsprüfer vom 1. Januar 2002 zugrunde, die auch Geltung gegenüber Dritten entfalten.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

5 Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Auf folgende wesentliche Darstellung zur Lage der Gesellschaft durch die **gesetzlichen Vertreter** ist hinzuweisen:

Im Geschäftsjahr 2010 konnten die Umsatzerlöse auf € 12,4 Mio. (i.Vj. € 6,8 Mio.) gesteigert werden. Das ist insbesondere auf die gesteigerten Erlöszahlen aus den Grundstücksverkäufen zurückzuführen.

Im Bauträgerbereich liegt im Geschäftsjahr 2010 der Schwerpunkt der Tätigkeit in der Vermarktung der fertig gestellten bzw. der im Bau befindlichen Eigentumswohnungen in Kornwestheim und Pattonville. Der Baubeginn des Bauträgerprojekts "Ecke Bahnhof-/Weimarstraße" war im Mai 2011.

Im "Melvo-Areal" konnten das letzte Bauträgergrundstück sowie die restlichen Flächen für Reihenhausbebauung im Jahr 2011 veräußert werden. Die Vermarktung der Bauflächen im Areal Neckartalblick soll weitgehend in 2011 erfolgen und 2012 abgeschlossen sein.

Das Mietwohngebäude "Kimry-Turm" mit 21 Wohneinheiten wurde Ende Januar 2011 fertig gestellt. Der eigene Mietwohnbestand beträgt zum 31.12.2010 459 Wohnungen. Für die Stadt Kornwestheim werden 150 Mieteinheiten und Obdachlosenunterkünfte verwaltet. Die Fluktuationsrate im eigenen Bestand liegt bei 8,5 %. In 2010 wurden die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr auf T€ 996 (Vorjahr T€ 341) ist mit T€ 377 auf die Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung für die Fassadenrenovierung Columbusstraße 17 - 21 zurückzuführen.

Das Bilanzvolumen stieg um € 6,5 Mio. auf € 44,3 Mio. (Vorjahr: € 37,8 Mio.). Das Eigenkapital beläuft sich auf € 13,8 Mio., die Eigenkapitalquote beträgt 31,1 % (Vorjahr: 33,4 %).

Nach Auffassung der Geschäftsleitung ergeben sich für die Bauträgertätigkeit Risiken aus Zinssteigerungen vor dem Hintergrund der konjunkturellen Belebung der Märkte. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 5 % könnte sich nach aus ihrer Sicht nachhaltig als Risiko entwickeln. Risiken im Mietwohnungsbereich aus Leerstand werden nicht gesehen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird als weiterhin gut angesehen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird trotz der Risiken der Finanzmarktkrise für das Geschäftsjahr 2011 als positiv bewertet.

Von der Unternehmensfortführung kann nach Auffassung der Geschäftsführung ausgegangen werden, da bestandsgefährdende Risiken oder Tatbestände, die den Geschäftsverlauf wesentlich beeinträchtigen, nicht erkennbar sind.

6 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** halten wir die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung für zutreffend.

7 Die Beurteilung des Fortbestandes und der künftigen Entwicklung des Unternehmens, deren zugrunde liegende Annahmen sowie die getroffenen prognostischen Aussagen im Lagebericht sind plausibel.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

8 Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss, die ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie den Lagebericht geprüft.

9 Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht erfolgen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den Regelungen zur Rechnungslegung im Gesellschaftsvertrag. Für die Rechnungslegung und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Unsere Aufgabe ist es diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und der uns gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

10 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet und Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen getroffen.

II. Art und Umfang der Prüfung

11 Die örtlichen Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 8. August 2011 bis 24. August 2011 vorgenommen.

12 Unsere Prüfung haben wir gemäß §§ 317 ff. HGB durchgeführt.

13 Bei der Durchführung der Abschlussprüfung haben wir die einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Die Prüfung wurde so angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße gegen Gesetz und Gesellschaftsvertrag, welche eine wesentliche Auswirkung auf das sich nach § 264 Abs. 2 HGB ergebende Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

14 Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes entsprechend den Prüfungsstandards des IDW zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfeldes, auf Auskünften der Unternehmensleitung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen Internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.

15 Anschließend wurden unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der von der Gesellschaft implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf Grundlage der insgesamt gewonnenen Erkenntnisse über die Gesellschaft und deren internes Kontrollsystem sowie aus den Ergebnissen der durchgeführten Aufbauprüfungen wurden

- bedeutsame Risiken,
- Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen alleine zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massentransaktionsrisiken), und
- sonstige Risiken

identifiziert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung beurteilt.

16 Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele identifiziert und es wurde ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.

17 Soweit die Aufbauprüfungen in den relevanten Prüffeldern ergeben haben, dass angemessene interne Kontrollen bestehen, wurden Funktionsprüfungen durchgeführt, um deren Wirksamkeit zu überprüfen. Je nach Wirksamkeitsgrad der bestehenden Kontrollmaßnahmen bestimmte sich Art und Umfang der in diesen Prüffeldern durchzuführenden verbleibenden Prüfungshandlungen. Soweit die Wirksamkeit der Kontrollmaßnahmen durch die Funktionsprüfungen bestätigt wurde, haben wir schwerpunktmäßig analytische Prüfungshandlungen durchgeführt. Auf Einzelfallprüfungen wurde in diesen Bereichen weitgehend verzichtet.

18 In den unwesentlichen Prüffeldern wurden die Prüfungshandlungen weitestgehend auf analytische Prüfungshandlungen beschränkt. In wesentlichen Prüffeldern wurden - ggf. zusätzlich zu Aufbau- und Funktionsprüfungen - ausreichende aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Einzelfallprüfungen wurden auf Basis von bewusst ausgewählten Stichproben vorgenommen.

19 Bankbestätigungen haben wir von allen Kreditinstituten, mit denen Geschäftsbeziehungen bestehen, einholen lassen. Der Rücklauf erfolgte zum Teil direkt an das Unternehmen. Weiterhin liegt eine Saldenbestätigung der Stadt Kornwestheim vor.

20 Darüber hinaus wurden Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für Forderungen und Verbindlichkeiten von uns nicht eingeholt. Von der vollständigen Erfassung der Forderungen und Verbindlichkeiten haben wir uns durch alternative Prüfungshandlungen überzeugt.

21 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben wir im berufsüblichen Umfang Prüfungsergebnisse und Untersuchungen Dritter verwendet. Diese betreffen im vorliegenden Fall das Testat zu den eingesetzten EDV-Programmen sowie die Steuerberechnungen einer Steuerberatungsgesellschaft.

22 Den Lagebericht haben wir auf Vollständigkeit geprüft und untersucht, ob der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht und ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt sowie ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Prognostische und wertende Angaben im Lagebericht haben wir vor dem Hintergrund der Jahresabschlussangaben auf deren Plausibilität und Übereinstimmung mit den während unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen beurteilt.

23 Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft durchgeführt.

24 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung hat die Geschäftsführung abgegeben.

D. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse

I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

25 Die Buchführung ist ordnungsgemäß. Sie entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Kontengliederung entspricht dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft.

26 Die Erfassung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfolgt über das Programm WoWi c/s. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Anhaltspunkte bekannt geworden, die Zweifel an der ordnungsmäßigen EDV-technischen Verarbeitung des Buchungsstoffes angebracht erscheinen lassen.

27 Informationen aus weiteren geprüften Unterlagen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss oder Lagebericht abgebildet.

28 Die ordnungsgemäße Be- und Verarbeitung des Buchungsstoffes war während des gesamten Geschäftsjahres gewährleistet.

29 Eine Innenrevision besteht nicht; wir halten dies im Hinblick auf die Größe und Struktur der Gesellschaft auch nicht für erforderlich.

II. Jahresabschluss

1. Ordnungsmäßigkeit

30 Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Gesellschaft im Sinne von § 267 HGB.

Sie ist jedoch nach § 15 des Gesellschaftsvertrags verpflichtet, den Jahresabschluss und den Lagebericht, in entsprechender Anwendung des HGB, wie eine große Kapitalgesellschaft aufzustellen.

31 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Normen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

32 Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) wurde angewandt.

33 Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden beachtet.

34 Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

35 Die Angaben im Anhang sind zutreffend und vollständig.

2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

36 Der Jahresabschluss vermittelt nach dem Ergebnis unserer Prüfung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

37 Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen sind im Anhang des Jahresabschlusses im Wesentlichen zutreffend dargestellt. Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr unverändert angewandt.

3. Wirtschaftliche Verhältnisse

a) Vermögenslage

38 Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft hat - dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz - folgenden Aufbau:

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.263,2	70,5	23.323,8	61,6	7.939,4
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	6.550,6	14,8	10.142,3	26,8	-3.591,7
Unfertige Leistungen	610,8	1,4	592,9	1,6	17,9
Flüssige Mittel	4.455,2	10,1	2.605,9	6,9	1.849,3
Übriges Umlaufvermögen	1.404,8	3,2	1.162,5	3,1	242,3
Gesamtvermögen	**44.284,6**	**100,0**	**37.827,4**	**100,0**	**6.457,2**

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	13.791,0	31,1	12.623,6	33,4	1.167,4
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Übrige Rückstellungen	1.587,5	3,6	937,5	2,5	650,0
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	26.773,7	60,5	21.662,0	57,2	5.111,7
Erhaltene Anzahlungen	634,7	1,4	1.087,4	2,9	-452,7
Übrige Verbindlichkeiten	1.485,4	3,4	1.502,7	4,0	-17,3
Rechnungsabgrenzungsposten	12,3	0,0	14,2	0,0	-1,9
Gesamtkapital	**44.284,6**	**100,0**	**37.827,4**	**100,0**	**6.457,2**

39 Das Anlagevermögen nahm im Wesentlichen durch den Erwerb des Gewerbemietobjekts Sabu (T€ 5.679,4) und die Herstellungskosten des im Bau befindlichen "Kimry-Turms" in Höhe (T€ 2.926,8) zu. Gegenläufig haben sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 571,2 und geringe Buchwertabgänge infolge Verkauf (T€ 101,1) ausgewirkt.

40 Die Abnahme der Position Bautätigkeit ergibt sich aus den Verkaufsausbuchungen bei den unbebauten Grundstücken (T€ 2.634,0) und den fertigen Bauten (T€ 3.792,8) sowie der Vornahme einer Abschreibung (T€ 85,0). Demgegenüber stehen die Zugänge bei den unbebauten Grundstücken und Bauvorbereitungskosten (T€ 877,1) sowie die Baukostenzugänge bei den unfertigen und bei den fertigen Bauten (T€ 1.887,4 bzw. T€ 155,6).

41 Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, denen auf der Passivseite der Bilanz die erhaltenen Anzahlungen der Mieter gegenüberstehen.

42 Zur Veränderung der flüssigen Mittel verweisen wir auf die im folgenden Berichtsteil dargestellte Kapitalflussrechnung.

43 Das Eigenkapital hat sich durch den erzielten Jahresüberschuss erhöht. Sein prozentualer Anteil an der gestiegenen Bilanzsumme hat von 33,4 % auf 31,1 % abgenommen.

44 Die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist insbesondere auf die Darlehensneuaufnahmen für den Erwerb des Sabu-Gebäudes (T€ 5.450,0) bei planmäßigen Tilgungen (T€ 342,8) zurückzuführen.

45 Die erhaltenen Anzahlungen nahmen durch die Verrechnung der im Vorjahr ausgewiesenen T€ 479,1 Erwerberzahlungen mit den fälligen Kaufpreisen ab.

46 Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

b) Finanzlage

47 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

48 Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2010	2009
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.167,4	610,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	571,3	506,5
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	44,3	9,4
Cashflow nach DVFA/SG	1.783,0	1.126,5
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	650,0	-179,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-36,8	-220,8
Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	3.591,6	-2.542,8
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-304,5	750,6
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-467,4	594,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.215,9	-471,8
planmäßige Tilgungen	-342,8	-313,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen / Übertrag	**4.873,1**	**-785,7**

	2010	2009
	T€	T€
Übertrag	4.873,1	-785,7
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	138,0	239,9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen	-8.611,8	-638,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-8.473,8**	**-398,6**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.450,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**5.450,0**	**0,0**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**1.849,3**	**-1.184,3**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.605,9	3.790,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**4.455,2**	**2.605,9**

49 Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus den Verkaufsausbuchungen von unbebauten Grundstücken und Bauträgermaßnahmen. Er reichte aus um die planmäßigen Tilgungen zu decken und einen Teil der Investitionen in das Anlagevermögen mit zu finanzieren. Darüber hinaus verblieben € 1,8 Mio., die zu einer Zunahme des Bestandes an flüssigen Mitteln zum 31. Dezember 2010 geführt haben.

50 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt gegeben. Die Finanzierung der noch anfallenden Baukosten des Mietobjekts Kimry-Turm sowie die noch anfallenden Kosten im Bauträgergeschäft und weiterer Grundstückserwerbe im Jahr 2011 durch Fremd- und Eigenmittel ist gesichert.

51 Die Finanzverhältnisse sind geordnet.

c) Ertragslage

52 Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt. Die den gebildeten Kostenstellen zugeordneten Erlöse und Aufwendungen ergeben sich im Einzelnen aus **Anlage 7**.

	2010	2009	Veränderung
Betriebsbereiche	T€	T€	T€
- Hausbewirtschaftung	80,9	697,5	-616,6
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	2.076,8	263,0	1.813,8
- Kapitaldienst	19,1	42,5	-23,4
Summe	2.176,8	1.003,0	1.173,8
Verwaltungskosten	-597,1	-497,4	-99,7
Betriebsergebnis	**1.579,7**	**505,6**	**1.074,1**
Übrige Rechnung	75,9	367,6	-291,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.655,6	873,2	782,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-488,2	-262,6	-225,6
Jahresüberschuss	**1.167,4**	**610,6**	**556,8**

53 Die Abnahme des Ergebnisses aus der **Hausbewirtschaftung** ist im Wesentlichen auf die höheren Aufwendungen für Instandhaltung, einschließlich der Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, zurückzuführen. Weiterhin wirkte sich der Erwerb des Gewerbemietobjekts in der Salamanderstraße 2/Bahnhofstraße 82 bei den Zinsaufwendungen und den Abschreibungen auf Sachanlagen aufwandssteigernd aus. Demgegenüber steht die Zunahme der Mieterlöse insbesondere aus dem sukzessiven Bezug der Gewerbeflächen in diesem Objekt.

54 Das Ergebnis aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** resultiert im Wesentlichen aus den Erlösen aus dem weiteren Abverkauf der Grundstücke im Wohnpark Neckartalblick, im Melvo-Areal und der unbebauten Grundstücke Holbeinstraße und Oberer Klingelbrunnen sowie den Verkäufen der Bauträgermaßnahmen. Dem stehen die Buchwertabgänge infolge Verkauf, die Vertriebskosten, die Zinsaufwendungen und die Zuführung zu den Rückstellungen für noch anfallende Baukosten gegenüber.

55 Der Verwaltungsaufwand ist in **Anlage 7** zusammengestellt. Insgesamt hat der Verwaltungsaufwand um T€ 100 zugenommen. Das ist insbesondere auf die höheren Personalkosten auf Grund von zwei Neueinstellungen zurückzuführen. Weiterhin haben sich höhere sonstige betriebliche Aufwendungen und höhere Rechts- und Beratungskosten ausgewirkt.

56 Der Überschuss aus der **übrigen Rechnung** resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines 2-Familienwohnhauses.

57 **Insgesamt** wurde im Berichtsjahr ein zufriedenstellendes Ergebnis erwirtschaftet. Es resultiert im Wesentlichen aus dem erfolgreichen Verkauf von unbebauten Grundstücken und Bauträgermaßnahmen.

III. Lagebericht

58 Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Lagebericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft.

59 Unsere Prüfung nach § 317 Abs. 2 Satz 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind und die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

E. Feststellungen aus der gesetzlichen Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

60 Wir haben bei unserer Prüfung die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet.

61 Im Verlauf der Prüfung wurden wir von der Geschäftsleitung und der Aufsichtsratsvorsitzenden darüber informiert, dass die Staatsanwaltschaft Stuttgart gegen den Geschäftsführer der Wohnbau Kornwestheim Herrn Köpple wegen des Verdachts der Untreue ermittelt. Nach derzeitigem Erkenntnisstand liegen keine abschließenden Ergebnisse vor.

Darüber hinaus sind Geschäftsführung und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten nach den Eindrücken unserer Prüfung ordnungsgemäß nachgekommen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrags der Aufsichtsrat sich aus 9 Personen zusammenzusetzen hat. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass neben den Feststellungen und Angaben in **Anlage 8** noch weitere Erläuterungen notwendig sind.

62 Bezüglich der Zusammensetzung der Organe verweisen wir auf die **Anlage 5**.

F. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Entwicklung des Hausbesitzes

Mietwohnungsbestand

63 **Entwicklung des eigenen Mietwohnungsbestandes**

	Wo	GE	Ga
Bestand am 31.12.2009	461	4	126
Zugänge im Jahr 2010			
durch Erwerb	0	5	15
Abgänge im Jahr 2010			
durch Veräußerung	2	0	0
Bestand am 31.12.2010	**459**	**9**	**141**
Die Wohn- und Nutzfläche des ausgewiesenen Bestandes beträgt insgesamt:	**33.838 m²**		

Wo = Wohnungen
GE = Gewerbliche Einheiten
Ga = Garagen/Tiefgaragenstellplätze

64 Der Zugang von 5 Gewerbeeinheiten betrifft die in 2010 erworbenen Bürogebäude Bahnhofstraße 82 und Salamanderstraße 2; die weiteren ab 2012 zur Vermietung vorgesehenen Gewerbeflächen sind in der Aufstellung nicht enthalten.

65 Infolge Verkauf ist das 2-Familienwohnhaus Stammheimer Straße 87 abgegangen.

Bautätigkeit und Erwerb Mietwohnungsbestand

66 Im Jahr 2009 war der Baubeginn des Kimry-Turms mit 21 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen. Die Gesamtkosten sind unverändert mit € 4,3 Mio. veranschlagt, hinzu kommt der Grundstücksanteil mit T€ 165,0. Zur Finanzierung sind Darlehen über T€ 2.650 bewilligt, von denen bis zum 31. Dezember 2010 noch keine Mittel ausbezahlt waren. Die Fertigstellung erfolgte zum 1. Februar 2011, bezogen wurden die 21 Wohnungen überwiegend im ersten Halbjahr 2011. Die monatlichen Mieten betragen € 7,20 bis € 9,90 je m², die Tiefgaragenstellplätze werden zu € 40,00 monatlich vermietet.

67 Im Jahr 2010 wurden 2 Bürogebäude in Kornwestheim, Bahnhofstraße 82 und Salamanderstraße 2 zum Kaufpreis von T€ 5.450 erworben. Die Finanzierung erfolgt mit T€ 3.270,0 Bankdarlehen und mit T€ 2.180,0 Darlehen der Stadt Kornwestheim. Die Vermietung der Gewerbeflächen erfolgt sukzessive.

II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

68 Für die Gebäudeerhaltung wurden bzw. werden aufgewendet:

	2011 (Wirtschaftsplan)	2010	2009
	T€	T€	T€
Instandhaltung	1.074	997	341
	1.074	997	341
laut Wirtschaftsplan		500	450
Abweichungen		497	-109

69 Im Instandhaltungsaufwand 2010 sind T€ 382,4 Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung enthalten, die Arbeiten wurden im ersten Vierteljahr 2011 durchgeführt.

70 Im Unternehmen liegt eine umfassende Portfolio-Analyse des Wohnungsbestandes vor.

III. Bauträgertätigkeit

71 **A**

	Bauüberhang aus 2009		Fertigstellungen in 2010		Bauüberhang nach 2011	
	ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH
Parkvillen Weimar, Kornwestehim	16	0	16	0	0	0
	16	**0**	**16**	**0**	**0**	**0**

B

	Bauvolumen					
	ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH
	16	**0**	**16**	**0**	**0**	**0**

ETW = Eigentumswohnungen
RH = Reihenhäuser
EFH = Einfamilienhäuser

72 Insgesamt wurden in 2010 folgende Einheiten mit einem Umsatzvolumen von T€ 4.461,8 ausgebucht und an die Erwerber übertragen:

Campanile	1 ETW, 1 GE
Kansasstraße	2 ETW
Parkvillen Weimar	13 ETW

73 Darüber hinaus wurden unbebaute Grundstücksflächen der Erschließungsmaßnahmen "Melvo Areal" und "Neckartalblick" und je ein Grundstück in der Holbeinstraße sowie im Oberen Klingelbrunnen veräußert. Das Umsatzvolumen belief sich auf T€ 4.705,9.

Erschließung und Verkauf Wohnpark Neckarstraße, Kornwestheim

74 Das Unternehmen hat mit Kaufvertrag vom 29. Januar 1999 von der Bundesrepublik Deutschland das Areal Wohnpark Neckarstraße, Gemarkung Kornwestheim, mit 11 ha 77 a 83 m² zum Kaufpreis von T€ 10.380 sowie angrenzende Grundstücke mit 7.931 m² für T€ 790 bzw. 751 m² für T€ 180 erworben. Zugleich hat sich die Gesellschaft durch den Abschluss eines Tausch- und Erschließungsvertrages mit der Stadt Kornwestheim verpflichtet, eine städtebauliche Sanierung durchzuführen. Aufgrund dieses Vertrages überträgt die Stadt Grundstücke mit einer Fläche von 13.961 m² auf die Gesellschaft. Diese erschließt das gesamte Areal Wohnpark Neckarstraße und überträgt unentgeltlich die Grünflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen mit 35.248 m² auf die Stadt zurück. Die Parzellen werden durch das Unternehmen vermarktet.

75 Das Areal wurde in den Vorjahren vermarktet, am 31. Dezember sind lediglich noch 170 m² öffentlichen Flächen mit einem Buchwert von T€ 6,0 im Bestand.

Erschließungsmaßnahme Melvo-Areal, Kornwestheim

76 Mit Kaufvertrag vom 2. Mai 2006 wurde das 9.863 m² große Melvo-Areal in Kornwestheim zum Kaufpreis von T€ 1.529,0 erworben. Nach Vermessung des Areals verblieben 8.464 m². Die Flächen werden durch die Städtische Wohnbau erschlossen und die Baugrundstücke im Anschluss an Dritte zur Bebauung verkauft.

77 Im Verlauf des Jahres 2010 konnten weitere 2.594 m² zu einem Kaufpreis von T€ 1.074,8 veräußert werden. Zum 31. Dezember 2010 stehen noch 2.277 m² (Buchwert T€ 798,3) zum Verkauf an. Im Prüfungszeitpunkt sind die restlichen Grundstücke zu T€ 990,9 verkauft.

Erschließungsmaßnahme Neckartalblick (BTM-Areal), Kornwestheim

78 Mit Vertrag vom 20. Juni 2008 wurde von der BTM-Textilmaschinen GmbH das ehemalige Betriebsgelände in Kornwestheim mit 22.273 m² zum Kaufpreis von € 3,5 Mio. erworben. Das Grundstück wird durch das Unternehmen erschlossen und die Einzelgrundstücke sollen verkauft werden. Für die letztlich zum Verkauf verbleibenden Flächen von 18.878 m² sind die Kaufpreise mit T€ 7.282,6 kalkuliert. Hierin berücksichtigt sind für die Wohnbaugrundstücke € 30 je m² Kaufpreisreduzierung, die den Erwerbern bei Erreichen eines bestimmten Energiestandards zugestanden werden. Im Jahr 2010 wurden 4.774 m² zu T€ 1.951,7 veräußert. Im Prüfungszeitpunkt sind weitere 3.627 m² Wohnbauflächen zu insgesamt T€ 1.669,8 veräußert, für die übrigen Wohnbauflächen liegen Reservierungen vor. Mischgebietsflächen mit 8.046 m² zu kalkulierten Kaufpreisen mit T€ 838,0 sind derzeit noch nicht vermarktet.

IV. Bauabwicklung

79 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden durch die eigene technische Abteilung durchgeführt. Die Abwicklung der Bauträgermaßnahmen erfolgt durch Fremdarchitekten. Baubücher werden durch die Gesellschaft nicht geführt, die Kostenkontrolle obliegt dem beauftragten Fremdarchitekten und dem hauseigenen Architekten, der die Bauherrenfunktion ausübt. Weiterhin wird die Kostenentwicklung mit Hilfe von Excelaufstellungen der kaufmännischen Abteilung verfolgt.

V. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

80 Die Gesellschaft verwaltet den unter Abschnitt F.I. genannten Bestand. Zum 31. Dezember 2010 unterliegen 81 Wohnungen noch einer Preisbindung.

81 Im Berichtsjahr wurden Mietforderungen in Höhe von T€ 11,6 abgeschrieben, weiterhin wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 6,6 gebildet. Das Mahnwesen erfolgt zeitnah. Mit einzelnen Mietern werden Zahlungsvereinbarungen festgesetzt. Bezüglich der Fluktuation und der Leerstände verweisen wir auf die Kennzahlen.

82 Im Berichtsjahr wurden generell die Mieten bei Mieterwechsel neu festgesetzt. Eine Rückstandsliste, auch der wertberichtigten Mietforderungen, wird geführt und regelmäßig aktualisiert.

83 Die Gesellschaft erhebt Mietsicherheiten in Höhe von 3 Monatsmieten. Die Sicherstellung der Kautionen erfolgt durch eine Ausfallbürgschaft der Stadt Kornwestheim. Wir empfehlen das Mietkautionsmodell vor dem Hintergrund der jüngeren Entwicklung der Rechtsprechung zu überprüfen.

VI. Betreuungstätigkeit

Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte

84 Die Gesellschaft verwaltete Ende 2010 folgende Objekte:

Für die **Stadt Kornwestheim**:

65	Mietwohnungen
4	Gewerbeeinheiten
18	Garagen
85	Obdachlosenunterkünfte

85 Für die Verwaltung und Instandhaltung werden 1,25 €/m² bzw. 0,28 €/m² bei Betriebswohnungen und 1,05 €/m² bei Gewerbeeinheiten monatlich und € 92,00 je Garage bzw. Stellplatz pro Jahr zuzüglich Umsatzsteuer erhoben. Für die Verwaltung der Obdachlosenunterkünfte wurden jährlich € 230,00 zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart. Eventuell verauslagte Instandhaltungen werden getrennt abgerechnet. Die Abrechnung gegenüber der Stadt erfolgt halbjährlich.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 HGrG

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

86 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 24. August 2011 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtische Wohnbau Kornwestheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Kornwestheim für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

II. Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages

87 Auftragsgemäß wurden bei der Prüfung auch die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der notwendigen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen und anderen gesetzlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den Geschäftsordnungen für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat geführt worden sind. Außerdem haben wir Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft getroffen.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben die ihnen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Über die im vorliegenden Bericht getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft von Bedeutung sind.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 24. August 2011

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.	gez.
Beck Wirtschaftsprüfer	Emme Wirtschaftsprüfer

Anlagen

1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010
2 Lagebericht 2010
3 Bestätigungsvermerk
4 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010
5 Rechtliche Verhältnisse
6 Betriebliche Kennzahlen
7 Erfolgsanalyse
8 Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG
9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

der STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH, KORNWESTHEIM

(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

A K T I V A

	€	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. ANLAGEVERMÖGEN:			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:			
1. Software;	4.326,00		0,00
2. geleistete Anzahlungen;	0,00	4.326,00	4.581,00
II. Sachanlagen:			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten;	21.629.004,72		22.223.667,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten;	5.611.223,00		0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten;	402.970,42		402.970,42
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung;	23.512,00		27.166,00
5. Anlagen im Bau.	3.592.156,15	31.258.866,29	665.397,42
		31.263.192,29	23.323.782,07
B. UMLAUFVERMÖGEN:			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte:			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten;	4.713.888,85		6.472.928,40
2. Bauvorbereitungskosten;	2.261,00		0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten;	0,00		2.151.477,54
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten;	1.834.499,00		1.517.906,00
5. unfertige Leistungen;	610.801,20		592.858,37
		7.161.450,05	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:			
1. Forderungen aus Vermietung;	30.724,36		34.761,52
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken;	982.660,58		592.544,15
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit;	6.168,42		19.313,65
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen;	54.500,00		0,00
5. sonstige Vermögens-gegenstände;	330.716,31		515.956,40
		1.404.769,67	
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks.		4.455.162,80	2.605.904,15
		13.021.382,52	14.503.650,18
		44.284.574,81	37.827.432,25

Anlage I

PASSIVA

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
A. EIGENKAPITAL:		
I. Gezeichnetes Kapital:	8.850.000,00	8.850.000,00
II. Kapitalrücklagen:	511.291,88	511.291,88
III. Gewinnvortrag:	3.262.349,11	2.651.717,52
IV. Jahresüberschuss.	1.167.362,88	610.631,59
	13.791.003,87	12.623.640,99
B. RÜCKSTELLUNGEN:		
1. Steuerrückstellungen;	99.964,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen.	1.487.500,00	937.500,00
	1.587.464,00	937.500,00
C. VERBINDLICHKEITEN:		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten;	24.593.746,87	21.661.977,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern;	2.180.000,00	0,00
3. erhaltene Anzahlungen;	634.691,25	1.087.407,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung;	511.467,20	481.648,13
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen;	943.184,42	1.007.093,91
6. sonstige Verbindlichkeiten.	30.731,95	13.984,44
- davon aus Steuern:	28.893.821,69	24.252.110,99
€ 20.647,82		
(€ 9.197,02)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
€ 2.498,35		
(€ 2.175,78)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.	12.285,25	14.180,27
	44.284.574,81	37.827.432,25

331 377 H 10

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

der STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH, KORNWESTHEIM

(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

		€	2010 €	2009 €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	3.102.163,11		2.573.081,40
	b) aus Verkauf von Grundstücken	9.167.689,89		4.134.459,12
	c) aus Betreuungstätigkeit	79.135,86		82.921,13
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.726,77		18.075,80
			12.367.715,63	
2.	Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.892.173,72	3.053.619,65
3.	sonstige betriebliche Erträge		59.077,16	256.834,44
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.694.314,00		-1.073.749,43
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.114.069,72	-4.808.383,72	-6.474.673,81
1.- 4.	**Rohergebnis**		3.726.235,35	2.570.568,30
5.	Personalaufwand:			
	a) Löhne und Gehälter	-292.184,66		-243.071,79
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-79.962,32		-68.661,69
	- davon für Altersversorgung € 18.148,45 (€ 16.919,67)		-372.146,98	
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-571.199,90	-506.495,90
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen		-261.698,49	-184.560,03
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.256,55	51.787,77
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-823.948,45	-752.822,64
10.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		1.721.498,08	866.744,02

		2010 €	2009 €
	Übertrag:	1.721.498,08	866.744,02
11.	außerordentliche Erträge	0,00	93.605,18
12.	**außerordentliche Ergebnis**	0,00	93.605,18
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-488.195,24	-262.647,19
14.	sonstige Steuern	-65.939,96	-87.070,42
15.	**Jahresüberschuss**	1.167.362,88	610.631,59

Anhang

1. ALLGEMEINES

Bei der STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH, KORNWESTHEIM handelt es sich nach den Kriterien des § 267 HGB um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Der Jahresabschluss und der Lagebericht müssen daher gemäß § 325 HGB offen gelegt werden.

Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sind die Jahresabschlüsse jedoch in entsprechender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Der Jahresabschluss wurde daher nach den dafür geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs und den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

2. FORM DES JAHRESABSCHLUSSES

Die Form der Darstellung und Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der §§ 242 ff. HGB und der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes erstellt. Eine Anpassung der Vorjahresbeträge wurde gemäß Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht vorgenommen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte wie im Vorjahr nach § 266 HGB bzw. § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren). Sofern aufgrund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987 (BGBl. 1987 I, S. 770) Abweichungen hiervon notwendig waren, wurden diese berücksichtigt.

3. ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

3.1. Bilanzierungsmethoden

a. Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

b. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen und Grundstücksrechte nicht mit Grundstückslasten verrechnet.

c. Das Anlage- und Umlaufvermögen, das Eigenkapital, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sind in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend gegliedert.

d. Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen.

e. Rückstellungen im Rahmen des § 249 HGB wurden, soweit erforderlich, gebildet.

f. Rechnungsabgrenzungsposten wurden, soweit erforderlich, nach den Vorschriften des § 250 HGB berücksichtigt.

g. Die Bilanz wurde vor Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

3.2. Bewertungsmethoden

a. Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorhergehenden Geschäftsjahres überein.

b. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Dem stehen auch tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten nicht entgegen.

c. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden zum Abschlussstichtag einzeln bewertet.

d. Es wurde vorsichtig bewertet, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

   Gewinne wurden nur berücksichtigt, wenn sie am Abschlussstichtag bereits realisiert waren.

e. Einzelne Positionen sind wie folgt bewertet worden:

   Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei der Bemessung der planmäßigen Abschreibungen sind die Anschaffungskosten oder Herstellungskosten auf die Geschäftsjahre verteilt worden, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt wird.

   Bei der Bewertung der im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde von der Vereinfachungsregelung des § 6 Abs. 2 EStG Gebrauch gemacht. Gleichzeitig wurde bei der Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten ein Abgang in Höhe des Zugangs unterstellt.

   Die Nutzungsdauern im Bereich des Anlagevermögens wurden von der Gesellschaft wie folgt angesetzt:

- Immaterielle Wirtschaftsgüter	3 Jahre
- Gebäude und Photovoltaikanlagen	20 bis 50 Jahre
- Außenanlagen	15 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 13 Jahre
- Kraftfahrzeuge	6 Jahre
- Geringwertige Wirtschaftsgüter - Sammelposten -	5 Jahre
- Geringwertige Wirtschaftsgüter	1 Jahr

   bei Anwendung der linearen und der geometrisch-degressiven Abschreibungsmethode.

   Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Anlagenspiegel.

Der Bestand an Vorräten wurde zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände und die flüssigen Mittel wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt. Pauschalwertberichtigungen wurden mit 1 % (im Vorjahr 1 %) der nicht einzelwertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto) berücksichtigt.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

f. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt worden.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4.1. Entwicklung der Einzelposten des Anlagevermögens unter Einbezug der Geschäftsjahresabschreibung

Die Entwicklung der Einzelposten des Anlagevermögens ergibt sich aus folgendem Anlagenspiegel:

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (ANLAGENSPIEGEL) IM GESCHÄFTSJAHR 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen kum.	Buchwerte				
	Vortrag zum 01.01.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2010 €	€	Vortrag zum 01.01.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen €	Stand am 31.12.2010 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Software	28.120,81	0,00	0,00	33.210,81	28.884,81	0,00	0,00	0,00	764,00	4.326,00
		5.090,00	0,00 [1]				5.090,00	0,00 [1]		
2. geleistete Anzahlungen	4.581,00	509,00	0,00	0,00	0,00	4.581,00	509,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	5.090,00 [1]				0,00	5.090,00 [1]		
	32.701,81	5.599,00	5.090,00	33.210,81	28.884,81	4.581,00	5.599,00	5.090,00	764,00	4.326,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten										
a) Grund und Boden	7.601.586,23	0,00	48.517,51	7.553.068,72	0,00	7.601.586,23	0,00	48.517,51	0,00	7.553.068,72
b) Gebäude	25.730.223,41	0,00	72.776,26	25.657.447,15	11.662.842,15	14.524.577,00	0,00	52.636,00	477.336,00	13.994.605,00
c) Außenanlagen	363.335,71	0,00	0,00	363.335,71	282.004,71	97.504,00	0,00	0,00	16.173,00	81.331,00
	33.695.145,35	0,00	121.293,77	33.573.851,58	11.944.846,86	22.223.667,23	0,00	101.153,51	493.509,00	21.629.004,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten										
a) Grund und Boden	0,00	567.938,00	0,00	567.938,00	0,00	0,00	567.938,00	0,00	0,00	567.938,00
b) Gebäude	0,00	5.111.438,91	0,00	5.111.438,91	68.153,91	0,00	5.111.438,91	0,00	68.153,91	5.043.285,00
	0,00	5.679.376,91	0,00	5.679.376,91	68.153,91	0,00	5.679.376,91	0,00	68.153,91	5.611.223,00
Übertrag:	33.695.145,35	5.679.376,91	121.293,77	39.253.228,49	12.013.000,77	22.223.667,23	5.679.376,91	101.153,51	561.662,91	27.240.227,72

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschrei-bungen kum.	Buchwerte				
	Vortrag zum 01.01.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2010 €	€	Vortrag zum 01.01.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	Abschrei-bungen €	Stand am 31.12.2010 €
Übertrag:	33.695.145,35	5.679.376,91	121.293,77	39.253.228,49	12.013.000,77	22.223.667,23	5.679.376,91	101.153,51	561.662,91	27.240.227,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	402.970,42	0,00	0,00	402.970,42	0,00	402.970,42	0,00	0,00	0,00	402.970,42
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung										
a) Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.425,79	4.898,65	0,00	40.324,44	30.564,44	8.735,00	4.898,65	0,00	3.873,65	9.760,00
b) Kraftfahrzeuge	18.146,01	0,00	0,00	18.146,01	6.805,01	15.122,00	0,00	0,00	3.781,00	11.341,00
c) geringwertige Anlagegüter - Sammelposten	4.483,57	0,00	0,00	4.483,57	2.072,57	3.309,00	0,00	0,00	898,00	2.411,00
d) geringwertige Anlagegüter	0,00	220,34	220,34	0,00	0,00	0,00	220,34	0,00	220,34	0,00
	58.055,37	5.118,99	220,34	62.954,02	39.442,02	27.166,00	5.118,99	0,00	8.772,99	23.512,00
5. Anlagen im Bau	665.397,42	2.926.758,73	0,00	3.592.156,15	0,00	665.397,42	2.926.758,73	0,00	0,00	3.592.156,15
	34.821.568,56	8.611.254,63	121.514,11	43.311.309,08	12.052.442,79	23.319.201,07	8.611.254,63	101.153,51	570.435,90	31.258.866,29
	34.854.270,37	8.616.853,63	126.604,11	43.344.519,89	12.081.327,60	23.323.782,07	8.616.853,63	106.243,51	571.199,90	31.263.192,29

u) Umbuchung

Anhang

4.2. Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in einer Gesamthöhe von € 610.801,20 ausgewiesen.

4.3. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Rückstellung	€
Kosten Erschließungsträgerprojekte	567.000,00
Kosten Bauprojekte	464.000,00
Kosten für unterlassene Instandhaltung	382.400,00
Jahresabschluss- und Prüfungskosten	24.000,00
Rückständiger Urlaub	19.300,00
Überstunden	20.800,00
Prozesskosten	10.000,00
Gesamtbetrag	1.487.500,00

4.4. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der ausgewiesenen Verbindlichkeiten ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitenspiegel:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL IM GESCHÄFTSJAHR 2010

	Gesamtbetrag €	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon gesicherte Beträge €	Art der Sicherheit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.593.746,87	6.264.671,99	1.601.572,49	16.727.502,39	24.593.746,87	Grundschulden und Ausfallbürgschaften der Stadt Kornwestheim
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.180.000,00	0,00	2.180.000,00	0,00	0,00	---
3. erhaltene Anzahlungen	634.691,25	634.691,25	0,00	0,00	0,00	---
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	511.467,20	511.467,20	0,00	0,00	0,00	---
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	943.184,42	943.184,42	0,00	0,00	0,00	---
6. sonstige Verbindlichkeiten	30.731,95	30.731,95	0,00	0,00	0,00	---
	28.893.821,69	8.384.746,81	3.781.572,49	16.727.502,39	24.593.746,87	

Anhang

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Abschlussstichtag bestanden monatliche finanzielle Verpflichtungen wie folgt:

Art der Verpflichtung	Betrag €
Mietvertrag Geschäftsräume	8.785,70
Leasingverträge Fahrzeuge	6.186,00

Darüber hinaus bestanden finanzielle Verpflichtungen aus der Vergabe von Bauaufträgen. Hier war die entsprechende Leistung zum Bilanzstichtag zwar beauftragt, aber noch nicht abgearbeitet.

Objekt der Auftragsvergabe	Betrag €
Melvo-Areal	24.000,00
Areal Neckartalblick	135.152,62
Areal „Wohnen am Campanile"	3.000,00
Areal Kansasstraße	80.198,14
Areal Weimarstraße	57.000,00
Kimry-Wohnturm	341.992,44
Gesamtbetrag der Verpflichtungen	641.343,20

5.2. Haftungsverhältnisse

Zum Abschlussstichtag bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten. Es handelt sich hierbei um die Haftung für im Grundbuch eingetragene Grundschulden bereits verkaufter Wohneinheiten bzw. Grundstücke, bei denen die Auflassung bis zum Bilanzstichtag noch nicht vollzogen war und zugleich ausstehende Kaufpreisraten existierten oder aber um die Haftung für bereits bestellte Grundschulden verkaufter Wohneinheiten bzw. Grundstücke, bei denen der Besitzübergang am Bilanzstichtag noch nicht vollzogen wurde. Der Betrag valutiert am Abschlussstichtag mit € 923.580,15.

Der Geschäftsleitung sind keine Umstände bekannt, die darauf schließen lassen, dass die noch ausstehenden Auflassungen seitens des Grundbuchamtes nicht vollzogen werden können. Insofern wird das Risiko der Inanspruchnahme als gering eingestuft.

Anhang

5.3. Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Auszubildende und Mitglieder der Geschäftsorgane) verteilt sich auf folgende Gruppen:

Arbeitnehmergruppe	Ø Anzahl der Arbeitnehmer
kaufmännische Angestellte Vollzeit	2
technische Angestellte Vollzeit	3
kaufmännische Angestellte Teilzeit	2
Aushilfen Angestellte	3
Gesamtanzahl	10

5.4. Mitglieder der Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer der Gesellschaft sind:

Herr Erster Bürgermeister Michael Köpple,
Herr Bürgermeister Dietmar Allgaier.

Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat, der aus den folgenden Mitgliedern besteht:

Frau Oberbürgermeisterin Ursula Keck (Vorsitzende),
Herr Stadtrat Wolfgang Ohnesorg, Rechtsanwalt,
Herr Stadtrat Hans Bartholomä, Vermessungsingenieur,
Herr Stadtrat Hans-Michael Gritz, Oberstudienrat,
Frau Stadträtin Sabine Preiss, Dipl.-Verwaltungswirtin (FH),
Herr Stadtrat Dieter Wanner (bis 25. März 2010), Rechtsanwalt,
Frau Stadträtin Theresia Liebs (seit 10. Juni 2010), Bankfachwirt IHK
Herr Stadtrat Günter Stuber, Malermeister,
Frau Stadträtin Susan Boll-Simmler, Sozialmanagerin B.A.

Anhang

5.5. Gesamtbezüge der Mitglieder der Organe der Gesellschaft

Personengruppe	Betrag €
Geschäftsführer	9.353,56
Aufsichtsräte	1.815,00

5.6. Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalt	Betrag €
Ausleihungen	0,00
Forderungen	181.728,42
Verbindlichkeiten	2.537.630,37

5.7. Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010 wurde eine Rückstellung in Höhe von € 12.000,00 gebildet.

5.8. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 4.429.711,99 (Gewinnvortrag in Höhe von € 3.262.349,11 zuzüglich Jahresüberschuss in Höhe von € 1.167.362,88) auf neue Rechnung vorzutragen.

Anhang

6. UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

ZUM 31. DEZEMBER 2010

Kornwestheim, den 11. Juli 2011

.....

Michael Köpple
- Geschäftsführer -

.....

Dietmar Algaier
- Geschäftsführer -

Lagebericht der Städtischen Wohnbau Kornwestheim GmbH zum 31.12.2010

A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH wurde durch Gesellschaftsvertrag vom 17.09.1990 gegründet und am 12.04.1991 in das Handelsregister eingetragen.

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung:

1) vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
2) die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen Und
3) städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

B. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufs

Das Bauträgerprojekt „Wohnen am Campanile" wurde im Mai 2007 fertig gestellt. Insgesamt entstanden hier 44 Wohnungen und 2 gewerbliche Einheiten. Die ersten Wohnungen wurden im April 2007 bezogen. Im Jahr 2010 wurden bei diesem Projekt 2 weitere Kaufverträge (Vorjahr: 6) abgeschlossen. Im Bestand zum 31.12.2010 befindet sich lediglich eine Gewerbeeinheit.

Bei dem Ende 2008 fertig gestellten Bauträgerprojekt Kansasstraße 10 in Kornwestheim-Pattonville wurden von den 9 entstandenen Eigentumswohnungen die ersten Ende 2008 bezogen. In 2010 konnten 2 weitere Wohnungen verkauft werden (Vorjahr: 0). Im Bestand befanden sich zum 31.12.2010 noch 2 Einheiten.

Bei dem Bauträgerprojekt „Parkvillen Weimar" (angrenzend an das Projekt „Wohnen am Campanile") erfolgte der Baubeginn im Juni 2009. In 2010 konnten 7 weitere Kaufverträge abgeschlossen werden (Vorjahr: 8), davon konnten 2 erst in 2011 übergeben werden. Im Bestand befanden sich zum 31.12.2010 noch 3 Einheiten. Von den 16 entstandenen Eigentumswohnungen konnten die ersten im Herbst 2010 bezogen werden

Im Frühjahr 2006 wurde das „Melvo-Areal" in der Ebertstraße, Kornwestheim, erworben. Die ursprüngliche Planung sah hier insgesamt 13 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 8.464 m² für Geschosswohnungsbauten und Reihenhausbebauung vor. Davon waren 10 Baugrundstücke auf der östlichen Seite der Ebertstraße geplant und 3 Baugrundstücke mit Flächengrößen von 615 qm, 1.956 qm, 1.128 qm auf deren westlicher Seite. Aufgrund der Nachfrage wurden die beiden letztgenannten Flächen in 2010 in 7 bzw. 6 Baugrundstücke aufgeteilt. Gegenüber der ursprünglichen Planung standen somit insgesamt 24 Bau-

grundstücke zur Vermarktung an. Nachdem bis Ende 2009 bereits 10 Grundstücke veräußert werden konnten, wurden in 2010 2 weitere Bauträgergrundstücke (Vorjahr: 3) veräußert. Weitere 7 Grundstücke konnten an private Interessenten verkauft werden, davon wurden 2 in 2011 übergeben.

Mit dem Erwerb des ehemaligen „Babcock-Areals" (heute: Areal „Neckartalblick") im Sommer 2008 und der bereits in 2010 abgeschlossenen Erschließung des Gebiets können weitere Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbauung angeboten werden. Insgesamt konnten in 2010 von den 24 Bauflächen im Wohngebiet 6 verkauft werden. Im Mischgebiet konnten von den insgesamt 5 Bauflächen bereits 3 verkauft werden.

Im Jahr 2010 konnte das bereits in 2006 abgeräumte Grundstück im Oberen Klingelbrunnen für eine Neubebauung veräußert werden.

Der Baubeginn für das Mietwohngebäude „Kimry-Turm" mit 21 Wohneinheiten im Wohnpark Neckarstraße erfolgte im September 2009. Die Bauphase zog sich über das gesamte Jahr 2010 hinweg. Das Mietwohngebäude wurde Ende Januar 2011 fertig gestellt und in den eigen bewirtschafteten Bestand aufgenommen.

Mit dem in 2010 realisierten Erwerb eines Bürogebäudes in der Bahnhofstraße 82 / Salamanderstraße 2 in Kornwestheim können Büroflächen zur Vermietung angeboten werden.

Der eigene Mietwohnungsbestand liegt gegenüber dem Vorjahr bei 459 Wohnungen (Vorjahr: 461). Für die Stadt Kornwestheim werden insgesamt 150 Mieteinheiten und Obdachlosenunterkünfte (Vorjahr: 160) verwaltet. Im Jahr 2010 haben im eigenen Mietwohnungsbestand 39 Mieter (Vorjahr: 34) ihre Wohnung gekündigt. Die Fluktuationsrate liegt damit bei 8,5% (Vorjahr: 7,4%).

Kurzfristige Leerstände im eigenen Mietwohnungsbestand ergaben sich wegen Belegungsschwierigkeiten in 1 Fall (Vorjahr: 3), wegen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in der Wohnung in 8 Fällen (Vorjahr: 8), wegen sonstigen Gründen in 26 Fällen (Vorjahr: 20) und längere Leerstände wegen Verkauf in 3 Fällen (Vorjahr: 2).

Im Instandhaltungsbereich wurden wie bereits in den Vorjahren die Bäder und die Elektroinstallationen in frei werdenden Wohnungen soweit erforderlich erneuert und die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Insgesamt ist ein Anstieg der Aufwendungen für Instandhaltungen auf rd. 996.000 EUR (Vorjahr: rd. 341.000 EUR) zu verzeichnen. Hiervon stammt ein Teilbetrag in Höhe von 377.000 EUR aus der Fassadenrenovierung am Objekt Columbusstraße 17-21, für die eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet wurde.

In der Warteliste der Wohnungssuchenden waren am 31.12.2010 207 Interessenten (Vorjahr: 238) vorgemerkt.

Der Personalbestand besteht derzeit aus fünf vollzeitbeschäftigten (Vorjahr: 4), zwei (Vorjahr: 2) teilzeitbeschäftigten und drei geringfügig beschäftigten (Vorjahr: 2) Mitarbeitern/innen.

Der Aufsichtrat hat sich in 7 Sitzungen (Vorjahr: 6) mit der Lage und der Entwicklung der Gesellschaft beschäftigt. Ein besonderer Schwerpunkt bildete die weitere Strategie der Städtischen Wohnbau GmbH im Hinblick auf die Übernahme neuer Projekte im Bauträgerbereich und in der Stadtentwicklung sowie die Abwicklung der Bauträgerprojekte. Hierzu wurde ein Strategiekonzept erstellt und beraten. Entsprechend den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorgaben wurden alle wirtschaftlichen, finanziellen und organisatorischen Fragen von besonderer Bedeutung in den Aufsichtsratssitzungen beraten und beschlossen.

C. Darstellung der Lage des Unternehmens

Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen stieg im vergangenen Jahr um rd. 6,45 Mio. EUR auf 44,28 Mio. EUR (Vorjahr: 37,82 Mio. EUR). Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen mit 31,26 Mio. EUR (Vorjahr: 23,32 Mio. EUR) um 8.612 TEUR durch Investitionen erhöht und um die laufenden Abschreibungsbeträge von rd. 571 TEUR und Anlagenverkäufen zu Restbuchwerten von rd. 101 TEUR verringert. Es macht 70,6% (Vorjahr: 61,66%) des Gesamtvermögens aus.

Das Umlaufvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um insgesamt ca. 1,48 Mio. EUR gesunken. Hier schlägt im Wesentlichen der gute Abverkauf der im Oktober 2010 bezugsfertigen Wohneinheiten im Verkaufsobjekt „Parkvillen Weimar" mit rd. 1,07 Mio. EUR zu Buche. Der Bestand an Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken stieg um 0,39 Mio. EUR. Der Bestand an Flüssigen Mitteln erhöhte sich auf 4,46 Mio. EUR (Vorjahr: 2,61 Mio. EUR). Das Umlaufvermögen umfasst rd. 13,02 Mio. EUR (Vorjahr: 14,50 Mio. EUR) und beträgt 29,4% (Vorjahr: 38,34%) der Bilanzsumme.

Das gezeichnete Kapital ist unverändert. Das Eigenkapital beläuft sich nach Berücksichtigung des Gewinnvortrags und des Jahresüberschusses des Jahres 2010 auf rd. 13,79 Mio. EUR und macht rd. 31,14% (Vorjahr: 33,37%) der Bilanzsumme aus.

Die Rückstellungen sind mit rd. 1,59 Mio. EUR (Vorjahr: 0,94 Mio. EUR) um rd. 650 TEUR höher ausgewiesen. Dieser Anstieg entfällt mit rd. 100 TEUR auf die Steuerrückstellungen und mit rd. 550 TEUR erhöhten sonstigen Rückstellungen. Innerhalb der sonstigen Rückstellungen sind nennenswerte Zuführungen bei den Rückstellungen für ausstehende Kosten der Bauträgerprojekte mit rd. 150 TEUR und mit rd. 382 TEUR bei den Rückstellungen für ausstehende Instandhaltungsmaßnahmen zu vermerken.

Die Verbindlichkeiten liegen mit rd. 28,89 Mio. EUR (Vorjahr: 24,25 Mio. EUR) um 4,64 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau. Hier wurde der Finanzierungsbedarf durch Neuaufnahme von Darlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 3,27 Mio. EUR gedeckt sowie in Höhe von 2,18 Mio. EUR seitens der Stadt Kornwestheim. Gleichzeitig wurden die erhaltenen Anzahlungen um 452,7 TEUR zurückgeführt. Die Verbindlichkeiten stellen rd. 65,25% (Vorjahr: 64,11%) der Bilanzsumme dar.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 konnten die Umsatzerlöse auf insgesamt 12,37 Mio. EUR (Vorjahr: 6,81 Mio. EUR) gesteigert werden. Den größten Beitrag lieferten die gesteigerten Erlöszahlen aus den Grundstücksverkäufen. Diese machen rd. 9,17 Mio. EUR (Vorjahr: 4,13 Mio. EUR) aus. Die Steigerung in diesem Bereich setzt sich insbesondere zusammen aus Verkaufserlösen von rd. 1,95 Mio. EUR im „Areal Neckartalblick" sowie aus Verkaufserlösen im Bauträgerprojekt „Parkvillen Weimar" von rd. 3,50 Mio. EUR. Zu nennen sind noch um rd. 377,85 TEUR gesteigerte Verkaufserlöse im „Melvo-Areal", sowie der Effekt aus dem Verkauf des Oberen Klingelbrunnens in Höhe von rd. 1,33 Mio. EUR. In den übrigen Bauträger- und Erschließungsprojekten waren die Erlösbeiträge rückläufig. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 529,1 TEUR. Sie lagen im Geschäftsjahr 2010 insgesamt bei rd. 3,10 Mio. EUR (Vorjahr: 2,57 Mio. EUR).

Im Geschäftsjahr 2010 war eine Bestandsverminderung von rd. 3,89 Mio. EUR zu verbuchen; demgegenüber steht im Vorjahr eine Bestandserhöhung von rd. 3,05 Mio. EUR. Die Bestandsverminderung resultiert mit 1,07 Mio. EUR im Wesentlichen aus den Abgängen im Bauträgerprojekt „Parkvillen Weimar", gefolgt von rd. 945,5 TEUR Abgängen im „Areal Neckartalblick", rd. 639,6 TEUR Minderung aufgrund der Abverkäufe im „Melvo-Areal" sowie rd. 495,7 TEUR Buchwertabgang des verkauften Grundstücks Oberer Klingelbrunnen.

Die Aufwendungen für die Verkaufsgrundstücke sind gegenüber dem Vorjahr um 3,36 Mio. EUR rückläufig. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung liegen mit 1,69 Mio. EUR über dem Vorjahreswert von 1,07 Mio. EUR.

Die Abschreibungen belaufen sich insgesamt auf 571 TEUR (Vorjahr: 506 TEUR).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.721.498 EUR (Vorjahr: 866.744 EUR). Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 1.167.363 EUR (Vorjahr: Gewinn 610.632 EUR) nach Steuern.

D. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

E. Bericht über die zukünftiger Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Es sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik des Unternehmens geplant. Die Marktposition wird als gefestigt eingestuft.

Chancen und Risiken des Unternehmens

Risiken sind für den Bereich der Bauträgertätigkeit insbesondere in Zinssteigerungen vor dem Hintergrund der konjunkturellen Belebung der Märkte zu sehen. Hingegen wird die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg zunächst als Beschleunigungsindikator für Kaufentscheidungen eingestuft. In wie weit in der Langfristprognose die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 5% negative Effekte hervorrufen wird und sich zu einem Risiko entwickeln könnte, bleibt abzuwarten.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist bisher im Jahr 2011 positiv verlaufen. Dies dürfte auch auf einen Trend hin zur Geldanlage in Sachwerten zurückzuführen sein, der durch die währungspolitischen Instabilitäten in den EURO-Ländern befördert wird.

Risiken im Mietwohnungsbereich sind generell stets in den Leerstandsquoten zu sehen. Die Leerstände im Mietwohnungsbereich bewegen sich nahezu ausnahmslos im kurzzeitigen Bereich.

Von der Unternehmensfortführung kann ausgegangen werden, da bestandsgefährdende Risiken oder Tatbestände, die den Geschäftsverlauf wesentlich beeinträchtigen, nicht erkannt werden können.

F. Prognosebericht

Im Bauträgerbereich liegt im Jahr 2011 der Schwerpunkt der Tätigkeiten in der Vermarktung der bereits fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Eigentumswohnungen in Kornwestheim und Pattonville.

Im Objekt „Wohnen am Campanile" steht noch die letzte Gewerbeeinheit zum Verkauf. Beim Bauträgerprojekt „Parkvillen Weimar" mit vier Baukörpern und insgesamt 16 Wohneinheiten steht noch 1 Wohnung zum Verkauf. Für das Bauträgerprojekt Kansasstraße konnten in 2011 zwei weitere Kaufverträge abgeschlossen werden. Damit sind alle Wohnungen veräußert. Das Projekt ist somit abgeschlossen.

Beim jüngsten Bauträgerprojekt „Ecke Bahnhof-/Weimarstraße" ist der Baubeginn im Mai 2011 bereits erfolgt. Es sind Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten geplant. Mit der Vermarktung soll noch im Sommer 2011 begonnen werden.

Im „Melvo-Areal" konnte im Jahr 2011 das letzte verfügbare Bauträgergrundstück sowie die restlichen vorhandenen Flächen zur Reihenhausbebauung veräußert werden. Damit sind sämtliche Bauflächen des „Melvo-Areals" vermarktet. Im Areal „Neckartalblick" läuft die Vermarktung der restlichen Flächen. Diese soll weitgehend in 2011 erfolgen und 2012 abgeschlossen werden. Es konnten bereits 7 weitere Wohngrundstücke verkauft werden.

Im Bestand der Mühlhäuser Straße wird noch eine Grundstückshälfte geführt. Es wird davon ausgegangen, dass diese bis Ende 2011, spätestens 2012, veräußert wird.

Der Erwerb zweier Grundstücke in unmittelbarer Nähe zum Bürogebäude Bahnhofstraße 82/ Salamanderstraße 2 in Kornwestheim ist im Frühjahr 2011 erfolgt. Auf diesen Flächen ist die Errichtung seniorengerechter Wohneinheiten vorgesehen. Mit den Planungen für dieses Bauträgerobjekt soll in Kürze begonnen werden.

Aus dem Mietwohnungsbestand konnte bereits das Gebäude Stotzstraße 42 veräußert werden.

Im Vermietungsbereich ist der Abbruch und der Neubau des Drei-Familien-Wohnhauses Adlerstraße 17/1 geplant, sobald der letzte Mieter die Mieträume geräumt hat.

Auf der Ertragsseite ist im Bereich der Hausbewirtschaftung aufgrund der überwiegend ausgeschöpften Mieterhöhungsmöglichkeiten von keinen wesentlichen Veränderungen auszugehen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen ist für 2011 von einem gegenüber 2010 gleichbleibend erhöhten Kostenniveau auszugehen. Es werden insbesondere bei Mieterwechsel Renovierungs- und Sanierungsarbeiten in den Wohnungen vorgenommen; in einem Mietobjekt ist zusätzlich der Einbau eines Blockheizkraftwerkes geplant. Außerdem wird in dem Mietobjekt Columbusstraße 7-11 die Fassade erneuert.

Insgesamt ist für 2011 von einem stabilen Umsatz- und Ergebnisniveau auszugehen.

Kornwestheim, den 11. Juli 2011

Michael Köpple
Geschäftsführer

Dietmar Allgaier
Geschäftsführer

331 377 H 10

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtische Wohnbau Kornwestheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Kornwestheim für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 24. August 2011

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.	gez.
Beck Wirtschaftsprüfer	Emme Wirtschaftsprüfer

Aufgliederung und Erläuterung der Jahresabschlussposten

88 Die Bilanz zum 31. Dezember 2010 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigefügt.

Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Software	31.12.2010:	€	4.326,00
	(31.12.2009:	€	0,00)

89 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2010	0,00
Umbuchung von geleisteten Anzahlungen	5.090,00
Abschreibungen	764,00
Stand 31.12.2010	4.326,00

90 Die Abschreibungen werden auf eine Nutzungdauer von 3 Jahren vorgenommen.

Geleistete Anzahlungen	31.12.2010: €	0,00
	(31.12.2009: €	4.581,00)

91 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2010	4.581,00
Zugang	509,00
Umbuchung auf Software	5.090,00
Stand 31.12.2010	0,00

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

31.12.2010:	€	21.629.004,72
(31.12.2009:	€	22.223.667,23)

92 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2010	22.223.667,23
Abgang infolge Verkauf	101.153,51
Abschreibungen	493.509,00
Stand 31.12.2010	21.629.004,72

93 Bei dem Abgang handelt es sich um ein Zweifamilienhaus in der Stammheimer Str. 87 in Kornwestheim.

94 Die Abschreibungen erfolgen linear mit 2 % p.a. bzw. 3 % p.a. und degressiv mit 2 % p.a. oder 4 % p.a. Zwei Photovoltaikanlagen werden geometrisch degressiv mit 10 % p.a. abgeschrieben. Die Außenanlagen werden mit 6,67 % p.a. abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

31.12.2010:	€	5.611.223,00
(31.12.2009:	€	0,00)

95 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2010	0,00
Zugang	5.679.376,91
Abschreibungen	68.153,91
Stand 31.12.2010	5.611.223,00

96 Es handelt sich um das im Berichtsjahr erworbene Gewerbemietobjekt Salamanderstraße 2/ Bahnhofstraße 82 in Kornwestheim. Die Abschreibung wurde zeitanteilig mit 2 % linear vorgenommen.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

31.12.2010:	€	402.970,42
(31.12.2009:	€	402.970,42)

97 Der Ausweis betrifft:

	m²	€	€ / m²
Columbusstraße, Kornwestheim	861	109.620,98	127,32
J.-F.-Kennedy-Allee	1.689	264.559,01	156,64
Grünfläche	1.089	28.790,43	26,44
	3.639	402.970,42	110,74

98 Bezüglich des Grundstücks in der J.-F.-Kennedy-Allee besteht eine Bauverpflichtung, wonach das Grundstück innerhalb von 15 Jahren nach Erwerb bebaut werden muss (Erwerb 1997). Die Geschäftsführung beantragt beim kommunalen Zweckverband die Verlängerung dieser Vorgabe um 3 Jahre.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

31.12.2010: € 23.512,00
(31.12.2009: € 27.166,00)

99 Entwicklung:

	01.01.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	Abschreibungen €	31.12.2010 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.735,00	4.898,65	0,00	3.873,65	9.760,00
PKW	15.122,00	0,00	0,00	3.781,00	11.341,00
GWG € 150 - € 1.000 Sammelposten	3.309,00	0,00	0,00	898,00	2.411,00
GWG Sofortabschreibung	0,00	220,34	0,00	220,34	0,00
	27.166,00	5.118,99	0,00	8.772,99	23.512,00

100 Die Gegenstände werden grundsätzlich auf eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis € 150,00 werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt. Zugänge mit Anschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 werden gemäß § 6 Abs 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear auf fünf Jahre abgeschrieben.

Anlagen im Bau

31.12.2010: € 3.592.156,15
(31.12.2009: € 665.397,42)

101 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2010	665.397,42
Zugang Fremdkosten	2.926.758,73
Stand 31.12.2010	3.592.156,15

102 Es handelt sich um die angefallenen Kosten einschließlich des Grundstücksanteils für das Objekt Kimry-Turm in Kornwestheim.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

31.12.2010:	€	4.713.888,85
(31.12.2009:	€	6.472.928,40)

103 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2010		6.472.928,40
Zugang Grundstücks- und Erschließungskosten		929.442,92
Abgang infolge Verkauf und Erstattung		
Verkauf	2.633.982,47	
Erstattung	54.500,00	2.688.482,47
Stand 31.12.2010		4.713.888,85

104 Der Ausweis betrifft:

	m²	€	€ / m²
Mühlhäuser Straße	351	140.896,39	401,41
Weimar-/Bahnhofstraße	561	316.192,46	563,62
Melvo-Areal	2.277	798.300,00	350,59
Areal Neckartalblick	14.104	3.452.500,00	244,79
Restgrundstück Neckarstraße (öffentliche Fläche)	170	6.000,00	35,29
	17.463	4.713.888,85	269,94

Bauvorbereitungskosten	31.12.2010:	€	2.261,00
	(31.12.2009:	€	0,00)

105 Die Bauvorbereitungskosten sind für das Projekt Bahnhofstraße/Weimarstraße, Kornwestheim angefallen.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	31.12.2010:	€	0,00
	(31.12.2009:	€	2.151.477,54)

106 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2010	2.151.477,54
Zugang Fremdkosten	1.887.366,94
Umbuchung auf fertige Bauten	4.038.844,48
Stand 31.12.2010	0,00

107 Dargestellt wird die Entwicklung des Bauträgerobjekts Parkvillen Weimar.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

31.12.2010:	€	1.834.499,00
(31.12.2009:	€	1.517.906,00)

108 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2010	1.517.906,00
Zugang Fremdkosten	155.595,03
Abgang infolge Verkauf	3.792.846,51
Umbuchung von unfertigen Bauten	4.038.844,48
Abschreibungen	85.000,00
Stand 31.12.2010	1.834.499,00

109 Die Teilwertabschreibung betrifft eine unverkaufte Gewerbeeinheit im Bauträgerobjekt Campanile.

110 Der Ausweis betrifft:

	Einheiten	€
Wohnen am Campanile	1	345.901,00
Kansasstraße	2	408.861,00
Parkvillen Weimar	3	1.079.737,00
		1.834.499,00

Unfertige Leistungen

31.12.2010:	€	610.801,20
(31.12.2009:	€	592.858,37)

111 Ausgewiesen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	31.12.2010:	€	30.724,36
	(31.12.2009:	€	34.761,52)

112 Der Ausweis betrifft Schadensersatzforderungen gegen Mieter (€ 3.032,78) sowie die stichtagsbezogenen Mietforderungen (€ 132.591,58), abzüglich der Einzelwertberichtigungen (€ 104.700,00) sowie der Pauschalwertberichtigungen (€ 200,00).

Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	31.12.2010:	€	982.660,58
	(31.12.2009:	€	592.544,15)

113 Von den ausgewiesenen Forderungen waren im Prüfungszeitpunkt (August 2011) noch rd. € 322.000 offen.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.12.2010:	€	6.168,42
	(31.12.2009:	€	19.313,65)

114 Die Forderungen bestehen gegenüber der Stadt Kornwestheim.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2010:	€	54.500,00
	(31.12.2009:	€	0,00)

115 Die Forderungen bestehen gegenüber der Stadt Kornwestheim aus der Erschließung des Kinderspielplatzes im Melvo-Areal.

Sonstige Vermögensgegenstände

31.12.2010: € 330.716,31
(31.12.2009: € 515.956,40)

116 Der Ausweis betrifft:

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
Forderungen an das Finanzamt	321.447,22	496.364,13
Andere Vermögensgegenstände	9.269,09	19.592,27
	330.716,31	515.956,40

Flüssige Mittel

Schecks, Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

31.12.2010: € 4.455.162,80
(31.12.2009: € 2.605.904,15)

117 Zusammensetzung:

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
Guthaben bei Kreditinstituten		
• Giro- und Geldmarktkonto	4.118.598,04	2.277.187,51
• Festgeldguthaben	336.564,76	328.716,64
	4.455.162,80	2.605.904,15

Passiva

Eigenkapital

31.12.2010: € 13.791.003,87
(31.12.2009: € 12.623.640,99)

Gezeichnetes Kapital

31.12.2010: € 8.850.000,00
(31.12.2009: € 8.850.000,00)

118 Der Posten enthält das Stammkapital der Gesellschaft.

Kapitalrücklage

31.12.2010: € 511.291,88
(31.12.2009: € 511.291,88)

119 Der Ausweis ist unverändert.

Bilanzgewinn

31.12.2010: € 4.429.711,99
(31.12.2009: € 3.262.349,11)

120 Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
Gewinnvortrag	3.262.349,11	2.651.717,52
Jahresüberschuss	1.167.362,88	610.631,59
Bilanzgewinn	4.429.711,99	3.262.349,11

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

31.12.2010: € 99.964,00
(31.12.2009: € 0,00)

121 Entwicklung:

	01.01.2010 €	Inanspruch-nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2010 €
Gewerbesteuer	0,00	0,00	0,00	99.964,00	99.964,00
	0,00	0,00	0,00	99.964,00	99.964,00

Sonstige Rückstellungen

31.12.2010: € 1.487.500,00
(31.12.2009: € 937.500,00)

122 Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2010 €	Inanspruch-nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2010 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	382.400,00	382.400,00
Rückstellung für noch anfallende Erschließungskosten	563.000,00	70.000,00	0,00	74.000,00	567.000,00
Rückstellung für Prüfungskosten und für Fremdkosten der Bilanzerstellung	24.000,00	22.250,00	1.750,00	24.000,00	24.000,00
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten					
• Rückstellungen für Urlaubsver-pflichtungen	20.100,00	20.100,00	0,00	19.300,00	19.300,00
• Rückstellungen für Überstunden	16.400,00	16.400,00	0,00	20.800,00	20.800,00
Rückstellungen für noch anfallende Baukosten	314.000,00	64.000,00	0,00	214.000,00	464.000,00
Übertrag	937.500,00	192.750,00	1.750,00	734.500,00	1.477.500,00

	01.01.2010 €	Inanspruch-nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2010 €
Übertrag	937.500,00	192.750,00	1.750,00	734.500,00	1.477.500,00
Übrige Rückstellungen					
• Rückstellung für Prozesskosten	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
	937.500,00	192.750,00	1.750,00	744.500,00	1.487.500,00

123 Die Rückstellung für Erschließungskosten betrifft noch anfallende Erschließungskosten von zum Bilanzstichtag verkauften Flächen im Wohnpark Neckarstraße, im Melvo-Areal sowie im Areal Neckarblick.

124 Die Rückstellung für noch anfallende Baukosten wurde für noch anfallende Baukosten für zum Bilanzstichtag verkaufte Wohnungen der Objekte "Wohnen am Campanile", Kansasstraße und Parkvillen Weimar gebildet.

125 Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung betrifft die Fassadenrenovierung des Objekts Columbusstraße 17 - 21 sowie Kosten für Malerarbeiten im Objekt Unterer Klingelbrunnen 36, welche im ersten Quartal 2011 ausgeführt wurden.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2010: €	24.593.746,87
	(31.12.2009: €	21.661.977,30)

126 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2010		21.661.977,30
Valutierungen		
Kapitalmarktdarlehen (Erwerb Sabu-Gebäude)	3.270.000,00	
aufgelaufene Darlehenszinsen 2010	58.307,27	3.328.307,27
Tilgungen		
planmäßige Tilgungen	342.837,26	
aufgelaufene Darlehenszinsen 2009	53.700,44	396.537,70
Stand 31.12.2010		24.593.746,87

127 Der Bilanzausweis setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2010 €	**31.12.2009** €
Finanzierungsmittel Anlage- und Umlaufvermögen	24.535.439,60	21.608.276,86
Aufgelaufene Darlehenszinsen	58.307,27	53.700,44
	24.593.746,87	21.661.977,30

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

31.12.2010:	€	2.180.000,00
(31.12.2009:	€	0,00)

128 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2010	0,00
Valutierung	2.180.000,00
Stand 31.12.2010	2.180.000,00

129 Es handelt sich um ein Darlehen der Stadt Kornwestheim zum Zweck des Erwerbs des Sabu-Gebäudes, Zinssatz 2,25 %, Laufzeit bis zum 31.12.2012.

Erhaltene Anzahlungen

31.12.2010:	€	634.691,25
(31.12.2009:	€	1.087.407,21)

130 Zusammensetzung:

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	0,00	479.090,00
Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten	634.691,25	608.317,21
	634.691,25	1.087.407,21

Verbindlichkeiten aus Vermietung

31.12.2010:	€	511.467,20
(31.12.2009:	€	481.648,13)

131 Ausgewiesen werden Mietkautionen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2010: € 943.184,42
(31.12.2009: € 1.007.093,91)

132 Zusammensetzung:

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen	619.637,50	591.378,32
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	82.946,92	175.115,59
Verbindlichkeiten aus Tausch- und Erschließungsvertrag Areal Melvo	240.600,00	240.600,00
	943.184,42	1.007.093,91

Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2010: € 30.731,95
(31.12.2009: € 13.984,44)

133 Ausgewiesen werden:

	31.12.2010 €	31.12.2009 €
Verbindlichkeiten aus Steuern	20.647,82	9.197,02
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.498,35	2.175,78
Andere Verbindlichkeiten	7.585,78	2.611,64
	30.731,95	13.984,44

Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2010: € 12.285,25
(31.12.2009: € 14.180,27)

134 Es handelt sich um vorausbezahlte Mieten.

Gewinn- und Verlustrechnung

135 Die Gewinn- und Verlustrechnung 2010 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigefügt.

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2010: €	3.102.163,11
	(2009: €	2.573.081,40)

136 Zusammensetzung:

	2010 **€**	**2009** **€**
Mieterlöse		
• Sollmieten für Wohnungen	2.117.807,05	2.093.755,87
• Sollmieten für gewerbliche Einheiten	193.558,40	57.488,23
• Sollmieten für Garagen und Abstellplätze	118.866,95	114.754,08
• Sonstige	50,00	174,72
• Erlösschmälerungen aus Sollmieten	-66.742,39	-55.181,26
	2.363.540,01	2.210.991,64
Umlagen		
• Umlagen für Betriebskosten	761.226,94	308.639,14
• Umlagen für Heizkosten	12.712,33	69.559,74
• Erlösschmälerungen aus Umlagen	-37.262,48	-17.216,26
Gebühren und Zuschläge	1.946,31	1.107,14
	3.102.163,11	2.573.081,40

Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken 2010: € 9.167.689,89
(2009: € 4.134.459,12)

137 Der Ausweis betrifft:

	2010 €	2009 €
Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken	4.461.826,89	2.391.855,00
Erlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken	4.705.863,00	1.742.604,12
	9.167.689,89	4.134.459,12

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit 2010: € 79.135,86
(2009: € 82.921,13)

138 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Erlöse aus Baubetreuung	0,00	1.620,00
Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung		
• Verwaltung von Immobilien Dritter	79.135,86	81.301,13
	79.135,86	82.921,13

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen 2010: € 18.726,77
(2009: € 18.075,80)

139 Ausgewiesen werden sonstige Umsatzerlöse.

Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

2010: € -3.892.173,72
(2009: € 3.053.619,65)

140 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Bestandserhöhungen aus zum Verkauf bestimmter Grundstücke einschließlich Bauvorbereitung		
• Aktivierte Fremdkosten u.a.	2.601.712,43	6.278.685,41
Bestandsverminderungen bei Verkaufsobjekten		
• Veräußerungen und Abschreibungen	-6.511.828,98	-3.580.576,55
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen		
• Noch abzurechnende Betriebs- u. Heizkosten	610.801,20	592.858,37
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen		
• Abgerechnete Betriebs- u. Heizkosten	-592.858,37	-237.347,58
	-3.892.173,72	3.053.619,65

Sonstige betriebliche Erträge 2010: € 59.077,16
(2009: € 256.834,44)

141 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Erträge aus Anlageverkäufen	36.846,49	221.573,18
Erträge aus der Herabsetzung von Pauschalwertberichtigungen	1.900,00	2.400,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.750,00	1.250,00
Übrige sonstige betriebliche Erträge	18.580,67	31.611,26
	59.077,16	256.834,44

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung 2010: € 1.694.314,00
(2009: € 1.073.749,43)

142 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Betriebs- und Heizkosten	650.280,12	689.370,57
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	996.489,16	340.741,84
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	9.197,83	5.290,13
Erbbauzinsen	38.346,89	38.346,89
	1.694.314,00	1.073.749,43

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke 2010: € 3.114.069,72
(2009: € 6.474.673,81)

143 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Fremdkosten	2.601.606,43	5.874.936,51
Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Kosten	288.000,00	387.059,66
Laufende Aufwendungen für Eigentumsobjekte während des Vorhaltezeitraums	19.401,39	31.596,27
Vertriebskosten	204.546,97	205.863,67
Sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	514,93	-24.782,30
	3.114.069,72	6.474.673,81

Rohergebnis 2010: € 3.726.235,35
(2009: € 2.570.568,30)

Personalaufwand

Löhne und Gehälter 2010: € 292.184,66
(2009: € 243.071,79)

144 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Personalkosten	290.762,23	241.646,38
Pauschalierte Lohnsteuer	1.422,43	1.425,41
	292.184,66	243.071,79

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

2010: € 79.962,32
(2009: € 68.661,69)

145 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Soziale Aufwendungen	61.316,73	51.418,35
Aufwendungen für Altersversorgung	18.148,45	16.919,67
Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung	497,14	323,67
	79.962,32	68.661,69

Abschreibungen

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

2010: € 571.199,90
(2009: € 506.495,90)

146 Ausgewiesen werden Abschreibungen auf:

	2010 €	2009 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	764,00	1.937,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	493.509,00	495.052,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.153,91	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.772,99	9.506,90
	571.199,90	506.495,90

Sonstige betriebliche Aufwendungen 2010: € 261.698,49
(2009: € 184.560,03)

147 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Sächliche Aufwendungen		
• Post- und Fernsprechkosten	2.614,20	2.879,11
• Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	6.925,63	6.030,43
• Raumkosten für Geschäftsräume	9.364,11	9.265,70
• Sachversicherungen	2.659,10	2.873,04
• Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	15.804,18	15.396,59
• EDV-Kosten	28.304,36	25.489,36
• Bewirtungskosten	430,74	251,23
• Unternehmenswerbung und Repräsentation	21.913,28	10.672,55
• Verwaltungskostenbeitrag	13.096,79	20.890,90
• Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.815,00	1.520,00
• Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten		
- Prüfungskosten	25.365,00	24.180,00
- Andere Rechts- und Beratungskosten	39.574,52	27.963,34
• Verbands- und andere Beiträge	6.396,80	6.490,49
• Kosten des Zahlungsverkehrs	817,02	844,07
• Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen		
- Nicht anrechenbare Vorsteuer	15.791,13	12.676,74
- Kosten für Tagungen, Schulungen und Seminare	14.155,77	6.794,88
- Sonstiges	10.405,31	0,00
	215.432,94	174.218,43
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
• Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	11.568,55	3.141,60
• Abschreibungen auf andere Forderungen und Vermögensgegenstände	32.747,00	6.300,00
Spenden	1.950,00	900,00
	261.698,49	184.560,03

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

2010: € 24.256,55
(2009: € 51.787,77)

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

2010: € 823.948,45
(2009: € 752.822,64)

148 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	708.159,27	581.065,39
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	110.607,22	162.501,60
Bürgschaftsgebühren	2.741,64	2.250,00
Zinsen für Mietkautionen	2.440,32	6.986,15
Sonstige Zinsaufwendungen	0,00	19,50
	823.948,45	752.822,64

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

2010: € 1.721.498,08
(2009: € 866.744,02)

Außerordentliche Erträge

2010: € 0,00
(2009: € 93.605,18)

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 2010: € 488.195,24
(2009: € 262.647,19)

149 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Körperschaftsteuer	255.696,89	124.305,91
Kapitalertragsteuer	6.458,71	14.018,12
Gewerbeertragsteuer	226.780,00	124.305,00
Steuererstattungen für frühere Jahre	-741,50	17,50
Steuernachzahlungen für frühere Jahre	1,14	0,66
	488.195,24	262.647,19

Sonstige Steuern 2010: € 65.939,96
(2009: € 87.070,42)

150 Zusammensetzung:

	2010 €	2009 €
Grundsteuer		
• Grundsteuer Anlagevermögen	56.892,04	71.795,29
• Grundsteuer Umlaufvermögen	3.886,68	15.275,13
• Grundsteuer unbebaute Grundstücke	5.161,24	0,00
	65.939,96	87.070,42

Jahresüberschuss	2010: €	1.167.362,88
	(2009: €	610.631,59)
Gewinnvortrag	2010: €	3.262.349,11
	(2009: €	2.651.717,52)
Bilanzgewinn	2010: €	4.429.711,99
	(2009: €	3.262.349,11)

Anlage 5/1

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Städtische Wohnbau Kornwestheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	Kornwestheim
Gründung:	Gesellschaftsvertrag vom 17. September 1990 (Handelsregistereintrag 12. April 1991)
Registereintrag:	HRB 203626 Amtsgericht Stuttgart
Gesellschaftsvertrag:	Fassung vom 17. September 1990. Letzte Änderungen am 4. Juli 2011 (Handelsregistereintrag am 22. Juli 2011).

Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 Abs. 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages)	**(1)** Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung, a) vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, b) die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen, c) städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. **(2)** Soweit es zur Erfüllung des in Abs. 1 genannten Unternehmensgegenstandes erforderlich ist, kann die Gesellschaft, a) Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten, b) Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen, c) sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Unternehmensgegenstand dienlich sind, d) andere Unternehmen erwerben, sich an solchen beteiligen oder Zweigniederlassungen errichten.
Stammkapital: (§ 3 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages)	€ 8.850.000,00

Geschäftsführer:

(§ 8 Abs. 1 und 3 des Gesellschaftsvertrages)

(1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sie werden vom Aufsichtsrat bestellt, angestellt, abberufen und entlassen.

(3) Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführer vertreten. Sie hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur einer bestellt, so vertritt er allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Aufsichtsrat:

(§ 9 Abs. 2 und 3 des Gesellschaftsvertrages)

(2) Der Aufsichtsrat besteht aus 9 Mitgliedern. Der/die Oberbürgermeister/in und der /die nicht der Geschäftsführung angehörenden Beigeordnete der Stadt Kornwestheim sind stets Kraft Amtes Mitglied des Aufsichtsrates. Die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates werden vom Gemeinderat aus seiner Mitte entsandt.

(3) Die Amtsdauer des Aufsichtsrates endet mit Ablauf der Wahlperiode des Gemeinderates.

Gesellschafterversammlung:

(§§ 12 und 13 des Gesellschaftsvertrages)

In der Gesellschafterversammlung vom
21. März 2011 wurde der Jahresabschluss zum
31. Dezember 2009 festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Daneben wurde der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

Eine weitere Gesellschafterversammlung am 4. Juli 2011 hat einzelne Änderungen des Gesellschaftsvertrags beschlossen, um den Gesellschaftsvertrag an die geänderten Vorschriften der Gemeindeordnung anzupassen.

Erlaubnis:	Durch Bescheid vom 26. April 1991 und 11. November 1996 des Landratsamts Ludwigsburg wurde dem Unternehmen die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34 c GewO erteilt.
Veröffentlichungen:	Die Bekanntmachung der Gesellschaft erfolgt, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben ist, im Bundesanzeiger und in der Kornwestheimer Zeitung.
Steuerliche Verhältnisse:	Die Gesellschaft ist voll steuerpflichtig. Bescheide liegen bis für den Veranlagungszeitraum 2009 vor. Die letzte Lohnsteuer-Außenprüfung erfolgte 2010 für die Jahre 2007-2009. Die Prüfung führte zu keinen Veränderungen der Besteuerungsgrundlagen. Die letzte Außenprüfung bzgl. der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer erfolgte in 2006 für die Jahre 2002-2004. Die Prüfung führte zu keinen Veränderungen der Besteuerungsgrundlagen.

Übersicht über die Verwaltungsorgane
(Stand zum Prüfungszeitpunkt)

Geschäftsführer

Name und Vorname	Beruf	Best.vom Aufsichtsrat am	Wahldauer	Eingetragen in Reg. am	Amt in der Geschäftsführung
Köpple, Michael	Erster Bürgermeister	23.01.2003	unbestimmt	12.02.2003	
Allgaier, Dietmar	Bürgermeister	24.09.2008	unbestimmt	13.11.2008	

Anschrift der Geschäftsstelle: Jakob-Sigle-Platz 1, 70806 Kornwestheim

Aufsichtsrat

Anschrift der Aufsichtsratsvorsitzenden: Jakob-Sigle-Platz 1, 70806 Kornwestheim

Name und Vorname	Beruf	entsandt vom Gemeinderat am	bis	Amt im Aufsichtsrat
Keck, Ursula	Oberbürgermeisterin	kraft Amtes	08.08.2015	Aufsichtsratsvorsitzende
Bartholomä, Hans	Vermessungsingenieur	01.10.2009	2014	
Gritz, Hans-Michael	Oberstudienrat	01.10.2009	2014	
Ohnesorg, Wolfgang	Rechtsanwalt	01.10.2009	2014	stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Liebs, Theresia	Bankfachwirt IHK	10.06.2010	2014	
Preiss, Sabine	Diplom.-Verwaltungswirtin (FH)	01.10.2009	2014	
Boll-Simmler, Susan	Sozialmanagerin B.A.	01.10.2009	2014	
Stuber, Günter	Dipl.-Maler- und Lackiermeister	01.10.2009	2014	

Gesellschafterliste
nach dem Stand vom 31. Dezember 2010

Name	Wohnort / Sitz	Stammeinlage €
Stadt Kornwestheim	Kornwestheim	8.850.000,00
		8.850.000,00

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

				2010	(2009)	(2008)	(2007)	(2006)
Eigenkapitalquote	=	(Eigenkapital (abzgl.ausst.Einl.) + 50% SoPo mit RL-Anteil) / Bilanzsumme	%	31,1	33,4	32,4	31,3	26,5
langfristige Finanzierungsmittel	=	Eigenkapital (abzgl.ausst.Einl.) + 50% SoPo mit RL-Anteil + Pensionsrückstellungen + Rückst. für Bauinstandhaltung + langfr. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten + langfr. Verbindlichkeiten ggü. and. Kreditgebern	T€	40.506,4	34.231,9	33.935,2	33.617,4	33.243,0
Anlagendeckungsgrad	=	langfr. Finanzierungsmittel / Sachanlagevermögen	%	129,6	146,8	146,2	142,1	135,9
Anlagenintensität	=	Anlagevermögen / Bilanzsumme	%	70,6	61,7	62,5	64,9	61,4
Eigenkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss / Eigenkapital lt. Bilanz	%	8,5	4,8	5,2	7,4	5,4
Gesamtkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss+Zinsaufwand / Bilanzsumme	%	4,5	3,6	4,1	4,6	3,5

Kennzahlen zur Vermögens-struktur und Rentabilität

				2010	(2009)	(2008)	(2007)	(2006)
Cashflow	=	vgl. Kapitalflussrechnung	T€	1.783,0	1.126,5	1.174,6	1.679,4	170,4
dynamischer Verschuldungsgrad	=	langfr. Fremdkapital / Cashflow		15,0	19,2	18,7	13,2	133,2
Tilgungskraft	=	Cash Flow / planm.Tilgung d.Objekt-zierungsmittel		5,2	3,6	3,9	1,3	0,6
EBITDA	=	Jahresergebnis +Fremdkapitalzinsen +Steuern vom Einkommen und Ertrag +Abschreibungen auf Immat. Vermög.gegenstände und Sachanlagen	T€	2.934,9	1.960,8	1.994,6	2.778,1	3.151,7
Ist-Annuität	=	Kapitaldienst / langfr.Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen	%	3,9	4,1	4,1	8,6	4,2
Möglicher Kapitaldienst	=	EBITDA / langfr.Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen	%	11,0	9,1	9,1	12,5	13,9

331 377 H 10

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 1:

				2010	(2009)	(2008)	(2007)	(2006)
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)			468	465	468	468	469
Wohn- und Nutzfläche (m²)	(per 31.12.)			33.838	31.028	31.229	31.229	31.229
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m.	=	Sollmieten / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	5,69	5,78	5,72	5,65	5,46
%-Anteil der Erlösschmälerungen	=	Erlösschmälerungen / Sollmieten	%	2,7	2,4	1,6	2,1	1,1
%-Anteil der Mietforderungen	=	Forderungen aus Vermietung / Sollmieten+abger.Umlagen	%	1,0	1,4	1,9	1,1	2,1
Fluktuationsrate	=	Mieterwechsel p.a. / Anzahl der Mieteinheiten	%	8,3	7,3	8,1	9,2	9,8
Durchschnittliche Leerstandsquote	=	durchschn.Leerstand von ME / Anzahl der Mieteinheiten	%	4,7	0,9	2,6	6,2	7,1
Fremdkapitalzins/m² p.m.	=	Zinsen für Dauerfinanz.mittel / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,74	1,56	1,59	1,60	1,78
Betriebs- und Heizkosten/m² p.m.	=	Betriebs-+Heizkosten / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,60	1,85	1,64	1,51	1,58

Anlage 6/3

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2:

				2010	(2009)	(2008)	(2007)	(2006)
Instandhaltung/m² p.a.	=	Instandhaltungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche	€	29,45	10,98	16,26	16,54	30,85
Instandhaltung/m² p.m.	=	Instandhaltungsaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	2,45	0,92	1,36	1,38	2,57
Modernisierung/m² p.a.	=	aktivierte Modernisierungskost. / m² Wohn- und Nutzfläche	€	0,00	0,00	0,00	0,11	9,14
Modernisierung/m² p.m.	=	aktivierte Modernisierungskost. / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	0,00	0,00	0,00	0,01	0,76
Gebäudeerhaltungs-koeffizient/m² p.a.	=	Instandhaltungsaufwendungen +aktivierte Modernisierungskost. / m² Wohn- und Nutzfläche	€	29,45	10,98	16,26	16,65	39,99
Gebäudeerhaltungs-koeffizient/m² p.m.	=	Instandhaltungsaufwendungen +aktivierte Modernisierungskost. / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	2,45	0,92	1,36	1,39	3,33
Abschreibungen/m² p.m.	=	Abschreibungen auf Wohn- und andere Bauten / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,38	1,33	1,34	2,11	4,04
Tilgungen/m² p.m.	=	planmäßige Tilgungen / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	0,84	0,84	0,81	3,51	0,75
Verwaltungskosten/m² p.a.	=	Personal- u.Sachaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche	€	17,65	16,03	18,37	13,67	17,81
Verwaltungskosten/m² p.m.	=	Personal- u.Sachaufwendungen / m² Wohn- und Nutzfläche x 12	€	1,47	1,34	1,53	1,14	1,48

331 377 H 10

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 3:

				2010	(2009)	(2008)	(2007)	(2006)
Durchschnittliche Verschuldung/ME	=	langfr. Fremdkapital ohne Pensionsrückstellungen und Rückst. für Bauinstandhaltung zzgl. Zinsabgrenzung / Anzahl der Mieteinheiten	€	57.209	46.585	47.166	47.758	48.558
Durchschnittliche Buchwerte/ME	=	Buchwerte der Wohn- und anderen Bauten / Anzahl der Mieteinheiten	€	58.206	47.793	48.585	49.656	51.225
Modernisierungsquote	=	Instandhaltungsaufwendungen +aktivierte Modernisierungskost. / Sollmiete	%	41,0	15,0	22,5	23,3	57,9
Zinsquote	=	Zinsen für Dauerfinanz.mittel / Sollmiete	%	29,1	25,6	26,3	26,9	30,8
Mietwert	=	Vermietbares Anlagevermögen / Sollmiete abzgl. Erlösschmäl.		11,5	10,1	10,2	10,7	11,3

Anlage 6/5

Erfolgsanalyse für die Jahre 2010 und 2009

Hausbewirtschaftung

	2010 €	2009 €	Veränderungen €
Erträge			
Mieterlöse	2.363.540,01	2.210.991,64	152.548,37
Abgerechnete Umlagen	736.676,79	360.982,62	375.694,17
Gebühren und Zuschläge	1.946,31	1.107,14	839,17
Betriebskosten (Bestandserhöhung)	610.801,20	592.858,37	17.942,83
	3.712.964,31	3.165.939,77	547.024,54
Aufwendungen			
Betriebskosten (Bestandsminderung)	592.858,37	237.347,58	355.510,79
Betriebs- und Heizkosten (Fremdleistungen)	650.280,12	689.370,57	-39.090,45
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	996.489,16	340.741,84	655.747,32
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	9.197,83	5.290,13	3.907,70
Erbbauzinsen	38.346,89	38.346,89	0,00
Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	493.509,00	495.052,00	-1.543,00
Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.153,91	0,00	68.153,91
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	11.568,55	9.441,60	2.126,95
Abschreibungen auf andere Forderungen und Vermögensgegenstände	6.600,00	0,00	6.600,00
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	708.159,27	581.065,39	127.093,88
Grundsteuer Anlagevermögen	56.892,04	71.795,29	-14.903,25
	3.632.055,14	2.468.451,29	1.163.603,85
Überschuss	**80.909,17**	**697.488,48**	**-616.579,31**

Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit

	2010 €	2009 €	Veränderungen €
Erträge			
Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken	4.461.826,89	2.391.855,00	2.069.971,89
Erlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken	4.705.863,00	1.742.604,12	2.963.258,88
Erlöse aus Baubetreuung	0,00	1.620,00	-1.620,00
Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	79.135,86	81.301,13	-2.165,27
Aktivierte Fremdleistungen (Bestandsveränderung)	2.601.712,43	6.278.685,41	-3.676.972,98
	11.848.538,18	10.496.065,66	1.352.472,52
Aufwendungen			
Bestandsminderung infolge Verkauf	6.426.828,98	3.401.936,62	3.024.892,36
Fremdkosten	2.601.606,43	6.237.213,87	-3.635.607,44
Zuführung zur Rückstellung für noch anfallende Kosten	288.000,00	0,00	288.000,00
Laufende Aufwendungen für Eigentumsobjekte während des Vorhaltezeitraums	19.401,39	31.596,27	-12.194,88
Vertriebskosten	204.546,97	205.863,67	-1.316,70
Sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	514,93	0,00	514,93
EWB-Einstellung zu Forderung der Verkaufstätigkeit	26.147,00	0,00	26.147,00
Abschreibungen aus verlustfreier Bewertung	85.000,00	178.639,93	-93.639,93
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	110.607,22	162.501,60	-51.894,38
Grundsteuer Umlaufvermögen	3.886,68	15.275,13	-11.388,45
Grundsteuer unbebaute Grundstücke	5.161,24	0,00	5.161,24
	9.771.700,84	10.233.027,09	-461.326,25
Überschuss	**2.076.837,34**	**263.038,57**	**1.813.798,77**

Kapitaldienst

	2010 €	2009 €	Veränderungen €
Erträge			
Andere Zinsen und ähnliche Erträge	24.256,55	51.787,77	-27.531,22
	24.256,55	51.787,77	-27.531,22
Aufwendungen			
Bürgschaftsgebühren	2.741,64	2.250,00	491,64
Zinsen für Mietkautionen	2.440,32	6.986,15	-4.545,83
Sonstige Zinsaufwendungen	0,00	19,50	-19,50
	5.181,96	9.255,65	-4.073,69
Überschuss	**19.074,59**	**42.532,12**	**-23.457,53**

Übrige Rechnung

	2010 €	2009 €	Veränderungen €
Erträge			
Sonstige Umsatzerlöse	18.726,77	18.075,80	650,97
Erträge aus Anlageverkäufen	36.846,49	221.573,18	-184.726,69
Erträge aus Herabsetzung von Wertberichtigungen	1.900,00	2.400,00	-500,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.750,00	1.250,00	500,00
Übrige sonstige betriebliche Erträge	18.580,67	31.611,26	-13.030,59
Außerordentliche Erträge	0,00	93.605,18	-93.605,18
	77.803,93	368.515,42	-290.711,49
Aufwendungen			
Spenden	1.950,00	900,00	1.050,00
	1.950,00	900,00	1.050,00
Überschuss	**75.853,93**	**367.615,42**	**-291.761,49**

Verwaltungskosten

	2010 €	2009 €	Veränderungen €
Persönliche Aufwendungen			
Löhne und Gehälter	292.184,66	243.071,79	49.112,87
Soziale Aufwendungen	61.316,73	51.418,35	9.898,38
Aufwendungen für Altersversorgung	18.148,45	16.919,67	1.228,78
Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung	497,14	323,67	173,47
	372.146,98	311.733,48	60.413,50
Sächliche Verwaltungsaufwendungen des Betriebes und des Unternehmens			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	764,00	1.937,00	-1.173,00
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.772,99	9.506,90	-733,91
Post- und Fernsprechkosten	2.614,20	2.879,11	-264,91
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	6.925,63	6.030,43	895,20
Raumkosten für Geschäftsräume	9.364,11	9.265,70	98,41
Sachversicherungen	2.659,10	2.873,04	-213,94
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	15.804,18	15.396,59	407,59
EDV-Kosten	28.304,36	25.489,36	2.815,00
Bewirtungskosten	430,74	251,23	179,51
Unternehmenswerbung und Repräsentation	21.913,28	10.672,55	11.240,73
Verwaltungskostenbeitrag	13.096,79	20.890,90	-7.794,11
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.815,00	1.520,00	295,00
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	64.939,52	52.143,34	12.796,18
Verbands- und andere Beiträge	6.396,80	6.490,49	-93,69
Kosten des Zahlungsverkehrs	817,02	844,07	-27,05
Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	40.352,21	19.471,62	20.880,59
	224.969,93	185.662,33	39.307,60
Gesamt	**597.116,91**	**497.395,81**	**99.721,10**

Steuern vom Einkommen und Ertrag

	2010 €	2009 €	Veränderungen €
Steuererstattungen			
Steuererstattungen für frühere Jahre	-741,50	-1,00	-740,50
Steueraufwand			
Körperschaftsteuer	255.696,89	124.305,91	131.390,98
Kapitalertragsteuer	6.458,71	14.018,12	-7.559,41
Gewerbeertragsteuer	226.780,00	124.305,00	102.475,00
Steuernachzahlungen für frühere Jahre	1,14	19,16	-18,02
	488.936,74	262.648,19	226.288,55
Gesamt	**488.195,24**	**262.647,19**	**225.548,05**

Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)

I. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

a) *Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?*

Es liegen jeweils eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und für die Geschäftsführung aus dem Jahr 1996 sowie ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung vor.
Wir empfehlen die Anpassung der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung an die aktuellen gesetzlichen Regelungen.
Grundsätzlich entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens.
Ein Konzern liegt nicht vor.

b) *Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?*

Im Geschäftsjahr 2010 wurden 7 Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Entsprechende Niederschriften wurden gefertigt.
Für das Geschäftsjahr 2010 wurde eine Gesellschafterversammlung am 21. März 2011 abgehalten. Eine weitere Gesellschafterversammlung fand am 4. Juli 2011 statt, auf der insbesondere Änderungen des Gesellschaftsvertrags beschlossen wurden.

c) *In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Absatz 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?*

Herr Allgaier ist seit dem 1. Oktober 2009 Mitglied des Aufsichtsrates des Klinikverbundes Regionale Kliniken Holding RKH GmbH.

d) *Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?*

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsleitung im Anhang des Jahresabschlusses erfolgt in einem Betrag. Erfolgskomponenten bestehen nicht. Die Sitzungsgelder des Aufsichtsrats werden ebenfalls genannt.

II. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2:

Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) *Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?*

Im Unternehmen liegt ein Organisationsplan vor, der den Bedürfnissen der Wohnbau Kornwestheim entspricht. Bei Bedarf werden alle genannten organisatorischen Regelungen an die sich wandelnden Bedingungen angepasst.

b) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?*

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird.

c) *Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?*

Die Geschäftsleitung hat der Unternehmensgröße entsprechende Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen. Eine Dienstanweisung zur Vorbeugung und Bekämpfung von Korruption wurde von der Geschäftsleitung erlassen. Aufgetretenen Verdachtsmomenten gegen den Geschäftsführer Herrn Köpple wurden nachgegangen. Die Ermittlungen sind noch nicht abgeschlossen.

d) *Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehal-*

ten werden?

Im Gesellschaftsvertrag § 11 sind die durch den Aufsichtsrat genehmigungspflichtigen Geschäfte wie Zustimmung zum Wirtschaftsplan, Grundsätze über den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken etc. geregelt.
Außerdem hat die Geschäftsführung nach § 14 Gesellschaftsvertrag laufend den Aufsichtsrat über die Entwicklung des Geschäftsjahres zu unterrichten.
Im Rahmen unserer Prüfung wurden keine Verstöße gegen die Vereinbarungen im Gesellschaftsvertrag und den bestehenden Geschäftsordnungen festgestellt.

e) *Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z.B. Grundstücksverwaltung, EDV)?*

Zum Zeitpunkt der Prüfung fanden wir keine Anhaltspunkte, dass Verträge nicht ordnungsgemäß dokumentiert werden.

Fragenkreis 3:

Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) *Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?*

Das Planungswesen entspricht den Erfordernissen des Unternehmens.
Es gibt einen bis 2014 reichenden Finanzplan, der jährlich aktualisiert wird, sowie einen 4-Jahres-Erfolgsplan (ebenfalls bis 2014).
Der Wirtschafts- und Finanzplan der Wohnbau wird im letzten Quartal eines jeden Jahres für das folgende Geschäftsjahr aufgestellt und im Laufe des Geschäftsjahres bei wesentlichen Änderungen fortgeschrieben.

b) *Werden Planabweichungen systematisch untersucht?*

Planänderungen sind der Geschäftsführung zu melden. Die Überwachung der Einhaltung des Wirtschaftsplanes erfolgt in den einzelnen Fachabteilungen der Gesellschaft. Über die Ergebnisse wird die Geschäftsführung mündlich informiert.

c) *Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?*

Die Abteilung Rechnungswesen ist sowohl in sachlicher, fachlicher, personeller und zeitlicher Hinsicht in der Lage, die erforderlichen Arbeiten zu vollziehen.
Insgesamt kann das Rechnungswesen eine der Größe des Unternehmens angemessene Unternehmenssteuerung gewährleisten.
Im Bauträgerbereich werden projektbezogene Einzelkalkulationen erstellt.
Die laufende Kostenüberwachung erfolgt durch die Fortschreibung der Plan- und Kostenansätze der einzelnen Bau- und Erschließungsmaßnahmen.
In Anbetracht der Größe des Unternehmens ermöglichen diese Instrumentarien ein zielgerichtetes Planen, Steuern und Kontrollieren von Wirtschaftlichkeit und Budgetierung sowie eine rechnerische Fundierung von unternehmenspolitischen Entscheidungen.

d) *Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?*

Ja, der Liquiditätsstatus wird von der kaufmännischen Abteilung laufend erhoben. Die kaufmännische Abteilung ist ebenfalls für die Kreditüberwachung zuständig

e) *Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?*

Da das Unternehmen nicht in einen Konzern eingebunden ist, entfällt die Beantwortung dieser Frage.

f) *Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?*

Die zeitnahe und vollständige Abrechnung von Leistungen und die anschließende Überwachung der Zahlungseingänge ist durch organisatorische Anweisungen sichergestellt und wird - nach unseren Erkenntnissen - strikt befolgt.

g) *Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?*

Eine eigene Controllingabteilung besteht nicht. Vielmehr wird die Funktion des Controllings von der kaufmännischen und technischen Abteilung wahrgenommen.

h) *Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?*

Es bestehen keine Tochterunternehmen.

Fragenkreis 4:

Risikofrüherkennungssystem

a) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?*

Ja, entsprechende organisatorische Maßnahmen sind eingeleitet.
Neben den bereits bestehenden Elementen des RMS, d.h. dem internen Kontrollsystem und dem Controlling ist das dritte Element, das sogenannte Risikofrühwarnsystem in - aus unserer Sicht - ausreichenden Ansätzen vorhanden.

Im Bereich Controlling sind beispielsweise derzeit die nachfolgenden Instrumente im Einsatz:

- Kostencontrolling
- Entwicklung der Instandhaltungskosten
- Projektcontrolling (Bauträgerbereich)
- Leerstandsanalyse
- Rückstandsüberwachung (Mietforderungen)
- Entwicklung der Sollmieten.

b) *Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?*

Die unter a) genannten Bestandteile des Frühwarnsystems sind angesichts der Größe des Unternehmens hinreichend, um bestandsgefährdende und entwicklungsbeeinträchtigende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Im Rahmen unserer Stichproben haben wir keine Fälle festgestellt, in denen unternehmensinterne Regelungen missachtet worden sind.

c) *Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?*

Die gesamten, im Rahmen unserer Prüfung untersuchten Bereiche sind ausreichend dokumentiert.

d) *Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?*

Sofern notwendig werden Anpassungen aufgrund geänderter Geschäftsprozesse vorgenommen.

Fragenkreis 5:

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:*

- *Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?*
- *Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?*
- *Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?*
- *Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?*

Geschäfte mit derivaten Finanzinstrumenten oder etwaige Termingeschäfte werden nach unseren Erkenntnissen und den uns gegebenen Auskünften nicht getätigt.

b) *Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

c) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf*

- *Erfassung der Geschäfte*
- *Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse*
- *Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung*
- *Kontrolle der Geschäfte?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

d) *Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

e) *Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

f) *Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

Fragenkreis 6:

Interne Revision

a) *Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?*

Eine Innenrevision existiert nicht. Aufgaben der Revision werden vereinzelt durch die Geschäftsführer bzw. durch die kaufmännische Leiterin vorgenommen.

b) *Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/ Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

c) *Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/ Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z.B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch gertrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

d) *Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

e) *Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

f) *Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision /Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?*

Vgl. hierzu die Anwort auf Frage a)

III. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7:

Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?*

Alle zustimmungspflichtigen Geschäfte sind genau definiert (§ 11 des Gesellschaftsvertrages).
Entsprechend werden - sofern solche Geschäfte anstehen - Aufsichtsratsvorlagen erstellt. Anhand dieser Vorlagen entscheidet dann der Aufsichtsrat.
Verstöße gegen diese Regelungen sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

b) *Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?*

Eine Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Aufsichtsrates erfolgte nicht.

c) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z.B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?*

Innerhalb unserer Prüfung sind uns keine Fälle bekannt geworden, die der Fragestellung in c) entsprechen würden.

d) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?*

Wir haben im Rahmen unserer berufsüblichen Prüfungshandlungen keine Verstöße gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag und bindende Beschlüsse des Aufsichtsrates festgestellt. Aufgetretenen Verdachtsmomenten gegen den Geschäftsführer Herrn Köpple wurde nachgegangen. Abschließende Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Fragenkreis 8:

Durchführung von Investitionen

a) *Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?*

Die erforderlichen Rentabilitätsberechnungen, Wirtschafts- und Finanzpläne werden im Vorfeld der Investitionen erstellt.
Im Mietwohnungsbau werden Liquiditätsberechnungen aufgestellt.
Auch für die Bauträgerprojekte und Erschließungsmaßnahmen werden entsprechende Kosten- und Kaufpreiskalkulationen erstellt.

b) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z.B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?*

Bei Verkäufen von unbebauten Grundstücken, siehe a). Bei Käufen von unbebauten Grundstücken werden die Bodenrichtwerte herangezogen. Beim Verkauf von bebauten Grundstücken werden Marktpreise vereinbart.

c) *Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?*

Die laufende Überwachung erfolgt auf Unternehmensebene durch die Fortschreibung des Wirtschafts- und Finanzplans durch die Geschäftsführung. Auf Projektebene erfolgt die Überwachung durch die Fachabteilung Technik.

d) *Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?*

Nach unseren Erkenntnissen haben sich keine Kostenüberschreitungen ergeben.

e) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?*

Nein, derartige Anhaltspunkte haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

Fragenkreis 9:

Vergaberegelungen

a) *Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?*

Verstöße gegen die Vergaberegelungen liegen nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen nicht vor.

b) *Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?*

Konkurrenzangebote werden grundsätzlich bei größeren zu vergebenden Instandhaltungsaufträgen sowie bei Bauträgerobjekten eingeholt.

Fragenkreis 10:

Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) *Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?*

In der Regel finden 5 - 7 Aufsichtsratssitzungen im Geschäftsjahr statt. Dabei werden die entsprechenden Informationen an den Aufsichtsrat gegeben. Über die staatsanwaltlichen Ermittlungen gegen den Geschäftsführer Herrn Köpple wurde der Aufsichtsrat bisher nicht informiert.

b) *Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?*

Nach unserer Einschätzung vermitteln die Berichte der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat zum Zeitpunkt der Berichterstattung einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft bzw. der wichtigsten Unternehmensbereiche.

c) *Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?*

Nach unseren, insbesondere auf Grund der Durchsicht der Protokolle der Sitzungen des Aufsichtsrates gewonnenen Erkenntnisse, wurde der Aufsichtsrat über alle wesentlichen und ungewöhnlichen Ereignisse informiert. Über die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen gegen den Geschäftsführer Herrn Köpple soll in der nächsten Aufsichtsratssitzung am 21. September 2011 informiert werden.

d) *Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?*

Der Aufsichtsrat hat bezüglich der Berichterstattung über für die Jahresabschlussprüfung relevante Themenbereiche hinaus unseres Wissens keine expliziten Wünsche geäußert. Grundsätzlich wird dem Aufsichtsrat in jeder Sitzung über den Stand der laufenden Bauvorhaben berichtet.

e) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?*

Für eine nicht ausreichende Berichterstattung fanden wir im Rahmen unserer berufsüblichen Prüfungshandlungen keinerlei Anhaltspunkte.

f) *Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?*

Eine D&O-Versicherung besteht. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Der Abschluss der D&O-Versicherung ist mit dem Überwachungsorgan abgestimmt.

g) *Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?*

Es wurden keine Interessenkonflikte gemeldet.

IV. Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11:

Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) *Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?*

Derartiges Vermögen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

b) *Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?*

Wir sind der Ansicht, dass die Bestände nicht außerordentlich hoch sind.

c) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?*

Stille Reserven dürften im Anlagevermögen, d.h. überwiegend bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten bestehen.

Fragenkreis 12:

Finanzierung

a) *Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?*

Hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen im Hauptteil des Berichtes.

b) *Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?*

Entfällt. Ein Konzern besteht nicht.

c) *In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?*

Im Berichtsjahr 2010 hat das Unternehmen € 2.180.000,00 Darlehen der Stadt Kornwestheim zur Finanzierung des Sabu-Objekts erhalten.

Fragenkreis 13:

Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) *Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?*

Die Eigenkapitalquote ist angemessen. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme.

b) *Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?*

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage vereinbar und mit dem Gesellschafter abgestimmt.

V. Ertragslage

Fragenkreis 14:

Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) *Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?*

	2010	2009
Segmentergebnisse	T€	T€
• Hausbewirtschaftung	80,9	697,5
• Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	2.076,8	263,0
Finanzergebnis	19,1	42,5
Summe der Ergebnisse	2.176,8	1.003,0
Verwaltungsaufwand	-597,1	-497,4
Betriebsergebnis	**1.579,7**	**505,6**
Übrige Rechnung	75,9	367,6
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.655,6	873,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-488,2	-262,6
Jahresüberschuss	**1.167,4**	**610,6**

b) *Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?*

Im Berichtsjahr wurden ungewöhnlich viele Bauträgermaßnahmen und unbebaute Grundstücke infolge Verkauf ausgebucht. Insbesondere hat sich der Verkauf eines unbebauten Grundstücks mit einem Buchgewinn von T€ 839 positiv ausgewirkt. Gegenläufig wirkte sich die Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (T€ 382) im Bereich Hausbewirtschaftung aus.

c) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?*

Es liegt keine Konzerngesellschaft vor. Die Leistungsbeziehungen mit der Stadt werden zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

d) *Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?*

Entfällt.

Fragenkreis 15:

Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) *Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?*

Grundsätzlich werden keine verlustbringende Geschäfte abgeschlossen.

b) *Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?*

Vergleiche die Antwort zu Frage a).

Fragenkreis 16:

Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) *Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?*

Entfällt, es wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

b) *Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?*

Vergleiche die Antwort zu Frage a).

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für Ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit; Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem Wege zu vervielfältigen.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel sieben Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.