

BERICHT ÜBER DIE PRÜFUNG

**des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009
und des Lageberichts**

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

in Kornwestheim

vom 1. Oktober 2010

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	24
V. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	24
VI. Betreuungstätigkeit	25
Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte	25

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 HGrG	27
I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes	27
II. Prüfungsergebnis aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages	29

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009
- 2 Lagebericht 2009
- 3 Bestätigungsvermerk
- 4 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2009
- 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 23. August 2010 aufgrund eines Beschlusses des Aufsichtsrats vom 28. April 2010 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 gemäß §§ 317 ff. HGB erteilt. Auftragsgemäß haben wir auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (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.

5 Dieser Bericht richtet sich an die Städtische Wohnbau Kornwestheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

- 6 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 Bauträgerbereich liegt im Geschäftsjahr 2009 nach Darstellung der Geschäftsführung der Schwerpunkt der Tätigkeiten in der Vermarktung der fertiggestellten bzw. der im Bau befindlichen Eigentumswohnungen in Kornwestheim und Pattonville. Das Bauträgerprojekt "Parkvillen Weimar" wurde im Juni 2009 begonnen.

Von 13 durch die Gesellschaft erschlossenen Baugrundstücken des "Melvo-Areals" konnten drei weitere Bauträgergrundstücke im Jahr 2009 veräußert werden.

Die Erlöse im Bauträgerbereich betragen im Geschäftsjahr € 2,4 Mio. (Vorjahr € 3,4 Mio.).

Der Baubeginn des Mietwohngebäudes "Kimry-Turm" mit 21 Wohneinheiten erfolgte im September 2009. Der eigene Mietwohnbestand beträgt zum 31.12.2009 461 Wohneinheiten. Für die Stadt Kornwestheim werden 160 Wohnungen und Obdachlosenunterkünfte verwaltet. Die Fluktuationsrate liegt bei 7,4 %. Es wurden 2009 die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Aufwendungen für Instandhaltungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr von T€ 508 auf T€ 341. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung reduzierten sich insgesamt um € 0,3 Mio. auf € 2,6 Mio. Die Geschäftsleitung sieht die Mieterhöhungsmöglichkeiten als weitgehend ausgeschöpft an.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2009 € 866.744 nach € 978.040 im Vorjahr.

Bei gestiegenem Bilanzvolumen hat sich die Eigenkapitalquote von 32,4 % auf 33,4 % erhöht.

Nach Auffassung der Geschäftsleitung bestehen Zinsänderungsrisiken vor dem Hintergrund der konjunkturellen Belebung der Märkte. Aus ihrer Sicht ist die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin gut. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird trotz der Risiken der Finanzmarktkrise für das Geschäftsjahr 2010 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. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

- 7 Nach dem **Ergebnis unserer Prüfung** halten wir die Lagebeurteilung durch die Geschäftsführung für zutreffend.
- 8 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

- 9 Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss, die ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages sowie den Lagebericht geprüft.
- 10 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.
- 11 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

- 12 Die örtlichen Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 20. September 2010 bis 1. Oktober 2010 vorgenommen.
- 13 Unsere Prüfung haben wir gemäß §§ 317 ff. HGB vorgenommen.

- 14 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.
- 15 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.
- 16 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.
- 17 Als Ergebnis der Risikobeurteilung wurden einzelne Prüfungsziele identifiziert und es wurde ein Prüfprogramm unter Festlegung von Art und Umfang der Prüfungshandlungen entwickelt.

- 18 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 wurden, haben wir schwerpunktmäßig analytische Prüfungshandlungen durchgeführt. Auf Einzelfallprüfungen wurde in diesen Bereichen weitgehend verzichtet.
- 19 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.
- 20 Bankbestätigungen haben wir von allen Kreditinstituten, mit denen Geschäftsbeziehungen bestehen, einholen lassen. Beim Rücklauf, der an das Unternehmen erfolgte, handelte es sich um Bankbestätigungen von 2 Kreditinstituten sowie um eine Saldenmitteilung der LBBW. Weiterhin liegt eine Saldenbestätigung der Stadt Kornwestheim vor.
- 21 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.
- 22 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.

- 23 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.
- 24 Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft durchgeführt.
- 25 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsmäßige Vollständigkeitserklärung hat die Geschäftsführung abgegeben.

D. Rechnungslegung und wirtschaftliche Verhältnisse

I. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 26 Die Buchführung ist ordnungsgemäß. Sie entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Kontengliederung entspricht dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft.
- 27 Die Erfassung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfolgt seit dem 1. Januar 2004 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 Buchungstoffes angebracht erscheinen lassen.
- 28 Informationen aus weiteren geprüften Unterlagen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss oder Lagebericht abgebildet.
- 29 Die ordnungsgemäße Be- und Verarbeitung des Buchungstoffes war während des gesamten Geschäftsjahres gewährleistet.
- 30 Eine Innenrevision besteht nicht; wir halten dies im Hinblick auf die Größe und Struktur der Gesellschaft auch nicht für erforderlich.

II. Jahresabschluss

1. Ordnungsmäßigkeit

31 Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen 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.

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

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

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

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

36 Die Angaben im Anhang sind insgesamt zutreffend und vollständig.

2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 37 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.
- 38 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

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

	<u>31.12.2009</u>		<u>31.12.2008</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	23.323,8	61,6	23.210,9	62,5	112,9
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	10.142,3	26,8	7.599,5	20,5	2.542,8
Unfertige Leistungen	592,9	1,6	237,3	0,6	355,6
Flüssige Mittel	2.605,9	6,9	3.790,2	10,2	-1.184,3
Übriges Umlaufvermögen	1.162,6	3,1	2.252,7	6,1	-1.090,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	25,4	0,1	-25,4
Gesamtvermögen	<u>37.827,5</u>	<u>100,0</u>	<u>37.116,0</u>	<u>100,0</u>	<u>711,5</u>

	<u>31.12.2009</u>		<u>31.12.2008</u>		<u>Veränderungen</u>
	T€	%	T€	%	T€
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	12.623,6	33,4	12.013,0	32,4	610,6
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Übrige Rückstellungen	937,5	2,5	1.117,4	3,0	-179,9
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.662,0	57,2	22.073,5	59,4	-411,5
Erhaltene Anzahlungen	1.087,4	2,9	468,9	1,3	618,5
Übrige Verbindlichkeiten	1.502,8	4,0	1.432,0	3,9	70,8
Rechnungsabgrenzungsposten	14,2	0,0	11,2	0,0	3,0
Gesamtkapital	<u>37.827,5</u>	<u>100,0</u>	<u>37.116,0</u>	<u>100,0</u>	<u>711,5</u>

- 40 Das Anlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch die Herstellungskosten des im Bau befindlichen "Kimry-Turms" in Höhe von T€ 612,5 bei Abschreibungen in Höhe von T€ 506,5.
- 41 Die Erhöhung der Position Bautätigkeit ist überwiegend durch die Fremdkostenzugänge bei dem Areal Neckartalblick (T€ 4.392,3) und bei dem Areal Weimarstraße (T€ 1.214,0) begründet. Verkaufsausbuchungen erfolgten beim Areal Kansasstraße (T€ 304,2), beim Areal "Wohnen am Campanile" (T€ 1.712,5), beim Wohnpark Neckarstraße (T€ 502), beim "Melvo-Areal" (T€ 336,8) sowie beim Areal Mühlhäuser Straße (T€ 198,7).
- 42 Die unfertigen Leistungen betreffen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, denen unter den Verbindlichkeiten erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von T€ 608,3 gegenüberstehen.

- 43 Zur Veränderung der flüssigen Mittel verweisen wir auf die im folgenden Berichtsteil dargestellte Kapitalflussrechnung.
- 44 Das Eigenkapital hat sich durch den erzielten Jahresüberschuss erhöht. Sein prozentualer Anteil an der gestiegenen Bilanzsumme hat von 32,4 % auf 33,4 % zugenommen.
- 45 Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insbesondere durch planmäßige Tilgungsleistungen vermindert.
- 46 Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten neben den Abschlagszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 479,1 Anzahlungen von Erwerbern. Die Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen stichtagsbedingt.
- 47 Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

b) Finanzlage

- 48 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.

49 Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	T€	T€
Jahresüberschuss	610,6	621,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	506,5	508,7
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9,4	44,0
	<hr/>	<hr/>
Cashflow nach DVFA/SG	1.126,5	1.174,6
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-179,9	-241,3
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-220,8	0,0
Zunahme (Vj.: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	-2.542,8	3.733,9
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	750,6	-1.470,8
Zunahme kurzfristiger Passiva	594,6	600,2
	<hr/>	<hr/>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-471,8	3.796,6
planmäßige Tilgungen und Darlehensrückzahlungen	<u>-313,9</u>	<u>-304,2</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen / Übertrag	<u><u>-785,7</u></u>	<u><u>3.492,4</u></u>

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	T€	T€
Übertrag	-785,7	3.492,4
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	239,9	0,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen	-638,5	-59,9
	<hr/>	<hr/>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-398,6</u>	<u>-59,9</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.184,3	3.432,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<hr/> 3.790,2	<hr/> 357,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>2.605,9</u>	<u>3.790,2</u>

50 Die Veränderung des Finanzmittelbestandes war maßgeblich durch Mittelzu- und -abflüsse für die laufenden Bauprojekte des Umlaufvermögens geprägt. Darüber hinaus ergaben sich Mittelabflüsse durch planmäßige Tilgungen.

51 Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr und bis zum Prüfungszeitpunkt gegeben.

52 Die Finanzverhältnisse sind geordnet.

c) Ertragslage

- 53 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**.

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Veränderung</u>
	T€	T€	T€
Betriebsbereiche			
- Hausbewirtschaftung	697,5	553,6	143,9
- Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	263,0	819,1	-556,1
- Kapitaldienst	<u>42,5</u>	<u>12,2</u>	<u>30,3</u>
Summe	1.003,0	1.384,9	-381,9
Verwaltungskosten	<u>-497,4</u>	<u>-573,9</u>	<u>76,5</u>
Betriebsergebnis	505,6	811,0	-305,4
Übrige Rechnung	<u>367,6</u>	<u>80,3</u>	<u>287,3</u>
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	873,2	891,3	-18,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-262,6</u>	<u>-269,4</u>	<u>6,8</u>
Jahresüberschuss	<u>610,6</u>	<u>621,9</u>	<u>-11,3</u>

- 54 Die Zunahme des Ergebnisses aus der **Hausbewirtschaftung** ist im Wesentlichen auf geringere Instandhaltungskosten zurückzuführen. Die Abnahme der Mieterlöse ist auf die um T€ 20 höhere Erlösschmälerungen infolge Leerstand zurückzuführen. Die Posten Bestandsveränderungen und abgerechnete Umlagen haben sich durch die geänderte, an die übliche Bilanzierung angepasste Verbuchung der Betriebskostenumlage verändert.
- 55 Das Ergebnis aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** resultiert aus den Erlösen aus dem weiteren Abverkauf der Grundstücke im Wohnpark Neckarstraße, im Melvo-Areal und in der Mühlhäuser Straße sowie den Verkäufen der Bauträgermaßnahmen. Dem stehen die Buchwertabgänge infolge Verkauf, die Vertriebskosten und Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen im Rahmen der verlustfreien Bewertung gegenüber.

- 56 **Der Kapitaldienst** ergibt sich insbesondere aus Zinserträgen aus der Anlage flüssiger Mittel.
- 57 Der Verwaltungsaufwand ist in **Anlage 7** zusammengestellt. Insgesamt hat sich der Verwaltungsaufwand um T€ 76 vermindert. Dies ist insbesondere auf den geringeren an die Stadt Kornwestheim geleisteten Verwaltungskostenbeitrag für die Tätigkeit der bei der Stadt angestellten Geschäftsführer bei der Wohnbau GmbH zurückzuführen.
- 58 Der Überschuss aus der **übrigen Rechnung** resultiert aus sonstigen betrieblichen Erträgen, insbesondere aus dem Verkauf eines 3-Familienhauses aus dem Anlagevermögen und einem Zuschuss, der als außerordentlicher Ertrag vereinnahmt wurde.
- 59 **Insgesamt** kann die Ertragslage als zufriedenstellend bezeichnet werden.

III. Lagebericht

- 60 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.
- 61 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 Haushaltsgrundsätze-gesetz

- 62 Wir haben bei unserer Prüfung die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet.
- 63 Nach den Eindrücken unserer Prüfung sind Geschäftsführung und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrags der Aufsichtsrat sich aus 9 Personen zusammensetzen hat. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass neben den Feststellungen und Angaben in **Anlage 8** noch weitere Erläuterungen notwendig sind.
- 64 Bezüglich der Zusammensetzung der Organe verweisen wir auf die **Anlage 5**.

F. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

I. Entwicklung des Hausbesitzes

Mietwohnungsbestand

65 Entwicklung des eigenen Mietwohnungsbestandes

	Wo	GE	Ga
Bestand am 31.12.2008	464	4	127
Abgänge im Jahr 2009			
durch Veräußerung	3	0	1
Bestand am 31.12.2009	<u>461</u>	<u>4</u>	<u>126</u>
Die Wohn- und Nutzfläche des ausgewiesenen Bestandes beträgt insgesamt:	31.028 m²		
Wo	= Wohnungen		
GE	= Gewerbliche Einheiten		
Ga	= Garagen/Tiefgaragenstellplätze		

Bautätigkeit Mietwohnungsbestand

- 66 Im Jahr 2009 ist der Baubeginn des Kimry-Towers, Wohn- und Geschäftshaus am Kimry-Platz geplant. Die Gesamtkosten sind unverändert mit € 4,3 Mio. kalkuliert. Zur Finanzierung sind Darlehen über T€ 2.650 bewilligt, bis zum Prüfungszeitpunkt im September 2010 waren noch keine Fremdmittel abgerufen.

II. Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

67 Für die Gebäudeerhaltung wurden bzw. werden aufgewendet:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(Wirtschaftsplan)		
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Instandhaltung	500	341	508
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>500</u>	<u>341</u>	<u>508</u>
laut Wirtschaftsplan		450	450
Abweichungen		<u>-109</u>	<u>58</u>

68 Beim Unternehmen wurde im Jahr 2003 eine umfassende Portfolio-Analyse des Wohnungsbestandes durchgeführt. Hierbei wurde eine Entscheidungsgrundlage für die künftige Behandlung des Immobilienbestandes geschaffen. Die Objekte wurden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- Bestandspflege mit überschaubarem Instandhaltungsaufwand
- Modernisierung und im Bestand halten
- Modernisierung und danach Veräußerung
- Veräußerung im derzeitigem Zustand
- Abbruch mit anschließender Neubebauung

III. Bauträgertätigkeit

69	A	Bauüberhang aus 2008		Fertigstellungen in 2009		Bauüberhang nach 2010	
		ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH
	Campanile	9	0	9	0	0	0
	Kansasstraße	3	0	3	0	0	0
		12	0	12	0	0	0
	B	Baubeginne in 2009		Fertigstellungen in 2009		Bauüberhang nach 2010	
		ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH
	Parkvillen Weimar, Kornwestheim	16	0	0	0	16	0
		16	0	0	0	16	0
	C	Bauvolumen					
		ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH	ETW	RH/EFH
		<u>28</u>	<u>0</u>	<u>12</u>	<u>0</u>	<u>16</u>	<u>0</u>

ETW = Eigentumswohnungen
 RH = Reihenhäuser
 EFH = Einfamilienhäuser

70 Insgesamt wurden in 2009 folgende Einheiten mit einem Umsatzvolumen von T€ 2.392 ausgebucht und an die Erwerber übertragen.

Campanile 9 ETW
 Kansasstraße 3 ETW

71 Darüber hinaus wurden unbebaute Grundstücksflächen im "Wohnpark Neckarstraße", im "Melvo Areal" und ein Grundstück in der Mühlhäuser Straße veräußert.

72 Zu den 2009 begonnenen Einheiten ergibt sich Folgendes:

Parkvillen Weimar

Eigentumswohnungen	16
Garagen	25
	<u>T€</u>
Am 31. Dezember 2009 entstandene Kosten:	2.151
Noch zu erwartende Kosten einschließlich Verkaufszuschläge	2.750
	<hr/>
Verkaufspreise	<u>4.901</u>
Bis zum Prüfungszeitpunkt verkauft:	3.174
Erhaltene Anzahlungen zum Bilanzstichtag	479
Noch zu erbringen	2.695
Noch nicht verkauft	1.727

73 Von den bereits fertig gestellten Eigentumsobjekten sind im Prüfungszeitpunkt eine Gewerbeeinheit des Objekts "Wohnen am Campanile" und drei Eigentumswohnungen des Objekts Kansasstraße 10 in Kornwestheim noch nicht veräußert.

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 Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte die Übergabe von Grundstücken an Erwerber für Kaufpreise i.H.v. T€ 888 und einer Gesamtfläche von 2.212 m². Außerdem wurden 598 m² für den Neubau des Mietobjekts Kimry in das Anlagevermögen umgegliedert. Zum Bilanzstichtag sind noch 170 m² öffentlichen Flächen mit einem Buchwert von T€ 6 im Bestand.

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 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 Jahr 2009 wurden Grundstücksflächen von 1.674 m² zu einem Kaufpreis von T€ 697 veräußert. Zum 31. Dezember 2009 stehen noch 4.871 m² (Buchwert T€ 1.438) zum Verkauf an. Im Prüfungszeitpunkt sind 1.466 m² zu T€ 601 verkauft.

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. Die Kaufpreisfälligkeit war an verschiedene Voraussetzungen gebunden, die im Jahr 2009 erfüllt wurden. 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 Prüfungszeitpunkt sind 2.749 m² Mischgebietsflächen und 540 m² Wohnbauflächen zu insgesamt T€ 1.304 veräußert.

IV. Bauabwicklung

- 79 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden durch die eigene technische Abteilung durchgeführt. Die Abwicklung der Bauträgermaßnahmen erfolgt durch Fremdarchitekten. Die Dokumentation der Auftragsvergabe ist nach unseren Feststellungen verbesserungswürdig. 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 2009 unterliegen 81 Wohnungen noch einer Preisbindung.

- 81 Im Berichtsjahr mussten Mietforderungen in Höhe von € 3.141,60 abgeschrieben und Einstellungen in die Wertberichtigungen zu Mietforderungen über € 6.300,00 getätigt werden. Das Mahnwesen erfolgt zeitnah. Mit einzelnen Mietern werden Zahlungsvereinbarungen festgesetzt. Bezüglich der Fluktuation und der Leerstände verweisen wir auf die Kennzahlen. Die Sicherstellung der Kauttionen erfolgt durch eine Ausfallbürgschaft der Stadt Kornwestheim. Wir empfehlen das Mietkautionsmodell vor dem Hintergrund der jüngeren Entwicklung der Rechtsprechung zu überprüfen.
- 82 Im Berichtsjahr wurden generell die Mieten bei Mieterwechsel neu festgesetzt. Eine Rückstandsliste, auch der wertberichtigten Mietforderungen, wird geführt und regelmäßig aktualisiert.
- 83 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 Bankdarlehen und mit T€ 2.180 Darlehen der Stadt Kornwestheim.

VI. Betreuungstätigkeit

Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte

- 84 Die Gesellschaft verwaltete Ende 2009 folgende Objekte:

Für die **Stadt Kornwestheim**:

- | | |
|----|------------------------|
| 75 | Mietwohnungen |
| 2 | Gewerbereinheiten |
| 18 | Garagen |
| 85 | Obdachlosenunterkünfte |

Für die **Stadtwerke Kornwestheim** verwaltete die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2009 keine Objekte mehr.

85 Für die Verwaltung und Instandhaltung werden 1,25 €/qm bzw. 0,28 €/qm bei Betriebswohnungen und 1,05 €/qm 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 1. Oktober 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"An die Städtische Wohnbau Kornwestheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung:

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 2009 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, 1. Oktober 2010

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

gez.

Beck
Wirtschaftsprüfer

Emme
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009
- 2 Lagebericht 2009
- 3 Bestätigungsvermerk
- 4 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2009
- 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 2009

der STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH, KORNWESTHEIM

(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

AKTIVA

	€	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. ANLAGEVERMÖGEN:			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände:</u>			
1. Software;	0,00		1.937,00
2. geleistete Anzahlungen;	4.581,00	4.581,00	0,00
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten;	22.223.667,23		22.737.890,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten;	402.970,42		402.970,42
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung;	27.166,00		15.265,00
4. Anlagen im Bau.	665.397,42	23.319.201,07	52.871,70
		<u>23.323.782,07</u>	<u>23.210.934,56</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN:			
I. <u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte:</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten;	6.472.928,40		3.927.086,27
2. Bauvorbereitungskosten;	0,00		128.687,81
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten;	2.151.477,54		0,00
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten;	1.517.906,00		3.543.729,00
5. unfertige Leistungen;	592.858,37		237.347,58
6. geleistete Anzahlungen;	0,00		702.883,40
		10.735.170,31	
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:</u>			
1. Forderungen aus Vermietung;	34.761,52		54.783,30
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken;	592.544,15		1.364.818,51
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit;	19.313,65		4.496,60
4. sonstige Vermögens- gegenstände;	515.956,40		125.609,95
		1.162.575,72	
III. <u>Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks.</u>		2.605.904,15	3.790.223,72
		<u>14.503.650,18</u>	<u>13.879.666,14</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.			
		0,00	25.393,12
		<u>37.827.432,25</u>	<u>37.115.993,82</u>

Anlage 1/2

Anlage 1

PASSIVA

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. EIGENKAPITAL:		
I. <u>Gezeichnetes Kapital;</u>	8.850.000,00	8.850.000,00
II. <u>Kapitalrücklagen;</u>	511.291,88	511.291,88
III. <u>Gewinnvortrag;</u>	2.651.717,52	2.029.767,76
IV. <u>Jahresüberschuss.</u>	610.631,59	621.949,76
	<u>12.623.640,99</u>	<u>12.013.009,40</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN:		
1. Steuerrückstellungen;	0,00	201.711,00
2. sonstige Rückstellungen.	937.500,00	915.650,00
	<u>937.500,00</u>	<u>1.117.361,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN:		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten;	21.661.977,30	22.073.515,43
2. erhaltene Anzahlungen;	1.087.407,21	468.877,98
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung;	481.648,13	497.316,13
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen;	1.007.093,91	916.611,01
5. sonstige Verbindlichkeiten.	13.984,44	18.086,68
- davon aus Steuern:	24.252.110,99	23.974.407,23
€ 9.197,02		
(€ 15.773,65)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
€ 2.175,78		
(€ 2.313,03)		
	<u>14.180,27</u>	<u>11.216,19</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.		
	<u>37.827.432,25</u>	<u>37.115.993,82</u>



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009

der STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH, KORNWESTHEIM

(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

	€	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.573.081,40		2.902.440,59
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.134.459,12		6.982.548,80
c) aus Betreuungstätigkeit	82.921,13		74.723,46
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>18.075,80</u>		<u>16.322,73</u>
		6.808.537,45	
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.053.619,65	-3.670.022,71
3. sonstige betriebliche Erträge		256.834,44	64.979,94
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.073.749,43		-1.172.317,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-6.474.673,81</u>	<u>-7.548.423,24</u>	<u>-2.205.243,31</u>
1.- 4. Rohergebnis		2.570.568,30	2.993.431,87
5. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-243.071,79		-270.835,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	<u>-68.661,69</u>		<u>-67.256,26</u>
- davon für Altersversorgung € 16.919,67 (€ 16.887,08)		-311.733,48	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-506.495,90	-508.666,05
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-184.560,03	-273.206,60
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51.787,77	21.079,18
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>-752.822,64</u>	<u>-916.506,32</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>866.744,02</u>	<u>978.039,83</u>

	2009	2008
	€	€
Übertrag:	<u>866.744,02</u>	<u>978.039,83</u>
11. außerordentliche Erträge	<u>93.605,18</u>	<u>0,00</u>
12. außerordentliche Ergebnis	<u>93.605,18</u>	<u>0,00</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-262.647,19	-269.394,68
14. sonstige Steuern	<u>-87.070,42</u>	<u>-86.695,39</u>
15. Jahresüberschuss	<u><u>610.631,59</u></u>	<u><u>621.949,76</u></u>



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 muss daher gemäß §§ 325, 326 HGB offengelegt 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

Geschäftszweigtypische Ergänzungen der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

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.



Anhang

3. ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG EINSCHLIESSLICH DER VORNAHME STEUERRECHTLICHER MASSNAHMEN

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 gebildet.
- g. Die Bilanzierung erfolgt vor Verwendung des Jahresergebnisses.

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 bekanntgeworden sind.

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



Anhang

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 mit Einzelanschaffungswert bis zu € 150,00 wurde von der Vereinfachungsregelung des § 6 Abs. 2 EStG Gebrauch gemacht. Bei der Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten wurde ein Abgang in Höhe der Abschreibungen unterstellt.

Bei der Bewertung der im Geschäftsjahr zugegangenen geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Einzelanschaffungswert von mehr als € 150,00, aber maximal € 1.000,00, wurde ein Sammelposten gemäß § 6 Abs. 2a EStG gebildet.

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	3 bis 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 (vgl. 4.1.).

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

Die Forderungen sind grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Pauschalwertberichtigungen wurden mit 1 % der nicht einzelwertberichtigten Forderungen aus Vermietung (netto) berücksichtigt.

Rückstellungen wurden nach üblicher kaufmännischer Schätzung ermittelt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

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



Anhang

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

4.1. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

**4.1.1. Entwicklung der Einzelposten des Anlagevermögens unter Einbezug der Geschäfts-
jahresabschreibungen**

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



Anhang

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS (ANLAGENSPIEGEL) IM GESCHÄFTSJAHR 2009

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen kum. €	Buchwerte		Stand am 31.12.2009 €
	Vortrag zum 01.01.2009 €	Zugänge €		Abgänge €	Zugänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Software	29.693,36	0,00	1.572,55	28.120,81	0,00	1.937,00
2. geleistete Anzahlungen	0,00	4.581,00	0,00	4.581,00	0,00	4.581,00
	29.693,36	4.581,00	1.572,55	32.701,81	0,00	1.937,00
						4.581,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten						
a) Grund und Boden	7.610.651,44	0,00	9.065,21	7.601.586,23	0,00	9.065,21
b) Gebäude	25.743.821,22	0,00	13.597,81	25.730.223,41	11.205.646,41	15.013.562,00
c) Außenanlagen	363.335,71	0,00	0,00	363.335,71	265.831,71	113.677,00
	33.717.808,37	0,00	22.663,02	33.695.145,35	11.471.478,12	22.737.890,44
						0,00
	402.970,42	0,00	0,00	402.970,42	0,00	19.171,21
						495.052,00
						22.223.667,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten						
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						402.970,42
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung						
a) Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.425,79	0,00	0,00	35.425,79	26.690,79	14.167,00
b) Kraftfahrzeuge	4.445,68	18.146,01	4.445,68	18.146,01	3.024,01	1,00
c) geringwertige Anlagegüter - Sammelposten	1.372,95	3.110,62	0,00	4.483,57	1.174,57	1.097,00
d) geringwertige Anlagegüter	0,00	152,27	152,27	0,00	0,00	152,27
	41.244,42	21.408,90	4.597,95	58.055,37	30.889,37	15.265,00
						21.408,90
	52.871,70	612.525,72	0,00	665.397,42	0,00	52.871,70
						612.525,72
	34.214.894,91	633.934,62	27.260,97	34.821.568,56	11.502.367,49	23.208.997,56
						633.934,62
	34.244.589,27	638.515,62	28.833,52	34.854.270,37	11.530.488,30	23.210.934,56
						19.172,21
						504.588,90
						23.319.201,07
						506.495,90
						23.323.782,07



Anhang

4.1.2. Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten in einer Gesamthöhe von € 592.858,37 ausgewiesen.

4.1.3. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Rückstellung	Betrag €
Kosten Wohnpark Neckarstraße	525.000,00
Kosten Melvo-Areal	38.000,00
Kosten Bauprojekte	314.000,00
Prüfungskosten	12.000,00
Jahresabschlusskosten	12.000,00
Resturlaubsverpflichtungen	20.100,00
Überstunden	16.400,00
Gesamtbetrag	<u>937.500,00</u>

4.1.4. Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der ausgewiesenen Verbindlichkeiten ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL IM GESCHÄFTSJAHR 2009

	Gesamt- betrag €	davon Restlaufzeit			davon gesicherte Beträge €	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.661.977,30	6.225.386,18	1.392.500,66	14.044.090,46	21.661.977,30	Grundschulden und Ausfallbürgschaften der Stadt Kornwestheim
2. erhaltene Anzahlungen	1.087.407,21	1.087.407,21	0,00	0,00	0,00	---
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	481.648,13	481.648,13	0,00	0,00	0,00	---
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.007.093,91	1.007.093,91	0,00	0,00	0,00	---
5. sonstige Verbindlichkeiten	13.984,44	13.984,44	0,00	0,00	0,00	---
	<u>24.252.110,99</u>	<u>8.815.519,87</u>	<u>1.392.500,66</u>	<u>14.044.090,46</u>	<u>21.661.977,30</u>	

Anhang



Anhang

4.2. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

4.2.1. Außerordentliche Aufwendungen und Erträge

Im Ergebnis sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von € 93.605,18 enthalten. Sie resultieren aus der Beteiligung des Bundes an den Sanierungskosten des Erschließungsträgerprojekts Wohnpark Neckarstraße.

4.2.2. Aufteilung der Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen mit € 26.945,00 das außerordentliche Ergebnis und mit € 235.702,19 das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. 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,
Herr Stadtrat Hans Bartholomä,
Herr Stadtrat Siegbert Hörer (bis 30. September 2009),
Herr Stadtrat Hans-Michael Gritz (seit 01. Oktober 2009),
Frau Stadträtin Ursula Ott (bis 30. September 2009),
Frau Stadträtin Sabine Preiss (seit 01. Oktober 2009),
Herr Stadtrat Dieter Wanner (bis 25. März 2010),
Frau Stadträtin Theresia Liebs (seit 10. Juni 2010),
Herr Stadtrat Jürgen Würtele (bis 30. September 2009),
Herr Stadtrat Günter Stuber (seit 01. Oktober 2009),
Frau Stadträtin Susann Boll-Simmler.



Anhang

5.2. Gesamtbezüge der Mitglieder von Organen der Gesellschaft für die Tätigkeit im Geschäftsjahr

Mitgliedern von Organen der Gesellschaft wurden für Ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr folgende Bezüge gewährt:

<u>Personengruppe</u>	<u>Betrag €</u>
Geschäftsführer	9.351,60
Aufsichtsräte	1.520,00

5.3. Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt vier angestellte Arbeitnehmer in Vollzeit, zwei Angestellte in Teilzeit und zwei Aushilfen.

5.4. Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber der Gesellschafterin bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

<u>Sachverhalt</u>	<u>Betrag €</u>
Forderungen	
- aus Vermietung	0,00
- aus Verkauf von Grundstücken	0,00
- aus Betreuungstätigkeit	17.185,85
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00
- sonstige Vermögensgegenstände	177.059,00
Rückstellungen	
- Steuerrückstellungen	0,00
Verbindlichkeiten	
- aus gewährten Darlehen	0,00
- aus Lieferungen und Leistungen	279.532,67
- sonstige Verbindlichkeiten	0,00



Anhang

5.5. Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2009 wurde eine Rückstellung in Höhe von € 12.000,00 gebildet.

5.6. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 3.262.349,11 (Jahresüberschuss 2009 in Höhe von € 610.631,59 zuzüglich Gewinnvortrag in Höhe von € 2.651.717,52) auf neue Rechnung vorzutragen.

6. UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

zum 31. Dezember 2009

Kornwestheim, den 06. September 2010

STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH

.....
Michael Köppler
- Geschäftsführer -

.....
Dietmar Algarder
- Geschäftsführer -

Allgemeines

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.

Geschäftsverlauf 2009

Das Areal der Ludendorff-Kaserne in Kornwestheim wurde von der Städtischen Wohnbau Kornwestheim GmbH zum 01.02.1999 erworben. Auf diesem Gebiet ist der Wohnpark Neckarstraße, ein Wohngebiet mit Nahversorgungszentrum, entstanden. Im Jahr 2009 wurden die letzten 5 Bauträgergrundstücke (Gesamtfläche: 1.474 m²) und die letzten 3 Baugrundstücke für individuelles Bauen (Gesamtfläche: 738 m²) veräußert. Bis auf restliche Erschließungsarbeiten, insbesondere Straßenbelagsarbeiten, ist das Gesamtprojekt damit abgeschlossen.

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 2009 wurden bei diesem Projekt 6 weitere Kaufverträge (Vorjahr: 14) abgeschlossen. Im Bestand befanden sich zum 31.12.2009 noch die beiden Gewerbeeinheiten sowie eine Wohneinheit.

Bei dem Ende 2008 fertig gestellten Bauträgerprojekt Kansasstraße 10 in Kornwestheim-Pattonville wurden von den 9 entstanden Eigentumswohnungen die ersten, Ende 2008 bezogen. In 2009 konnten keine weiteren Wohnungen verkauft werden (Vorjahr: 5). Im Bestand befanden sich zum 31.12.2009 noch 4 Einheiten.

Bei dem jüngsten Bauträgerprojekt „Parkvillen Weimar“ (angrenzend an das Projekt „Wohnen am Campanile“) erfolgte der Baubeginn im Juni 2009. Für die 16 zu erstellenden Eigentumswohnungen konnten im Jahr 2009 8 Kaufverträge abgeschlossen werden.

Mit dem Erwerb des „Melvo-Areals“ in der Ebertstraße, Kornwestheim, im Frühjahr 2006 und der geplanten Erschließung des Gebiets können insgesamt 13 weitere Baugrundstücke für Geschosswohnungsbauten und Reihenhausbebauung angeboten werden. Im Jahr 2008 begann die Vermarktung. In 2009 wurden 3 weitere Bauträgergrundstücke (Vorjahr: 5) mit einer Gesamtfläche von 1.674 m² veräußert.

Der Baubeginn für das Mietwohngebäude „Kimry-Turm“ mit 21 Wohneinheiten im Wohnpark Neckarstraße erfolgte im September 2009. Das Mietwohngebäude wird in den eigenbewirtschafteten Bestand aufgenommen und voraussichtlich Ende 2010 fertiggestellt.

Der eigene Mietwohnungsbestand liegt gegenüber dem Vorjahr bei 461 Wohnungen (Vorjahr: 464). Für die Stadt Kornwestheim und die Stadtwerke Ludwigsburg Kornwestheim GmbH werden insgesamt 160 Mieteinheiten und Obdachlosenunterkünfte (Vorjahr: 172) verwaltet. Im Jahr 2009 haben im eigenen Mietwohnungsbestand 34 Mieter (Vorjahr: 38) ihre Wohnung gekündigt. Die Fluktuationsrate liegt damit bei 7,4% (Vorjahr: 8,1%).

Kurzfristige Leerstände im eigenen Mietwohnungsbestand ergaben sich wegen Belegungsschwierigkeiten in 3 Fällen (Vorjahr: 2), wegen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in der Wohnung in 8 Fällen (Vorjahr: 5), wegen sonstigen Gründen in 20 Fällen und längere Leerstände wegen Verkauf in 2 Fällen (Vorjahr: 2).

Im Instandhaltungsbereich wurden wie bereits in den Vorjahren die Bäder und die Elektroinstallation in frei werdenden Wohnungen soweit erforderlich erneuert und die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 2009 nicht durchgeführt. Insgesamt ist ein Rückgang bei den Aufwendungen für Instandhaltungen auf rd. 341.000 EUR (Vorjahr: rd. 508.000 EUR) zu verzeichnen.

In der Warteliste der Wohnungssuchenden waren am 31.12.2009 238 Interessenten (Vorjahr: 339) vorgemerkt.

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

Der Aufsichtsrat hat sich in 6 Sitzungen (Vorjahr: 8) 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.

Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen stieg im vergangenen Jahr um rd. 0,71 Mio. EUR auf 37,83 Mio. EUR (Vorjahr: 37,12 Mio. EUR). Auf der Vermögensseite ist das Anlagevermögen mit 23,32 Mio. EUR (Vorjahr: 23,21 Mio. EUR) um 639 TEUR Investitionen erhöht und um die laufenden Abschreibungsbeträge von rd. 506 TEUR verringert. Es macht 61,66% (Vorjahr: 62,54%) des Gesamtvermögens aus.

Das Umlaufvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um insgesamt ca. 0,62 Mio. EUR gestiegen. Hier schlägt zum einen der Beginn der Erschließung des Areals „Neckartalblick“ (ehemaliges Babcock-Areal) mit 3,69 Mio. EUR bestandserhöhend zu Buche. Zum anderen hat sich der Beginn der Bauphase im Projekt „Parkvillen Weimar“ mit einem um 1,21 Mio. EUR erhöhten Bestand ausgewirkt. Gleichzeitig verringerte sich der Bestand bei den bereits fertig gestellten Verkaufsobjekten „Wohnen am Campanile“ und „Kansasstraße“ sowie den Verkaufsflächen im Wohnpark Neckarstraße, „Melvo-Areal“ und der Mühlhäuser Straße 10/1 um ca. 3,06 Mio. EUR. Der Bestand an Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken konnte um 0,77 Mio. EUR zurückgeführt werden. Die Unfertigen Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um ca. 0,73 Mio. EUR. Der Bestand an Flüssigen Mitteln reduzierte sich auf 2,61 Mio. EUR (Vorjahr: 3,79 Mio. EUR). Das Umlaufvermögen umfasst rd. 14,50 Mio. EUR (Vorjahr: 13,88 Mio. EUR) und beträgt 38,34% (Vorjahr: 37,40%) der Bilanzsumme.

Das gezeichnete Kapital ist unverändert. Das Eigenkapital beläuft sich nach Berücksichtigung des Gewinnvortrags und des Gewinns des Jahres 2009 auf rd. 12,62 Mio. EUR und steigert sich auf ca. 33,37% (Vorjahr: 32,37%) der Bilanzsumme.

Die Rückstellungen sind mit rd. 0,94 Mio. EUR (Vorjahr: 1,12 Mio. EUR) um rd. 180 TEUR niedriger ausgewiesen. Diese Minderung entfällt mit rd. 202 TEUR auf die Steuerrückstellungen bei um rd. 22 TEUR erhöhten sonstigen Rückstellungen. Innerhalb der sonstigen Rückstellungen erhöhten sich die Rückstellungsbeträge für ausstehende Kosten der Bauträgerprojekte um rd. 40 TEUR und für Resturlaubs- und Überstundenvergütungen um rd. 5 TEUR, während keine Rückstellungen für ausstehende Instandhaltungsmaßnahmen mehr auszuweisen waren (Vorjahr: 23 TEUR).

Die Verbindlichkeiten liegen mit rd. 24,25 Mio. EUR (Vorjahr: 23,97 Mio. EUR) um 278 TEUR über dem Vorjahresniveau. Hier ergaben sich Verschiebungen durch Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 412 TEUR bei gleichzeitigem Anstieg von erhaltenen Anzahlungen und Lieferantenverbindlichkeiten um 709 TEUR. Dagegen sanken die Verbindlichkeiten aus dem Vermietungsbereich und die sonstigen Verbindlichkeiten um 19 TEUR. Die Verbindlichkeiten stellen rd. 64,11% (Vorjahr: 64,59%) der Bilanzsumme dar.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2009 sanken die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf insgesamt rd. 2,57 Mio. EUR (Vorjahr: 2,90 Mio. EUR) ab. Für Grundstücke im Wohnpark Neckarstraße konnten Verkaufserlöse in Höhe von rd. 0,89 Mio. EUR (Vorjahr: 2,69 Mio. EUR), im „Melvo-Areal“ und beim Teilverkauf des Grundstücks „Mühlhäuser Straße 10/1“ in Höhe von rd. 850 TEUR (Vorjahr: 873 TEUR) realisiert werden. Im Bauträgerbereich waren Verkaufserlöse in Höhe von rd. 2,39 Mio. EUR (Vorjahr: 3,42 Mio. EUR) zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2009 war eine Bestandserhöhung von rd. 3,05 Mio. EUR zu verbuchen; demgegenüber steht im Vorjahr eine Bestandsverminderung von 3,67 Mio. EUR. Die Bestandserhöhung resultiert mit 1,21 Mio. EUR im Wesentlichen aus den Zugängen des Bauträgerprojekts „Parkvillen Weimar“ und mit 4,39 Mio. EUR aus denen des Erschließungsträgers „Babcock-Areal“. Bestandsverminderungen ergaben sich im Wohnpark Neckarstraße, „Melvo-Areal“ und der Mühlhäuser Straße 10/1 sowie in den Bauträgerprojekten „Wohnen am Campanile“ und Kansasstraße in Höhe von insgesamt 2,55 Mio. EUR.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung liegen mit 1,07 Mio. geringfügig unter dem Vorjahreswert von 1,17 Mio. EUR. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind in Höhe von rd. 6,47 Mio. EUR (Vorjahr: 2,21 Mio. EUR) auszuweisen. Sie liegen damit um 4,26 Mio. EUR über dem Vorjahreswert.

Die Abschreibungen belaufen sich insgesamt auf 506 TEUR (Vorjahr: 509 TEUR).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ergibt einen Gewinn von 866.744 EUR (Vorjahr: 978.040 EUR). Außerordentliche Erträge sind im Jahr 2009 in Höhe von 93.605 EUR angefallen. Das Jahresergebnis ergibt einen Gewinn von 610.632 EUR (Vorjahr: Gewinn 621.950 EUR) nach Steuern.

Kennzahlen 2009**Rentabilitätskennzahlen**

		Jahr 2009	Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen		
	<hr/> Bilanzsumme	3,60%	4,14%
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss		
	<hr/> Eigenkapital + Sonderposten + langfristige Rückstellungen	4,83%	5,18%
Return on Investment	Jahresüberschuss		
	<hr/> Bilanzsumme	1,61%	1,68%

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	Anlagevermögen		
	<hr/> Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	61,66%	62,54%
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen		
	<hr/> Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	61,65%	62,53%
Umlaufintensität	Umlaufvermögen		
	<hr/> Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	38,34%	37,40%
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital		
	<hr/> Eigenkapital + Sonderposten + langfristige Rückstellungen	171,60%	183,75%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital		
	<hr/> Bilanzsumme	57,27%	59,47%
Anlagendeckungsgrad	Eigenkapital + Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital		
	<hr/> Anlagevermögen	147,00%	146,86%
Sachanlagendeckungsgrad	Eigenkapital + Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital		
	<hr/> Sachanlagevermögen	147,03%	146,87%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + Sonderposten + langfristige Rückstellungen		
	<hr/> Bilanzsumme	33,37%	32,37%
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderung Sonderposten	1.117.127,49	1.130.615,81

Zukünftige Entwicklung

Im Bauträgerbereich liegt im Jahr 2010 der Schwerpunkt der Tätigkeiten in der Vermarktung der bereits fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Eigentumswohnungen in Kornwestheim und Pattonville. Im Objekt „Wohnen am Campanile“ konnten für 1 Wohnung und 1 Gewerbeeinheit Kaufverträge abgeschlossen werden. Beim jüngsten Bauträgerprojekt „Parkvillen Weimar“ mit vier Baukörpern und insgesamt 16 Wohneinheiten ist der Baubeginn im Jahr 2009 erfolgt. In 2010 konnten bereits für 4 weitere Wohnungen Kaufverträge abgeschlossen werden. Weitere Kaufverträge stehen an.

Für das Bauträgerprojekt Kansasstraße konnte in 2010 ein weiterer Kaufvertrag abgeschlossen werden.

Im Bereich „Melvo-Areal“ sind im Jahr 2010 weitere 3 Grundstücksverkäufe erfolgt. Es wird angestrebt bis Ende 2011 sämtliche Bauträgergrundstücke zu veräußern.

Eine Hälfte des Grundstücks Mühlhäuser Straße 10/1 konnte bereits 2009 veräußert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die andere Grundstückshälfte bis Ende 2011 veräußert werden kann.

Aus dem Mietwohnungsbestand konnte das Gebäude Stammheimer Straße 87 veräußert werden; ein weiterer Verkauf in diesem Bereich ist geplant.

Mit dem Erwerb des ehemaligen „Babcock-Areals“ (heute: Areal „Neckartalblick“) im Sommer 2008 und der bereits begonnen Erschließung des Gebiets können weitere Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbauung angeboten werden. Die Vermarktung soll weitgehend in den Jahren 2010 und 2011 erfolgen. Es konnten bereits 5 Grundstücke verkauft werden.

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

Im Vermietungsbereich ist der Abbruch und der Neubau des Drei-Familien-Wohnhauses Adlerstraße 17/1 geplant.

Mit den Planungen für ein weiteres Bauträgerobjekt Ecke Bahnhofstraße/Weimarstraße wurde begonnen. Es werden Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten geplant.

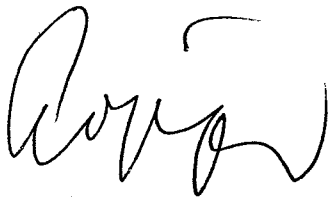
Mit dem in 2010 realisierten Erwerb eines Bürogebäudes in der Bahnhofstraße 82/ Salamanderstraße 2 in Kornwestheim können Büroflächen zur Vermietung angeboten werden.

Auf der Ertragsseite ist im Bereich der Hausbewirtschaftung aufgrund der überwiegend ausgeschöpften Mieterhöhungsmöglichkeiten von keinen wesentlichen Veränderungen auszugehen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen ist für 2010 von einem gegenüber 2009 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.

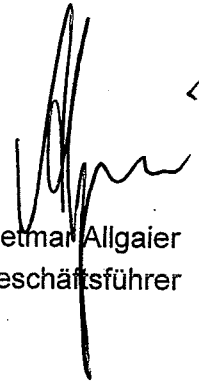
Risiken liegen insbesondere im Bereich der Zinsänderungen gerade vor dem Hintergrund der konjunkturellen Belebung der Märkte. Die Leerstände bewegen sich nahezu ausnahmslos im kurzzeitigen Bereich. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist weiterhin gut. Im Bauträgerbereich liegen die Risiken im Abverkauf der Wohneinheiten. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahr 2010 trotz der weltweiten Finanzmarktkrise positiv verlaufen. Es wird davon ausgegangen, die restlichen Wohnungen in angemessener Zeit veräußern zu können.

Von der Unternehmensfortführung kann ausgegangen werden, da bestandsgefährdende Risiken oder Tatbestände, die den Geschäftsverlauf wesentlich beeinträchtigen nicht erkannt werden können. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Kornwestheim, den 06. September 2010



Michael Köpple
Geschäftsführer



Dietmar Allgaier
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

An die Städtische Wohnbau Kornwestheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung:

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 2009 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, 1. Oktober 2010

HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

gez.

Beck
Wirtschaftsprüfer

Emme
Wirtschaftsprüfer

Aufgliederung und Erläuterung der Jahresabschlussposten

88 Die Bilanz zum 31. Dezember 2009 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigelegt.

Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände	31.12.2009: €	<u>4.581,00</u>
	(31.12.2008: €	1.937,00)

89 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2009	1.937,00
Zugang	4.581,00
Abschreibungen	<u>1.937,00</u>
Stand 31.12.2009	<u><u>4.581,00</u></u>

90 Bei den Zugängen handelt es sich um diverse Software.

91 Die Abschreibungen erfolgen entsprechend einer Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Sachanlagen

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Wohnbauten**

31.12.2009: €	<u>22.223.667,23</u>
(31.12.2008: €	22.737.890,44)

92 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2009	22.737.890,44
Abgang	19.171,21
Abschreibungen	<u>495.052,00</u>
Stand 31.12.2009	<u><u>22.223.667,23</u></u>

93 Bei dem Abgang handelt es sich um ein Dreifamilienhaus in der Stammheimer Str. 81 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
ohne Bauten**

31.12.2009: €	<u>402.970,42</u>
(31.12.2008: €	402.970,42)

95 Der Ausweis betrifft:

	m ²	€	€/m ²
Columbusstraße, Kornwestheim	861	109.620,98	127,32
J.-F.-Kennedy-Allee	1.689	264.559,01	156,64
Grünfläche	<u>1.089</u>	<u>28.790,43</u>	<u>26,44</u>
	<u><u>3.639</u></u>	<u><u>402.970,42</u></u>	<u><u>110,74</u></u>

**Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung**

31.12.2009: €	<u>27.166,00</u>
(31.12.2008: €	15.265,00)

96 Entwicklung:

	01.01.2009 €	Zugänge €	Abgänge €	Abschrei- bungen €	31.12.2009 €
Betriebsausstattung	14.167,00	0,00	0,00	5.432,00	8.735,00
PKW	1,00	18.146,01	1,00	3.024,01	15.122,00
GWG € 150 - € 1.000	1.097,00	3.110,62	0,00	898,62	3.309,00
GWG bis € 150	<u>0,00</u>	<u>152,27</u>	<u>0,00</u>	<u>152,27</u>	<u>0,00</u>
	<u>15.265,00</u>	<u>21.408,90</u>	<u>1,00</u>	<u>9.506,90</u>	<u>27.166,00</u>

- 97 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 Einzelanschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 werden gemäß § 6 Abs 2a EStG linear auf fünf Jahre abgeschrieben.
- 98 Für geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wurde ein Sammelposten gemäß § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Es erfolgt eine lineare Abschreibung über 5 Jahre.

Anlagen im Bau

31.12.2009: €	<u>665.397,42</u>
(31.12.2008: €	52.871,70)

99 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2009	52.871,70
Zugang Fremdkosten	457.225,72
Umbuchungen von Grundstück ohne Bauten (UV)	
Grundstück ohne Bauten (UV)	<u>155.300,00</u>
Stand 31.12.2009	<u>665.397,42</u>

- 100 Es handelt sich um die angefallenen Kosten einschließlich dem Grundstücksanteil für das Objekt Kimry-Platz in Kornwestheim.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

31.12.2009: €	<u>6.472.928,40</u>
(31.12.2008: €	3.927.086,27)

- 101 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2009		3.927.086,27
Zugänge		
Grundstücks- und Erschließungskosten	3.864.439,31	
Grundstückshöherbewertung Kimry-Wohnturm	<u>102.500,00</u>	<u>3.966.939,31</u>
Abgang infolge Verkauf und Erstattung		1.084.193,62
Umbuchungen von geleisteten Anzahlungen		<u>702.883,40</u>
Umbuchungen auf:		
Anlagen im Bau	155.300,00	
Unfertige Bauten	<u>808.847,03</u>	<u>964.147,03</u>
Abschreibungen		<u>75.639,93</u>
Stand 31.12.2009		<u><u>6.472.928,40</u></u>

- 102 Die Teilwertabschreibung betrifft die Verkaufsgrundstücke Mühlhäuser Straße.

103 Der Ausweis betrifft:

	m ²	€	€/m ²
Mühlhäuser Straße	351	135.390,00	385,73
Areal Oberer Klingelbrunnen	4.053	495.659,64	122,29
Wohnpark Neckarstraße	170	6.000,00	35,29
Areal Melvo	4.871	1.437.900,00	295,20
Areal Neckartalblick (ehemals BTM)	<u>22.273</u>	<u>4.397.978,76</u>	<u>197,46</u>
	<u>31.718</u>	<u>6.472.928,40</u>	<u>204,08</u>

Bauvorbereitungskosten

31.12.2009: €	<u>0,00</u>
(31.12.2008: €	128.687,81)

104 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2009	128.687,81
Umbuchungen auf: unfertige Bauten	<u>128.687,81</u>
Stand 31.12.2009	<u>0,00</u>

105 Die Bauvorbereitungskosten für 4 Stadtvillen in der Weimarstraße, Kornwestheim wurden infolge Baubeginn umgebucht.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit unfertigen Bauten**

31.12.2009: €	<u>2.151.477,54</u>
(31.12.2008: €	0,00)

106 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2009		0,00
Zugang Fremdkosten		1.213.942,70
Umbuchungen von		
Bauvorbereitungskosten	128.687,81	
Grundstücke ohne Bauten	<u>808.847,03</u>	<u>937.534,84</u>
Stand 31.12.2009		<u><u>2.151.477,54</u></u>

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit fertigen Bauten**

31.12.2009: €	<u>1.517.906,00</u>
(31.12.2008: €	3.543.729,00)

107 Entwicklung:

	€
Stand 01.01.2009	3.543.729,00
Zugang Fremdkosten	394.920,60
Abgang infolge Verkauf	2.317.743,60
Abschreibungen	<u>103.000,00</u>
Stand 31.12.2009	<u><u>1.517.906,00</u></u>

108 Die Teilwertabschreibung betrifft die unverkauften Einheiten im Bauträgerobjekt Campanile.

109 Der Ausweis betrifft:

	Einheiten	€
Wohnen am Campanile	3	772.450,00
Kansasstraße	<u>4</u>	<u>745.456,00</u>
		<u><u>1.517.906,00</u></u>

Unfertige Leistungen	31.12.2009: €	<u>592.858,37</u>
	(31.12.2008: €	237.347,58)

110 Ausgewiesen wurden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Geleistete Anzahlungen	31.12.2009: €	<u>0,00</u>
	(31.12.2008: €	702.883,40)

111 Die im Vorjahr geleistete Anzahlung wurde im Berichtsjahr infolge Übergabe von Nutzen und Lasten auf die Position Grundstücke ohne Bauten (UV) umgebucht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	31.12.2009: €	<u>34.761,52</u>
	(31.12.2008: €	54.783,30)

112 Der Ausweis betrifft Schadensersatzforderungen gegen Mieter (€ 4.404,01) sowie die stichtagsbezogenen Mietforderungen (€ 128.657,51), abzüglich der Einzelwertberichtigungen (€ 98.100,00) sowie der Pauschalwertberichtigungen (€ 200,00).

Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	31.12.2009: €	<u>592.544,15</u>
	(31.12.2008: €	1.364.818,51)

113 Von den ausgewiesenen Forderungen waren im Prüfungszeitpunkt (September 2010) noch T€ 59 offen.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

31.12.2009: €	<u>19.313,65</u>
(31.12.2008: €	4.496,60)

114 Der Ausweis betrifft:

	€
Forderungen gegenüber der Stadt Kornwestheim	17.185,85
Forderungen gegenüber der TechMoteum GmbH	1.927,80
Forderungen gegenüber Dritten	<u>200,00</u>
	<u><u>19.313,65</u></u>

Sonstige Vermögensgegenstände

31.12.2009: €	<u>515.956,40</u>
(31.12.2008: €	125.609,95)

115 Der Ausweis betrifft:

	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Forderungen an das Finanzamt	496.364,13	109.440,00
Andere Vermögensgegenstände	<u>19.592,27</u>	<u>16.169,95</u>
	<u><u>515.956,40</u></u>	<u><u>125.609,95</u></u>

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Guthaben bei Kreditinstituten	31.12.2009: €	<u>2.605.904,15</u>
	(31.12.2008: €	3.790.223,72)

116 Zusammensetzung:

	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten		
• Giro- und Geldmarktkonto	2.277.187,51	3.472.708,36
• Festgeldguthaben	<u>328.716,64</u>	<u>317.515,36</u>
	<u>2.605.904,15</u>	<u>3.790.223,72</u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2009: €	<u>0,00</u>
	(31.12.2008: €	25.393,12)

117 Im Berichtsjahr ohne Ausweis.

Passiva

Eigenkapital	31.12.2009: €	<u>12.623.640,99</u>
	(31.12.2008: €	12.013.009,40)

Gezeichnetes Kapital	31.12.2009: €	<u>8.850.000,00</u>
	(31.12.2008: €	8.850.000,00)

118 Der Posten enthält das Stammkapital der Gesellschaft.

Kapitalrücklage	31.12.2009: €	<u>511.291,88</u>
	(31.12.2008: €	511.291,88)

119 Der Ausweis ist unverändert.

Bilanzgewinn	31.12.2009: €	<u>3.262.349,11</u>
	(31.12.2008: €	2.651.717,52)

120 Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Gewinnvortrag	2.651.717,52	2.029.767,76
Jahresüberschuss	<u>610.631,59</u>	<u>621.949,76</u>
Bilanzgewinn	<u><u>3.262.349,11</u></u>	<u><u>2.651.717,52</u></u>

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

31.12.2009: € 0,00
 (31.12.2008: € 201.711,00)

121 Entwicklung:

	01.01.2009 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2009 €
Körperschaftsteuer	99.736,00	99.735,00	1,00	0,00	0,00
Gewerbsteuer	<u>101.975,00</u>	<u>101.975,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>201.711,00</u>	<u>201.710,00</u>	<u>1,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Sonstige Rückstellungen

31.12.2009: € 937.500,00
 (31.12.2008: € 915.650,00)

122 Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2009 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2009 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	23.350,00	23.350,00	0,00	0,00	0,00
Rückstellung für Kosten Wohnpark Neckarstraße	578.000,00	53.000,00	0,00	0,00	525.000,00
Rückstellung für Prüfungskosten	12.000,00	12.000,00	0,00	12.000,00	12.000,00
Rückstellungen für Abschluss- und Veröffentlichungskosten	12.000,00	10.750,00	1.250,00	12.000,00	12.000,00
Rückstellungen für sonstige Verwaltungskosten					
• Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	14.700,00	14.700,00	0,00	20.100,00	20.100,00
• Rückstellungen für Überstunden	16.600,00	16.600,00	0,00	16.400,00	16.400,00
Übertrag	656.650,00	130.400,00	1.250,00	60.500,00	585.500,00

Anlage 4/12

	01.01.2009 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2009 €
Übertrag	656.650,00	130.400,00	1.250,00	60.500,00	585.500,00
Rückstellungen für noch anfallende Baukosten	<u>259.000,00</u>	<u>13.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>106.000,00</u>	<u>352.000,00</u>
	<u>915.650,00</u>	<u>143.400,00</u>	<u>1.250,00</u>	<u>166.500,00</u>	<u>937.500,00</u>

- 123 Die Rückstellung für den Wohnpark Neckarstraße betrifft noch anfallende Erschließungskosten von zum Bilanzstichtag verkauften Flächen.
- 124 Die Rückstellung für noch anfallende Baukosten betrifft noch anfallende Baukosten für zum Bilanzstichtag verkaufte Wohnungen der Objekte "Wohnen am Campanile" und Kansasstraße.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2009: €	<u>21.661.977,30</u>
	(31.12.2008: €	22.073.515,43)

125 Entwicklung:

	€	€
Stand 01.01.2009		22.073.515,43
Abgang		
planmäßige Tilgungen	313.935,34	
Veränderung der aufgelaufenen Zinsen	<u>97.602,79</u>	<u>411.538,13</u>
Stand 31.12.2009		<u>21.661.977,30</u>

126 Der Bilanzausweis setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Finanzierungsmittel Anlage- und Umlaufvermögen	21.608.276,86	21.922.212,20
Aufgelaufene Darlehenszinsen	<u>53.700,44</u>	<u>151.303,23</u>
	<u><u>21.661.977,30</u></u>	<u><u>22.073.515,43</u></u>

Erhaltene Anzahlungen

31.12.2009: €	<u>1.087.407,21</u>
(31.12.2008: €	468.877,98)

127 Zusammensetzung:

	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke	479.090,00	164.000,00
Anzahlungen auf Betriebs- und Heizkosten	<u>608.317,21</u>	<u>304.877,98</u>
	<u><u>1.087.407,21</u></u>	<u><u>468.877,98</u></u>

Verbindlichkeiten aus Vermietung

31.12.2009: €	<u>481.648,13</u>
(31.12.2008: €	497.316,13)

128 Zusammensetzung:

	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Verbindlichkeiten aus Überzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung	0,00	31.867,43
Verbindlichkeiten aus Mietkautionen	<u>481.648,13</u>	<u>465.448,70</u>
	<u><u>481.648,13</u></u>	<u><u>497.316,13</u></u>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

31.12.2009: €	<u>1.007.093,91</u>
(31.12.2008: €	916.611,01)

129 Zusammensetzung:

	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen	591.378,32	458.373,94
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	175.115,59	217.637,07
Verbindlichkeiten aus Tausch- und Erschließungsvertrag Areal Melvo	<u>240.600,00</u>	<u>240.600,00</u>
	<u><u>1.007.093,91</u></u>	<u><u>916.611,01</u></u>

Sonstige Verbindlichkeiten

31.12.2009: €	<u>13.984,44</u>
(31.12.2008: €	18.086,68)

130 Ausgewiesen werden:

	31.12.2009	31.12.2008
	€	€
Verbindlichkeiten aus Steuern	9.197,02	15.773,65
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.175,78	2.313,03
Andere Verbindlichkeiten	<u>2.611,64</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>13.984,44</u></u>	<u><u>18.086,68</u></u>

Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2009: €	<u>14.180,27</u>
(31.12.2008: €	11.216,19)

131 Ausgewiesen werden vorausbezahlte Mieten.

Gewinn- und Verlustrechnung

132 Die Gewinn- und Verlustrechnung 2009 ist dem Bericht als **Anlage 1** beigelegt.

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2009: €	<u>2.573.081,40</u>
	(2008: €	2.902.440,59)

133 Zusammensetzung:

	2009 €	2008 €
Mieterlöse		
• Sollmieten für Wohnungen	2.093.755,87	2.090.363,03
• Sollmieten für gewerbliche Einheiten	57.488,23	52.417,00
• Sollmieten für Garagen und Abstellplätze	114.754,08	115.473,79
• Sonstige	174,72	107,41
• Erlösschmälerungen aus Sollmieten	<u>-55.181,26</u>	<u>-35.141,78</u>
	2.210.991,64	2.223.219,45
Umlagen		
• Umlagen für Betriebskosten	308.639,14	288.683,58
• Umlagen für Heizkosten	69.559,74	396.918,35
• Erlösschmälerungen aus Umlagen	-17.216,26	-7.959,58
Gebühren und Zuschläge	1.107,14	1.059,42
Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	<u>0,00</u>	<u>519,37</u>
	<u><u>2.573.081,40</u></u>	<u><u>2.902.440,59</u></u>

Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken

2009: €	<u>4.134.459,12</u>
(2008: €	6.982.548,80)

134 Der Ausweis betrifft:

	2009 €	2008 €
Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken	2.391.855,00	3.418.127,21
Erlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken	<u>1.742.604,12</u>	<u>3.564.421,59</u>
	<u>4.134.459,12</u>	<u>6.982.548,80</u>

135 Der Ausweis betrifft:

	€
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücksflächen inkl. Vermessungskosten Wohnpark Neckarstraße	892.184,41
Grundstücksflächen inkl. Vermessungskosten Areal Melvo	704.714,39
Grundstücksflächen Mühlhäuser Straße	145.705,32
9 Eigentumswohnungen Campanile	1.818.855,00
3 Eigentumswohnungen Kansasstraße	<u>573.000,00</u>
	<u>4.134.459,12</u>

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit

2009: €	<u>82.921,13</u>
(2008: €	74.723,46)

136 Zusammensetzung:

	2009 €	2008 €
Erlöse aus Baubetreuung	1.620,00	420,00
Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung		
• Verwaltung von Immobilien Dritter	<u>81.301,13</u>	<u>74.303,46</u>
	<u>82.921,13</u>	<u>74.723,46</u>

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

2009: €	<u>18.075,80</u>
(2008: €	16.322,73)

137 Ausgewiesen werden sonstige Umsatzerlöse.

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

2009: €	<u>3.053.619,65</u>
(2008: €	-3.670.022,71)

138 Zusammensetzung:

	2009	2008
	€	€
Bestandserhöhungen aus zum Verkauf bestimmter Grundstücke einschließlich Bauvorbereitung		
• Aktivierte Fremdkosten u.a.	6.278.685,41	2.075.190,44
Bestandsverminderungen bei Verkaufsobjekten		
• Veräußerungen und Abschreibungen	-3.580.576,55	-5.737.330,63
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen		
• Noch abzurechnende Betriebs- u. Heizkosten	592.858,37	237.347,58
Bestandsverminderungen bei unfertigen Leistungen		
• Abgerechnete Betriebs- u. Heizkosten	<u>-237.347,58</u>	<u>-245.230,10</u>
	<u>3.053.619,65</u>	<u>-3.670.022,71</u>

Sonstige betriebliche Erträge

2009: €	<u>256.834,44</u>
(2008: €	64.979,94)

139 Zusammensetzung:

	2009	2008
	€	€
Erträge aus Anlageverkäufen	221.573,18	0,00
Erträge aus der Herabsetzung von Pauschalwertberichtigungen	2.400,00	0,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.250,00	625,00
Übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>31.611,26</u>	<u>64.354,94</u>
	<u><u>256.834,44</u></u>	<u><u>64.979,94</u></u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

2009: €	<u>1.073.749,43</u>
(2008: €	1.172.317,63)

140 Zusammensetzung:

	2009	2008
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	689.370,57	613.929,50
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	340.741,84	507.785,12
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	5.290,13	12.256,12
Erbbauszinsen	<u>38.346,89</u>	<u>38.346,89</u>
	<u><u>1.073.749,43</u></u>	<u><u>1.172.317,63</u></u>

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2009: €	<u>6.474.673,81</u>
	(2008: €	2.205.243,31)

141 Zusammensetzung:

	2009	2008
	€	€
Fremdkosten	6.237.213,87	1.806.196,11
Laufende Aufwendungen für Eigentumobjekte während des Vorhaltezeitraums	31.596,27	43.081,73
Vertriebskosten	<u>205.863,67</u>	<u>355.965,47</u>
	<u><u>6.474.673,81</u></u>	<u><u>2.205.243,31</u></u>

Rohergebnis	2009: €	<u>2.570.568,30</u>
	(2008: €	2.993.431,87)

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	2009: €	<u>243.071,79</u>
	(2008: €	270.835,99)

142 Zusammensetzung:

	2009	2008
	€	€
Personalkosten	241.646,38	269.570,47
Pauschalierte Lohnsteuer	<u>1.425,41</u>	<u>1.265,52</u>
	<u><u>243.071,79</u></u>	<u><u>270.835,99</u></u>

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für
Altersversorgung und Unterstützung**

2009: €	<u>68.661,69</u>
(2008: €	67.256,26)

143 Zusammensetzung:

	2009 €	2008 €
Soziale Aufwendungen	51.418,35	49.920,76
Aufwendungen für Altersversorgung	16.919,67	16.887,08
Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung	<u>323,67</u>	<u>448,42</u>
	<u><u>68.661,69</u></u>	<u><u>67.256,26</u></u>

Abschreibungen
**Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-
gegenstände des Anlagevermögens und
Sachanlagen**

2009: €	<u>506.495,90</u>
(2008: €	508.666,05)

144 Ausgewiesen werden Abschreibungen auf:

	2009 €	2008 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.937,00	985,55
Wohnbauten	495.052,00	501.121,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>9.506,90</u>	<u>6.559,50</u>
	<u><u>506.495,90</u></u>	<u><u>508.666,05</u></u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2009: €	<u>184.560,03</u>
(2008: €	273.206,60)

145 Zusammensetzung:

	2009	2008
	€	€
Sächliche Aufwendungen		
• Post- und Fernsprechkosten	2.879,11	4.592,02
• Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	6.030,43	5.801,50
• Raumkosten für Geschäftsräume	9.265,70	9.265,70
• Sachversicherungen	2.873,04	2.987,08
• Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	15.396,59	15.852,10
• EDV-Kosten	25.489,36	23.391,28
• Bewirtungskosten	251,23	1.139,11
• Unternehmenswerbung und Repräsentation	10.672,55	9.046,76
• Verwaltungskostenbeitrag	20.890,90	81.790,15
• Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.520,00	1.950,00
• Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten		
- Prüfungskosten	24.180,00	26.670,00
- Andere Rechts- und Beratungskosten	27.963,34	16.926,07
• Verbands- und andere Beiträge	6.490,49	6.734,25
• Kosten des Zahlungsverkehrs	844,07	877,62
• Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen		
- Nicht anrechenbare Vorsteuer	12.676,74	10.793,93
- Kosten für Tagungen, Schulungen und Seminare	<u>6.794,88</u>	<u>10.371,03</u>
	174.218,43	228.188,60
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
• Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	9.441,60	18.153,00
• Abschreibungen auf andere Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	25.865,00
Spenden	<u>900,00</u>	<u>1.000,00</u>
	<u><u>184.560,03</u></u>	<u><u>273.206,60</u></u>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2009: €	<u>51.787,77</u>
	(2008: €	21.079,18)

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2009: €	<u>752.822,64</u>
	(2008: €	916.506,32)

146 Zusammensetzung:

	2009	2008
	€	€
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	581.065,39	594.553,70
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	162.501,60	313.071,47
Bürgschaftsgebühren	2.250,00	2.250,00
Zinsen für Mietkautionen	6.986,15	6.631,15
Sonstige Zinsaufwendungen	<u>19,50</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>752.822,64</u></u>	<u><u>916.506,32</u></u>

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2009: €	<u>866.744,02</u>
	(2008: €	978.039,83)

Außerordentliche Erträge	2009: €	<u>93.605,18</u>
	(2008: €	0,00)

147 Es handelt sich um einen Zuschuss der Bundesrepublik Deutschland für die Grundwassersanierung im Gebiet Wohnpark Neckarstraße.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

2009: €	<u>262.647,19</u>
(2008: €	269.394,68)

148 Zusammensetzung:

	2009	2008
	€	€
Körperschaftsteuer	124.305,91	136.703,64
Kapitalertragsteuer	14.018,12	4.450,04
Gewerbeertragsteuer	124.305,00	127.558,00
Steuererstattungen für frühere Jahre	-1,00	-1,00
Steuernachzahlungen für frühere Jahre	<u>19,16</u>	<u>684,00</u>
	<u><u>262.647,19</u></u>	<u><u>269.394,68</u></u>

Sonstige Steuern

2009: €	<u>87.070,42</u>
(2008: €	86.695,39)

149 Zusammensetzung:

	2009	2008
	€	€
Grundsteuer		
• Grundsteuer Anlagevermögen	71.795,29	54.843,00
• Grundsteuer Umlaufvermögen	<u>15.275,13</u>	<u>31.852,39</u>
	<u><u>87.070,42</u></u>	<u><u>86.695,39</u></u>

Jahresüberschuss

2009: €	<u>610.631,59</u>
(2008: €	621.949,76)

Gewinnvortrag

2009: €	<u>2.651.717,52</u>
(2008: €	2.029.767,76)

Bilanzgewinn

2009: €	<u>3.262.349,11</u>
(2008: €	2.651.717,52)

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 6. Mai 2008. (Handelsregistereintrag am 18. Juni
2008).

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:

€ 8.850.000,00

(§ 3 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages)

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 angehörende 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 17. März 2010 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Daneben wurde der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt.

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 2008 vor.

Die letzte Lohnsteuer-Außenprüfung erfolgte 2007 für die Jahre 2003-2006. 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
Köppl, 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	Rentnerin	10.06.2010	2014	
Preiss, Sabine	Diplom.-Verwaltungswirtin (FH)	01.10.2009	2014	
Boll-Simmmler, Susan	Hauswirtschaftsleiterin	01.10.2009	2014	
Stuber, Günter	Dipl.-Maler- und Lackiermeister	01.10.2009	2014	

**Gesellschafterliste
nach dem Stand vom 31. Dezember 2009**

<u>Name</u>	<u>Wohnort / Sitz</u>	<u>Stammeinlage €</u>
Stadt Kornwestheim	Kornwestheim	<u>8.850.000,00</u>
		<u>8.850.000,00</u>

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2009</u>	<u>(2008)</u>	<u>(2007)</u>	<u>(2006)</u>	<u>(2005)</u>
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil}}{\text{Bilanzsumme}}$	33,4	32,4	31,3	26,5	25,1
		%				
langfristige Finanzierungsmittel	= $\frac{\text{Eigenkapital (abzgl. ausst. Einl.)} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + \text{Pensionsrückstellungen} + \text{Rückst. für Bauinstandhaltung} + \text{langfr. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten} + \text{langfr. Verbindlichkeiten ggü. and. Kreditgebern}}{\text{T€}}$	34.231,9	33.935,2	33.617,4	33.243,0	34.223,2
		T€				
Anlagendeckungsgrad	= $\frac{\text{langfr. Finanzierungsmittel}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	146,8	146,2	142,1	135,9	131,2
		%				
Anlagenintensität	= $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	61,7	62,5	64,9	61,4	65,5
		%				
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	4,8	5,2	7,4	5,4	4,3
		%				
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,6	4,1	4,6	3,5	2,9
		%				

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Cashflow	= vgl. Kapitalflussrechnung	T€ 1.126,5	1.174,6	1.679,4	170,4	1.471,2
dynamischer Verschuldungsgrad	= $\frac{\text{langfr. Fremdkapital}}{\text{Cashflow}}$	19,2	18,7	13,2	133,2	16,5
Tilgungskraft	= $\frac{\text{Cash Flow}}{\text{planm. Tilgung d. Objekt-zierungsmittel}}$	3,6	3,9	1,3	0,6	5,7
EBITDA	= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen + Steuern vom Einkommen und Ertrag + Abschreibungen auf Immat. Vermög.gegenstände und Sachanlagen	T€ 1.960,8	1.994,6	2.778,1	3.151,7	2.387,3
Ist-Annuität	= $\frac{\text{Kapitaldienst}}{\text{langfr. Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen}}$	% 4,1	4,1	8,6	4,2	3,7
Möglicher Kapitaldienst	= $\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfr. Verbindl.keiten aus Objektfinanzierungen}}$	% 9,1	9,1	12,5	13,9	9,8

**Wohnungswirtschaftliche
Kennzahlen 1:**

	<u>2009</u>	<u>(2008)</u>	<u>(2007)</u>	<u>(2006)</u>	<u>(2005)</u>
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	465	468	468	469	491
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	31.028	31.229	31.229	31.229	32.592
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m.	= $\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	5,72	5,65	5,46	4,87
%-Anteil der Erlösschmälerungen	= $\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten}}$	2,4	2,1	1,1	0,9
%-Anteil der Mietforderungen	= $\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten+abger. Umlagen}}$	1,4	1,9	2,1	1,4
Fluktuationsrate	= $\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	7,3	8,1	9,8	9,8
Durchschnittliche Leerstandsquote	= $\frac{\text{durchschn. Leerstand von ME}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	0,9	2,6	7,1	6,8
Fremdkapitalzins/m ² p.m.	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzmittel}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,56	1,59	1,60	1,78
Betriebs- und Heiz- kosten/m ² p.m.	= $\frac{\text{Betriebs-+Heizkosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	1,85	1,64	1,51	1,58

**Wohnungswirtschaftliche
Kennzahlen 2:**

361 377 H 09

	<u>2009</u>	<u>(2008)</u>	<u>(2007)</u>	<u>(2006)</u>	<u>(2005)</u>
Instandhaltung/m ² p.a.	€ 10,98	16,26	16,54	30,85	44,69
= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$					
Instandhaltung/m ² p.m.	€ 0,92	1,36	1,38	2,57	3,72
= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$					
Modernisierung/m ² p.a.	€ 0,00	0,00	0,11	9,14	10,25
= $\frac{\text{aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$					
Modernisierung/m ² p.m.	€ 0,00	0,00	0,01	0,76	0,85
= $\frac{\text{aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$					
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m ² p.a.	€ 10,98	16,26	16,65	39,99	54,94
= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$					
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m ² p.m.	€ 0,92	1,36	1,39	3,33	4,58
= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$					
Abschreibungen/m ² p.m.	€ 1,33	1,34	2,11	4,04	2,59
= $\frac{\text{Abschreibungen auf Wohn- und andere Bauten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$					
Tilgungen/m ² p.m.	€ 0,84	0,81	3,51	0,75	0,66
= $\frac{\text{planmäßige Tilgungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$					
Verwaltungskosten/m ² p.a.	€ 16,03	18,37	13,67	17,81	11,93
= $\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$					
Verwaltungskosten/m ² p.m.	€ 1,34	1,53	1,14	1,48	0,99
= $\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$					

**Wohnungswirtschaftliche
Kennzahlen 3:**

361 377 H 09

	<u>2009</u>	<u>(2008)</u>	<u>(2007)</u>	<u>(2006)</u>	<u>(2005)</u>
Durchschnittliche Verschuldung/ME	€ 46.585	47.166	47.758	48.558	49.525
=	$\frac{\text{langfr. Fremdkapital ohne Pensionsrückstellungen und Rückst. für Bauinstandhaltung zzgl. Zinsabgrenzung}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$				
Durchschnittliche Buchwerte/ME	€ 47.793	48.585	49.656	51.225	52.257
=	$\frac{\text{Buchwerte der Wohn- und anderen Bauten}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$				
Modernisierungsquote	% 15,0	22,5	23,3	57,9	89,1
=	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskost.}}{\text{Sollmiete}}$				
Zinsquote	% 25,6	26,3	26,9	30,8	31,4
=	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz.mittel}}{\text{Sollmiete}}$				
Mietwert	10,1	10,2	10,7	11,3	12,9
=	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmääl.}}$				

Erfolgsanalyse für die Jahre 2009 und 2008

Hausbewirtschaftung

	2009 €	2008 €	Veränderungen €
Erträge			
Mieterlöse	2.210.991,64	2.223.219,45	-12.227,81
Abgerechnete Umlagen	360.982,62	677.642,35	-316.659,73
Gebühren und Zuschläge	1.107,14	1.059,42	47,72
Pachten, Sondereinrichtungen u. sonst.			
Erlöse der HBW	0,00	519,37	-519,37
Betriebskosten (Bestandserhöhung)	<u>592.858,37</u>	<u>237.347,58</u>	<u>355.510,79</u>
	<u>3.165.939,77</u>	<u>3.139.788,17</u>	<u>26.151,60</u>
Aufwendungen			
Betriebskosten (Bestandsminderung)	237.347,58	245.230,10	-7.882,52
Betriebs- und Heizkosten (Fremdleistungen)	689.370,57	613.929,50	75.441,07
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	340.741,84	507.785,12	-167.043,28
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	5.290,13	12.256,12	-6.965,99
Erbbauszinsen	38.346,89	38.346,89	0,00
Abschreibungen auf Wohnbauten	495.052,00	501.121,00	-6.069,00
Abschreibungen auf Forderungen aus			
Vermietung	9.441,60	18.153,00	-8.711,40
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	581.065,39	594.553,70	-13.488,31
Grundsteuer Anlagevermögen	<u>71.795,29</u>	<u>54.843,00</u>	<u>16.952,29</u>
	<u>2.468.451,29</u>	<u>2.586.218,43</u>	<u>-117.767,14</u>
Überschuss	<u>697.488,48</u>	<u>553.569,74</u>	<u>143.918,74</u>

Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit

	2009 €	2008 €	Veränderungen €
Erträge			
Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken	2.391.855,00	3.418.127,21	-1.026.272,21
Erlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken	1.742.604,12	3.564.421,59	-1.821.817,47
Erlöse aus Baubetreuung	1.620,00	420,00	1.200,00
Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	81.301,13	74.303,46	6.997,67
Aktiviere Frem-, Eigenleistungen u. Zuschreibungen (Bestandsveränderung)	<u>6.278.685,41</u>	<u>2.075.190,44</u>	<u>4.203.494,97</u>
	<u>10.496.065,66</u>	<u>9.132.462,70</u>	<u>1.363.602,96</u>
Aufwendungen			
Aktiviere Frem-, Eigenleistungen u. Wertminderungen (Bestandsminderung)	3.401.936,62	5.737.330,63	-2.335.394,01
Fremdkosten	6.237.213,87	1.806.196,11	4.431.017,76
Laufende Aufwendungen für Eigentumsobjekte während des Vorhalteezeitraums	31.596,27	43.081,73	-11.485,46
Vertriebskosten	205.863,67	355.965,47	-150.101,80
Abschreibungen aus verlustfreier Bewertung	178.639,93	25.865,00	152.774,93
Zinsen für Unternehmensfinanzierungsmittel	162.501,60	313.071,47	-150.569,87
Grundsteuer Umlaufvermögen	15.275,13	31.852,39	-16.577,26
	<u>10.233.027,09</u>	<u>8.313.362,80</u>	<u>1.919.664,29</u>
Überschuss	<u>263.038,57</u>	<u>819.099,90</u>	<u>-556.061,33</u>

Kapitaldienst

	2009 €	2008 €	Veränderungen €
Erträge			
Andere Zinsen und ähnliche Erträge	<u>51.787,77</u>	<u>21.079,18</u>	<u>30.708,59</u>
	<u>51.787,77</u>	<u>21.079,18</u>	<u>30.708,59</u>
Aufwendungen			
Bürgschaftsgebühren	2.250,00	2.250,00	0,00
Zinsen für Mietkautionen	6.986,15	6.631,15	355,00
Sonstige Zinsaufwendungen	19,50	0,00	19,50
	<u>9.255,65</u>	<u>8.881,15</u>	<u>374,50</u>
Überschuss	<u>42.532,12</u>	<u>12.198,03</u>	<u>30.334,09</u>

Übrige Rechnung

	2009 €	2008 €	Veränderungen €
Erträge			
Sonstige Umsatzerlöse	18.075,80	16.322,73	1.753,07
Erträge aus Anlageverkäufen	221.573,18	0,00	221.573,18
Erträge aus Herabsetzung von Wertberichtigungen	2.400,00	0,00	2.400,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.250,00	625,00	625,00
Übrige sonstige betriebliche Erträge	31.611,26	64.354,94	-32.743,68
Außerordentliche Erträge	<u>93.605,18</u>	<u>0,00</u>	<u>93.605,18</u>
	<u>368.515,42</u>	<u>81.302,67</u>	<u>287.212,75</u>
Aufwendungen			
Spenden	<u>900,00</u>	<u>1.000,00</u>	<u>-100,00</u>
	<u>900,00</u>	<u>1.000,00</u>	<u>-100,00</u>
Überschuss	<u>367.615,42</u>	<u>80.302,67</u>	<u>287.312,75</u>

Verwaltungskosten

	2009 €	2008 €	Veränderungen €
Persönliche Aufwendungen			
Löhne und Gehälter	243.071,79	270.835,99	-27.764,20
Soziale Aufwendungen	51.418,35	49.920,76	1.497,59
Aufwendungen für Altersversorgung	16.919,67	16.887,08	32,59
Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung	<u>323,67</u>	<u>448,42</u>	<u>-124,75</u>
	<u>311.733,48</u>	<u>338.092,25</u>	<u>-26.358,77</u>
Sächliche Verwaltungsaufwendungen des Betriebes und des Unternehmens			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.937,00	985,55	951,45
Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.506,90	6.559,50	2.947,40
Post- und Fernsprechkosten	2.879,11	4.592,02	-1.712,91
Büromaterial, Zeitschriften, Drucksachen, Bücher u.ä.	6.030,43	5.801,50	228,93
Raumkosten für Geschäftsräume	9.265,70	9.265,70	0,00
Sachversicherungen	2.873,04	2.987,08	-114,04
Fahrt-, Reise- und Autobetriebskosten	15.396,59	15.852,10	-455,51
EDV-Kosten	25.489,36	23.391,28	2.098,08
Bewirtungskosten	251,23	1.139,11	-887,88
Unternehmenswerbung und Repräsentation	10.672,55	9.046,76	1.625,79
Verwaltungskostenbeitrag	20.890,90	81.790,15	-60.899,25
Aufwendungen für den Aufsichtsrat	1.520,00	1.950,00	-430,00
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	52.143,34	43.596,07	8.547,27
Verbands- und andere Beiträge	6.490,49	6.734,25	-243,76
Kosten des Zahlungsverkehrs	844,07	877,62	-33,55
Sonstige sächlichen Verwaltungsaufwendungen	<u>19.471,62</u>	<u>21.164,96</u>	<u>-1.693,34</u>
	<u>185.662,33</u>	<u>235.733,65</u>	<u>-50.071,32</u>
Gesamt	<u>497.395,81</u>	<u>573.825,90</u>	<u>-76.430,09</u>

Steuern vom Einkommen und Ertrag

	2009 €	2008 €	Veränderungen €
Steuererstattungen			
Steuererstattungen für frühere Jahre	<u>-1,00</u>	<u>-1,00</u>	<u>0,00</u>
Steueraufwand			
Körperschaftsteuer	124.305,91	136.703,64	-12.397,73
Kapitalertragsteuer	14.018,12	4.450,04	9.568,08
Gewerbeertragsteuer	124.305,00	127.558,00	-3.253,00
Steuernachzahlungen für frühere Jahre	19,16	684,00	-664,84
	<u>262.648,19</u>	<u>269.395,68</u>	<u>-6.747,49</u>
Gesamt	<u>262.647,19</u>	<u>269.394,68</u>	<u>-6.747,49</u>

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 (Geschäftsweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?*

Es liegen jeweils eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und für die Geschäftsführung sowie ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung vor. Wir empfehlen die Anpassung der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung an die aktuellen gesetzlichen Regelungen. Die Regelungen entsprechen 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 2009 wurden 6 Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Entsprechende Niederschriften wurden gefertigt.

Im Geschäftsjahr 2009 wurde eine Gesellschafterversammlung am 16. Februar 2009 abgehalten.

- 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, da Erfolgskomponenten nicht bestehen. 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 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.

- 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 eingehalten 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. vereinbart.

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 2013 reichenden Finanzplan, der jährlich aktualisiert wird, sowie einen 4-Jahres-Erfolgsplan (ebenfalls bis 2013). 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. Daneben werden in regelmäßigen Abständen Strategiekonzepte entwickelt.

- b) *Werden Planabweichungen systematisch untersucht?*

Planänderungen sind der Geschäftsführung zu melden. Die Überwachung der Einhaltung des Wirtschaftsplanes erfolgt in den einzelnen Fachbereichen. Die Ergebnisse werden in

Gesprächen an die Geschäftsführung berichtet.

- 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 aus heutiger Sicht hinreichend, um bestandsgefährdende und / oder 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 derivativen Finanzinstrumenten oder etwaige Termingeschäfte werden nach unseren Erkenntnissen nicht getätigt.

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

Vgl. hierzu die Antwort 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 Antwort 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 Antwort auf Frage a)

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

Vgl. hierzu die Antwort 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 Antwort 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 Antwort 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 getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?*

Vgl. hierzu die Antwort auf Frage a)

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

Vgl. hierzu die Antwort auf Frage a)

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

Vgl. hierzu die Antwort 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 Antwort 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 berufsblichen Prüfungshandlungen keine Verstöße gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag und bindende Beschlüsse des Aufsichtsrates festgestellt.

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 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. Es liegt lediglich ein Kfz-Leasingvertrag vor.

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.

- 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.

- 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 2009 hat das Unternehmen keine Fördermittel 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 Aufsichtsrat abgestimmt.

V. Ertragslage

Fragenkreis 14:

Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	T€	T€
Segmentergebnisse		
• Hausbewirtschaftung	697,5	553,6
• Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	263,0	819,1
Finanzergebnis	<u>42,5</u>	<u>12,2</u>
Summe der Ergebnisse	1.003,0	1.384,9
Verwaltungsaufwand	<u>-497,4</u>	<u>-573,9</u>
Betriebsergebnis	505,6	811,0
Übrige Rechnung	<u>367,6</u>	<u>80,3</u>
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	873,2	891,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-262,6</u>	<u>-269,4</u>
Jahresüberschuss	<u>610,6</u>	<u>621,9</u>

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

Der Verkauf eines Mietwohnobjekts hat mit einem Buchgewinn von T€ 222 zum ausgewiesenen Jahresüberschuss beigetragen. Außerdem hat sich ein gewährter Zuschuss mit T€ 94 positiv ausgewirkt.

- c) *Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbezie-*

hungen 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 Folgen 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 Fehlschlägen 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.

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.

) 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 Strafverfahren 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.