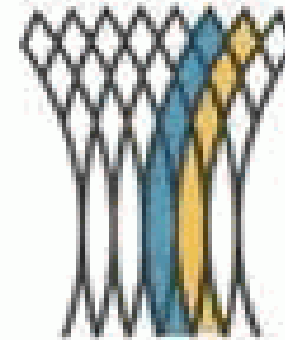


Quartalsbericht II/2012

STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH



1. Geschäftsführung

Herr Bürgermeister Dietmar Allgaier

2. Mitarbeiter

Beschäftigte	Vollzeit	6
	Teilzeit	2
	geringfügig	2

3. Kennzahlen zur Ertragslage (Stand 30.06.2012)

Anzahl vermieteter Wohneinheiten	477
Fluktuationsquote	1,5%
Leerstandsquote	1,9%

4. Gewinn- und Verlustrechnung

(Angaben in EUR, %)	PLAN	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren		IST
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2012			im Restjahr 2012		2. Quartal
	2012	2012	Absolut	in %	2012	Absolut	in %	2011
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3		Sp. 3
Umsatzerlöse - Hausbewirtschaftung	1.773.500	2.030.261	256.761	14%	3.547.000	1.516.739	43%	1.268.550
Umsatzerlöse - Verkauf v. Grundstücken	1.206.500	754.516	-451.984	-37%	2.413.000	1.658.484	69%	3.566.241
Bestandsveränderungen	-235.000	-513.900	-278.900	119%	-470.000	43.900	-9%	0
Umsatzerlöse - Leistungen f. Dritte	50.000	0	-50.000	-100%	100.000	100.000	100%	0
Sonstige betriebl. Erträge	18.000	12.653	-5.347	-30%	36.000	23.347	65%	49.543
Gesamtleistung	2.813.000	2.283.530	-529.470	-19%	5.626.000	3.342.470	59%	4.884.334
Aufwendungen f. Hausbewirtschaftung	932.500	901.362	-31.138	-3%	1.865.000	963.638	52%	278.262
Aufwendungen f. Verkaufsobjekte	885.500	44.779	-840.721	-95%	1.771.000	1.726.221	97%	2.582.703
Personalaufwand	235.000	217.796	-17.204	-7%	470.000	252.204	54%	212.149
Abschreibungen	335.000	324.000	-11.000	-3%	670.000	346.000	52%	346.000
Sonst. betriebliche Aufwendungen	115.000	52.333	-62.667	-54%	230.000	177.667	77%	75.914
Betriebsaufwand	2.503.000	1.540.270	-962.730	-38%	5.006.000	3.465.730	69%	3.495.028
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	310.000	743.260	433.260	140%	620.000	-123.260	-20%	1.389.306
Zinsen und ähnliche Erträge	5.000	31.321	26.321	526%	10.000	-21.321	-213%	17.922
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	379.000	416.470	37.470	10%	758.000	341.530	45%	437.069
Operatives Geschäftsergebnis	-64.000	358.112	422.112	-660%	-128.000	-486.112	380%	970.159
Steuern	28.500	215.249	186.749	15%	57.000	-158.249	-36%	212.168
Überschuss/Fehlbetrag	-92.500	142.863	235.363	-39%	-185.000	-327.863	56%	757.991

4. Gewinn- und Verlustrechnung - Erläuterungen

Für die Aufsichtsratssitzung vom 26.10.2011 wurde die Ergebnis- und Liquiditätsplanung auf Basis der Fibu Stand 09/2011 erstellt. Die Soll-Spalte der GuV enthält daher das linear ermittelte Ergebnis per 31.06.2012 auf Basis dieses Planungsstandes.

Das **Ergebnis aus dem Verkauf von Grundstücken abzgl. der Bestandsveränderungen** hierfür (= 754,5 TEUR ./ 513,9 TEUR) liegt per 30.06.2012 um rd. 730,9 TEUR unter dem Planansatz von 971,5 TEUR (= 1.206,5 TEUR ./ 235 TEUR). Verschiebungen ergeben sich hier in dem zeitlichen Versatz der Abverkäufe zum Planungsansatz. Insbesondere wurde die letzte Wohneinheit in den Parkvillen Weimarstraße erst zum 25.01.2012 übergeben. Bei der Planerstellung für 2012 wurde von einer Wohnungsübergabe mit Gewinnrealisierung in 2011 ausgegangen. In den Planzahlen 2012 wurden bereits erste Abverkäufe im Neubauprojekt Bahnhof-/Weimarstraße unterstellt. Das Ergebnis Ende II/2012 beinhaltet noch keine Erlöse und - mangels Baufertigstellung - auch keine Bestandsveränderungen aus diesem Bauprojekt. Tendenziell liegt man bei diesem Projekt jedoch im Plan. Im Planansatz des II. Quartals 2012 ist es aufgrund der linearen Abschmelzung der Jahresplanzahlen 2012 mit rd. 616 TEUR enthalten. Die Nachfrage im Mischgebiet des Babcock-Areals ist weiterhin schleppend. Hier konnte lediglich eine weitere Flächeneinheit seit dem 31.03.2012 verzeichnet werden. Insgesamt sind Ende des II. Quartals 2012 noch 2 Einheiten im Wohngebiet verkäuflich sowie die gesamte restliche Fläche im Mischgebiet mit rd. 8.045 qm.

Die **Umsatzerlöse - Leistungen für Dritte** umfasst die Erlöse für die Hausverwaltung/Instandhaltungen der städtischen Wohneinheiten und der Obdachlosenheime sowie die Baubetreuung. Diese werden erst zum Ende des Jahres in Rechnung gestellt, weswegen die Sollzahlen auch bis Ende des II. Quartals 2012 nicht erreicht werden können.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** liegen im Wohnungsbestand insgesamt leicht unter dem Planansatz. Jedoch ist zu bemerken, dass in dieser Rubrik die Instandhaltungen an den Bestandseinheiten für 2012 mit insgesamt 1.064 TEUR eingeplant waren (im Soll per 30.06.2012 somit 532 TEUR), von denen per 30.06.2012 jedoch lediglich Maßnahmen in Höhe von 210 TEUR umgesetzt worden sind. Eliminiert man diese Beträge, liegt der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung um rd. 291 TEUR über Plan. Dagegen stehen aber auch rd. 257 TEUR höhere **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** gegenüber.

Der **Personalaufwand** wurde zum Zeitpunkt 09/2011 auf Basis der Personalaufwendungen 2011 ermittelt. Der leicht unter Plan verlaufende Wertansatz ergibt sich im Wesentlichen aus Erstattungen aufgrund Lohnfortzahlungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen zum 30.06.2012 unterhalb des linear ermittelten Halbjahreswertes. Das liegt im Wesentlichen daran, dass z.B. die Raumkosten und die EDV-Kosten seitens der Stadt in einer Jahresrechnung abgerechnet werden. Ebenso verhält es sich z.B mit den Kosten der Abschlusserstellung und Prüfung. Aus den Erfahrungen des Vorjahres werden diese Kosten im dritten Quartal abgerechnet.

Der **Steueraufwand** basiert noch auf der Festsetzung der Vorauszahlungen zur Körperschaft- und zur Gewerbesteuer unter Zugrundelegung des Jahresergebnisses 2010. Für die Planung 2012 wurde der Steueraufwand aufgrund des geplanten Ergebnisses mit EUR 0 angenommen. Insofern ist die Vorauszahlung zur Körperschaft- und zur Gewerbesteuer des I. und II. Quartals 2012 zu hoch angesetzt. Dies wird im Laufe des Jahres durch Anpassungen der Vorauszahlungen beim Finanzamt glatt gestellt.

5. Investitionen

(Angaben in EUR, %)	PLAN	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren	
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2012			im Restjahr 2012	
	2012	2012	Absolut	in %	2012	Absolut	in %
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3	
Wohnpark Neckarstraße	0	0	0	0%	0	0	0%
Weimarstraße 14	0	4.158	4.158	0%	0	-4.158	0%
Melvo Erschließungsträger	15.000	0	-15.000	-100%	30.000	30.000	100%
ETW Kansasstraße	0	252.551	252.551	0%	0	-252.551	0%
Babcock-Areal	40.000	0	-40.000	-100%	80.000	80.000	100%
Kimry-Turm	0	11.677	11.677	0%	0	-11.677	0%
SABU-Gebäude	0	0	0	0%	0	0	0%
JFK-Allee	0	30.416	0	0%	0	0	0%
Ecke Weimarstraße/Bahnhofstraße	600.000	515.695	-84.305	-14%	1.200.000	684.305	57%
Poststraße	250.000	0	-250.000	-100%	500.000	500.000	100%

An- und Ausbau Bestandsgebäude	25.000	0	-25.000	-100%	50.000	50.000	100%
Besondere Instandhaltungsmaßnahmen	0	0	0	0%	0	0	0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.000	1.136	-3.864	-77%	10.000	8.864	89%

Gesamtleistung	935.000	815.633	-119.367	-13%	1.870.000	1.084.784	58%
-----------------------	----------------	----------------	-----------------	-------------	------------------	------------------	------------

5. Investitionen - Erläuterungen

Für die Aufsichtsratssitzung vom 26.10.2011 wurde die Ergebnis- und Liquiditätsplanung auf Basis der Fibu Stand 09/2011 und unter Berücksichtigung der damals in Planung befindlichen Projekte erstellt. Die Ergebnisse dieser Planung lagen dem Wirtschaftsplan 2012 ff. zu Grunde. Dieser ist in der Vorgabenspalte (Soll-Spalte) für das Jahr 2012 abgebildet und wird für die Quartalsauswertung linear in die Soll-Vorgabe umgerechnet.

Hinsichtlich der Projektstände ergaben sich bis zum 30.06.2012 folgende Verlaufsänderungen in Bezug zum Planungsstand 09/2011:

Aktuell neu hinzugekommen ist das **Projekt des Mietwohnungsbau** in Form von drei Baukörpern auf den Bestandsgrundstücken in der **John-F.-Kennedy Allee, Pattonville**. Hier waren zum Zeitpunkt der Planerstellung weder Aufwendungen noch Investitionen geplant.

Im bereits abgewickelten **Verkaufsprojekt Kansasstraße, Pattonville**, wurde im II. Quartal 2012 die Kaufpreisnachzahlung an den Zweckverband Pattonville berücksichtigt.

Im Moment werden die Planungen zum **Verkaufsprojekt Poststraße** nicht weiter verfolgt, so dass hier keine Mittelabflüsse zu verzeichnen sind.

Das **Projekt Stadthaus Weimarstraße** (bisher: Projekt Ecke Bahnhof-/Weimarstraße) liegt kostenseitig wie auch zeitlich im Plan. Abgebildet sind die bereits bezahlten Gestehungskosten des Gebäudes. Die Fertigstellung und der Bezug der bereits vermieteten Geschäftseinheit ist zum Oktober 2012 terminiert.

6. Kreditaufnahmen

(Angaben in EUR, %)	PLAN	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren		IST
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2012			im Restjahr 2012		2. Quartal
	2012	2012	Absolut	in %	2012	Absolut	in %	2011
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3		Sp. 3
Kreditmarkt	0	0	0	0%	0	0	0%	0
Stadt Kornwestheim	0	0	0	0%	0	0	0%	0

7. Liquidität

Vorhandene Liquidität

Girokonten (Stand 30.06.2012)	779.872 EUR
Festgelder (30.06.2012)	5.192.881 EUR
Summe	5.972.753 EUR

Liquiditätsvorschau 31.12.2012

Girokonten	126.766 EUR	hier Liquiditätsminderung lt. LiquiPlg. 2012 iHv 200 T€ vom Endstand 31.12.2011 abgezogen
Festgelder	7.034.225 EUR	hier Liquiditätsminderung lt. LiquiPlg. 2012 v. 1,765 Mio abgezogen v. Endstand Festgelder 31.12.2011
Summe	7.160.991 EUR	