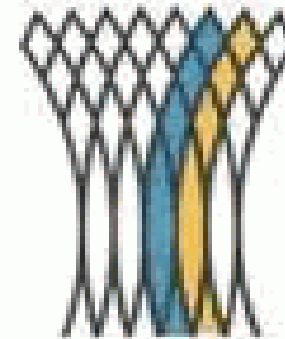


Quartalsbericht II/2011

STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH



1. Geschäftsführung

Herr Erster Bürgermeister Michael Köppl

Herr Bürgermeister Dietmar Allgaier

2. Mitarbeiter

Beschäftigte	Vollzeit	6
	Teilzeit	2
	geringfügig	3

3. Kennzahlen zur Ertragslage (Stand 30.06.2011)

Wohnungsbestand	477
Fluktuationsquote	1,3%
Leerstandsquote	2,5%

4. Gewinn- und Verlustrechnung

(Angaben in EUR, %)	SOLL	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren	
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2011			im Restjahr 2011	
	2011	2011	Absolut	in %	2011	Absolut	in %
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3	
Umsatzerlöse - Hausbewirtschaftung	1.317.000	1.268.550	-48.450	-4%	3.464.000	2.195.450	63%
Umsatzerlöse - Verkauf v. Grundstücken	3.761.500	3.566.241	-195.259	-5%	6.067.000	2.500.759	41%
Umsatzerlöse - Leistungen f. Dritte	50.000	0	-50.000	-100%	100.000	100.000	100%
Sonstige betriebl. Erträge	18.000	49.543	31.543	175%	36.000	-13.543	-38%
Gesamtleistung	5.146.500	4.884.334	-262.166	-5%	9.667.000	4.782.666	49%
Aufwendungen f. Hausbewirtschaftung	514.000	278.262	-235.738	-46%	1.785.000	1.506.738	84%
Aufwendungen f. Verkaufsobjekte	2.741.500	2.582.703	-158.797	-6%	6.296.000	3.713.297	59%
Personalaufwand	182.000	212.149	30.149	17%	312.000	99.851	32%
Abschreibungen	346.500	346.000	-500	0%	686.000	340.000	50%
Sonst. betriebliche Aufwendungen	100.000	75.914	-24.086	-24%	200.000	124.086	62%
Betriebsaufwand	3.884.000	3.495.028	-388.972	-10%	9.279.000	5.783.972	62%
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	1.262.500	1.389.305	126.805	10%	388.000	-1.001.305	-258%
Zinsen und ähnliche Erträge	5.000	17.922	12.922	258%	10.000	-7.922	-79%
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	444.500	437.069	-7.431	-2%	940.000	502.931	54%
Operatives Geschäftsergebnis	823.000	970.158	147.158	18%	-542.000	-1.512.158	279%
Steuern	244.500	212.168	-32.332	-13%	176.000	-36.168	-21%
Überschuss/Fehlbetrag	578.500	757.990	179.490	322%	-718.000	-1.475.990	49%

4. Gewinn- und Verlustrechnung - Erläuterungen

Für die Aufsichtsratssitzung vom 08.06.2011 wurde die Ergebnis- und Liquiditätsplanung auf Basis der Fibu Stand 04/2011 erstellt. Die Soll-Spalte der GuV enthält daher das linear ermittelte Halbjahresergebnis auf Basis dieses Planungsstandes.

Das **Ergebnis aus dem Verkauf von Grundstücken abzgl. der Aufwendungen** hierfür (= 3.566 TEUR ./ 2.582 TEUR) liegt per 30.06.2011 um rd. 36 TEUR (= 3.761 TEUR ./ 2.741 TEUR) unter dem Planansatz. Verschiebungen ergeben sich hier in dem zeitlichen Versatz der Abverkäufe zum Planungsansatz. Insgesamt liegt man in diesem Geschäftsfeld jedoch voll im Plan.

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 des 2. Quartals nicht erreicht werden können.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ist mit einem Gewinn von rd. 46 TEUR bereits der Verkauf der Bestandsimmobilie Stammheimer Straße 87 dargestellt, während die Sollzahl aufgrund der linearen Darstellung lediglich 22,5 TEUR hierfür umfasst.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** liegen aufgrund noch nicht erfolgter Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand deutlich unter dem Planansatz. Geplant sind laufende Instandhaltungen (Sanitär- und Heizung, Kleinreparaturen) in Höhe von rd. 530 TEUR p.a. sowie als Sondereffekt Aufwand für die Fassadenrenovierung Columbusstraße 7-11 von rd. 380 TEUR p.a.. Davon wurden bis Ende des 2. Quartals lediglich die laufenden Instandhaltungen mit rd. 219 TEUR realisiert. Diese liegen somit rd. 46 TEUR unter Plan. Die Hauptabweichung resultiert aus der noch nicht dargestellten Fassadenrenovierung Columbusstraße 7-11.

Der **Personalaufwand** wurde zum Zeitpunkt 04/2011 auf Basis der Personalaufwendungen 2010 ermittelt. Abweichungen ergeben sich aufgrund der Lohnsteigerungen 2011 sowie aufgrund des Aspekts, dass der Personalbestand im Jahr 2010 (i.w. Ende 2010) aufgestockt wurde und sich diese Lohnsteigerungen in der Planungsgrundlage nicht wesentlich bemerkbar gemacht haben. Die Planzahl wäre zum jetzigen Zeitpunkt um rund 60 TEUR auf geschätzte 424 TEUR p.a. nach oben zu korrigieren (bisher geplant: rd. 364 TEUR p.a.).

5. Investitionen

(Angaben in EUR, %)	SOLL	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren	
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2011			im Restjahr 2011	
	2011	2011	Absolut	in %	2011	Absolut	in %
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3	
Wohnpark Neckarstraße	227.500	4.714	-222.786	-98%	440.000	435.286	99%
Kimry-Turm	500.500	560.277	59.777	12%	1.070.000	509.723	48%

Finanzierung neuer Projekte

Feuerwehreal Campanile	54.000	4.166	-49.834	-92%	0	-4.166	0%
Weimarstraße 14	126.000	137.455	11.455	9%	74.000	-63.455	-86%
Melvo Erschließungsträger	46.000	890	-45.110	-98%	62.000	61.110	99%
ETW Kansasstraße	172.500	52.241	-120.259	-70%	343.000	290.759	85%
Babcock-Areal	254.000	23.522	-230.478	-91%	75.000	51.478	69%
Mietwohnungen Kimry-Turm	29.000	4.113	-24.887	-86%	99.000	94.887	96%
Mieteinheiten SABU-Gebäude	112.000	59.795	-52.205	-47%	230.000	170.205	74%
Ecke Weimarstraße/Bahnhofstraße	506.000	79.229	-426.771	-84%	1.680.000	1.600.771	95%
Poststraße	550.000	1.100.592	550.592	100%	1.500.000	399.408	27%

An- und Ausbau Bestandsgebäude	25.000	0	-25.000	-100%	50.000	50.000	100%
Besondere Instandhaltungsmaßnahmen	190.000	0	-190.000	-100%	500.000	500.000	100%

Gesamtleistung	2.792.500	2.026.994	-765.506	-27%	6.123.000	4.096.006	67%
-----------------------	------------------	------------------	-----------------	-------------	------------------	------------------	------------

6. Kreditaufnahmen

(Angaben in EUR, %)	SOLL	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren	
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2011			im Restjahr 2011	
	2011	2011	Absolut	in %	2011	Absolut	in %
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3	
Kreditmarkt	2.650.000	2.650.000	0	0%	0	-2.650.000	#DIV/0!
Stadt Kornwestheim	0	0	0	0%	0	0	0%

7. Liquidität

Vorhandene Liquidität

Girokonten (Stand 30.06.2011)	11.251.079 EUR
Festgelder (30.06.2011)	7.877.555 EUR
Summe	19.128.634 EUR

Liquiditätsvorschau 31.12.2011

Girokonten	1.772.904 EUR
Festgelder	0 EUR
Summe	1.772.904 EUR