

# Quartalsbericht II/2022

## STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH



### 1. Geschäftsführung

Herr Erster Bürgermeister Daniel Güthler  
Frau Bürgermeisterin Martina Koch-Haßdenteufel

### 2. Mitarbeiter

Beschäftigte	Vollzeit	8
	Teilzeit	2
	geringfügig	3
	Auszubildende	0

### 3. Kennzahlen zur Ertragslage (Stand 30.06.2022)

Anzahl Wohneinheiten	539
----------------------	-----

## 1. Gewinn- und Verlustrechnung

(Angaben in EUR, %)	PLAN	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren		IST
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2022			im Restjahr 2022		2. Quartal
	2022	2022	Absolut	in %	2022	Absolut	in %	2021
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3		Sp. 3
Umsatzerlöse - Hausbewirtschaftung	2.464.500	1.979.773	-484.727	-20%	4.929.000	2.949.227	60%	1.918.841
Umsatzerlöse - Verkauf v. Grundstücken	0	0	0	0%	0	0	0%	0
Bestandsveränderungen	0	0	0	0%	0	0	0%	0
Umsatzerlöse - Leistungen f. Dritte	16.000	24.000	8.000	50%	32.000	8.000	25%	13.500
Sonstige betriebl. Erträge	2.500	14.007	11.507	460%	5.000	-9.007	-180%	54.793
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.483.000</b>	<b>2.017.780</b>	<b>-465.220</b>	<b>-19%</b>	<b>4.966.000</b>	<b>2.948.220</b>	<b>59%</b>	<b>1.987.134</b>
Aufwendungen f. Hausbewirtschaftung	1.017.000	549.323	-467.677	-46%	2.034.000	1.484.677	73%	335.547
Aufwendungen f. Verkaufsobjekte	16.000	8.739	-7.261	100%	32.000	23.261	100%	-654
Aufwendungen aus anderen Lief.u.Leist.	0	0	0	0%	0	0	0%	0
Personalaufwand	384.500	324.030	-60.470	-16%	769.000	444.970	58%	320.878
Abschreibungen	458.000	610.000	152.000	33%	916.000	306.000	33%	448.000
Sonst. betriebliche Aufwendungen	160.000	127.620	-32.380	-20%	320.000	192.380	60%	92.615
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>2.035.500</b>	<b>1.619.712</b>	<b>-415.788</b>	<b>-20%</b>	<b>4.071.000</b>	<b>2.451.288</b>	<b>60%</b>	<b>1.196.386</b>
<b>Betriebliches Ergebnis (EBIT)</b>	<b>447.500</b>	<b>398.068</b>	<b>-49.432</b>	<b>-11%</b>	<b>895.000</b>	<b>496.932</b>	<b>56%</b>	<b>790.748</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0%	0	0	0%	0
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	114.000	54.545	-59.455	-52%	228.000	173.455	76%	80.784
<b>Operatives Geschäftsergebnis</b>	<b>333.500</b>	<b>343.523</b>	<b>10.023</b>	<b>3%</b>	<b>667.000</b>	<b>323.477</b>	<b>48%</b>	<b>709.963</b>
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	91.000	9.334	-81.666	-90%	182.000	172.666	95%	68.303
<b>Überschuss/Fehlbetrag</b>	<b>242.500</b>	<b>334.189</b>	<b>91.689</b>	<b>38%</b>	<b>485.000</b>	<b>150.811</b>	<b>31%</b>	<b>641.661</b>

## 1. Gewinn- und Verlustrechnung - Erläuterungen

Für die Aufsichtsratssitzung vom 13.10.2021 wurde die Ergebnis- und Liquiditätsplanung auf Basis der Fibu Stand 07/2021 erstellt. Die Ergebnisse dieser Planung lagen dem Wirtschaftsplan 2022 ff. zu Grunde. Dieser ist in der Vorgabenspalte (Soll-Spalte) für das Jahr 2022 abgebildet und wird für die Quartalsauswertung linear in die Soll-Vorgabe umgerechnet.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** liegen bei rd. TEUR 1.979,8. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten und Instandhaltungen) liegen bei rd. TEUR 549,3. Die Bestandserhöhung der noch nicht abgerechneten Umlagen des laufenden Jahres betragen per 30.06.2022 rd. TEUR 588,1 und werden innerhalb der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung gegengerechnet. Insgesamt liegt das Ergebnis aus den Umsatzerlösen abzgl. der zugehörigen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung zum Ende des II. Quartals 2022 bei TEUR 1.430,5 (lt. Plan TEUR 1.447,5).

Die **Umsatzerlöse - Leistungen für Dritte** umfassen im Planansatz die Erlöse für die Hausverwaltung der städtischen Wohneinheiten und der Wohneinheiten des Zweckverbands Pattonville. Diese sind im Planansatz Stand 07/2021 mit TEUR 27 p.a. kalkuliert. Tatsächlich dürften sich die Betreuungserträge für die städtischen Wohneinheiten und des Zweckverbands Pattonville p.a. auf TEUR 39,5 belaufen. Da die Rechnungstellung im Juli für das erste Halbjahr eines Jahres erfolgt, stehen entsprechend den erwarteten Erträgen 2021 zum Ende des II. Quartals 2022 kalkulatorische Erträge mit TEUR 24,0 zu Buche. Übrige Erträge aus Leistungen f. Dritte sind im Plan 2022 mit TEUR 5 p.a. eingestellt. Hierzu wurden keine Leistungen im II. Quartal 2022

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** wurden im Planansatz aufgrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit angesetzt. Die Abweichung hierzu beträgt rd. TEUR 11,5 und beruht auf nicht planbaren Erstattungsansprüchen aus Entgeltfortzahlungen für Personal im Krankenstand sowie Versicherungsleistungen für Schadensersatz.

Die Aufwendungen für **Personal** wurden auf dem Kenntnisstand zur Personalentwicklung und der Basis der besetzten Stellen zum Stand 07/2021 hochgeplant. Tatsächlich ergibt sich eine Reduzierung des geplanten Personalkostenaufwands aufgrund einer im II. Quartal 2022 noch nicht nachbesetzten Stelle sowie einer Mitarbeiterin in Elternzeit im kaufmännischen Bereich. Die Vakanz beider Stellen war zum Zeitpunkt der Planungen 07/2021 nicht ersichtlich.

Der Betrag der **Abschreibungen** wird nach den aktuellen Erkenntnissen im Planansatz liegen. Die Abschreibungen im Planansatz 2022 i.H. von TEUR 916 wurden als kalkulatorische Abschreibungen auf drei Quartale verteilt. Dadurch ergibt sich bei linearer Berechnung der Planzahlen eine Verwerfung.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen zum 30.06.2022 nach dem Stand der Buchhaltung bei rd. TEUR 127,6 und somit um TEUR 32,4 unter Plan.

Die **Zinsaufwendungen** liegen zum 30.06.2022 nach dem Stand der Buchhaltung bei rd. TEUR 54,5 und somit um TEUR 59,5 unter dem Plan. Im Wirtschaftsplan 2022 wurden hierbei noch Zinsen für das Projekt Poststraße mit TEUR 17,0 berücksichtigt sowie für die damals geplanten Bauprojekte. Nach dem aktuellen Stand (vgl. Erläuterungen zu Investitionen bzw. Liquidität und Kredite) werden diese Zinsen voraussichtlich nicht eintreten, weshalb der Ansatz zum 30.06.2022 unter der Planzahl liegt.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** beinhalten die Erstattungen aufgrund der Wechselwirkungen der Ende 2021 für die Zeiträume 2015-2017 abgeschlossenen Betriebsprüfung.

## 2. Investitionen

(Angaben in EUR, %)	PLAN	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren	
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2022			im Restjahr 2022	
	2022	2022	Absolut	in %	2022	Absolut	in %
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3	
Babcock-Areal	0	0	0	0%	0	0	0%
SABU-Gebäude/Parkplatz	0	0	0	0%	0	0	0%
Wohnanlage Herderstraße	0	0	0	0%	0	0	0%
Bahnhofstraße 25 / Friedrichstraße 6	0	0	0	0%	0	0	0%
Ladeneinheit Bahnhofstraße 25	0	0	0	0%	0	0	0%
Poststraße	1.100.000	0	-1.100.000	-100%	2.200.000	2.200.000	0%
Adlerstraße 17/1 (im Zeitablauf verschoben)	0	0	0	0%	0	0	0%
Hornbergstraße 67 + 71	0	0	0	0%	0	0	0%
Lindenstraße West	0	0	0	0%	0	0	0%
ehemaliges Gaswerk	0	0	0	0%	0	0	0%
Jakobstraße	0	0	0	0%	0	0	0%

An- und Ausbau Bestandsgebäude	450.000	0	-450.000	0%	900.000	900.000	0%
Besondere Instandhaltungsmaßnahmen	0	0	0	0%	0	0	0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.000	0	-5.000	-100%	10.000	10.000	100%

<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.555.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.555.000</b>	<b>-100%</b>	<b>3.110.000</b>	<b>3.110.000</b>	<b>100%</b>
-----------------------	------------------	----------	-------------------	--------------	------------------	------------------	-------------

## 2. Investitionen - Erläuterungen

Für die Aufsichtsratssitzung vom 13.10.2021 wurde die Ergebnis- und Liquiditätsplanung auf Basis der Fibu Stand 07/2021 erstellt. Die Ergebnisse dieser Planung lagen dem Wirtschaftsplan 2022 ff. zu Grunde. Dieser ist in der Vorgabenspalte (Soll-Spalte) für das Jahr 2022 abgebildet und wird für die Quartalsauswertung linear in die Soll-Vorgabe umgerechnet.

Hinsichtlich der Projektstände ergaben sich bis zum 30.06.2022 folgende Verlaufsänderungen in Bezug zum Planungsstand 07/2021:

Im Wirtschaftsplan 2022 Stand 07/2021 wurde das Bauvorhaben "**Poststraße**" als Vermietungsprojekt eingeplant. Aufgrund Abstandnahme des Mietinteressenten wurde das Projekt im Ansatz zum Planungsstand 08/2020 nochmals überarbeitet. Tatsächlich fielen bis Ende des II. Quartals 2022 hierzu keinerlei Kosten an.

Im Projekt "**Pflugfelder Straße 45**" wurden laut Wirtschaftsplan 2022 ff. die ersten Anlaufkosten zu einem Bauträgerprojekt dargestellt. Aktuell wurden jedoch noch keine Kosten bis Ende des II. Quartals 2022 verursacht.

### 3. Kreditaufnahmen

(Angaben in EUR, %)	PLAN	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren		IST
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2022			im Restjahr 2022		2. Quartal
	2022	2022	Absolut	in %	2022	Absolut	in %	2021
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3		Sp. 3
Kreditmarkt	2.000.000	0	0	0%	4.000.000	0	0%	0
Stadt Kornwestheim	0	0	0	0%	0	0	0%	0

### 4. Liquidität

#### Vorhandene Liquidität

Girokonten (Stand 30.06.2022)	1.107.927 EUR
Festgelder (Stand 30.06.2022)	0 EUR
<b>Summe</b>	<b>1.107.927 EUR</b>

#### Liquiditätsvorschau 31.12.2022

Girokonten	3.191.572 EUR
Festgelder	0 EUR
<b>Summe</b>	<b>3.191.572 EUR</b>

hier Liquiditätsveränderung lt. LiquiPlg. 2022 (geplant 7/2021-Basis für Finanzplanung 2020 ff.)  
zum Ist-Stand Girokonten/Festgelder per 31.12.2021  
hinzugerechnet bzw. abgezogen

### 3. Kreditaufnahmen - Erläuterungen

Für die Aufsichtsratssitzung vom 13.10.2021 wurde die Ergebnis- und Liquiditätsplanung auf Basis der Fibu Stand 07/2021 erstellt. Die Ergebnisse dieser Planung lagen dem Wirtschaftsplan 2022 ff. zu Grunde. Dieser ist in der Vorgabenspalte (Soll-Spalte) für das Jahr 2022 abgebildet und wird für die Quartalsauswertung linear in die Soll-Vorgabe umgerechnet.

In den Planungen Stand 07/2021 wurden für das Vermietungsprojekt "**Poststraße**" sowie im Bauprojekt "**Pflugfelder Straße 45**" Darlehensaufnahmen in 2022 einkalkuliert. Aktuell sind in beiden Projekten keine Auszahlung-en angefallen, so dass noch keine Notwendigkeit einer Darlehensaufnahme gegeben ist. Eine Darlehensaus-weitung fand daher im II. Quartal 2022 nicht statt.