

Quartalsbericht II/2021

STÄDTISCHE WOHNBAU KORNWESTHEIM GMBH



1. Geschäftsführung

Herr Erster Bürgermeister Daniel Gühler
Frau Bürgermeister Martina Koch-Haßdenteufel

2. Mitarbeiter

Beschäftigte	Vollzeit	7
	Teilzeit	3
	geringfügig	2
	Auszubildende	1

3. Kennzahlen zur Ertragslage (Stand 30.06.2021)

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

1. Gewinn- und Verlustrechnung

(Angaben in EUR, %)	PLAN	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren		IST
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2021			im Restjahr 2021		2. Quartal
	2021	2021	Absolut	in %	2021	Absolut	in %	2020
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3		Sp. 3
Umsatzerlöse - Hausbewirtschaftung	2.372.000	1.918.841	-453.159	-19%	4.744.000	2.825.159	60%	1.868.675
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	13.500	-2.500	-16%	32.000	18.500	58%	13.500
Sonstige betriebl. Erträge	2.500	54.793	52.293	2092%	5.000	-49.793	-996%	42.320
Gesamtleistung	2.390.500	1.987.134	-403.366	-17%	4.781.000	2.793.866	58%	1.924.495
Aufwendungen f. Hausbewirtschaftung	970.000	335.547	-634.453	-65%	1.940.000	1.604.453	83%	517.064
Aufwendungen f. Verkaufsobjekte	0	-654	-654	0%	0	654	0%	7.356
Aufw.aus anderen Lief. und Leistungen	0	0	0	0%	0	0	0%	16
Personalaufwand	337.500	320.878	-16.622	-5%	675.000	354.122	52%	338.961
Abschreibungen	448.000	448.000	0	0%	896.000	448.000	50%	450.000
Sonst. betriebliche Aufwendungen	195.000	92.615	-102.385	-53%	390.000	297.385	76%	115.446
Betriebsaufwand	1.950.500	1.196.386	-754.114	-39%	3.901.000	2.704.614	69%	1.428.844
Betriebliches Ergebnis (EBIT)	440.000	790.748	350.748	80%	880.000	89.252	10%	495.652
Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0%	0	0	0%	0
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	96.000	80.784	-15.216	-16%	192.000	111.216	58%	216.207
Operatives Geschäftsergebnis	344.000	709.963	365.963	106%	688.000	-21.963	-3%	279.445
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	94.500	68.303	-26.197	-28%	189.000	120.697	64%	68.303
Überschuss/Fehlbetrag	249.500	641.661	392.161	157%	499.000	-142.661	-29%	211.142

1. Gewinn- und Verlustrechnung - Erläuterungen

Für die Aufsichtsratssitzung vom 21.10.2020 wurde die Ergebnis- und Liquiditätsplanung auf Basis der Fibu Stand 08/2020 erstellt. Die Ergebnisse dieser Planung lagen dem Wirtschaftsplan 2021 ff. zu Grunde. Dieser ist in der Vorgabenspalte (Soll-Spalte) für das Jahr 2021 abgebildet und wird für die Quartalsauswertung linear in die Soll-Vorgabe umgerechnet.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** liegen bei rd. TEUR 1.918,8. Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten und Instandhaltungen) liegen bei rd. TEUR 335,5. Die Bestandserhöhung der noch nicht abgerechneten Umlagen des laufenden Jahres betragen per 30.06.2021 rd. TEUR 425,5 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 2021 bei TEUR 1.583,3 (lt. Plan TEUR 1.402,0). Die Differenz resultiert überwiegend aus den unter dem Planansatz liegenden Instandhaltungsaufwendungen. Diese sind per 30.06.2021 mit rd. TEUR 390,0 in den Planzahlen enthalten und liegen Ende des II. Quartals 2021 tatsächlich bei TEUR 197,0 (Abweichung: TEUR - 193,0).

Die **Umsatzerlöse - Leistungen für Dritte** umfassen im Planansatz die Erlöse für die Hausverwaltung der städtischen Wohneinheiten und der Wohneinheiten des Zweckverbands Pattonville. Da die Rechnungstellung im Juli für das erste Halbjahr eines Jahres erfolgt, stehen entsprechend dem Planansatz zum Ende des II. Quartals 2021 kalkulatorische Erträge mit TEUR 13,5 zu Buche. Übrige Erträge aus Leistungen f. Dritte sind im Plan 2021 mit TEUR 5 p.a eingestellt. Hierfür wurden keine kalkulatorische Buchungen zum 30.06.2021 vorgenommen, weshalb es zu einer geringfügigen Planabweichung Ende des I. Quartals 2021 von TEUR - 2,5 kommt.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** wurden im Planansatz aufgrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit angesetzt. Die Abweichung hierzu beträgt rd. TEUR 52,3 und beruht auf nicht planbaren Erstattungsansprüchen aus Entgeltfortzahlungen für Personal im Krankenstand sowie Versicherungsleistungen für Schadensersatz. Allein hier wurden rd. 31,8 T€ Schadensersatzleistungen im II. Quartal vereinnahmt.

Die Aufwendungen für **Personal** wurden auf dem Kenntnisstand zur Personalentwicklung und der Basis der besetzten Stellen zum Stand 08/2020 hochgeplant. Tatsächlich ergibt sich eine zeitliche Verschiebung aufgrund der linearen Verlaufsunterstellung zum 30.06.2021 anhand der Gesamtjahresplanung. Der Personalbestand unterliegt zum Quartalsende II/2021 keinen Abweichungen zur Planung.

Der Betrag der **Abschreibungen** wird nach den aktuellen Erkenntnissen im Planansatz liegen und wird unterjährig kalkulatorisch abgebildet.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen zum 30.06.2021 nach dem Stand der Buchhaltung bei rd. TEUR 92,6 und somit um TEUR 102,4 unter Plan. Es ist nicht davon auszugehen, dass hier die Planzahlen Stand 08/2020 für 2021 insgesamt erreicht werden. Auch die Kostenentwicklung in diesem Bereich auf Basis des Jahresabschlusses 2020 lassen zum Stand heute eine geringere Kostenschätzung für 2021 zu.

Die **Zinsaufwendungen** liegen zum 30.06.2021 nach dem Stand der Buchhaltung bei rd. TEUR 80,8 und somit um TEUR 15,2 unter dem Plan. Im Wirtschaftsplan 2021 wurden hierbei noch Zinsen für das Projekt Poststraße mit TEUR 17,0 berücksichtigt. Nach dem aktuellen Stand (vgl. Erläuterungen zu Investitionen bzw. Liquidität und Kredite) werden diese Zinsen voraussichtlich nicht eintreten, was den wesentlichen Grund für einen Ansatz unter Plan per 30.06.2021 darstellt.

2. Investitionen

(Angaben in EUR, %)	PLAN	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren	
	2. Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2021			im Restjahr 2021	
	2021	2021	Absolut	in %	2020	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	68.921	68.921	100%	0	-68.921	0%
Ladeneinheit Bahnhofstraße 25	0	0	0	0%	0	0	0%
Poststraße	1.100.000	1.142	-1.098.858	-100%	2.200.000	2.198.858	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	50.000	0	-50.000	-100%	100.000	100.000	0%

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	2.855	-2.145	-43%	10.000	7.145	71%

Gesamtleistung	1.180.000	72.918	-1.107.082	-94%	2.360.000	2.287.082	97%
-----------------------	------------------	---------------	-------------------	-------------	------------------	------------------	------------

2. Investitionen - Erläuterungen

Für die Aufsichtsratsitzung vom 21.10.2020 wurde die Ergebnis- und Liquiditätsplanung auf Basis der Fibu Stand 08/2020 erstellt. Die Ergebnisse dieser Planung lagen dem Wirtschaftsplan 2021 ff. zu Grunde. Dieser ist in der Vorgabenspalte (Soll-Spalte) für das Jahr 2021 abgebildet und wird für die Quartalsauswertung linear in die Soll-Vorgabe umgerechnet.

Hinsichtlich der Projektstände ergaben sich bis zum 30.06.2021 folgende Verlaufsänderungen in Bezug zum Planungsstand 08/2020:

Im Wirtschaftsplan 2021 Stand 08/2020 war für das Projekt "**Bahnhofstraße**" bereits die komplette Schlussabrechnung der Gewerke Ende 2020 unterstellt. Die hier dargestellten Beträge sind nachlaufende Kostenabrechnungen der im zwischenzeitlich fertiggestellten Jahresabschluss 2020 bereits berücksichtigten ausstehenden Kosten dieses Bauvorhabens. Aufgrund Totalabverkauf und Übergaben der Wohneinheiten in 2020 ergeben sich keine Ergebnisauswirkungen im Jahr 2021 aus diesem Projekt.

Im Wirtschaftsplan 2021 Stand 08/2020 wurde das Bauvorhaben "**Poststraße**" als Vermietungsprojekt eingeplant. Aufgrund Abstandnahme des Mietinteressenten wird das Projekt derzeit in abgewandelter Form und neuer Struktur überarbeitet. Daher kamen zu den Ende Quartal I/2021 angefallen Kosten der Bodenbeprobung tatsächlich keine weiteren Kosten hinzu.

Im Projekt "**Jakobstraße**" wurden laut Wirtschaftsplan 2021 ff. die ersten Anlaufkosten zu einem Bauträgerprojekt dargestellt. Aktuell wurden jedoch noch keine Kosten bis Ende des II. Quartals 2021

3. Kreditaufnahmen

(Angaben in EUR, %)	PLAN	IST	Planabweichung		Plan	Zu realisieren		IST
	2 Quartal	2. Quartal	2. Quartal 2021			im Restjahr 2021		2. Quartal
	2021	2021	Absolut	in %	2021	Absolut	in %	2020
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4 = Sp. 3 - Sp. 2		Sp. 5	Sp. 6 = Sp. 5 - Sp. 3		Sp. 3

Kreditmarkt	1.100.000	0	-1.100.000	100%	2.200.000	2.200.000	0%	0
Stadt Kornwestheim	0	0	0	0%	0	0	0%	0

4. Liquidität

Vorhandene Liquidität

Girokonten (Stand 30.06.2021)	853.798 EUR
Festgelder (Stand 30.06.2021)	0 EUR
Summe	853.798 EUR

Liquiditätsvorschau 31.12.2021

Girokonten	754.094 EUR
Festgelder	0 EUR
Summe	754.094 EUR

hier Liquiditätsveränderung lt. LiquiPlg. 2021 (geplant 8/2020-Basis für Finanzplanung 2019 ff.)
zum Ist-Stand Girokonten/Festgelder per 31.12.2020
hinzugerechnet bzw. abgezogen

3. Kreditaufnahmen - Erläuterungen

Für die Aufsichtsratssitzung vom 21.10.2020 wurde die Ergebnis- und Liquiditätsplanung auf Basis der Fibu Stand 08/2020 erstellt. Die Ergebnisse dieser Planung lagen dem Wirtschaftsplan 2021 ff. zu Grunde. Dieser ist in der Vorgabenspalte (Soll-Spalte) für das Jahr 2021 abgebildet und wird für die Quartalsauswertung linear in die Soll-Vorgabe umgerechnet.

In den Planungen Stand 08/2020 wurde für das Vermietungsprojekt "**Poststraße**" eine Darlehensaufnahme 2021 einkalkuliert. Tatsächlich wird das Projekt dem Grunde nach beibehalten, aber nach aktuellen Erkenntnissen unter geänderter Planungskonzeption. Eine Darlehensausweitung fand daher auch im II. Quartal 2021 nicht statt.