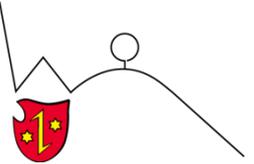


# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	3
Öffentliche Bekanntmachung	3
Vorlagendokumente	5
TOP Ö 1.1 Wohnbaulandentwicklung: Bürgerrückmeldungen nach Vorstellung der möglichen Standorte	5
Informationsvorlage 7987/1 öff	5
TOP Ö 3 Schillerschule Dettingen, Sanierung und Erweiterung	21
Vorlage 7451/23 öff	21
TOP Ö 4 Vorberatung des Haushaltsplanentwurfs 2018 mit Entwurf des Wirtschaftsplans 2018 vom Eigenbetrieb Wasserversorgung Dettingen an der Erms	23
Vorlage 8001 öff	23
TOP Ö 5 Annahme von Spenden 2017	25
Vorlage 7998 öff	25
TOP Ö 6 Ehrenamtliche Entschädigung der Wahlhelfer bei der Bürgermeister-, Parlamentswahlen, Volksabstimmungen und Bürgerentscheide	27
Vorlage 7997 öff	27
TOP Ö 7 Beteiligungsbericht - KWG Kommunale Wohnungsbau GmbH	29
Informationsvorlage 7995 öff	29
7995-1 GR Vorlage 7949 7995 öff	35
7995-2 Wirtschaftsplan 2018 7995 öff	87
7995-3 Finanzplanung 7995 öff	89
7995-4 Vermoegensplan 2018 7995 öff	91





Gemeindeverwaltung  
Dettingen an der Erms

07.12.2017

## **E i n l a d u n g**

zu einer Sitzung des Gemeinderats am Donnerstag, 14.12.2017 im Sitzungssaal des Rathauses „Schlöble“.

**Beginn: 18.00 Uhr**

## **T a g e s o r d n u n g**

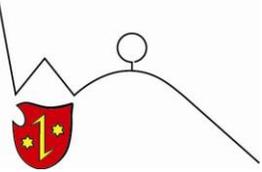
### **1. Öffentlicher Teil**

- 1 Laufendes und Bekanntgaben
- 1.1 Wohnbaulandentwicklung:  
Bürgerrückmeldungen nach Vorstellung der möglichen Standorte, Teil II  
Vorlage: 7987/1 öff
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Schillerschule Dettingen, Sanierung und Erweiterung  
hier: Vergabe Heizungsanlage G2 / G4  
Vorlage: 7451/23 öff
- 4 Vorberatung des Haushaltsplanentwurfs 2018 mit Entwurf des Wirtschaftsplans 2018 vom Eigenbetrieb Wasserversorgung Dettingen an der Erms  
Vorlage: 8001 öff
- 5 Annahme von Spenden 2017  
Vorlage: 7998 öff
- 6 Ehrenamtliche Entschädigung der Wahlhelfer bei der Bürgermeister-, Parlamentswahlen, Volksabstimmungen und Bürgerentscheide  
Vorlage: 7997 öff
- 7 Beteiligungsbericht - KWG Kommunale Wohnungsbau GmbH  
Vorlage: 7995 öff
- 8 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

Michael Hillert  
Bürgermeister





## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7987/1 öff	Sachbearbeitung: Ralf Barth AZ: - Bar	10.11.2017	
Gremium GR	Datum 14.12.2017	Behandlungszweck/-art Information öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung: 7987			

### Informationsvorlage

#### Wohnbaulandentwicklung:

#### Bürgerrückmeldungen nach Vorstellung der möglichen Standorte, Teil II

---

#### Sachverhalt

Im Rahmen der Gemeinderatsitzung am Donnerstag, 19. Oktober 2017 wurde die Bürgerschaft aufgerufen, sich an der Diskussion über mögliche Wohnbaulandentwicklungsflächen zu beteiligen. In der Vorlage 7987 zum GR am 16.11.2017 wurden die ersten bei der Gemeindeverwaltung eingegangenen Rückmeldungen abgebildet. In Ergänzung dazu folgen hier weitere Stellungnahmen:

#### 10. Mail vom 06.11.2017

Sehr geehrter Herr Hillert,  
es ist tatsächlich so, dass die Fläche "Kühsteiggasse" nicht nur an einer stark befahrenen Straße liegt und direkt an ein Wohngebiet angrenzt, sondern auch von vielen Hundebesitzern zum "Gassi gehen" angelaufen bzw. angefahren wird. Auf unserem Grundstück gibt es zum Beispiel drei Fußwege, die von Hundebesitzern zum Überqueren benutzt werden. Den ersten auf Höhe der Albstraße, den zweiten auf Höhe des Stefan-Zweig-Wegs und den dritten auf Höhe Am Heiligenbrunnen. Ich habe auf unserem Grundstück in den letzten zehn Jahren keinerlei wildlebende Vogelarten mehr gesehen.

Das mögliche Gebiet "Kühsteiggasse" zur Wohnbaulandentwicklung ist mit ca. 4,7 ha die größte Fläche für eine eventuelle Erschließung. Durch die Haltung des Landes, möglichst eine Ausdehnung in der Fläche zu vermeiden, könnte dieses gesamte Gebiet an der Größe der Fläche in der Entscheidung des Gemeinderats scheitern.

Deshalb bitte ich Sie zu prüfen, ob diese Fläche nicht auf ca. 50 % und somit auf ca. 2,4 ha zu reduzieren wäre. Hier könnte ich mir eine Grenze beim Haus Kühsteiggasse Nr. 58 vorstellen, so dass eine Arrondierung des Gebiets "Kühsteiggasse" mit dem Gebiet "Oberer Wolfgarten I" gegeben wäre. Also eine Aufteilung der Fläche in "Kühsteiggasse I" und "Kühsteiggasse II".

#### **11. Mail vom 06.11.2017**

Guten Tag,  
nachdem im "Dettingen aktuell" dazu aufgefordert wurde, dass sich die Dettinger Bürger zu den möglichen Baugebieten äußern sollen/dürfen, möchten wir dies gerne tun.

Als Bewohner der Buchhalde hat es uns sehr gewundert, dass der Bereich "Vor Buchhalden" einer der Standorte ist, die momentan zur Debatte stehen. Es ist unserer Ansicht nach aufgrund des höheren Energiebedarfs nicht mehr zeitgemäß, an einem Nordhang neue Wohngebiete auszuweisen. Solche Aspekte sollten heute doch mehr Gewicht haben, als in den 70er oder 80er Jahren. Aufgrund des fehlenden Gasanschlusses wäre das Neubaugebiet zudem auf Öl angewiesen.

Im Weiteren ist das Baugebiet sehr weit von Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Eine Erweiterung der Buchhalde macht unserer Ansicht nach nur Sinn, wenn im Bereich zwischen Neuwiesen und Buchhalde Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden. Ansonsten wird zunehmend innerörtlicher Verkehr generiert.

Zudem würden weitere Ackerflächen aus Dettingen verschwinden. Wäre es da nicht sinnvoller, Baugebiete in Streuobstwiesen auszuweisen? Davon gibt es ungleich viel mehr, viele davon werden auch nicht mehr bewirtschaftet.

Wenn schon die Buchhalde erweitert werden soll, wieso dann nicht am Blohn? Dort handelt es sich immerhin nicht um einen Nordhang und es wären keine Ackerflächen betroffen. Vielen Dank, dass wir in dieser Frage mitdiskutieren dürfen.

#### **12. Mail vom 06.11.2017**

Hallo Herr Hillert,  
Sie hatten im letzten "Dettingen aktuell" die Bevölkerung gebeten sich an der der aktuellen Diskussion zu beteiligen. Dies möchte ich auf diesem Weg gerne machen.

Ich finde es gut, dass Dettingen wachsen will und neuen Wohnraum schafft. Nichts desto trotz denke ich auch, sollte es auch wichtig sein, leerstehende bestehende Immobilien wieder zu bewohnen (alleine in der Panoramastr. stehen aktuell 3 Häuser leer (eine "Bauruine", zwei ältere Gebäude zu nicht realistischen Verkaufs-Preisen) und vie-

le freie Flächen erstmal zu schließen und die bestehende Infrastruktur zu nutzen, bevor groß neue kostenintensive Infrastruktur erstellt werden muss.

Über die gezeigten Karten bin ich etwas verwundert. Alle gezeigten Flächen sind auch in den aktuellen Bodenrichtwert-Karten (Link und PDF auf der Homepage) entsprechend ausgezeichnet. Allerdings ist beim Gebiet "1. Gfäll" auf der abgebildeten Karte mehr Fläche markiert, als in der aktuellen Bodenrichtwert-Karte.

Die Gebiete um die Flurstücknummern 9246/1, 9248/1, 9251/1 und 9253 werden hier zusätzlich aufgeführt. Auch die Fläche "8. Hinter der Ziegelhütte" sind in der Bodenrichtwert-Karte nicht entsprechend markiert. Ist das Absicht? Hat sich hier etwas geändert? Grundsätzlich halte ich die "extremen" Hänge wie bspw. "1. Gfäll", "2. Gfäll/Katholische Kirche" nicht für optimal, sowohl für die mögliche bebaubare Fläche als auch für die entstehenden Bau-Kosten für die "Hangsicherung".

#### Antwort der Gemeindeverwaltung auf Rückfragen in der Mail

Sehr geehrter Herr Treiber,  
herzlichen Dank für Ihre Mail und Ihre Anregungen. Wir werden auch diese dem gesamten Gemeinderat weitergeben und im weiteren Verlauf der Diskussion über die Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen berücksichtigen.

Ich habe soeben die aktuelle Bodenrichtwertkarte überprüft. Allerdings ist es mir ebenfalls unklar, warum diese Flächen nicht bzw. nur anteilig sich in der Bodenrichtwertkarte wiederfinden. Offensichtlich wurde bei der Übertragung der Entwicklungsflächen aus dem Flächennutzungsplan in die Bodenrichtkarte flexiblere Gebietsgrenzen gewählt – warum auch immer.

Unser Bauamt ist derzeit dabei, die Bodenrichtwertkarte fortzuschreiben. Ich werde diesen Ihren Hinweise weitergeben und hoffe, dass in der künftigen Bodenrichtwertkarte auch diese Flächen berücksichtigt sind.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Rathaus  
Ralf Barth, Amtsleiter | Hauptamt

*Nachrichtlich vom 04.12.2017: Bodenrichtwertkarte wurde an den benannten Stellen aktualisiert und fortgeschrieben. Die neuen Werte sollen zum 1. Januar 2018 veröffentlicht werden.*

#### **13. Mail vom 07.11.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse haben ich und meine Kinder den Artikel über die derzeitige Debatte zur Planung eines neuen Wohngebietes in Dettingen gelesen.

Wir sind Eigentümer eines ca. 20 ar großen Flurstückes im Gebiet der Kühsteiggasse und hatten bereits bei der letzten Debatte über die Festlegung eines neuen Baugebiets gehofft, dass dieses Gebiet ausgewählt wird. Meine drei Kinder hätten gerne in Dettingen gebaut und ich hätte es als Mutter gerne gesehen, wenn sie sich mit ihren Familien in meiner Nähe ein Zuhause hätten schaffen können. Doch die Gemeinde hatte sich für ein anderes Gebiet entschieden.

Jahre später scheint sich diese Chance zu wiederholen. Wir sind gespannt für welches Baugebiet sich die Gemeinde dieses Mal entscheiden wird. Meine drei Kinder, 4 Enkelkinder und ich würden es begrüßen wenn man sich dazu entschließen würde die freie Fläche der Kühsteiggasse als Baugebiet auszuweisen.

Nach wie vor besteht ein großes Interesse meiner Kinder und Enkelkinder auf unserem Grundstück bauen zu können. Aus unserer Sicht gibt es neben den bereits genannten Gründen noch andere die aus unserer Sicht für das Gebiet Kühsteiggasse sprechen:

- Es handelt sich mit 4,7 Hektar um das flächenmäßig größte der zur Auswahl stehenden Gebiete, welches auf viele Jahre hinaus die Bedürfnisse der unterschiedlichsten Interessenten erfüllen könnte
- Es handelt sich um das von der Lage her attraktivste Gebiet mit guter Anbindung an den Ort und die vorhandene Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und anderen sozialen Einrichtungen
- Es trägt dazu bei, das bisher durch den Wolfgarten flächenmäßig überflügelte Ortsgebiet einheitlich zu schließen und zu gestalten, was aus unserer Sicht auch gg. die Erweiterung des Wolfgartens auf das Gebiet Wolfgarten II spricht
- Das Gebiet zwischen Dettingen und der Buchhalde gelegene Gebiet ist mit 1,5 ar das flächenmäßig kleinste und würde bereits nach wenigen Jahren die Gemeinde erneut zur Ausweisung eines weiteren Gebietes zwingen. Dieses Gebiet ist auch von der Lage her weniger attraktiv und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt

#### **14. Mail vom 09.11.2017**

Sehr geehrter Herr Hillert,  
sie haben in der örtlichen Presse um Stellungnahmen und Anregungen zur Baulandentwicklung gebeten.

Nachdem wir die verschiedenen Varianten in letzter Zeit angeschaut haben, ist für mich das Gebiet entlang der Kühsteiggasse (Gebiet 5) am besten für eine weitere Bebauung geeignet. Das Gelände ist nicht allzu steil, damit können die Grundstücke einfach erschlossen und genutzt werden. Sollten in ferner Zukunft weitere Flächen benötigt werden, kann durch die Erschließung des oberen Wolfgarten (Gebiet 6) und Sulz (Gebiet 4) ein großes, zusammenhängendes Neubaugebiet gewonnen werden.

Unabhängig vom tatsächlich geplanten Gebiet möchte ich der Gemeinde empfehlen, das Umlegungsverfahren entgegen den bisherigen Gewohnheiten durchzuführen. Meines Erachtens ist es sinnvoll, zuerst alle in Frage kommenden Grundstücke durch die Gemeinde aufzukaufen. Ein Richtpreis für die Fläche könnte der Preis sein, der vor der Umlegung im Industriegebiet Vogelsang den Grundstückseigentümern damals bezahlt wurde. Dieser Grundstückspreis ist dann immer noch deutlich höher als der bisherige marktübliche Preis für landwirtschaftliche Flächen. Dies hätte den Vorteil, dass die Diskussion um die „richtige“ Variante deutlich emotionsloser geführt wird und tatsächlich sachliche Gründe im Vordergrund stehen, nicht die subjektive Empfehlung aufgrund des zu erwartenden Wertzuwachses. Außerdem ist es gerechter denjenigen Grundstückseigentümern gegenüber, deren Fläche nicht innerhalb des Umlegungsgebiets liegen.

Der größte Vorteil ist, dass die Gemeinde anschließend alle Flächen in ihrer Hand hält, und damit einfach und zielführend eine rasche Bebauung ohne jahrzehntelange Baulücken gewährleisten kann. Die bisher vorhandenen Baulücken werden regelmäßig im Gemeinderat bemängelt, ohne dass an diesem Zustand etwas geändert wird. Durch den Ankauf der Grundstücke vor der Umlegung kann die Gemeinde die Bebauung wunschgemäß steuern. Meines Wissens wird in Pfullingen schon seit längerer Zeit bei Baulandumlegungen entsprechend vorgegangen.

#### **15. Mail vom 10.11.2017**

Sehr geehrter Hr. Barth, danke für das nette Telefongespräch am Mittwochnachmittag.

Wie ja schon mündlich kundgegeben, wäre ich sehr interessiert hinter meinem Elternhaus zu bauen. Mein Vater hat vor über 50 Jahren einige kleine Grundstücke über der Panoramastraße gekauft, in der Hoffnung, dass seine Kinder einmal dort bauen dürften. Leider ist er sehr jung verstorben und sein Wunsch ist bis heute nicht in Erfüllung gegangen.

Es ist unheimlich schwer ein Baugrundstück in Dettingen zu bekommen. In den neuen Wohnbauentwicklungsflächen ist nun endlich dieses Gebiet aufgelistet. Es handelt sich um das Gebiet "Gfäll". Wir finden, dass es sehr sinnvoll ist, dort ein neues Wohngebiet zu erschließen, da ja oberhalb schon Häuser (Königshöhe) vorhanden sind.

Man greift in kein Natur- oder Vogelschutzgebiet ein und könnte so das Gebiet zwischen den bestehenden Häusern sinnvoll nutzen. Verkehrstechnisch sind die Straßen

unterhalb des Gfäll's kaum belastet, so dass man keine Engpässe oder Staus zu den üblichen Stoßzeichen befürchten muss.

Für uns würde ein lang ersehnter Traum in Erfüllung gehen, auch an Gedenken meines Vaters, wenn wir die Möglichkeit bekämen dort ein Haus zu errichten. Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns auf dem Laufenden halten könnten, bzw. wir Infos über die weitere Entwicklung erhalten würden.

#### **16. Mail vom 10.11.2017**

Guten Tag Herr Barth,  
ich möchte mich persönlich für eine Umlegung der Bereiche Gfäll/Katholische Kirche/Burg aussprechen. Mir gehört das Flurstück (...) mit 7,41 a und würde gerne selbst darauf bauen wollen. Im Jahr 2005 habe ich es erworben und einen „Bauerwartungspreis“ dafür bezahlt.

So wie ich damals gehört habe, ist dieses Gelände schon viele Jahre als Bauerwartungsland deklariert und hätte es somit auch verdient. Für mich zählt der Bereich Katholische Kirche bis zur Burg mit seinem eher noch sanften Anstieg zu den schönsten Fläche, die Dettingen zu bieten hat. Die Rundumsicht vom Goldland über den Hohenurach, das Rossfeld bis zur Achalm ist einmalig. Die Entfernung in die Ortsmitte ist ebenfalls überschaubar und auch zu Fuß schnell erreichbar.

Den Bereich Gfäll Richtung Westen sehe ich allerdings für zu steil an. Somit würde ich die Erschließung mit Flst. 8604 oberhalb der katholischen Kirche enden lassen.

#### **17. Mail vom 12.11.2017**

Hallo Herr Barth, für Dettingen würde ich mir ein Neubaugebiet der besonderen Art wünschen. Ökologisch, ökonomisch, wirtschaftlich erschwinglich für junge Familien und Senioren, barrierefrei, gemeinschaftlich (Treffpunkt für jung und alt), Wohnen für Jung und Alt inkl. Inklusion (Beteiligung eines sozialen Trägers), auf neuestem Stand der Technik, autark in der Energietechnik, Vorreiterrolle.

Ein Bekannter von mir erstellt momentan in Hessen ein Projekt, dass ich nachahmenswert finde. Als Anregung für Dettingen, in angepasster Form, aber sehr innovativ.

<http://www.mkm-bauprojekte.de/mkm>

*Ein Auszug aus den Seiten des Links:*

### **Innovative Wohneinheiten für jeden Geschmack**

Auf einer Gesamtfläche von rund 3,7 ha entstehen am westlichen Ortsrand, nur wenige Gehminuten von Ried- und Gemeindesee, 67 Häuser in acht verschiedenen Haustypen. Die Einfamilien- und Doppelhäuser präsentieren sich beispielsweise in klaren, puristischen Formen, im mediterranen Toskanastil oder klassisch-funktional.

Alle Wohneinheiten eint das innovative Gesamtkonzept einer Plusenergiehaus-Siedlung. Solarzellen auf jedem Dach wandeln mittels Photovoltaik (Modul-Nennleistung: mindestens 7 kWp) Sonnenlicht in Strom um. Dieser kohlenstoffneutral produzierte Strom wird unter anderem von Luft/Wasser-Wärmepumpen genutzt, um Heizwärme aus der Umgebungsluft zu gewinnen.

### **Kosten- und Klimaschutzkriterien optimal**

Da die KfW-40-Plus-Gebäude untereinander vernetzt sind, kann der gewonnene Strom dort eingesetzt werden, wo er gerade verbraucht wird. Optimal ausgestaltete Gebäudehüllen verhindern Energieverlust. So wird die gesamte Siedlung energieautark, CO<sub>2</sub>-neutral und zum bilanzierten Nullenergie-Quartier.

### **Nachhaltigkeit und Komfort Hand in Hand**

Wer ressourcenschonendes baut und lebt, gewinnt im Helfrichsgärtel III mehr als nur ein gutes Gewissen. Alle Wohneinheiten sind auf einem sehr hohen technischen Standard, dazu gehören beispielsweise elektrische Rolläden und Steuerung der Heizung. Alle Häuser werden mit einem BUS-System und einem hochleistungsfähigen Internet-Anschluss ausgestattet, das Ihr Heim zum Smart Home macht: die Rolläden, das Licht (optional) oder die Heizung lassen sich so bequem über eine App auf dem Smartphone steuern.

## **18. Mail vom 13.11.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren, mit Interesse haben wir die Informationen zur weiteren Wohnbauentwicklung in Dettingen verfolgt. Sehr gerne werden wir dazu Stellung nehmen.

Bereits Anfang 2015 traten Herr (...) und Herr (...) an den Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung heran und unterbreiteten ihre Idee zur Umlegung der Flächen im Gewann Burg.

Das von Herrn (...) und Herrn (...) vorgeschlagene Gebiet wurde von der Gemeindeverwaltung nun im Rahmen der Wohnbaulandentwicklung in „Gfäll“ und „Burg“ aufgeteilt. Wir sind Eigentümer eines Grundstückes im Gebiet „Burg“ und würden dort gerne und schnellstmöglich eine Wohnbebauung realisieren.

Wir würden es als sinnvoll erachten, wenn beide Gebiete, also „Gfäll/katholische Kirche“ und „Burg“ in die Wohnbauentwicklung miteinbezogen werden würden. Eine Bebauung

des Gebietes von Gfällweg bis Ende Burgstraße würde die Ortsrandlinie verlängern, bzw. begradigen, die Neubebauung würde sich harmonisch in die bereits bestehende Bebauung einfügen und so eine letzte „Lücke“ am nördlichen Ortsrand ausfüllen. Insgesamt könnten 4,8 ha Bauland erschlossen werden. Zusätzlich ergäbe sich die Möglichkeit, auch noch das Gebiet Gfäll zu realisieren. Natürlich liegt unser Schwerpunkt aber auf dem von Ihnen ausgewiesenen Gebiet „Burg“. Kein anderes angedachtes Gebiet fügt sich derart perfekt in das bestehende Ortsbild ein.

Ein weiteres Argumente wäre ein Ausbau der Zufahrtsstraßen Burg und Gfäll.

Durch die Herren (...) und (...) wurde bereits eine Umfrage für Gebiet „Burg“ durchgeführt, in diesem Gebiet gibt es sehr viele bauwillige Eigentümer, so dass eine schnelle Bebauung möglich wäre.

Wir hoffen sehr, dass das Gebiet „Burg“ als neues Wohnbauland ausgewiesen wird und sind gespannt auf die weiteren Entwicklungen.

### **19. Mail vom 15.11.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren, Herr Hillert und GemeinderätInnen, vielen Dank für das Interesse an der Meinung der Bürger und Ihre Aufforderung zur Diskussion. Ich hoffe, dass diese auch respektiert und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt wird.

Leider muss ich sagen, dass ins besondere die Vorschläge 1 – 6 („Gfäll“-„Gfäll/Kath. Kirche“/„Burg“/„Sulz“/„Kühsteiggasse“/„Ob. Wolfgarten II“) als Standorte zur Erschließung von Baugebieten ein Frevel an Natur- und Umweltschutz darstellen. Das ist ein Schlag ins Gesicht!

In Zeiten in denen Klimawandel, Vogel-, Insekten-und Bienenschutz heiß diskutierte werden, ganz zu Schweigen vom Erhalt der Streuobstwiesen, kann es doch nicht möglich sein, solche wie von Ihnen vorgeschlagenen Gebiete mit Beton zu pflastern!

Zudem, dass auch noch ein ausgewiesenes Vogelschutzgebiet (Kühsteiggasse) in Ihre Vorschläge einfluss! Wenn ich das lese kann ich es nicht glauben. Das ist ein Ausverkauf zu Lasten der Natur! Klimaschutz beginnt im Kleinen! Aber wahrscheinlich ist es halt wie immer und überall – das Geld. Ich möchte nicht wissen, wie viele Gemeinderatsmitglieder bzw. Angestellte im Rathaus selbst oder Angehörige/Freunde/Bekannte haben, die sich jetzt schon die Hände reiben, und hoffen dass, sie durch den Verkauf ihrer „Gütle“ jetzt die Taschen voll kriegen!

Herr Hägele sagte „Dettingens Bauland ist endlich“ – wahrscheinlich ist schon endlich! Zudem ist zu überlegen, ob die 150 unbebauten Bauplätze innerhalb Dettingens nicht erst bebaut werden sollten!

Außerdem kann ich mir kaum vorstellen, dass in Ihren vorgeschlagen Gebieten Sozialer Wohnungsbau betrieben wird – eher exklusives Bauen!

Ich möchte Ihnen auch gerne ein negatives Beispiel für Rohbau mit der Natur und Ausverkauf der Lebensqualität geben – Metzingen! Was ist aus dem netten, beschaulichen Städtle geworden? Kreuz und quer wird alles zugestampft, und ich meine jetzt nicht die "Outlet City". Die einzigen, die davon profitieren sind der Bürgermeister und die Gemeinderäte mit Sicht auf ihre Konten! Die Metzinger fühlen sich fremd in ihrer eigenen Stadt, in der sie schon Jahrzehnte leben! Ist das auch Ihr Ziel?

Ein weiterer Punkt ist der Verkehr! Es ist jetzt manchmal ja schon kaum möglich aus Dettingen hinaus zu fahren oder innerhalb des Ortes voran zu kommen. Mehr Menschen – mehr Autos – mehr Verkehrschaos!

Ich hoffe, dass Nabu, BUND und die Grünen sich dafür einsetzen, dass diese Erschließungen nicht stattfinden.

#### **20. Mail vom 15.11.2017**

Sehr geehrter Gemeinderat,  
die Bürgerschaft von Dettingen wird aufgerufen zur Diskussion, **wo** neues Wohnland geschaffen werden soll. Leider nicht zur Debatte steht die Frage, **ob** überhaupt neue Baugebiete sinnvoll und möglich sind und von den Einwohnern gewünscht werden. Es reichen der Gemeindeverwaltung offensichtlich lediglich "häufige Anfragen von Bauwilligen", um mit der Planung zu beginnen.

Nachdem die Gemeinde in den letzten Jahren flächenmäßig explodiert ist durch Erschließung mehrerer großer Wohnbaugebiete und durch überdimensionale Erweiterung der Gewerbegebiete (der Ort ist mittlerweile umzingelt von Industrie), werden nun Flächen, die im Vogelschutzgebiet liegen, als auch kostbare Steuobstwiesen mit in die Auswahl genommen. Darüber hinaus sind die meisten zur Diskussion stehenden Areale entweder zu steil (Hangrutsch) oder zu nass (Oberer Wolfgarten II) und daher bei den zunehmenden Wetterextremen als Bauland überwiegend nicht geeignet.

Rein ökonomische Interessen vernichten zunehmend die rasant schwindende ökologisch wertvolle Landschaft der Gemeinde, tragen zum Artensterben bei und beeinträchtigen die Lebensqualität. Die vermehrte Wohnlandnachfrage ist auch als Folge der Gewerbeerweiterung zu sehen. Dettingen als "Einpendlergemeinde" leidet unter dem stark angewachsenen Verkehr - darunter viel Schwerlastverkehr - mit allen negativen Folgen: immer länger werdende Staus an allen Ausfallstraßen, Zunahme der Luftverschmutzung (u.a. Emissionen der Farben-Chemie) und des Lärmpegels etc.

Wie weit kann die Gemeinde im Ermstal wachsen, wieviel mehr Verkehr ist tragbar, wieviel mehr unwiederbringlicher Flächenverbrauch mit Zerstörung von Natur und Um-

welt, bis "die Menschen sich hier nicht mehr wohlfühlen" und ihre Gesundheit Schaden nimmt? (Dabei wird doch eine Zertifizierung zur "Gesunden Gemeinde" angestrebt).

Primär ist die Verkehrsinfrastruktur zu verändern - z.B. damit die Schulkinder auf sicheren Fuß- und Radwegen zur Schule gelangen können. Der Individualverkehr ist bereits jetzt nicht mehr tragbar. Es sollten nicht noch mehr Parkplätze innerorts ausgewiesen werden (bis an den Schulhof angrenzend), was zur zunehmenden Gefahr für Fußgänger und Radfahrer wird. Der zusätzliche Gemeindevollzugsbedienstete "zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer" kann hier auch nicht durch vermehrte Kontrollen Abhilfe schaffen. Wünschenswert ist eine autofreie Ortsmitte.

Durch weiteres quantitatives Wachstum wird zunehmend das Lebenswerte der Gemeinde mit Macht und Beton zerstört. Mehr vorausschauendes Planen und eine nachhaltige umweltfreundliche Entwicklung würde die Lebensqualität der Bürger und den Erhalt der Lebensgrundlagen auch in Zukunft sichern.

## **21. Mail vom 15.11.2017**

Sehr geehrter Herr Hillert,  
gerne möchten ich Ihrem Aufruf folgen und zu der Diskussion um die Erschließung von neuem Wohnbauland eine Stellungnahme abgeben. Ich bin in Dettingen aufgewachsen und derzeit in Hülben wohnhaft. Da wir als Familie mit zwei kleinen Kindern seit einiger Zeit versuchen einen geeigneten Bauplatz in Dettingen zu finden, bin ich mit der aktuellen Situation in Dettingen bestens vertraut.

Grundsätzlich begrüße ich daher die Initiative von Gemeinderat und Verwaltung zusätzliche Baugebiete zu erschließen und sich der aktuellen Situation (Wohnungsmangel, bezahlbare Mieten, Bauboom etc.) in der Region und in Dettingen im Besonderen zu stellen. Aus meiner Sicht gehört zu einer nachhaltigen und bürgernahen Kommunalpolitik auch prosperierende Phasen zu nutzen, um den Wohlstand der Kommune und der Bürger zu erhalten und weitere Entfaltungsmöglichkeiten zu schaffen.

Folgende Argumente sollten deshalb bei der weiteren Diskussion u.a. berücksichtigt werden:

1. Dem Trend zum Wachstum der Städte und Ballungsgebiete, die gerade für die jüngere Generation an Attraktivität gewinnen, kann eine ländliche Gemeinde wie Dettingen die enorme Wohnqualität im Ermstal entgegensetzen und so zur Stärkung des ländlichen Raums und dauerhaften Sicherstellung der ausgezeichneten Infrastruktur vor Ort beitragen.
2. Durch die Erschließung von Neubaugebieten hat die Gemeinde Möglichkeiten auf die Altersstruktur der Kommune Einfluss zu nehmen (Zuzug/Bindung von jungen Familien im Ort)

3. Das Thema Eigenheim kann in Bezug auf die Altersvorsorge zukünftig nicht hoch genug eingeschätzt werden. Deshalb müssen hierzu Möglichkeiten vor Ort geboten werden.

Aus den genannten Gründen und für die weitere Entwicklung der Gemeinde betrachte ich es als wünschenswert nach Möglichkeit nicht nur eines, sondern mehrere der zur Diskussion stehenden Gebiete planerisch voranzutreiben.

Die Gebiete Wolfgarten, Sulz II, Gfäll, Burg etc. erscheinen als landschaftlich ausgesprochen reizvolle Lagen und für klassische Einfamilienhäuser hervorragend geeignet. Gerade bei uns im relativ wohlhabende Südwesten sollte der Wunsch vieler Bürger und junger Familien nach Bauplätzen > 4 a nicht im Zuge von ideologischen und undifferenzierten Ansichten (z.B. Diskussion um Flächenverbrauch), unberücksichtigt bleiben.

Da meine Mutter im Gebiet Oberer Wolfgarten II unter Umständen beteiligt ist und bereit wäre dieses einzubringen, bevorzugen wir aus naheliegenden Gründen die Erschließung dieses Gebiets. Es schließt sich optimal an OW I an, die Lage ist deutlich weniger steil und damit leichter zu erschließen als die Gebiete Gfäll, Burg und Kath. Kirche.

Zusätzlich sollte auch das Gebiet „Hinter der Ziegelhütte“ ebenfalls auf jeden Fall erschlossen werden. Es bietet sich eine verdichtete Bebauung im Geschosswohnungsbau an, um bezahlbaren Wohnraum, Nahe der Ortsmitte in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie diese Anregungen mit in die Diskussion nehmen würden, und ich bin gespannt auf die weiteren Schritte in diesem Verfahren.

## **22. Mail vom 21.11.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Barth, im Amtsblatt „Dettingen aktuell“ wurde die Bevölkerung zu Stellungnahmen zu den Planungen neuer Wohnbaugebiete aufgerufen. Hiermit möchten wir einige Anmerkungen zu den vorgeschlagenen Wohnbaugebieten „Burg“ und „Gfäll/Katholische Kirche“ anbringen.

- Die Burgstraße scheint uns als Erschließungsstraße für das geplante Wohngebiet ungeeignet, sie würde unweigerlich durch das massiv erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer Hauptstraße werden. Da diese Straße - ebenso wie die meisten umliegenden Straßen - stellenweise nicht einmal einen einseitigen Bürgersteig aufzuweisen hat, wären Fußgänger, vor allem (Schul-)Kinder, massiv gefährdet.
- Die beim Bau der Häuser Burgstr. 27/1 und 27/2 erstellten geologischen Gutachten haben klar gezeigt, dass der Baugrund an dieser Stelle extrem schwierig und eine Bebauung nur unter massiven Zusatzkosten möglich ist.

- Der Gemeinde Dettingen und dem Ermstal insgesamt würden hier große Streuobstgebiete verloren gehen, was sowohl aus touristischer (u.a. Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes) wie ökologischer Sicht (wie z.B. ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima) ein nicht wieder gutzumachender Verlust wäre.

Es erscheint widersinnig, wenn die Landesregierung ebenso wie die Gemeinde Dettingen einerseits die Bedeutung der Streuobstwiesen hervorheben und diese fördern (etwa in der Vergangenheit durch Regionen Aktiv und Plenum oder aktuell durch das Sponsoring der Obstbaumkauf-Aktion), andererseits aber diese dann durch Bebauung zerstören. Die Streuobstwiesen rund um Dettingen sind landschaftsprägend und gehören zum Gesicht und Charakter Dettingens. Wir können nur betonen, dass es ein unwiderruflicher Verlust und Fehler wäre, dieses zusammenhängende Streuobstgebiet zu zerstören.

- Die Gemeinde Dettingen hat im letzten Jahr beeindruckende Erfahrungen mit der Hochwasserproblematik bei Starkregen und ähnlichen Ereignissen gemacht. In Hinblick auf den Boden-, Wasser- und Hangschutz kann es kaum zielführend sein, weitere große Bodenflächen in einem neuen Baugebiet mit neu zu bauenden Straßen zu versiegeln, über welche das Wasser dann wiederum schnell und in Massen zu Tal strömen kann.
- Angesichts der Investitionen und der Renovierungsaufwendungen, die die Gemeinde Dettingen momentan aufgrund der Hochwasserproblematik zu stemmen hat, und angesichts der im Rahmen des Klimawandels zu erwartenden Wetterlagen mit häufigeren und stärkeren Niederschlägen, erscheint gerade dieses Gebiet als denkbar ungeeignet für eine Bebauung.
- Die Streuobstwiesen in den Gebieten „Burg“ und „Gfäll/ Katholische Kirche“ stellen einen besonderen Lebensraum für viele Tiere dar und sind daher wichtig für den Artenschutz. Neben Kleintieren wie Eidechsen und Igel n trifft man hier auf Füchse, Bunt- und Grünspechte, sowie eine Vielzahl anderer Tier- und Pflanzenarten. Man spricht viel über die Bedeutung der Artenvielfalt in der Natur, auch in Hinblick auf das darin enthaltene Genreservoir. In diesem Gebiet ist diese Artenvielfalt noch gegeben.
- Dettingen bewirbt sich aktuell um die Zertifizierung zur „Gesunden Gemeinde“. Es ist kaum vorstellbar, dass es im Sinne einer „Gesunden Gemeinde“ ist, eine Streuobstlandschaft von solchem Erholungs- und Gesundheitswert (Frischluftproduzenten u.a.) zu zerstören.
- Zuguterletzt sollte man sich ins Gedächtnis rufen, welche Auswirkungen eine solche Entscheidung auf das Umweltbewusstsein vieler Menschen haben wird

und die Frage stellen, was wir an intakter Natur im Ermstal wir unseren Kindern eigentlich weitergeben wollen.

Vielen Dank für Ihre Mühen und die Möglichkeit der Stellungnahme.

### **23. Mail vom 25.11.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit großem Interesse haben wir die Pläne zur Wohnbaulandentwicklung verfolgt und möchten uns hierzu gerne äußern.

Die Erschließung eines Baugebietes an der „Kühsteiggasse“ bzw. „Oberer Wolfsgarten II“ sehen wir als sehr fragwürdig, was die verkehrsrechtliche Erschließung betrifft. Durch den Rückbau der Kühsteiggasse und den Wegfall der Fußgängerampel ist es bereits jetzt zu bestimmten Tageszeiten ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, welches durch die parkenden Autos noch verschlimmert wird. Sollte die Kühsteiggasse oder der obere Wolfsgarten ausgebaut werden, rollt noch mehr Verkehr durch die verkehrsberuhigte Zone. Zudem müsste der landwirtschaftliche Weg im Anschluß an die Kühsteiggasse für den Verkehr freigegeben werden. Dies wiederum würde bedeuten, dass hauptsächlich im Berufsverkehr die Kühsteiggasse zur Fahrt nach Hülben (und von Hülben ins Ermstal) gewählt werden würde, anstelle der Hülbener Straße welche hierfür gedacht ist.

Für die Einwohner im Gebiet Oberer Wolfsgarten ist das geplante Wohnbaugebiet eine Art Naherholungsraum. Die für Dettingen typischen Streuobstwiesen bieten vielen Tieren einen Lebensraum. Es wäre sehr schade, wenn dieser wegfallen würde. Zudem ist es aufgrund der Lage für Sonnenenergie nicht sonderlich gut geeignet, ebenso ist zu erwähnen, dass bei mehrtägigem Regen die Wiesen extrem lange sumpftartig sind.

Aus unserer Sicht ist das Baugebiet „Vor Buchhalde“ am sinnvollsten. Hierbei wäre die Verkehrsanbindung problemlos. Durch den Zuzug neuer Familien würde sich in diesem Bereich vielleicht auch ein kleiner Lebensmittelladen lohnen. Dies wäre für die ältere Generation und deren Versorgung von Vorteil.

Wir hoffen, dass unsere Anregungen Ihnen bei der Entscheidungsfindung weiterhelfen.

### **24. Mail vom 28.11.2017**

Sehr geehrter Herr Hillert und Herr Barth,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,  
in der Sitzung vom 16.11.17 wurden zwei wichtige Bürgerthemen besprochen: **Mögliche Neubaugebiete** und die **Bürgermobilität**. Beides sollte miteinander „verknüpft“ werden, um für die Zukunft gut aufgestellt zu sein, bzw. ein hohes Gemeinwohl errei-

chen zu können. Dies unterstreicht auch der Artikel in der Südwestpresse vom 24.11.17: „Wir müssen dringend umdenken“

Ein neues Wohngebiet sollte daher in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastrukturlpunkten liegen - insbesondere zu Kindergarten, Schule, Sportanlagen und Gemeindezentrum. Dann können die Bürger diese Einrichtungen zu Fuß oder mit dem Rad erreichen und sie können auf das Auto verzichten. Dies erhöht die Sicherheit im Ort, fördert die Lebensqualität - im jungen und älteren Alter - und führt auch zur Reduzierung der Feinstaubbelastung. Durch die Zusammenlegung beider Schulen wird sich die Verkehrssituation im Bereich Schillerschule nochmals erheblich verändern. Heute schon herrscht dort ein hohes Verkehrsaufkommen (7 jährige Erfahrung als Anwohner) und es entstehen sehr gefährliche Situationen, wenn Eltern ihre Kinder mit dem PKW zur Schule bringen bzw. abholen.

Deshalb bietet sich die Erweiterung bei der Kühsteiggasse als neues Wohngebiet an. Dort haben wir die kürzesten Wege und auch die wirtschaftlichen Aspekte sind sehr gut (Standortsicherheit, Bauerschließungskosten, da einseitig bereits erschlossen).

Daher sollten diese bedeutenden Vorteile unbedingt in die Gespräche mit dem Regierungspräsidium einfließen, damit das Vogelschutzgebiet in diesem Bereich aufgehoben und verlegt wird, damit eine Bebauung möglich wird. Zumal aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar ist, warum es überhaupt als Vogelschutzgebiet eingestuft wurde (stark befahrene Straße, direkt angrenzendes Wohngebiet und viele Hundebesitzer queren täglich die Grundstücke).

Auch eine Verkleinerung der Fläche bzw. Arrondierung in diesem Gebiet bietet sich an. Dadurch würde man der Haltung des Landes auch entgegenkommen.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie meine Argumente bei der Auswahl des neuen Wohngebiets und bei den Gesprächen zur Verlegung des Vogelschutzgebiets berücksichtigen.

## **25. Mail vom 03.12.2017**

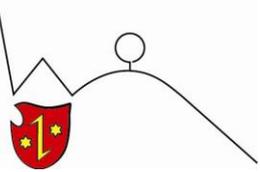
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Barth, Dettingen sucht neues Bauland. Hierfür würden wir ein Baugebiet empfehlen, bei der die Gemeinde eine 100%-ige Zustimmung durch die Eigentümer der Grundstücke erhalten wird.

Innerhalb der Gemeindegrenzen gibt es jedoch viele Bauflächen, die optimaler genutzt werden könnten. Unter anderem könnte man im Rahmen der Ortskernsanierung weitere Anreize schaffen, so zum Beispiel eine verbesserte Unterstützung von Bauwilligen von Seiten der Gemeinde. Hierzu gehört zum Beispiel auch eine Ausreizung des Spielraums der Landesbauordnung.

Des Weiteren gibt es Flächen, die durch eine Veränderung des Bebauungsplans, genutzt werden können, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

In den vergangenen 60 Jahren wurden sehr große Flächen in und um Dettingen versiegelt. Landwirtschaftliche Flächen minimieren die Gefahr für weiteres Hochwasser. Die Auswirkung von Starkregen ist der Gemeinde seit 2016 leider bestens bekannt.





## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7451/23 öff	Sachbearbeitung: Farag Khodary AZ: 022.3; 211.21 - Kh	01.12.2017
Gremium GR	Datum 14.12.2017	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich
Vorherige Drucksachennummer/Beratung: 7451 – 7451/22		Ergebnis

### Beschlussvorlage

**Schillerschule Dettingen, Sanierung und Erweiterung  
hier: Vergabe Heizungsanlage G2 / G4**

---

#### I. Beschlussantrag

Das Gewerk Heizungsanlage wird an die Firma Frank Eberle Haustechnik aus Dettingen an der Erms mit einer Angebotssumme in Höhe von 281.488,95 Euro brutto vergeben.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Im Gesamtausgabenbedarf zur Sanierung und Erweiterung der Schillerschule sind die erforderlichen Finanzmittel enthalten.

#### III. Sachverhalt

Das Gewerk Heizungsanlage wurde EU-weit öffentlich ausgeschrieben. Beim Submissionstermin am 25.08.2017 lagen keine Angebote vor. Es wurde VOB-konform ein Verhandlungsverfahren eingeleitet bei dem 3 Anbieter zur Abgabe eines Angebots aufgefordert wurden. Nach Prüfung und Wertung der Angebote ist die Fa. Frank Eberle Haustechnik aus Dettingen an der Erms der wirtschaftlichste Bieter und wird mit einer Angebotssumme von 281.488,95 Euro brutto beauftragt.



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8001 öff	Sachbearbeitung: Karl Reusch AZ: - Re	01.12.2017
Gremium GR	Datum 14.12.2017	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich
Ergebnis		
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		

### Beschlussvorlage

**Vorberatung des Haushaltsplanentwurfs 2018 mit Entwurf des Wirtschaftsplans 2018 vom Eigenbetrieb Wasserversorgung Dettingen an der Erms**

---

#### I. Beschlussantrag

Der vorliegende Haushaltsplanentwurf 2018 wird genehmigt.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

#### III. Sachverhalt

Siehe beiliegender Planentwurf.



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7998 öff	Sachbearbeitung: Ralf Barth AZ: - Bar	22.11.2017
Gremium GR	Datum 14.12.2017	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich
Ergebnis		
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		

### Beschlussvorlage

#### Annahme von Spenden 2017

---

#### I. Beschlussantrag

Die unten aufgeführten Spenden werden angenommen.

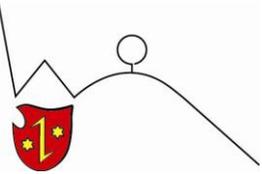
#### II. Finanzielle Auswirkungen

Die Einnahmen wurden bereits entsprechend verbucht.

#### III. Sachverhalt

Gemäß § 78 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) hat über die Annahme von Spenden, die bei der Gemeinde eingehen, der Gemeinderat zu entscheiden. Letztmalig hat der Gemeinderat am 15.12.2016 über die Annahme von Spenden entschieden. Seither sind bei der Gemeinde die nachfolgend aufgeführten Spenden eingegangen:

<b>Spender</b>	<b>Spendenhöhe</b>	<b>Spendenzweck</b>
Fa. ElringKlinger AG	500,00 €	Freiwillige Feuerwehr Dettingen
Archibald Fritz	500,00 €	Kinderhaus Walter Ellwanger
Willi Fritz	50,00 €	Bürgerforum Buchhalde
Koronarsportgruppe	1.000,00 €	Schillerhalle Dettingen
Kreissparkasse Reutlingen	100,00 €	Schillerschule Dettingen, Schullandheim Klasse 6c
Kreissparkasse Reutlingen	100,00 €	Schillerschule Dettingen, Klassenfahrt Klassen 8
Fa. Ortwein GmbH	300,00 €	Jugendfeuerwehr Dettingen
Günther Roth	50,00 €	Bürgerforum Dettingen
Günter Salzer	70,00 €	Jungschartage Dettingen
Rose und Jörg Stanger	100,00 €	Freundeskreis „Calverbühl“



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7997 öff	Sachbearbeitung: AZ: -	22.11.2017
Gremium GR	Datum 14.12.2017	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		Ergebnis

### Beschlussvorlage

#### Ehrenamtliche Entschädigung der Wahlhelfer bei der Bürgermeister-, Parlamentswahlen, Volksabstimmungen und Bürgerentscheide

---

#### I. Beschlussantrag

Die Entschädigung für Wahlhelfer bei Parlamentswahlen, Volksabstimmungen, Bürgerentscheide und der Bürgermeisterwahl betragen zukünftig:

- Urnenwahl  
(7.30 - 12.45 Uhr und 18.00 - 19.30 Uhr bzw. 12.45 - 19.30 Uhr) 80,00 €
- Briefwahl  
(15.00 - 19.30 Uhr) 60,00 €

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel werden im jeweiligen Haushaltsplan eingestellt.

#### III. Sachverhalt

Bei der Bundestagswahl 2017 wurde durch Gemeinderatsbeschluss die Wahlhelferentschädigung entgegen der örtlichen ehrenamtlichen Entschädigungsatzung (Höchstsatz 47,00 € ab 5 Stunden) auf folgende Entschädigungssätze angehoben:

- Urnenwahl  
(7.30 - 12.45 Uhr und 18.00 - 19.30 Uhr bzw. 12.45 - 19.30 Uhr) 80,00 €
- Briefwahl  
(15.00 - 19.30 Uhr) 60,00 €

Die Wahlzeit dauert bei Bürgermeister- und Parlamentswahlen, Volksabstimmungen und Bürgerentscheide von 08.00 – 18.00 Uhr. Für die Stimmauszählung werden in der Regel 1 ½ Stunden benötigt.

Das zeitliche Engagement eines Wahlhelfers geht erheblich über den Rahmen, welcher in der Entschädigungssatzung abgedeckt ist, hinaus. Deshalb wollte der Gemeinderat mit diesem erhöhten Satz dem zeitlichem Engagement Rechnung tragen und die Bereitschaft der Wahlhelfer zur Mithilfe bei der Durchführung von Wahlen auch finanziell entsprechend honorieren.

Es wird daher vorgeschlagen zukünftig die o.g. Entschädigungssätze bei allen Parlamentswahlen, Bürgerentscheide, Volksabstimmungen und bei der Bürgermeisterwahl anzuwenden. Bei der Kommunalwahl, die eine höhere zeitliche Inanspruchnahme der Wahlhelfer mit sich bringt, wird jeweils eine erneute Gremiumsentscheidung herbei geführt.

Damit würde sich gegenüber einer kaum anwendbaren Regelung nach der Satzung ein finanzieller Mehraufwand von ca. 1.300 € pro Wahl/Abstimmung ergeben. Dieser Mehraufwand scheint der Verwaltung für eine adäquate Entschädigung der Wahlhelfer akzeptabel und sind als Kosten unserer gelebten Demokratie zu verstehen. Zumal eine ordnungsgemäße Durchführung der Wahl entscheidend von der Erfahrung und dem Engagement der gut ausgebildeten seitherigen Wahlhelfer abhängt.

## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7995 öff	Sachbearbeitung: Peter Bily AZ: 87, 022.3 - By	30.11.2017
Gremium GR	Datum 14.12.2017	Behandlungszweck/-art Kenntnisnahme öffentlich
Ergebnis		
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		

## Informationsvorlage

### Beteiligungsbericht - KWG Kommunale Wohnungsbau GmbH

---

#### Sachverhalt

##### A) Vorbemerkung

1. Nach § 5 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages der KWG hat die Geschäftsführung dem Gemeinderat einmal jährlich einen Bericht über die Lage des Unternehmens und den Stand der Zweckerfüllung zu erstatten.
2. Dieser Verpflichtung kommt die Geschäftsführung mit den nachstehenden Informationen nach.

##### B) Jahresbericht 2016 mit Jahresabschluss

###### 1. Berichtszeitraum

Der Berichtszeitraum für den aktuellen Lagebericht umfasst abschließend das Geschäftsjahr 2016 sowie eine Information über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017.

Der Gemeinderat wurde zuletzt in der Sitzung am 15.12.2016 über die Situation der KWG informiert. Den Schwerpunkt bildete dabei der Jahresabschluss 2015.

###### 2. Aufsichtsratsgremium

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtszeitraum an:

- Bürgermeister Michael Hillert (Vorsitzender)
- GR Karl-Heinz Dirr
- GR Archibald Fritz
- GR Simon Nowotni
- GR Dieter Schweizer

- GR Dr. Michael Allmendinger
- GR Klaus Hirrle

Zur Erledigung der gesellschaftsrechtlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 20.06.2017 den Jahresabschluss 2016 gebilligt. Die Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2018 mit dem 5-jährigen Finanzplan 2018 – 2022 erfolgte durch dieses Gremium am 21.04.2017.

Zur notwendigen endgültigen Beschlussfassung über den Jahresabschluss 2016 und den Wirtschaftsplan 2018 sowie der Finanzplanung 2018 – 2022 haben sechs Gesellschafterversammlungen stattgefunden. Die Gesellschafterversammlung stimmte dem Jahresabschluss 2016 sowie dem Wirtschaftsplan 2018 und der Finanzplanung in der vorgelegten Form zu. In diesem Zusammenhang wurde die Entlastung des Aufsichtsrats und der Geschäftsleitung gebilligt – siehe hierzu Drucksachen-Nr. 7949 GR-Sitzung vom 20.07.2017.

### 3. Umfang des Unternehmens

Der Wohnungsbestand zum 31.12.2016 betrug somit 50 Wohneinheiten.

### 4. Jahresabschluss 2016

Der Gewinn des Jahres 2016 beträgt 1.756,23 € (Vorjahr 5.022,55 €).

Die Gesellschafterversammlung hat auf entsprechender Empfehlung des Aufsichtsrats beschlossen diesen Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Zusammen mit dem aufgelaufenen Gewinnvortrag bis zum Vorjahr ergibt sich nunmehr ein Bilanzgewinn in Höhe von 371.568,38 € (Vorjahr 369.812,15 €).

Die Liquidität der Gesellschaft war über das ganze Jahr gegeben.

Der Jahresabschluss 2016 wurde entsprechend § 105 Abs. 1 GO im Amtsblatt öffentlich bekanntgegeben. Der Jahresabschluss wurde vom 01.08.2017 bis 08.08.2017 zur öffentlichen Einsicht ausgelegt.

### 5. Forderungen an die Mieter

Für das Jahr 2016 ergeben sich, trotz teils ratenweiser Tilgung von Restforderungen bis in das Jahr 2018 hinein, keine nennenswerten Rückstände/Ausfälle.

### 6. Flüssige Mittel

Das Girokonto der KWG weist zum Bilanzstichtag (31.12.2016) einen negativen Saldo in Höhe von 201.984,36 € aus. Dennoch verfügt die KWG aufgrund des vorübergehend eingeräumten Kreditrahmens (300 T€) der Hausbank über flüssige Mittel in Höhe von 98.015,64 €. Dies ist auf die erfolgten Vorfinanzierungen für die aktuellen Baumaßnahmen zurück zu führen, da die Auszahlung von Darlehen erst nach erbrachter Leistung angeforderte werden kann, die KWG jedoch Zahlungen für Bauleistungen vor Auszah-

lung der Darlehen vornehmen musste. Als weitere Besonderheit war zu berücksichtigen, dass im Vorjahr erfolgte Bauleistungen erst im laufenden Jahr mit Schlußrechnungen abgerechnet wurden.

#### 7. Eigenmittel/Fremdmittel

Die Bilanzsumme beträgt 4.808.643,88 € (Vorjahr: 4.137.933,85 €) (+ 16,21 %).

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 4.748.870,07 € (Vorjahr: 4.049.129,07 €) (+17,26 %).

Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am Bilanzstichtag 1.094.568,38 € (Vorjahr: 1.092.812,15 €). Die Eigenkapitalquote beträgt 22,76 % (Vorjahr: 26,4 %).

Die Verbindlichkeiten der KWG betragen zum Jahresende 2016: 3.702.437,30 € (Vorjahr: 3.029.852,63,50 €). Die Verbindlichkeiten wurden somit um 672.584,67 € (+22,20 %) erweitert. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt demnach 77,0 % (Vorjahr: 73,6 %).

#### 8. Baumaßnahmen

Im Jahr 2016 wurde das Bauvorhaben des Neubaus Kappishäuser Straße 19 abgeschlossen. Das geplante Bauvorhaben Hölderlinstraße – Neubau eines 12-Familienhauses wurde aufgegeben, nachdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht geschaffen wurden.

#### 9. Instandhaltungen

Im Zusammenhang mit Mieterwechseln wurden verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen mit dem Ziel der Werterhaltung durchgeführt.

Entsprechend der Vereinbarungen wurde die PV-Anlage auf dem Gebäude Hülbener Straße 8 zum Bauwert (11.358,00 €) auf die Gemeinde übertragen.

Insgesamt erfolgten Ausgaben für Instandhaltungen in Höhe von 115.073,62 € (+8,36 %): Die Schäden konnten mit der Versicherung noch nicht vollständig abgewickelt werden. Jedoch hat die KWG Versicherungsentschädigungen im Umfang von 9.098,88 € erhalten.

#### 10. Prüfung der KWG

Die KWG wird als gemeindeeigene GmbH von der Gemeindeprüfungsanstalt geprüft.

Die Prüfung des Rechnungsjahres 2016 seitens der GPA wurde im Sommer 2017 durchgeführt. Als Prüfungsergebnis kann festgehalten werden, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung unbeachtet vorstehend im Bericht aufgeführter Feststellungen bestätigt werden kann. Der Aufsichtsrat hat sich in einer Sitzung am 21.11.2017 mit dem Prüfungsergebnis auseinandergesetzt und die Inhalte zur Kenntnis genommen.

Der Jahresabschluss wurde als Beteiligungsbericht dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben (GR-Vorlage 7887) und in diesem Zusammenhang auch die entsprechenden Entlastungsanträge zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **C) Wirtschaftsplan 2018 und fünfjährige Finanzplanung 2018-2022**

1. Die beiden Planwerke wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 21.11.2017 beraten. Vorab erfolgte eine Erörterung in der Gesellschafterversammlung.
2. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 geht von Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 526.000 € aus. Er sieht einen Gewinn in Höhe von 578 € (2017 geplant 881 €) vor. Auch der Finanzplan bis 2022 geht von geringen positiven Ergebnissen aus.
3. Die Gesellschafterversammlung hat dem Wirtschaftsplan 2018 sowie der Finanzplanung 2018 – 2022 in der Sitzung am 21.11.2017 zugestimmt.

### **D) Informationen zum laufenden Wirtschaftsjahr 2017**

1. Im laufenden Jahr 2017 hat sich die Zahl der Wohnungen nicht verändert, so dass die KWG weiterhin über 50 vermietbare Wohneinheiten verfügt.
2. Die KWG wird 2017 voraussichtlich ein Ergebnis erzielen, welches positiv sein wird und den geplanten Überschuss (434 €) übersteigt. Als Besonderheit sind in diesem Jahr Einnahmen aus Versicherungsersätzen in Höhe von 131.000,00 € erfolgt.
3. Die Liquidität der Gesellschaft war jederzeit gegeben.
4. Entsprechend der Beschlussfassung des Aufsichtsrats haben wir das Ingenieurbüro mit den Ingenieurleistungen beauftragt und hinsichtlich der Heizungsanlage vorgegeben, dass die Ausführung bis zum Beginn der Heizperiode abgeschlossen sein soll.

Leider hat das Ingenieurbüro die Ausschreibungsunterlagen erst in der 2. Augus-thälfte erstellt und versandt, mit dem Ergebnis, dass lediglich ein Angebot eingegan-gen ist. Das Angebot liegt unterhalb der Kostenberechnung und konnte nach Prü-fung und Mitteilung des Ingenieurbüros beauftragt werden. Zum Zeitpunkt der Erstel-lung dieser Sitzungsvorlage gehen wir davon aus, dass die Maßnahmen im laufen-den Jahr abgeschlossen werden können. Im Frühjahr 2018 sind die ergänzenden Arbeiten, Sanierung Treppenhaus, Maler-/ Gipserarbeiten sowie die energetische Dachsanierung geplant.

5. Ansonsten verläuft das Jahr 2017 planmäßig.
6. Um Kenntnisnahme wird gebeten.

**Hinweis:** Jede Fraktion erhält eine Mehrfertigung des Wirtschaftsplans 2018 und der 5-jährigen Finanzplanung 2018 – 2022 und des Vermögensplans 2018. Sowie im Weite-ren den Bericht der GPA über die Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht des Geschäftsjahre 2016.

Anlage:

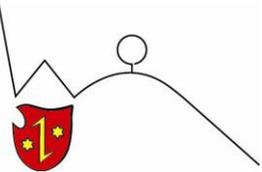
Drucksachen-Nr. 7995-1: Sitzungsvorlage GR 7949 vom 20.07.2017

Drucksachen-Nr. 7995-2: Wirtschaftsplan 2018

Drucksachen-Nr. 7995-3: 5-jährige Finanzplanung 2018-2022

Drucksachen-Nr. 7995-4: Vermögensplan 2018





## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7949 öff		Sachbearbeitung: Peter Bily AZ: 87; 22.3 - By	29.06.2017
Gremium GR	Datum 20.07.17	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucks.Nr./Beratung:			

### Beschlussvorlage

#### Feststellung des Jahresabschlusses und Beschlussfassung über die Behandlung des Jahresergebnisses 2016 der KWG

---

#### I. Beschlussantrag

1. Der Jahresabschluss 2016 wird gem. dem vorliegenden Erstellungsbericht endgültig festgestellt.
2. Der Gewinn des Jahres 2016 beträgt 1.756,23 €. Dieser wird auf neue Rechnung vorgetragen, so dass sich zusammen mit dem Gewinnvortrag aus dem Jahre 2015 ein Bilanzgewinn in Höhe von 371.555,72 € ergibt.
3. Die Entlastung des Aufsichtsrats wird gebilligt.
4. Die Entlastung der Geschäftsleitung wird gebilligt.
5. Dieser Beschluss ist gem. § 12 Abs. 2 Gesellschaftervertrag öffentlich bekannt zu machen.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Keine finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde.

#### III. Sachverhalt

In jahrzehntelanger Praxis erfolgte die Beschlussfassung zu den Jahresabschlüssen durch den Bürgermeister als gesetzlichen Vertreter der Gemeinde auf entsprechender Empfehlung und Beschlussfassung des Aufsichtsrats.

Im Zuge der letzten Prüfung des Jahresabschlusses seitens der GPA wurde festgestellt, dass bisher eine Entlastung des Aufsichtsrats nicht erfolgt ist. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, diese Beschlussfassung dem Gemeinderat als oberstes Organ des Gesellschafters entsprechend vorzulegen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 20.06.2017 mit dem Jahresabschluss befasst und anschließend eine Empfehlung an den Gesellschafter ausgesprochen, den Jahresabschluss zu genehmigen und vorgenannte Beschlüsse zu fassen.

Den Gemeinderäten wird der Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses zur Verfügung gestellt.

gefertigt:

gesehen:

gesehen:

Bily  
Sachbearbeiter

Barth  
Geschäftsstelle Gemeinderat

Hillert  
Bürgermeister

**Bericht über die Erstellung  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2016**

der

**KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH**  
Rathausplatz 1  
72581 Dettingen



**Kanzlei Schwörer**

STEUERBERATER · RECHTSANWALT

Lange Straße 17 · 72574 Bad Urach  
Telefon 0 7125 9493-0 · Fax 0 7125 9493-40  
info@stbschwoerer.de · www.stbschwoerer.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Auftragsannahme</b>	3
1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung	3
1.2 Auftragsdurchführung	4
<b>2. Grundlagen des Jahresabschlusses</b>	7
2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte	7
2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten	7
2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses	7
<b>3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen</b>	9
3.1 Rechtliche Verhältnisse	9
3.2 Steuerliche Verhältnisse	10
3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse	11
<b>4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten</b>	20
<b>5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen</b>	21
<b>6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung</b>	22
<b>7. Wiedergabe der Bescheinigung</b>	23
<b>8. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung</b>	24
<b>9. Anlagen</b>	33
Bilanz zum 31. Dezember 2016	34
Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016	35
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016	36
Anhang	37
Lagebericht	42
Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften	46

## **Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses**

## 1. Auftragsannahme

### 1.1 Auftraggeber und Auftragsabgrenzung

Die Geschäftsführung der

**KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH,  
Dettingen**

- nachfolgend auch kurz "KWG GmbH" oder "Gesellschaft" genannt -

beauftragte uns, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 aus den uns vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, unter Berücksichtigung der erteilten Auskünfte nach gesetzlichen Vorgaben und nach den innerhalb dieses Rahmens liegenden Anweisungen des Auftraggebers zur Ausübung bestehender Wahlrechte zu entwickeln. Diesen Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen haben wir in der Zeit vom 27. Mai 2017 bis zum 20. Juni 2017 in unseren Geschäftsräumen in Bad Urach und in den Räumen der Gesellschaft in Dettingen durchgeführt.

Unser Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste keine über die Auftragsart hinausgehenden Tätigkeiten und damit auch keine erweiterten Verantwortlichkeiten als Steuerberater.

Die Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses oblag der uns mit dessen Erstellung beauftragenden gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft, die über die Ausübung aller mit der Aufstellung verbundener Gestaltungsmöglichkeiten und Rechtsakte zu entscheiden hatte.

Wir haben unseren Auftraggeber über solche Sachverhalte, die zu Wahlrechten führten, in Kenntnis gesetzt und von ihm Entscheidungsvorgaben zur Ausübung von materiellen und formellen Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechten) sowie Ermessensentscheidungen eingeholt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft.

Betrag in EUR	2016	2015	2014
Bilanzsumme	4.808.643,88	4.137.933,85	3.893.409,19
Umsatzerlöse	371.235,95	316.312,50	238.678,56
Anzahl der Arbeitnehmer	4	4	4

Eine Offenlegung/ Hinterlegung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 sowie der anderen notwendigen Unterlagen ist erfolgt.

Der uns erteilte Auftrag zur Erstellung des Jahresabschlusses umfasste alle Tätigkeiten, die erforderlich waren, um auf der Grundlage der Buchführung und der Inventur sowie der eingeholten Auskünfte zu Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsfragen und der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen den handelsrechtlich vorgeschriebenen Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, zu erstellen.

Da die Anfertigung eines Erstellungsberichts vereinbart, jedoch konkrete Festlegungen zu Art und Umfang unserer Berichterstattung in den Auftragsvereinbarungen nicht ausdrücklich getroffen wurden, berichten wir in berufsüblicher Form im Sinne der *Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen* vom 12./13. April 2010 über Umfang und Ergebnis unserer Tätigkeit.

Unsere Auftragsvereinbarungen sehen vor, dass eine Bezugnahme auf die Erstellung durch uns nur in Verbindung mit dem vollständigen von uns erstellten Jahresabschluss erfolgen darf.

Bei der Auftragsannahme haben wir von unserem Auftraggeber ausbedungen, dass uns die für die Auftragsdurchführung benötigten Unterlagen und Aufklärungen vollständig gegeben werden.

### **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften" maßgebend.

## **1.2 Auftragsdurchführung**

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses und bei unserer Berichterstattung hierüber haben wir die einschlägigen Normen unserer Berufsordnung und unsere Berufspflichten beachtet, darunter die Grundsätze der Unabhängigkeit, Gewissenhaftigkeit, Verschwiegenheit und Eigenverantwortlichkeit (§ 57 StBerG).

Die Erstellung des Jahresabschlusses umfasst unabhängig von der Art unseres Auftrags die Tätigkeiten, die erforderlich sind, um auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der eingeholten Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Vornahme der Abschlussbuchungen die gesetzlich vorgeschriebene Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie einen Anhang und weitere Abschlussbestandteile zu erstellen.

Nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses gehören die erforderlichen Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechte sowie Ermessensentscheidungen). Bestehende Gestaltungsmöglichkeiten wurden von uns im Rahmen der Erstellung nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Wir haben unseren Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses sowie zur Aufstellung und Offenlegung des Lageberichts und über die Pflicht zur Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht aufgeklärt.

Wir haben in unserer Kanzlei Regelungen eingeführt, die mit hinreichender Sicherheit gewährleisten, dass bei der Auftragsabwicklung zur Erstellung eines Jahresabschlusses einschließlich der Berichterstattung die gesetzlichen Vorschriften und fachlichen Regeln beachtet werden.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses haben wir die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Wesentlichkeit beachtet.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erforderte von uns die Kenntnis und Beachtung der hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, einschlägiger Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie der einschlägigen fachlichen Verlautbarungen.

Zur Durchführung des Auftrags hatten wir uns die für die vorliegende Auftragsart erforderlichen Kenntnisse über die Branche, den Rechtsrahmen und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens unseres Auftraggebers anzueignen.

An erkannten unzulässigen Wertansätzen und Darstellungen im Jahresabschluss dürfen wir nicht mitwirken. Sofern entsprechende Wertansätze und Darstellungen verlangt oder erforderliche Korrekturen verweigert würden, hätten wir dies in geeigneter Weise in unserer Bescheinigung sowie in unserem Erstellungsbericht zu würdigen oder unseren Auftrag niederzulegen, falls Vermögensgegenstände oder Schulden unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bewertet wären, obwohl dem tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten offensichtlich entgegenstünden.

Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der vorgelegten Unterlagen wären von uns zu klären. Falls sich diese bestätigten und die Mängel nicht beseitigt würden, brächten wir sich daraus ergebende Einwendungen, soweit sie wesentlich für den Jahresabschluss wären, in unserer Bescheinigung zum Ausdruck. Würden Aufklärungen oder die Vorlage von Unterlagen, die zur Klärung erforderlich sind, oder die Durchführung entsprechender Beurteilungen verweigert, hätten wir unseren Auftrag niederzulegen.

Bei schwerwiegenden, in ihren Auswirkungen nicht abgrenzbaren Mängeln in der Buchführung, den Inventuren oder anderen, nicht in den Auftrag eingeschlossenen Teilbereichen des Rechnungswesens, die unser Auftraggeber nicht beheben wollte oder könnte, darf eine Bescheinigung von uns nicht erteilt werden. Wir hätten unserem Auftraggeber in Fällen dieser Art die Mängel schriftlich mitzuteilen und zu entscheiden, ob eine Kündigung des Auftrags angezeigt wäre.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Handels- und Steuerrechts, der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Im Rahmen des erteilten Auftrags haben wir die gesetzlichen Vorschriften für die Aufstellung von Jahresabschlüssen sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung beachtet. Die Beachtung anderer gesetzlicher Vorschriften sowie die Aufdeckung und Aufklärung von Straftaten und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unseres Auftrags.

### **Vollständigkeitserklärung**

Die Geschäftsführung hat uns die angeforderte berufsübliche Vollständigkeitserklärung bezüglich der Buchführung, Belege und Bestandsnachweise sowie der uns erteilten Auskünfte schriftlich erteilt, die wir zu den Akten genommen haben.

Ergänzend hat die Geschäftsführung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung, die keinen Ersatz für Erstellungshandlungen und für auftragsabhängig durchzuführende Beurteilungen der Ordnungsmäßigkeit der zu Grunde gelegten Unterlagen darstellt, uns am 29.05.2017 schriftlich bestätigt, dass in Buchführung und Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

Die Einholung der Vollständigkeitserklärung im Zusammenhang mit der Erstellung eines Jahresabschlusses erfolgte in der Weise, dass wir dem zuständigen Organ des Unternehmens als Grundlage seiner Erklärung den Entwurf des Jahresabschlusses, die Abschlussunterlagen und einen Entwurf dieses Erstellungsberichts vorgelegt haben.

## **2. Grundlagen des Jahresabschlusses**

### **2.1 Buchführung und Inventar, erteilte Auskünfte**

Für die Gesellschaft besteht nach § 238 HGB Buchführungspflicht.

Die Buchführung wurde auf den EDV-Systemen des Unternehmens erstellt. Die dabei eingesetzte Software Lexware erfüllt die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Die Anlagenbuchführung wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Anlagenbuchführung pro der DATEV eG erfüllt im Zusammenhang mit einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 15.02.2016 zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit des Programms Kanzlei-Rechnungswesen pro die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Anlagenbuchführung.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Auskünfte erteilte die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung benannte folgende Auskunftspersonen:

Alle erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise wurden von der Geschäftsführung und von den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht.

### **2.2 Festlegungen über die Ausübung von Wahlrechten**

Erforderliche Entscheidungen über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweishwahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) gehören nicht zur Erstellung des Jahresabschlusses. Wir haben unseren Auftraggeber jedoch über die Ausübung materieller und formeller Gestaltungsmöglichkeiten (Ansatz-, Bewertungs- und Ausweishwahlrechte sowie Ermessensentscheidungen) in Kenntnis gesetzt, Entscheidungsvorgaben unseres Auftraggebers hierzu eingeholt und diese im Rahmen der Erstellung exakt nach den Vorgaben des Kaufmanns bzw. der gesetzlichen Vertreter ausgeübt.

Wir haben unseren Auftraggeber darüber hinaus über gesetzliche Fristen zur Aufstellung, Feststellung und Offenlegung des Jahresabschlusses sowie zur Aufstellung und Offenlegung des Lageberichts und über die Pflicht zur Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht aufgeklärt.

### **2.3 Feststellungen zu den Grundlagen des Jahresabschlusses**

Die Organisation der Buchhaltung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die Saldenvorträge zum 1. Januar 2016 entsprechen den Ansätzen in der Bilanz zum 31. Dezember 2015.

Die Buchführung der Gesellschaft ist ordnungsgemäß und beweiskräftig, das Belegwesen ist geordnet. Die

Salden des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 sind ordnungsgemäß vorgetragen worden.

Der Jahresabschluss wurde auf unseren EDV-Systemen erstellt. Die dabei eingesetzte Software Kanzlei-Rechnungswesen pro der DATEV eG in Nürnberg erfüllt nach einer Bescheinigung der Ernst & Young GmbH vom 15.02.2016 die Voraussetzungen für eine ordnungsmäßige Finanzbuchführung und Entwicklung des Jahresabschlusses.

Soweit sich im Rahmen unserer Jahresabschlusserstellung Buchungen ergaben, haben wir diese mit der Geschäftsführung unseres Auftraggebers abgestimmt. Die Abschlussbuchungen wurden bis zum Abschluss unserer Tätigkeit vorgenommen.

Die Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorschriften des HGB unter besonderer Beachtung der §§ 266 und 275 HGB. Das Anlagevermögen ist in einem Bestandsnachweis ordnungsgemäß entwickelt.

Die geltenden handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Allen am Bilanzstichtag bestehenden Risiken - soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren - ist durch die Bildung ausreichender Rückstellungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen. Soweit solche Risiken nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, wird auf sie im Anhang verwiesen.

Der Anhang enthält die vorgeschriebenen Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung - soweit sie nicht bereits dort gemacht wurden - und er gibt die sonstigen Pflichtangaben richtig und vollständig wieder.

Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Erläuterungsteil ausführlich dargestellt.

Auf weitergehende Erläuterungen im Anhang wird hingewiesen.

### 3. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

#### 3.1 Rechtliche Verhältnisse

Firma:	KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH
Rechtsform:	GmbH
Sitz:	Dettingen
Anschrift:	Rathausplatz 1 72581 Dettingen
Registergericht, Register-Nr.:	Amtsgericht Stuttgart; HRB 360112
Geschäftsjahr:	1. Januar bis 31. Dezember
Dauer der Gesellschaft:	unbegrenzt
Gegenstand des Unternehmens:	Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH; Errichtung, Erwerb, Veräußerung und Verwaltung von Mietwohnungen mit dem Ziel, preiswerte Wohnungen bereit zu stellen. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf das Gebiet der Gemeinde Dettingen.
Gezeichnetes Kapital:	723.000,00 €
Gesellschafter/-in:	Das Stammkapital wird in vollem Umfang von der Gemeinde Dettingen gehalten.
Geschäftsführung, Vertretung:	Peter Bily
Prokura:	Gudrun Weide
Aufsichtsrat:	Bürgermeister Michael Hillert (Vorsitzender) Karl-Heinz Dirr Archibald Fritz Dieter Schweizer Simon Nowotni Dr. Michael Allmendinger Klaus Hirrle
Wesentliche Änderungen der rechtlichen Verhältnisse nach dem Abschlussstichtag:	lagen nicht vor

### 3.2 Steuerliche Verhältnisse

Zuständiges Finanzamt: Bad Urach

Steuernummer: 89078/08542

Steuerfestsetzung: bis zum Jahr 2015 erfolgt

Steuererklärungen/-bescheide: bis einschl. 2015 eingereicht und veranlagt

Die Gesellschaft unterliegt auf Grund der Tätigkeit der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Bad Urach unter der Steuer-Nr. 89078/08542 geführt.

### 3.3 Wirtschaftliche Verhältnisse

#### 3.3.1 Vermögenslage

Die aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016 abgeleitete Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft lässt sich im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag folgendermaßen darstellen:

	Bilanz zum 31.12.2016		Bilanz zum 31.12.2015		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>AKTIVA</b>						
Sachanlagen	4.748,9	98,8	4.049,1	97,9	699,8	17,3
Forderungen	5,5	0,1	3,6	0,1	1,9	52,8
Sonstige Vermögensgegenstände	7,5	0,2	7,3	0,2	0,2	2,7
Flüssige Mittel/Wertpapiere	46,8	1,0	77,9	1,9	-31,1	-39,9
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.808,6</b>	<b>100,0</b>	<b>4.137,9</b>	<b>100,0</b>	<b>670,7</b>	<b>16,2</b>

	Bilanz zum 31.12.2016		Bilanz zum 31.12.2015		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>PASSIVA</b>						
Eigenkapital	1.094,6	22,8	1.092,8	26,4	1,8	0,2
Rückstellungen	11,6	0,2	15,3	0,4	-3,7	-24,2
Kreditverbindlichkeiten	3.447,4	71,7	2.935,0	70,9	512,4	17,5
Lieferverbindlichkeiten	175,0	3,6	25,9	0,6	149,1	575,7
Sonstige Verbindlichkeiten	80,0	1,7	69,0	1,7	11,0	15,9
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.808,6</b>	<b>100,0</b>	<b>4.137,9</b>	<b>100,0</b>	<b>670,7</b>	<b>16,2</b>

Ergänzend dazu Kennzahlen:

	EUR	Geschäftsjahr Wert	Vorjahr Wert
<b>Kennzahlen zur Vermögenslage</b>			
<u>Eigenkapital</u>	1.094.568,38		1.092.812,15
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
<b>Eigenkapitalquote in %</b>		<b>22,76</b>	26,41
<u>Rückstellungen</u>	11.638,20		15.269,07
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
<b>Rückstellungsquote in %</b>		<b>0,24</b>	0,37
<u>Verbindlichkeiten</u>	3.702.437,30		3.029.852,63
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
<b>Verbindlichkeitenquote in %</b>		<b>77,00</b>	73,22
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	175.044,15		25.896,24
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
<b>Verbindlichkeitenquote LuL in %</b>		<b>3,64</b>	0,63
<u>Anlagevermögen</u>	4.748.871,07		4.049.129,07
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
<b>Anlagenintensität in %</b>		<b>98,76</b>	97,85
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>	12.984,28		10.871,53
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
<b>Forderungsquote in %</b>		<b>0,27</b>	0,26
<u>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</u>	5.525,92		3.585,00
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
<b>Forderungsquote LuL in %</b>		<b>0,11</b>	0,09

---

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei KI und Schecks + sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens	46.788,53	77.933,25
<u>Bilanzsumme</u>	4.808.643,88	4.137.933,85
<b>Quote der flüssigen Mittel in %</b>		<b>0,97</b> 1,88
<u>Eigenkapital</u>	1.094.568,38	1.092.812,15
Anlagevermögen	4.748.871,07	4.049.129,07
<b>Anlagendeckung in %</b>		<b>23,05</b> 26,99

### **3.3.2 Finanzlage**

#### **Kapitalflussrechnung**

Im Folgenden werden die Mittelherkunft und die Mittelverwendung des Berichtsjahres 2016 anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt, wobei die drei Bereiche der Kapitalflussrechnung als Einheit zu betrachten sind.

Zur Entwicklung der Liquidität und der Finanzkraft wird dargestellt, wie sich die Zahlungsmittel (Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten) im Berichtszeitraum durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse verändert haben. Dabei wird zwischen Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Über die Zahlungsströme in der Kapitalflussrechnung werden Informationen getrennt nach den Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit (einschließlich Desinvestitionen) und aus der Finanzierungstätigkeit vermittelt, wobei die Summe der Cashflows aus diesen drei Tätigkeitsbereichen der Veränderung des Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode entspricht, soweit diese nicht auf Wechselkurs- oder sonstigen Wertänderungen beruhen.

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Periodenergebnis		1.756,23	5.022,55
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		84.722,97	80.856,74
- Abnahme der Rückstellungen		3.630,87	11.769,07-
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		303,53	1.645,10-
- Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.775,51	4.444,48
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		149.154,53	21.691,54-
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		9.380,00	25.304,54
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		2,00	0,00
+ Zinsaufwendungen		59.183,77	57.604,99
- Ertragsteuerertrag		36,15	55,13
+ Ertragsteueraufwand		0,01	12,78
Ertragsteueraufwand/-ertrag	36,14		42,35
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	<u>1.597,06</u>		<u>3.112,75</u>
+ /- Ertragsteuerzahlungen		1.633,20	3.155,10
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b><u>300.082,65</u></b>	<b><u>159.179,72</u></b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		11.358,00	0,00

EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	795.820,97	330.255,32
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>784.462,97-</b>	<b>330.255,32-</b>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	753,60	103.662,68
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	309.681,41-	118.911,16-
- Gezahlte Zinsen	59.183,77	57.604,99
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>251.251,24</b>	<b>164.968,85</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	233.129,08-	6.106,75-
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	77.933,25	84.040,00
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>155.195,83-</b>	<b>77.933,25</b>

Ergänzend dazu Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungsspiegel

Art der Forderung zum 31.12.2016	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
	TEUR	kleiner 1 Jahr TEUR	größer 1 Jahr TEUR
aus Lieferungen und Leistungen	5,5	5,5	0,0
sonstige Vermögensgegenstände	7,5	7,5	0,0
<b>Summe</b>	<b>13,0</b>	<b>13,0</b>	<b>0,0</b>

Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2016	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit	
	TEUR	kleiner 1 J. TEUR	größer 1 Jahr TEUR
gegenüber Kreditinstituten	3.447,4	202,0	3.245,4
aus Lieferungen und Leistungen	175,0	175,0	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	80,0	80,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>3.702,4</b>	<b>457,0</b>	<b>3.245,4</b>

Ergänzend dazu Kennzahlen:

	EUR	Geschäftsjahr Wert	Vorjahr Wert
<b>Cashflow</b>			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.756,23		5.022,55
+ Abschreibungen (auf immat. VGdAV und SAV + VGdUV)	84.722,97		80.856,74
<b>Cashflow</b>		<b>86.479,20</b>	<b>85.879,29</b>

### 3.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	01.01. bis 31.12.2016		01.01. bis 31.12.2015		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	371,2	100,0	316,3	100,0	54,9	17,4
+ sonst.betriebl.Erträge	9,1	2,5	39,8	12,6	-30,7	-77,1
- Materialaufwand	-1,6	-0,4	-1,7	-0,5	0,1	5,9
- Personalaufwand	24,2	6,5	25,6	8,1	-1,4	-5,5
- Abschreibungen	84,7	22,8	80,9	25,6	3,8	4,7
- sonst.betriebl.Aufwand	213,3	57,5	189,0	59,8	24,3	12,9
+ Finanzerträge	1,2	0,3	0,2	0,1	1,0	500,0
- Finanzaufwand	59,2	15,9	57,6	18,2	1,6	2,8
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1,8</b>	<b>0,5</b>	<b>5,0</b>	<b>1,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>-64,0</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1,8</b>	<b>0,5</b>	<b>5,0</b>	<b>1,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>-64,0</b>

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresergebnis von EUR 1.756,23 (Vorjahr: EUR 5.022,55) ab.

Die Umsatzerlöse betragen im Berichtszeitraum EUR 371.235,95. Im Vorjahr 2015 wurde demgegenüber ein Betrag von EUR 316.312,50 ausgewiesen. Das entspricht einer Erhöhungsrate von 17,36 %.

Die Löhne und Gehälter 2016 betragen EUR 18.442,61 gegenüber EUR 19.497,74 im Vergleichszeitraum 2015. Die absolute Veränderung beträgt damit EUR -1.055,13. Dies ergibt eine Minderungsrate von 5,41 %.

An sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung fielen im Berichtsjahr 2016 EUR 5.801,66 an. In 2015 belief sich der entsprechende Wert auf EUR 6.085,91. Der Betrag der absoluten Veränderung beläuft sich auf EUR -284,25. Dies entspricht einer Minderungsrate von 4,67 %.

Die Umsatzrentabilität betrug 0,47 %. Im Vorjahr 2015 lag dieser Wert bei 1,59 %.

Ergänzend dazu Kennzahlen:

	EUR	Geschäftsjahr Wert	Vorjahr Wert
<b>Kennzahlen zur Erfolgslage</b>			
<u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	1.756,23		5.022,55
Umsatzerlöse	371.235,95		316.312,50
<b>Umsatzrendite in % (Umsatzrendite I in %)</b>		<b>0,47</b>	1,59
<u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	1.756,23		5.022,55
Eigenkapital	1.094.568,38		1.092.812,15
<b>Eigenkapitalrendite in %</b>		<b>0,16</b>	0,46
<u>Cashflow</u>	86.479,20		85.879,29
Eigenkapital	1.094.568,38		1.092.812,15
<b>Eigenkapitalrendite in % bezogen auf Cashflow</b>		<b>7,90</b>	7,86
<u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag + Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	60.940,00		62.644,04
Bilanzsumme	4.808.643,88		4.137.933,85
<b>Gesamtkapitalrendite in %</b>		<b>1,27</b>	1,51
<u>Abschreibungen</u>	84.722,97		80.856,74
Gesamtleistung	371.235,95		316.312,50
<b>Abschreibungsquote in %</b>		<b>22,82</b>	25,56
<b>EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.756,23		5.022,55
+ Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,37		12,78
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	59.183,77		57.621,49
+ Abschreibungen (auf immat. VGdAV und SAV + VGdUV)	<u>84.722,97</u>		<u>80.856,74</u>
<b>EBITDA</b>		<b>145.662,60</b>	143.513,56

#### **4. Art und Umfang der Erstellungsarbeiten**

Art, Umfang und Ergebnis der während unserer Auftragsdurchführung im Einzelnen vorgenommenen Erstellungshandlungen haben wir, soweit sie nicht in diesem Erstellungsbericht dokumentiert sind, in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

Gegenstand der Erstellung ohne Beurteilungen ist die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Erstellung des Anhangs und weiterer Abschlussbestandteile auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Unser Auftrag zur normentsprechenden Entwicklung des Jahresabschlusses aus den vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen und der vorgenommenen Abschlussbuchungen erstreckte sich nicht auf die Beurteilung der Angemessenheit und Funktion interner Kontrollen sowie der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung. Insbesondere gehörte die Beurteilung der Inventuren, der Periodenabgrenzung sowie von Ansatz und Bewertung nicht zum Umfang unseres Auftrags.

Wurden Abschlussbuchungen vorgenommen, z.B. die Berechnung von Abschreibungen, Wertberichtigungen, Rückstellungen, so bezogen sich diese auf die vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte ohne eine Beurteilung ihrer Richtigkeit.

Auch wenn bei der Erstellung ohne Beurteilungen auftragsgemäß keine Beurteilungen der Belege, Bücher und Bestandsnachweise vorgenommen werden, weisen wir unseren Auftraggeber auf offensichtliche Unrichtigkeiten in den vorgelegten Unterlagen hin, die uns als Sachverständige bei der Durchführung des Auftrags unmittelbar auffallen, unterbreiten Vorschläge zur Korrektur und achten auf die entsprechende Umsetzung im Jahresabschluss.

## **5. Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen**

Beim erteilten Auftrag zur Erstellung ohne Beurteilungen sind Ausführungen zu den vorgelegten Belegen, Büchern und Bestandsnachweisen nicht erforderlich, weil keine Besonderheiten festgestellt wurden.

## **6. Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung**

Die Bescheinigung zu dem von uns erstellten Jahresabschluss enthält keine Ergänzungen.

Wesentliche Einwendungen gegen einzelne vom Auftraggeber vertretene Wertansätze bzw. gegen die Buchführung waren von uns nicht zu erheben.

## 7. Wiedergabe der Bescheinigung

Nach dem Ergebnis unserer Erstellung haben wir am 07.06.2017 dem als Anlagen beigefügten Jahresabschluss der KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH, Dettingen, zum 31. Dezember 2016 die folgende Bescheinigung erteilt, die von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

### Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Firma KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt.

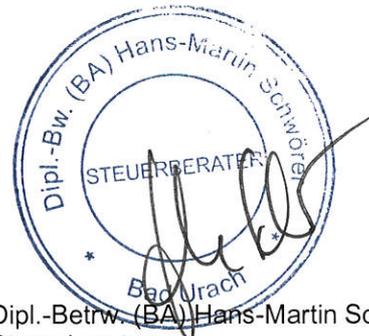
Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Erstellung des von den gesetzlichen Vertretern aufgestellten und dem nachstehenden Jahresabschluss beigefügten Lageberichts und dessen Beurteilung waren nicht Gegenstand unseres Erstellungsauftrags.

Bad Urach, 20.06.2017



Dipl.-Betrw. (BA) Hans-Martin Schwörer  
Steuerberater  
Rechtsanwalt

## 8. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### A. Anlagevermögen

#### I. Sachanlagen

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b><u>4.748.870,07</u></b>	<b><u>4.037.770,07</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Grund und Boden	722.702,07	722.702,07
Gebäude Kappishäuser Str. 21	1,00	1,00
Gebäude Kühsteiggasse 1	53.169,00	55.183,00
Gebäude G.M.-E.-Str. 2	454.342,00	468.142,00
Gebäude G.M.-E.-Str. 4	437.873,00	451.770,00
Gebäude G.M.-E.-Str. 6	423.916,00	437.846,00
Bahnhofstr. Tiefgaragenplätze	143.210,00	146.208,00
Wohnbauten Hülbener Str. 8	639.826,00	603.286,00
Wohnbauten Sorglos Wohnen	1.129.041,00	1.152.632,00
Wohnbauten Kappishäuser Str. 19	744.790,00	0,00
	<u>4.748.870,07</u>	<u>4.037.770,07</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>2. technische Anlagen und Maschinen</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>11.358,00</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Betriebsvorrichtungen	<u>0,00</u>	<u>11.358,00</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b><u>1,00</u></b>	<b><u>1,00</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Wirtschaftsgüter Sammelposten	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b><u>4.748.871,07</u></b>	<b><u>4.049.129,07</u></b>

**B. Umlaufvermögen****I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>5.525,92</u></b>	<b><u>3.585,00</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<u>5.525,92</u>	<u>3.585,00</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>2. sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b><u>7.458,36</u></b>	<b><u>7.286,53</u></b>
<b>- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.027,00)</b>		
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Genossenschaftsanteile Dettinger Bank	150,00	150,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.297,99	2.614,48
Instandhaltungsrücklage	4.288,00	2.196,00
Körperschaftsteuerguthaben §37 (b.1 J)	523,57	0,00
Körperschaftsteuerguthaben §37 (g.1 J)	0,00	1.027,00
Körperschaftsteuerrückforderung	12,66	1.106,29
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	<u>186,14</u>	<u>192,76</u>
	<u>7.458,36</u>	<u>7.286,53</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	<b><u>46.788,53</u></b>	<b><u>77.933,25</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Dettinger Bank Girokonto Nr. 19058 004	0,00	4.515,79
Dettinger Bank Geldmarktkonto Nr. 19058 608	0,00	30.000,00
Kautionskonten	<u>46.788,53</u>	<u>43.417,46</u>
	<u>46.788,53</u>	<u>77.933,25</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>Summe Aktiva</b>	<b><u>4.808.643,88</u></b>	<b><u>4.137.933,85</u></b>

**A. Eigenkapital**

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b><u>723.000,00</u></b>	<b><u>723.000,00</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Stammkapital	<u>723.000,00</u>	<u>723.000,00</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>II. Gewinnvortrag</b>	<b><u>369.812,15</u></b>	<b><u>364.789,60</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Gewinnvortrag	<u>369.812,15</u>	<u>364.789,60</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>III. Jahresüberschuss</b>	<b><u>1.756,23</u></b>	<b><u>5.022,55</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Jahresüberschuss	<u>1.756,23</u>	<u>5.022,55</u>

**B. Rückstellungen**

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>1. sonstige Rückstellungen</b>	<b><u>11.638,20</u></b>	<b><u>15.269,07</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Sonstige Rückstellungen	4.038,20	400,00
Rückstellungen Instandhaltung bis 3 Monate	0,00	7.314,17
Abschlusskosten	<u>7.600,00</u>	<u>7.554,90</u>
	<u>11.638,20</u>	<u>15.269,07</u>

**C. Verbindlichkeiten**

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b><u>3.447.393,71</u></b>	<b><u>2.934.974,34</u></b>
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 201.984,36 (EUR 62.804,38)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.245.409,35 (EUR 2.872.169,96)		
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Darlehen Dettinger Bank	1.301.353,86	1.379.018,05
Darlehen L-Bank	1.519.055,49	1.555.956,29
Darlehen Allianz	425.000,00	0,00
Dettinger Bank Girokonto Nr. 19058 004	<u>201.984,36</u>	<u>0,00</u>
	<u>3.447.393,71</u>	<u>2.934.974,34</u>

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>175.044,15</u></b>	<b><u>25.896,24</u></b>
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 175.044,15 (EUR 25.896,24)		
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	<u>175.044,15</u>	<u>25.896,24</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>3. sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b><u>79.999,44</u></b>	<b><u>68.982,05</u></b>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.475,45	14.838,06
Sonstige Verbindlichkeiten	16.735,46	4.781,15
Erhaltene Kauttionen	<u>46.788,53</u>	<u>49.362,84</u>
	<u>79.999,44</u>	<u>68.982,05</u>
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>Summe Passiva</b>	<b><u>4.808.643,88</u></b>	<b><u>4.137.933,85</u></b>

	2016 EUR	2015 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b><u>371.235,95</u></b>	<b><u>316.312,50</u></b>
	2016 EUR	2015 EUR
Mieterlöse steuerfrei	291.132,37	255.670,67
Nebenkostenerlöse	79.617,88	59.790,78
Andere Nebenerlöse	<u>485,70</u>	<u>851,05</u>
	<b><u>371.235,95</u></b>	<b><u>316.312,50</u></b>
	2016 EUR	2015 EUR
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b><u>9.098,99</u></b>	<b><u>39.800,86</u></b>
	2016 EUR	2015 EUR
Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei BG	-11.356,00	0,00
Sonstige Erträge betriebs/periodenfremd	0,00	450,00
Versich.entschädigung, Schadenersatz	9.096,99	39.350,86
Erlöse Sachanlageverkäufe Buchgewinn	<u>11.358,00</u>	<u>0,00</u>
	<b><u>9.098,99</u></b>	<b><u>39.800,86</u></b>
<b>3. Materialaufwand</b>		
	2016 EUR	2015 EUR
<b>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</b>	<b><u>-1.591,89</u></b>	<b><u>-1.742,10</u></b>
	2016 EUR	2015 EUR
Erhaltene Skonti	<u>-1.591,89</u>	<u>-1.742,10</u>
<b>4. Personalaufwand</b>		
	2016 EUR	2015 EUR
<b>a) Löhne und Gehälter</b>	<b><u>18.442,61</u></b>	<b><u>19.497,74</u></b>
	2016 EUR	2015 EUR
<b>b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung</b>	<b><u>5.801,66</u></b>	<b><u>6.085,91</u></b>

**5. Abschreibungen**

	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> EUR
<b>a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b><u>84.722,97</u></b>	<b><u>80.856,74</u></b>

	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> EUR
Abschreibungen auf Sachanlagen	2,00	494,00
Abschreibungen auf Gebäude	<u>84.720,97</u>	<u>80.362,74</u>
	<u>84.722,97</u>	<u>80.856,74</u>

	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> EUR
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b><u>213.265,56</u></b>	<b><u>188.999,85</u></b>

	<u>2016</u> EUR	<u>2015</u> EUR
Sonstige Aufwendungen	4.800,00	400,00
Grundsteuer	0,00	5.518,64
Forderungsverluste Miet- u. Nebenkosten	0,00	454,80
Aufwand - Nebenkosten	70.786,02	62.671,42
Instandhaltungskosten Mietobjekte	115.073,62	106.191,66
Sonstige Raumkosten	14,95	104,89
Versicherungen	241,56	230,06
Beiträge	249,96	250,44
Bewirtungskosten	90,79	70,00
Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	38,91	30,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.091,38	3.750,00
Aufsichtsräte Aufwandsentschädigungen	399,00	320,00
Bürobedarf	0,00	376,33
Rechts- und Beratungskosten	850,85	1.165,57
Abschluss- und Prüfungskosten	7.545,14	7.234,94
Nebenkosten des Geldverkehrs	268,50	231,10
Kosten Geldverkehr Darlehen	<u>2.814,88</u>	<u>0,00</u>
	<u>213.265,56</u>	<u>188.999,85</u>

	2016 EUR	2015 EUR
<b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b><u>1.245,60</u></b>	<b><u>241,60</u></b>
<b>- davon Zinserträge     aus der Abzinsung von     Rückstellungen     EUR 1.161,80 (EUR 0,00)</b>		
	2016 EUR	2015 EUR
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48,03	178,97
stfr Aufzinsung Körperschaftsteuerguth.	35,77	55,13
Erträge a.Beteilig. UV z.T. steuerfrei	0,00	7,50
Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	<u>1.161,80</u>	<u>0,00</u>
	<u>1.245,60</u>	<u>241,60</u>
	2016 EUR	2015 EUR
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b><u>59.183,77</u></b>	<b><u>57.621,49</u></b>
	2016 EUR	2015 EUR
Nicht abzugsföh.and.Nebenleist.z.Steuern	0,00	16,50
Zinsaufwendungen Darlehenskonten	<u>59.183,77</u>	<u>57.604,99</u>
	<u>59.183,77</u>	<u>57.621,49</u>
	2016 EUR	2015 EUR
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b><u>-0,37</u></b>	<b><u>12,78</u></b>
	2016 EUR	2015 EUR
Körperschaftsteuer	-12,00	12,78
Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	-0,38	0,00
Solidaritätszuschlag	-0,66	0,00
Kapitalertragsteuer 25%	12,01	0,00
SolZ auf Zinsabschlagsteuer	<u>0,66</u>	<u>0,00</u>
	<u>-0,37</u>	<u>12,78</u>

---

	2016 EUR	2015 EUR
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>1.756,23</u></b>	<b><u>5.022,55</u></b>
	2016 EUR	2015 EUR
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b><u>1.756,23</u></b>	<b><u>5.022,55</u></b>
	2016 EUR	2015 EUR
Jahresüberschuss	<u>1.756,23</u>	<u>5.022,55</u>

## 9. Anlagen

## BILANZ zum 31. Dezember 2016

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH, 72581 Dettingen

AKTIVA		PASSIVA	
	EUR	EUR	EUR
			Vorjahr
			Geschäftsjahr
			EUR
			EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Sachanlagen		I. Gezeichnetes Kapital	723.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.748.870,07	II. Gewinnvortrag	369.812,15
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00	III. Jahresüberschuss	1.756,23
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	<b>B. Rückstellungen</b>	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	1. sonstige Rückstellungen	11.638,20
		<b>C. Verbindlichkeiten</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.447.393,71
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.525,92	EUR 201.984,36 (EUR 62.804,38)	
2. sonstige Vermögensgegenstände	7.458,36	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr		EUR 3.245.409,35	
EUR 0,00 (EUR 1.027,00)		(EUR 2.872.169,96)	
		2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.044,15
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	
		EUR 175.044,15 (EUR 25.896,24)	
		3. sonstige Verbindlichkeiten	79.999,44
		- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	
		EUR 79.999,44 (EUR 68.982,05)	
			3.702.437,30
			68.982,05
			4.808.643,88
			4.137.933,85
			4.137.933,85

## ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2016

KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH, 72581 Dettingen

	Buchwert	Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Abschreibungen		Zuschreibungen		Buchwert
	01.01.2016 EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>												
I. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.037.770,07	795.820,97	0,00	0,00	84.720,97	0,00	0,00	0,00	84.720,97	0,00	0,00	4.748.870,07
2. technische Anlagen und Maschinen	11.358,00	0,00	11.356,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	4.049.129,07	795.820,97	11.356,00	0,00	84.722,97	0,00	0,00	0,00	84.722,97	0,00	0,00	4.748.871,07
Summe Anlagevermögen	4.049.129,07	795.820,97	11.356,00	0,00	84.722,97	0,00	0,00	0,00	84.722,97	0,00	0,00	4.748.871,07

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	371.235,95	316.312,50
2. sonstige betriebliche Erträge	9.098,99	39.800,86
3. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.591,89-	1.742,10-
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	18.442,61	19.497,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>5.801,66</u>	<u>6.085,91</u>
	24.244,27	25.583,65
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	84.722,97	80.856,74
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	213.265,56	188.999,85
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 1.161,80 (EUR 0,00)	1.245,60	241,60
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	59.183,77	57.621,49
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,37-</u>	<u>12,78</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<u>1.756,23</u>	<u>5.022,55</u>
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<u><u>1.756,23</u></u>	<u><u>5.022,55</u></u>

**Anhang****Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss****Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht:	KWG-Kommunale Wohnungsbau GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	Dettingen
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht Stuttgart
Register-Nr.:	HRB 360112

**Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden****Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

## **Angaben zur Bilanz**

### **Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens**

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

## ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2016

## KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH Kommunale Wohnungs-Gesellschaft mbH, 72581 Dettingen

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2016		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2016		kumulierte Abschreibungen 01.01.2016		Abschreibungen Geschäftsjahr		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		kumulierte Abschreibungen 31.12.2016		Zuschreibungen Geschäftsjahr		Buchwert 31.12.2016			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>A. Anlagevermögen</b>																												
I. Sachanlagen																												
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.015.207,05	795.820,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.811.028,02	977.436,98	84.720,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.062.157,95	0,00	0,00	0,00	4.748.870,07		
2. technische Anlagen und Maschinen	11.852,00	0,00	11.852,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	494,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	709,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	709,65	708,65	708,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	708,65	0,00	0,00	0,00	1,00		
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Sachanlagen	5.027.768,70	795.820,97	11.852,00	0,00	5.811.737,67	978.639,63	84.722,97	0,00	5.811.737,67	978.639,63	84.722,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.062.866,60	0,00	0,00	0,00	4.748.871,07		
Summe Anlagevermögen	5.027.768,70	795.820,97	11.852,00	0,00	5.811.737,67	978.639,63	84.722,97	0,00	5.811.737,67	978.639,63	84.722,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.062.866,60	0,00	0,00	0,00	4.748.871,07		

**Angabe zu Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr**

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

**Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen**

Im Posten sonstige Rückstellungen sind die nachfolgenden nicht unerheblichen Rückstellungsarten enthalten.

Für eine Abbruchverpflichtung, die im Jahr 2026 fällig wird, wird eine Rückstellung angesammelt und entsprechend abgezinst.

**Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte**

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt EUR 3.245.409,35 (Vorjahr: EUR 2.872.169,96).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 3.245.409,35. Die Sicherung erfolgte in vollem Umfang durch Grundschulden und Ausfallbürgschaften der Gemeinde Dettingen.

**Angabe zu Restlaufzeitvermerken**

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt EUR 457.027,95 (Vorjahr: EUR 157.682,67).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt EUR 3.245.409,35 (Vorjahr: EUR 2.872.169,96).

**Sonstige Angaben****Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

<u>Arbeitnehmergruppen</u>	<u>Zahl</u>
Arbeiter	0,00
Angestellte	3,00
leitende Angestellte	1,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	<u>4,00</u>
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	0,00
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	4,00

**Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Erster Geschäftsführer:	Peter Bily	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer
Weitere Geschäftsführer:	nein	ausgeübter Beruf:	n.a.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung, die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, eingetreten:

Herausragendes Ereignis nach Abschluss des Geschäftsjahrs war, dass der negative Kontokorrentsaldo sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen durch ein bereits vor Abschlussstichtag bewilligtes, aber erst nach Bilanzstichtag vollständig abgerufenes Darlehen ausgeglichen wurden.

Weitere wichtige Ereignisse nach Schluss des Geschäftsjahres betrafen Verhandlungen mit Versicherungen wegen Schadensfällen aus der Vergangenheit (Hagelschaden). Es ist mit höheren Versicherungszahlungen für bereits in der Vergangenheit erfolgte und im Aufwand der Vorjahre bereits erfasste Instandhaltungen zu rechnen.

**Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt EUR 1.756,23.

Auf neue Rechnung werden EUR 1.756,23 vorgetragen.

**Unterschrift der Geschäftsführung**

---

Ort, Datum

Unterschrift

**Lagebericht**

## Bericht zur Lage der Gesellschaft

### A Jahresbericht 2016 mit Jahresabschluss

#### 1. Berichtszeitraum

Der Berichtszeitraum für den aktuellen Lagebericht umfasst abschließend das Geschäftsjahr 2016 sowie eine Information über den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2017.

#### 2. Aufsichtsratsgremium

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtszeitraum an:

Bürgermeister Michael Hillert (Vorsitzender)  
GR Karl-Heinz Dirr  
GR Archibald Fritz  
GR Simon Nowotni  
GR Dieter Schweizer  
GR Dr. Michael Allmendinger  
GR Klaus Hirrle

Zur Erledigung der gesellschaftsrechtlichen Aufgaben hat der Gesellschafter auf positive Empfehlung des Aufsichtsrats den Jahresabschluss 2016 in seiner Sitzung vom 20.06.2017 gebilligt.

#### 3. Umfang des Unternehmens

Das Bauvorhaben Kappishäuser Straße 19 wurde im November 2016 fertig gestellt und vermietet. Der Wohnungsbestand zum 31.12.2016 betrug 50 Wohneinheiten in insgesamt 8 Mehrfamilienhäusern.

#### 4. Jahresabschluss 2016

Der Gewinn des Jahres 2016 beträgt 1.756,23 € (Vorjahr 5.022,55 €). Die Gesellschafterversammlung hat auf entsprechende Empfehlung des Aufsichtsrats beschlossen, diesen Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Zusammen mit dem aufgelaufenen Gewinnvortrag bis zum Vorjahr ergibt sich nunmehr ein Bilanzgewinn in Höhe von 371.568,38 € (Vorjahr 369.812,15 €).

Die Liquidität der Gesellschaft war über das ganze Jahr gegeben.

#### 5. Forderungen an die Mieter

Für das Jahr 2016 ergeben sich, trotz teils ratenweiser Tilgung von Restforderungen bis in das Jahr 2017, keine nennenswerten Rückstände/Ausfälle.

#### 6. Flüssige Mittel

Das Girokonto der KWG weist zum Bilanzstichtag (31.12.2016) einen negativen Saldo in Höhe von 201.984,36 € aus. Dennoch verfügt die KWG aufgrund des vorübergehend eingeräumten Kreditrahmens (300 T€) der Hausbank über flüssige Mittel in Höhe von 98.015,64 €. Dies ist auf die erfolgten Vorfinanzierungen für die aktuellen Baumaßnahmen zurück zu führen, da die Auszahlung von Darlehen erst nach erbrachter Leistung angefordert werden kann, die KWG jedoch Zahlungen für Bauleistungen vor Auszahlung der Darlehen vornehmen musste. Als weitere Besonder-

heit war zu berücksichtigen, dass im Vorjahr erfolgte Bauleistungen erst im laufenden Jahr mit Schlußrechnungen abgerechnet wurden.

7. Eigenmittel/Fremdmittel

Die Bilanzsumme beträgt 4.808.643,88 € (Vorjahr: 4.137.933,85 €) (+ 16,21%).

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 4.748.871,07 € (Vorjahr: 4.049.129,07 € (+ 17,26%)).

Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am Bilanzstichtag 1.094.568,36 € (Vorjahr 1.092.812,15 €), die Eigenkapitalquote beträgt 22,76 %.

Die Kreditverbindlichkeiten der KWG betragen zum Jahresende 2016:

3.447.393,71 € (Vorjahr 2.934.974,34 €), die Verbindlichkeiten wurden somit um

512.419,37 € (+ 17,46%) erweitert. Diese Erweiterung ergibt sich aus der Finanzierung der Baukosten beim Bauvorhaben Kappishäuser Straße 19. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt demnach 77%.

8. Instandhaltungen

Im Zusammenhang mit Mieterwechseln wurden jedoch verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen mit dem Ziel der Werterhaltung durchgeführt. Instandhaltungen wurden insgesamt im Gesamtbetrag von 115.073,62 € durchgeführt.

**B Wirtschaftsplan 2017 und 5-jährige Finanzplanung 2017 – 2021**

1. Die beiden Planwerke wurden vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 29.11.2016 beraten. Vorab erfolgte eine Erörterung in der Gesellschafterversammlung.
2. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 sieht einen Gewinn in Höhe von 881 € vor. Auch der Finanzplan bis 2021 geht von positiven Jahresergebnissen aus.
3. Die Gesellschafterversammlung hat dem Wirtschaftsplan 2017 sowie der Finanzplanung 2017– 2021 in der Sitzung am 29.11.2016 zugestimmt.

**C Engagements der KWG**

1. Die Baumaßnahme Hülbener Straße 8 war in 2015 bezugsfertig erstellt, einzelne Schlußrechnungen gingen erst im laufenden Wirtschaftsjahr ein.
2. Die KWG hat im Jahre 2016 ein weiteres Projekt: 5-Familienwohnhaus in der Kappishäuser Straße realisiert und bezugsfertig erstellt.
3. Das geplante Bauvorhaben „12-Familienhaus Hölderlinstraße“ wurde aufgegeben.
4. Für die vertraglich bereits geregelte Übernahme des 8-Familien-Wohnheims in der Hülbener Straße in 2021 wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

**D Informationen zum laufenden Wirtschaftsjahr 2017**

1. Im laufenden Jahr 2017 ist die Zahl der aktuell vermietbaren Wohneinheiten (50 Wohnungen) unverändert.

2. Aktuell laufen die Vorbereitungen zum Einbau einer zentralen Heizanlage im Gebäude Kappishäuser Straße 21, die weitere Sanierung von Bädern einschließlich deren Finanzierung.
3. Die KWG wird 2017 aus heutiger Sicht ein Ergebnis erzielen, das nach aktuellem Sachstand den Planungen des Wirtschaftsplans entspricht.
4. Ansonsten verläuft das Jahr 2017 planmäßig.

Dettingen, 20.06.2017

Bily

**Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften**

# Allgemeine Geschäftsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften

Stand: November 2016

Die folgenden „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ gelten für Verträge zwischen Steuerberatern, Steuerbevollmächtigten und Steuerberatungsgesellschaften (im Folgenden „Steuerberater“ genannt) und ihren Auftraggebern, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

## 1. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Für den Umfang der vom Steuerberater zu erbringenden Leistungen ist der erteilte Auftrag maßgebend. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung unter Beachtung der einschlägigen berufsrechtlichen Normen und der Berufspflichten (vgl. StBerG, BOSTB) ausgeführt.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Rechtslage nach abschließender Erledigung einer Angelegenheit, so ist der Steuerberater nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf die Änderung oder die sich daraus ergebenden Folgen hinzuweisen.
- (4) Die Prüfung der Richtigkeit, Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der dem Steuerberater übergebenen Unterlagen und Zahlen, insbesondere der Buchführung und Bilanz, gehört nur zum Auftrag, wenn dies in Textform vereinbart ist. Der Steuerberater wird die vom Auftraggeber gemachten Angaben, insbesondere Zahlenangaben, als richtig zu Grunde legen. Soweit er offensichtliche Unrichtigkeiten feststellt, ist er verpflichtet, darauf hinzuweisen.
- (5) Der Auftrag stellt keine Vollmacht für die Vertretung vor Behörden, Gerichten und sonstigen Stellen dar. Sie ist gesondert zu erteilen. Ist wegen der Abwesenheit des Auftraggebers eine Abstimmung mit diesem über die Einlegung von Rechtsbehelfen oder Rechtsmitteln nicht möglich, ist der Steuerberater im Zweifel zu fristwahrenden Handlungen berechtigt und verpflichtet.

## 2. Verschwiegenheitspflicht

- (1) Der Steuerberater ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrags zur Kenntnis gelangen, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, der Auftraggeber entbindet ihn von dieser Verpflichtung. Die Verschwiegenheitspflicht besteht auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort. Die Verschwiegenheitspflicht besteht im gleichen Umfang auch für die Mitarbeiter des Steuerberaters.
- (2) Die Verschwiegenheitspflicht besteht nicht, soweit die Offenlegung zur Wahrung berechtigter Interessen des Steuerberaters erforderlich ist. Der Steuerberater ist auch insoweit von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, als er nach den Versicherungsbedingungen seiner Berufshaftpflichtversicherung zur Information und Mitwirkung verpflichtet ist.
- (3) Gesetzliche Auskunfts- und Aussageverweigerungsrechte nach § 102 AO, § 53 StPO und § 383 ZPO bleiben unberührt.
- (4) Der Steuerberater ist von der Verschwiegenheitspflicht entbunden, soweit dies zur Durchführung eines Zertifizierungsaudits in der Kanzlei des Steuerberaters erforderlich ist und die insoweit tätigen Personen ihrerseits über ihre Verschwiegenheitspflicht belehrt worden sind. Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, dass durch den Zertifizierer/Auditor Einsicht in seine – vom Steuerberater angelegte und geführte – Handakte genommen wird.

## 3. Mitwirkung Dritter

Der Steuerberater ist berechtigt, zur Ausführung des Auftrags Mitarbeiter, fachkundige Dritte sowie datenverarbeitende Unternehmen heranzuziehen. Bei der Heranziehung fachkundiger Dritter und datenverarbeitender Unternehmen hat der Steuerberater dafür zu sorgen, dass diese sich zur Verschwiegenheit entsprechend Ziff. 2 Abs. 1 verpflichten. Der Steuerberater haftet unter keinen Umständen für die Leistungen der Herangezogenen; bei den Herangezogenen handelt es sich haftungsrechtlich nicht um Erfüllungsgehilfen des Steuerberaters. Hat der Steuerberater die Beiziehung eines von ihm namentlich benannten Dritten angeregt, so haftet der lediglich für eine ordnungsgemäße Auswahl des Herangezogenen.

## 3a. Elektronische Kommunikation, Datenschutz

- (1) Der Steuerberater ist berechtigt, personenbezogene Daten des Auftraggebers und von dessen Mitarbeitern, im Rahmen der erteilten Aufträge maschinell zu erheben und in einer automatisierten Datei zu verarbeiten oder einem Dienstleistungsrechenzentrum zur weiteren Auftragsdatenverarbeitung zu übertragen.
- (2) Der Steuerberater ist berechtigt, in Erfüllung seiner Pflichten nach dem Bundesdatenschutzgesetz einen Beauftragten für den Datenschutz zu bestellen. Sofern dieser Beauftragte für den Datenschutz nicht bereits nach Ziff. 2 Abs. 1 Satz 3 der Verschwiegenheitspflicht unterliegt, hat der Steuerberater dafür Sorge zu tragen, dass der Beauftragte für den Datenschutz sich mit Aufnahme seiner Tätigkeit zur Wahrung des Datengeheimnisses verpflichtet.
- (3) Soweit der Auftraggeber dem Steuerberater einen Telefaxanschluss oder eine E-Mail-Adresse mitteilt, erklärt er sich bis auf Widerruf oder ausdrückliche anderweitige Weisung damit einverstanden, dass der Steuerberater ihm ohne Einschränkungen über jene Kontaktdaten mandatsbezogene Informationen zusendet. Der Auftraggeber sichert zu, dass nur er oder von ihm beauftragte Personen Zugriff auf das Empfangs-/Sendegerät bzw. den E-Mail-Account haben und dass dortige Sendungseingänge regelmäßig überprüft. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Steuerberater darauf hinzuweisen, wenn Einschränkungen bestehen, etwa das Empfangs-/Sendegerät bzw. der E-Mail-Account nur unregelmäßig auf Sendungseingänge überprüft wird oder Einsendungen nur nach vorheriger Ankündigung gewünscht werden. Der Steuerberater übernimmt keine Haftung für die Sicherheit der mit unverschlüsselten E-Mails übermittelten Daten und Informationen und haftet auch nicht für die dem Auftraggeber dieserhalb ggf. entstehenden Schäden. Soweit der Auftraggeber zum Einsatz von Signaturverfahren und Verschlüsselungsverfahren die technischen Voraussetzungen besitzt und deren Einsatz wünscht, teilt er dies dem Steuerberater rechtzeitig mit; damit einhergehende Kosten des Steuerberaters (bspw. zur Anschaffung und Einrichtung notwendiger Soft- bzw. Hardware) trägt der Auftraggeber.

## 4. Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftraggeber hat Anspruch auf Beseitigung etwaiger Mängel. Dem Steuerberater ist Gelegenheit zur Nachbesserung zu geben. Der Auftraggeber hat das Recht – wenn und soweit es sich bei dem Mandat um einen Dienstvertrag i. S. d. §§ 611, 675 BGB handelt –, die Nachbesserung durch den Steuerberater abzulehnen, wenn das Mandat durch den Auftraggeber beendet und der Mangel erst nach wirksamer Beendigung des Mandats festgestellt wird.
- (2) Beseitigt der Steuerberater die geltend gemachten Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder lehnt er die Mängelbeseitigung ab, so kann der Auftraggeber auf Kosten des Steuerberaters die Mängel durch einen anderen Steuerberater beseitigen lassen bzw. nach seiner Wahl Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrags verlangen.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten (z. B. Schreibfehler, Rechenfehler) können vom Steuerberater jederzeit, auch Dritten gegenüber, berichtigt werden. Sonstige Mängel darf der Steuerberater Dritten gegenüber mit Einwilligung des Auftraggebers berichtigen. Die Einwilligung ist nicht erforderlich, wenn berechnete Interessen des Steuerberaters den Interessen des Auftraggebers vorgehen.

## 5. Haftung

- (1) Die Haftung des Steuerberaters und seiner Erfüllungsgehilfen für einen Schaden, der aus einer oder – bei einheitlicher Schadensfolge – aus mehreren Pflichtverletzungen anlässlich der Erfüllung eines Auftrags resultiert, wird auf \_\_\_\_\_ 1.000.000,00 €<sup>1)</sup> (in Worten: eine Million €) begrenzt. Die Haftungsbegrenzung bezieht sich allein auf Fahrlässigkeit. Die Haftung für Vorsatz bleibt insoweit unberührt. Von der Haftungsbegrenzung ausgenommen sind Haftungsansprüche für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Die Haftungsbegrenzung gilt für die gesamte Tätigkeit des Steuerberaters für den Auftraggeber, also insbesondere auch für eine Ausweitung des Auftragsinhalts; einer erneuten Vereinbarung der Haftungsbegrenzung bedarf es insoweit nicht. Die Haftungsbegrenzung gilt auch bei Bildung einer Sozietät/Partnerschaft und Übernahme des Auftrags durch die Sozietät/Partnerschaft sowie für neu in die Sozietät/Partnerschaft eintretende Sozietät/Partner. Die Haftungsbegrenzung gilt ferner auch gegenüber Dritten, soweit diese in den Schutzbereich des Mandatsverhältnisses fallen; § 334 BGB wird insoweit ausdrücklich nicht abbedungen. Einzelvertragliche Haftungsbegrenzungsvereinbarungen gehen dieser Regelung vor, lassen die Wirksamkeit dieser Regelung jedoch – soweit nicht ausdrücklich anders geregelt – unberührt.
- (2) Die Haftungsbegrenzung gilt, wenn entsprechend hoher Versicherungsschutz bestanden hat, rückwirkend von Beginn des Mandatsverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt der Höherversicherung an und erstreckt sich, wenn der Auftragsumfang nachträglich geändert oder erweitert wird, auch auf diese Fälle.

1) Bitte ggf. Betrag einsetzen. Um von dieser Regelung Gebrauch machen zu können, muss ein Betrag von mindestens 1 Mio. € angegeben werden, und die vertragliche Versicherungssumme muss wenigstens 1 Mio. € für den einzelnen Schadensfall betragen; anderenfalls ist der Absatz 1 zu streichen. Auf die weiterführenden Hinweise im Merkblatt Nr. 1001 wird verwiesen.



## 6. Pflichten des Auftraggebers; unterlassene Mitwirkung und Annahmeverzug des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung verpflichtet, soweit es zur ordnungsgemäßen Erledigung des Auftrags erforderlich ist. Insbesondere hat er dem Steuerberater unaufgefordert alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen vollständig und so rechtzeitig zu übergeben, dass dem Steuerberater eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht. Entsprechendes gilt für die Unterrichtung über alle Vorgänge und Umstände, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle schriftlichen und mündlichen Mitteilungen des Steuerberaters zur Kenntnis zu nehmen und bei Zweifelsfragen Rücksprache zu halten.
- (2) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit des Steuerberaters oder seiner Erfüllungsgehilfen beeinträchtigen könnte.
- (3) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Arbeitsergebnisse des Steuerberaters nur mit dessen Einwilligung weiterzugeben, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.
- (4) Setzt der Steuerberater beim Auftraggeber in dessen Räumen Datenverarbeitungsprogramme ein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, den Hinweisen des Steuerberaters zur Installation und Anwendung der Programme nachzukommen. Des Weiteren ist der Auftraggeber verpflichtet, die Programme nur in dem vom Steuerberater vorgeschriebenen Umfang zu nutzen, und er ist auch nur in dem Umfang zur Nutzung berechtigt. Der Auftraggeber darf die Programme nicht verbreiten. Der Steuerberater bleibt Inhaber der Nutzungsrechte. Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was der Ausübung der Nutzungsrechte an den Programmen durch den Steuerberater entgegensteht.
- (5) Unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Ziff. 6 Abs. 1 bis 4 oder anderweitig obliegende Mitwirkung oder kommt er mit der Annahme der vom Steuerberater angebotenen Leistung in Verzug, so ist der Steuerberater berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen (vgl. Ziff. 9 Abs. 3). Unberührt bleibt der Anspruch des Steuerberaters 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 Steuerberater von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

## 7. Urheberrechtsschutz

Die Leistungen des Steuerberaters stellen dessen geistiges Eigentum dar. Sie sind urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe von Arbeitsergebnissen außerhalb der bestimmungsgemäßen Verwendung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Steuerberaters in Textform zulässig.

## 8. Vergütung, Vorschuss und Aufrechnung

- (1) Die Vergütung (Gebühren und Auslagensatz) des Steuerberaters für seine Berufstätigkeit nach § 33 StBerG bemisst sich nach der Steuerberatervergütungsverordnung (StBVV). Eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung kann in Textform vereinbart werden. Die Vereinbarung einer niedrigeren Vergütung ist nur in außergerichtlichen Angelegenheiten zulässig. Sie muss in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistung, der Verantwortung und dem Haftungsrisiko des Steuerberaters stehen (§ 4 Abs. 3 StBVV).
- (2) Für Tätigkeiten, die in der Vergütungsverordnung keine Regelung erfahren (z. B. § 57 Abs. 3 Nr. 2 und 3 StBerG), gilt die vereinbarte Vergütung, anderenfalls die für diese Tätigkeit vorgesehene gesetzliche Vergütung, ansonsten die übliche Vergütung (§§ 612 Abs. 2 und 632 Abs. 2 BGB).
- (3) Eine Aufrechnung gegenüber einem Vergütungsanspruch des Steuerberaters ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- (4) Für bereits entstandene und voraussichtlich entstehende Gebühren und Auslagen kann der Steuerberater einen Vorschuss fordern. Wird der eingeforderte Vorschuss nicht gezahlt, kann der Steuerberater nach vorheriger Ankündigung seine weitere Tätigkeit für den Auftraggeber einstellen, bis der Vorschuss eingeht. Der Steuerberater ist verpflichtet, seine Absicht, die Tätigkeit einzustellen, dem Auftraggeber rechtzeitig bekanntzugeben, wenn dem Auftraggeber Nachteile aus einer Einstellung der Tätigkeit erwachsen können.

## 9. Beendigung des Vertrags

- (1) Der Vertrag endet mit Erfüllung der vereinbarten Leistungen, durch Ablauf der vereinbarten Laufzeit oder durch Kündigung. Der Vertrag endet nicht durch den Tod, durch den Eintritt der Geschäftsunfähigkeit des Auftraggebers oder im Falle einer Gesellschaft durch deren Auflösung.
- (2) Der Vertrag kann – wenn und soweit er einen Dienstvertrag i. S. d. §§ 611, 675 BGB darstellt – von jedem Vertragspartner außerordentlich gekündigt werden, es sei denn, es handelt sich um ein Dienstverhältnis mit festen Bezügen, § 627 Abs. 1 BGB; die Kündigung hat in Textform zu erfolgen. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer Vereinbarung, die zwischen Steuerberater und Auftraggeber auszuhandeln ist.
- (3) Bei Kündigung des Vertrags durch den Steuerberater sind zur Vermeidung von Rechtsnachteilen des Auftraggebers in jedem Fall noch diejenigen Handlungen durch den Steuerberater vorzunehmen, die zumutbar sind und keinen Aufschub dulden (z. B. Fristverlängerungsantrag bei drohendem Fristablauf).
- (4) Der Steuerberater ist verpflichtet, dem Auftraggeber alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhält oder erhalten hat und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt, herauszugeben. Außerdem ist der Steuerberater verpflichtet, dem Auftraggeber auf Verlangen über den Stand der Angelegenheit Auskunft zu erteilen und Rechenschaft abzulegen.
- (5) Mit Beendigung des Vertrags hat der Auftraggeber dem Steuerberater die beim Auftraggeber zur Ausführung des Auftrags eingesetzten Datenverarbeitungsprogramme einschließlich angefertigter Kopien sowie sonstige Programmunterlagen unverzüglich herauszugeben bzw. sie von der Festplatte zu löschen.
- (6) Nach Beendigung des Auftragsverhältnisses sind die Unterlagen beim Steuerberater abzuholen.
- (7) Endet der Auftrag vor seiner vollständigen Ausführung, so richtet sich der Vergütungsanspruch des Steuerberaters nach dem Gesetz. Soweit im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, bedarf es einer gesonderten Vereinbarung in Textform.

## 10. Aufbewahrung, Herausgabe und Zurückbehaltungsrecht in Bezug auf Arbeitsergebnisse und Unterlagen

- (1) Der Steuerberater hat die Handakten für die Dauer von zehn Jahren nach Beendigung des Auftrags aufzubewahren. Diese Verpflichtung erlischt jedoch schon vor Beendigung dieses Zeitraums, wenn der Steuerberater den Auftraggeber aufgefordert hat, die Handakten in Empfang zu nehmen, und der Auftraggeber dieser Aufforderung binnen sechs Monaten, nachdem er sie erhalten hat, nicht nachgekommen ist.
- (2) Handakten i. S. v. Abs. 1 sind nur die Schriftstücke, die der Steuerberater aus Anlass seiner beruflichen Tätigkeit von dem Auftraggeber oder für ihn erhalten hat, nicht aber der Briefwechsel zwischen dem Steuerberater und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift erhalten hat, sowie für die zu internen Zwecken gefertigten Arbeitspapiere (§ 66 Abs. 3 StBG).
- (3) Auf Anforderung des Auftraggebers, spätestens aber nach Beendigung des Auftrags, hat der Steuerberater dem Auftraggeber die Handakten innerhalb einer angemessenen Frist herauszugeben. Der Steuerberater kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.
- (4) Der Steuerberater kann die Herausgabe der Handakten verweigern, bis er wegen seiner Gebühren und Auslagen befriedigt ist. Dies gilt nicht, soweit die Vorenthaltung der Handakten und der einzelnen Schriftstücke nach den Umständen unangemessen wäre (§ 66 Abs. 2 Satz 2 StBerG).

## 11. Sonstiges

Für den Auftrag, seine Ausführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich deutsches Recht. Erfüllungsort ist der Wohnsitz des Auftraggebers, soweit er nicht Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ansonsten die berufliche Niederlassung des Steuerberaters. Der Steuerberater ist – nicht – bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen (§§ 36, 37 VSBG).<sup>2)</sup>

## 12. Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit

Falls einzelne Bestimmungen dieser Auftragsbedingungen unwirksam sein oder werden sollten, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt.

<sup>2)</sup> Falls die Durchführung von Streitbeilegungsverfahren vor der Verbraucherschlichtungsstelle gewünscht ist, ist das Wort „nicht“ zu streichen. Auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ist in diesem Fall unter Angabe von deren Anschrift und Website hinzuweisen.



2018

	<u>Einzel aufstellung</u>	<u>laufendes Jahr</u>	<u>Vorjahr</u>
<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>480.000 €</b>	<b>360.000 €</b>
1.1 Mieterträge		400.000 €	270.000 €
1.2 Einnahmen Nebenkosten		80.000 €	90.000 €
1.3 andere Nebenerlöse		- €	
<b>2. sonstige betriebliche Erlöse</b>		<b>56.000 €</b>	<b>29.800 €</b>
2.1 sonstige Erträge betriebs-/periodenfremd	10.000 €		
2.2 Versicherungsentschädigungen Schadenersatz	16.000 €		29.800 €
2.3 sonstige Erlöse	30.000 €		
<b>3. Materialaufwand</b>		<b>- €</b>	<b>200 €</b>
3.1 erhaltene Skonti			200 €
<b>4. Personalaufwand</b>		<b>- 44.370 €</b>	<b>- 28.974 €</b>
4.1 Löhne u. Gehälter	- 22.250 €		- 21.785 €
4.2 Ersätze an Gemeinde für Überlassung	- 15.000 €		
4.3 soziale Abgaben	- 7.120 €		- 7.189 €
<b>5. Abschreibungen</b>		<b>- 90.000 €</b>	<b>- 89.000 €</b>
5.1 auf Gebäude	- 90.000 €		- 89.000 €
5.2 auf Sachanlagen			
<b>6. sonstiger betrieblicher Aufwand</b>		<b>- 320.000 €</b>	<b>- 191.000 €</b>
6.1 Aufwand Raum- u. Nebenkosten		- 80.000 €	- 70.000 €
6.2 Instandhaltungskosten Mietobjekte		- 220.000 €	- 80.000 €
6.3 Rechts- u. Beratungskosten		- 5.000 €	- 5.000 €
6.4 Abschluß- u. Prüfungskosten		- 8.000 €	- 5.000 €
6.5 sonstiger Aufwand		- 7.000 €	- 31.000 €
<b>7. Zinserträge</b>		<b>1.050 €</b>	<b>10 €</b>
7.1 Zinserträge Abzinsung von Rückstellungen	1.000 €		
7.2 sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	50 €		10 €
7.3 stfr. Aufzinsung KSt-Guthaben			
<b>8. Zinsaufwand</b>		<b>- 82.000 €</b>	<b>- 80.000 €</b>
8.1 Aufwand Darlehenskonten	- 82.000 €		- 80.000 €
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>680 €</b>	<b>1.036 €</b>
10. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		- 102 €	155 €
<b>11. Jahresüberschuß</b>		<b>578 €</b>	<b>881 €</b>



**KWG - Kommunale Wohnungsbau GmbH**  
**Finanzplanung für den Zeitraum 2018 - 2022**



lfd. Nr. Beschreibung	Planjahr	Planjahr	Planjahr	Planjahr	Planjahr
	2018	2019	2020	2021	2022
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>480.000 €</b>	<b>487.200 €</b>	<b>494.508 €</b>	<b>533.654 €</b>	<b>541.659 €</b>
1.1 Mieterträge	400.000 €	406.000 €	412.090 €	450.000 €	456.750 €
1.2 Einnahmen Nebenkosten	80.000 €	81.200 €	82.418 €	83.654 €	84.909 €
1.3 andere Nebenerlöse	- €	- €	- €	- €	- €
<b>2. sonstige betriebliche Erlöse</b>	<b>56.000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
2.1 sonstige Erträge betriebs-/periodenfremd	10.000 €	- €	- €	- €	- €
2.2 Versicherungsentschädigungen Schadenersatz	16.000 €	- €	- €	- €	- €
2.3 sonstige Erlöse	30.000 €				
<b>3. Materialaufwand</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
3.1 erhaltene Skonti	- €	- €	- €	- €	- €
<b>4. Personalaufwand</b>	<b>44.370 € -</b>	<b>64.957 € -</b>	<b>66.257 € -</b>	<b>67.582 € -</b>	<b>68.933 €</b>
4.1 Löhne u. Gehälter	22.250 € -	22.695 € -	23.149 € -	23.612 € -	24.084 €
4.2 Ersätze an Gemeinde für Überlassung	15.000 € -	35.000 € -	35.700 € -	36.414 € -	37.142 €
4.3 soziale Abgaben	7.120 € -	7.262 € -	7.408 € -	7.556 € -	7.707 €
<b>5. Abschreibungen</b>	<b>90.000 € -</b>	<b>90.000 € -</b>	<b>90.000 € -</b>	<b>90.000 € -</b>	<b>90.000 €</b>
5.1 auf Gebäude	90.000 € -	90.000 € -	90.000 € -	90.000 € -	90.000 €
5.2 auf Sachanlagen	- €				
<b>6. sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>320.000 € -</b>	<b>251.900 € -</b>	<b>256.838 € -</b>	<b>295.918 € -</b>	<b>301.536 €</b>
6.1 Aufwand Raum- u. Nebenkosten	80.000 € -	81.600 € -	83.232 € -	95.000 € -	96.900 €
6.2 Instandhaltungskosten Mietobjekte	220.000 € -	150.000 € -	153.000 € -	170.000 € -	173.400 €
6.3 Rechts- u. Beratungskosten	5.000 € -	5.000 € -	5.000 € -	15.000 € -	15.000 €
6.4 Abschluß- u. Prüfungskosten	8.000 € -	8.160 € -	8.323 € -	8.490 € -	8.659 €
6.5 sonstiger Aufwand	7.000 € -	7.140 € -	7.283 € -	7.428 € -	7.577 €
<b>7. Zinserträge</b>	<b>1.050 €</b>	<b>1.050 €</b>	<b>1.050 €</b>	<b>1.050 €</b>	<b>1.050 €</b>
7.1 Zinserträge Abzinsung von Rückstellungen	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €
7.2 sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	50 €	50 €	50 €	50 €	50 €
7.3 stfr. Aufzinsung KSt-Guthaben	- €	- €	- €	- €	- €
<b>8. Zinsaufwand</b>	<b>82.000 € -</b>	<b>81.180 € -</b>	<b>80.368 € -</b>	<b>79.565 € -</b>	<b>78.769 €</b>
8.1 Aufwand Darlehenskonten	82.000 € -	81.180 € -	80.368 € -	79.565 € -	78.769 €
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>680 €</b>	<b>213 €</b>	<b>2.095 €</b>	<b>1.640 €</b>	<b>3.470 €</b>
10. Steuern vom Einkommen u. Ertrag	102 € -	32 € -	314 € -	246 € -	521 €
<b>11. Jahresüberschuß</b>	<b>578 €</b>	<b>181 €</b>	<b>1.781 €</b>	<b>1.394 €</b>	<b>2.950 €</b>



# Ö7 Vermögensplan

**2018**

**Aktiva**

<i>Bezeichnung</i>	<i>Wert 01.01.</i>	<i>Zugang</i>	<i>Abgang</i>	<i>Wert 31.12.</i>
Sachanlagen	4.620.000 €	220.000 €	90.000 €	4.750.000 €
			Abschreibung	
Umlaufvermögen	90.000 €	10.000 €	- €	100.000 €
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.710.000 €</b>	<b>230.000 €</b>	<b>90.000 €</b>	<b>4.850.000 €</b>

**Passiva**

<i>Bezeichnung</i>	<i>Wert 01.01.</i>	<i>Zugang</i>	<i>Abgang</i>	<i>Wert 31.12.</i>
Eigenkapital	723.000 €	- €	- €	723.000 €
Gewinnvortrag	371.881 €	578 €	- €	372.459 €
Rückstellungen	8.719 €	4.422 €		13.141 €
Verbindlichkeiten	3.606.400 €	220.000 €	85.000 €	3.741.400 €
			Tilgung	
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.710.000 €</b>	<b>225.000 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>4.850.000 €</b>