



SCHÜLLERMANN UND PARTNER AG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Stadt Neu-Anspach

Bericht über die Prüfung der Treuhandtätigkeit
der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und
Entwicklungsgesellschaft mbH als
Entwicklungsträger und Treuhänder der
Stadt Neu-Anspach für das Jahr 2011

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen des Treuhandverhältnisses	2
I. Rechtliche Grundlagen	2
II. Rechnungslegung	3
C. Durchführung der Prüfung	5
D. Bescheinigung	7

Anlagenverzeichnis

Anlage	1:	Jahresrechnung 2011 des Entwicklungstreuhanders für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach
Anlage	2:	Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach
Anlage	3:	Darstellung und Erläuterung des Treuhandvermögens
Anlage	4:	Bestandsentwicklung Grundstücke – Entwicklungsgebiet Neu-Anspach

**Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002**

607/12
NEG/Et
18679

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

A. Prüfungsauftrag

Der Magistrat der Stadt Neu-Anspach hat uns am 1. Februar 2012 den Auftrag erteilt, die gemäß § 160 ff. Baugesetzbuch durchgeführte Treuhändertätigkeit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach zu prüfen.

Über Gegenstand, Art und Umfang der von uns durchgeführten Prüfung berichten wir in Abschnitt C.

Diesem Bericht ist als Anlage 1 die Jahresrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011 des Entwicklungstreuhänders für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach und als Anlage 2 ein Erläuterungsteil zur Jahresrechnung 2011 beigelegt, der Aufgliederungen zu Einzelpositionen bzw. Konten der Jahresrechnung enthält und darüber hinaus die wesentlichen Positionen der Veränderungen textlich erläutert.

Weiterhin haben wir als Anlage 3 das Treuhandvermögen dargestellt und erläutert und als Anlage 4 die Entwicklung des Grundstücksbestandes der Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach aufgezeigt.

Maßgebend für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit für alle unsere Arbeiten sind – auch im Verhältnis zu Dritten – die "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2002, die wir als Anlage diesem Bericht beifügen. Besondere auf Preisrecht und Steuerrecht gerichtete Prüfungen lagen nicht im Rahmen unseres Auftrages. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

B. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen des Treuhandverhältnisses

I. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Neu-Anspach ist durch Beschluss der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain vom 12. Juli 1968 als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Zwischen den Ortsteilen Anspach, Hausen-Arnsbach, Rod am Berg und Westerfeld wurde ein Siedlungsgebiet festgelegt, das mit Rechtsverordnung vom 3. Dezember 1973 bzw. 8. April 1993 der Hessischen Landesregierung zum städtebaulichen Entwicklungsgebiet (§ 53 StBauFG) erklärt wurde.

Durch Vertrag vom 20. Juni 1974 wurde zwischen der Stadt Neu-Anspach und der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, vormals Nassauische Heimstätte GmbH, Staatliche Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen – Organ der Staatlichen Wohnungspolitik, ein Treuhändervertrag über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in der Stadt Neu-Anspach geschlossen.

Danach wurde die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, nachfolgend kurz als Treuhänder bezeichnet, als Entwicklungsträger gemäß § 55 StBauFG mit der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen im Entwicklungsbereich beauftragt.

Der Treuhänder wird dabei verpflichtet, im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt Neu-Anspach gemäß § 4 des Treuhändervertrages insbesondere folgende Aufgaben durchzuführen:

- Umsetzung der vorliegenden Planungen
- Abwicklung der erforderlichen Grundstücksgeschäfte
- Koordination der Planung
- Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen
- Ausarbeitung der Bebauungspläne
- Kosten- und Finanzierungsplanung
- Ausarbeitung von Planungsgrundsätzen für Baumaßnahmen
- Bewirtschaftung von Krediten und der Städtebauförderungsmittel
- Unterstützung der Stadt in allen das Entwicklungsgebiet betreffenden Finanzierungsangelegenheiten.

II. Rechnungslegung

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH als Treuhänder zeichnet die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme anfallenden Einnahmen und Ausgaben durch das Buchhaltungsprogramm SAP ERP auf.

Der Treuhänder hat gemäß § 11 des Treuhändervertrages das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung gesondert zu erfassen und eine getrennte Jahresrechnung für das Treuhandvermögen aufzustellen.

Die Rechnungslegung des Treuhänders hat unter anderem zu folgenden Positionen gesonderte Nachweise zu geben:

- Bestand des Treuhandvermögens unter kartenmäßigem Nachweis der erworbenen Grundstücke
- Zusammenstellung der Zu- und Abgänge des erworbenen Ersatzgeländes
- Aufwendungen und Erträge aus der Verwaltung der Grundstücke
- Summe der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- Erlöse aus dem Grundstücksverkauf und kartenmäßiger Nachweis der veräußerten Grundstücke
- Aufwendungen für die Erschließung
- Sonstige eingegangene Verpflichtungen
- Offenlegung aller Aufwendungen des Berichtsjahres.

Es besteht ein entsprechend tief gegliederter Kontenplan, der den besonderen Anforderungen an die Rechnungslegung gemäß Treuhändervertrag genügt und im Wesentlichen der vom Land Hessen vorgegebenen Gliederung der Einnahmen und ihrer Verwendung entspricht.

Der Grundstücksbestand ist kartenmäßig nachgewiesen. Die Grundstücksverkäufe werden notariell beurkundet. Die übrigen Einnahmen und Ausgaben sind durch Belege nachgewiesen. Bankbestände sind durch entsprechende Bankauszüge belegt.

Die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat zum 31. Dezember 2011 den Jahresabschluss und den Lagebericht aufgestellt. Nach durchgeführter Jahresabschlussprüfung (unter Einbeziehung der Prüfung nach § 53 HGrG) wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk mit Datum vom 15. Mai 2012 gegeben.

C. Durchführung der Prüfung

Im Rahmen unseres Auftrages prüften wir die Jahresrechnung 2011 der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach auf Einhaltung der Regelungen des zwischen der Stadt Neu-Anspach und der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, vormals Nassauische Heimstätte GmbH, Staatliche Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen – Organ der Staatlichen Wohnungspolitik, geschlossenen Treuhändervertrages vom 20. Juni 1974. Ferner prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehörte nur insoweit zu den Aufgaben unserer Prüfung, als sich aus diesen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf die Jahresrechnung ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung möglicherweise begangener Ordnungswidrigkeiten, waren nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Wir führten die Prüfung am 12. Juni 2012 in den Geschäftsräumen der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in Frankfurt am Main, Schaumainkai 47, durch und erstellten anschließend den vorliegenden Bericht.

Einzelheiten über die Durchführung der Prüfung haben wir nach Art, Umfang und Ergebnis in unseren Arbeitspapieren dokumentiert.

Unsere Prüfung nahmen wir unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Prüfungsstandards (IDW PS 200 ff.) zur Durchführung von Jahresabschlussprüfungen sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vor.

Zur Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Buchführung kontrollierten wir die Richtigkeit der Überträge der Vortragswerte in die Konten, prüften die Buchungen in Stichproben anhand der Belege und rechneten Grundaufzeichnungen in Stichproben nach.

Sämtliche erforderlichen Auskünfte erteilen uns bereitwillig und ohne Einschränkungen:

Frau Marina Hagenberg, unternehmensbezogenes Rechnungswesen

sowie weitere uns benannte Mitarbeiter.

Für unsere Prüfungsarbeiten standen uns die Jahresrechnung, Summen- und Saldenlisten, die Konten, Belege, sonstige Buchhaltungsunterlagen sowie – in dem angeforderten Umfang – das Schriftgut des Treuhänders, betreffend die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach, uneingeschränkt zur Verfügung.

Die Bücher des Treuhänders werden durch Aufzeichnung der Einnahmen und Ausgaben unter Beachtung entsprechender Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung geführt. Hierbei wird, wie schon dargelegt, das Buchhaltungsprogramm SAP ERP eingesetzt.

Die Bücher des Treuhänders sind ordnungsgemäß geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen entsprechen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen des Treuhändervertrages.

Aufbauend auf der geprüften Jahresrechnung des Vorjahres wurde die vorliegende Jahresrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011 aus den Zahlen der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen zutreffend entwickelt.

D. Bescheinigung

Wir haben die Jahresrechnung des Treuhänders, der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, für das Wirtschaftsjahr 2011 betreffend die treuhänderische Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach auftragsgemäß geprüft.

Die Rechnungslegung der Einnahmen und Ausgaben des Treuhänders erfolgte gemäß den Regelungen des Treuhändervertrages und entsprach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung. Die als Anlagen beigefügte Jahresrechnung und die Vermögensdarstellung und -entwicklung wurden zutreffend aus den Büchern des Treuhänders abgeleitet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Dreieich, 12. Juni 2012

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl
Wirtschaftsprüfer

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Jahresrechnung 2011 des Entwicklungstreuhänders für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung	Bestand 1.1.2011	Zugang 2011 insgesamt	Bestand 31.12.2011
		EUR	EUR	EUR
A. Finanzierungsmittel				
I.	Entwicklungsförderungsmittel			
	Entwicklungsförderungsmittel	0,00	0,00	0,00
II.	Einnahmen aus dem Verfahren			
1.	Erlöse Grundstücksverkauf	88.774.109,61	377.221,00	89.151.330,61
2.	Erlöse Ausgleichsbeträge	698.901,64	0,00	698.901,64
3.	Sonstige Einnahmen-Bankzinsen und andere Einnahmen	4.618.058,80	40.652,50	4.658.711,30
4.	Ersetzung Vor- und Zwischenfinanzierung	3.129.689,31	0,00	3.129.689,31
III.	Hausbewirtschaftungsergebnis			
IV.	Andere Finanzierungsmittel - Zuschüsse			
V.	Andere Finanzierungsmittel - Darlehen			
VI.	Andere Finanzierungsmittel - Kostenerstattungen u. Ä.			
1.	Kostenerstattungen und Ähnliches	774.698,87	0,00	774.698,87
VII.	Verwahrgelder			
VIII.	Andere Finanzierungsmittel - Allgemein	0,00	0,00	0,00
IX.	Ausgleichsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00
A. Finanzierungsmittel gesamt		97.995.458,23	417.873,50	98.413.331,73
B. Verwendungen				
I.	Vorbereitende Maßnahmen			
1.	Vorbereitende Untersuchungen	-1.175,38	0,00	-1.175,38
II.	Weitere Vorbereitungen			
1.	Weitere Vorbereitungen	-694.143,36	2.100,00	-692.043,36
III.	Grunderwerb			
1.	Grunderwerb	-13.088.526,75	-910,00	-13.089.436,75

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Jahresrechnung 2011 des Entwicklungstreuhänders für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung	Bestand 1.1.2011	Zugang 2011 insgesamt	Bestand 31.12.2011
		EUR	EUR	EUR
IV.	Ordnungsmaßnahmen			
1.	Bodenordnung	-1.362.532,70	-11.714,10	-1.374.246,80
2.	Umzug Bewohner/Betriebe	-1.276,06	0,00	-1.276,06
3.	Beseitigung baulicher Anlagen	-2.799,93	0,00	-2.799,93
4.	Erschließung	-49.588.163,12	-196.800,15	-49.784.963,27
5.	Sonstige Kosten	-101.555,79	0,00	-101.555,79
V.	Baumaßnahmen			
1.	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	-13.972.403,71	-1.292.383,22	-15.264.786,93
VI.	Modernisierung			
VII.	Neubau			
VIII.	Sonstige Maßnahmen			
1.	Vor- und Zwischenfinanzierung	-3.310.475,02	-941.868,56	-4.252.343,58
2.	Verrechnungen - Hausanschlüsse/Straßenreinigung	0,00	0,00	0,00
IX.	Andere Kosten			
1.	Trägerhonorar	-6.733.090,87	-49.292,29	-6.782.383,16
2.	Prüfung	-191.035,30	-5.740,56	-196.775,86
X.	Weitere andere Kosten			
1.	Weitere andere Kosten	-674.888,00	-6.367,65	-681.255,65
2.	Andere Beauftragte	-1.974,50	0,00	-1.974,50
XI.	Finanzierungskosten			
1.	Finanzierungskosten	-4.259.731,28	0,00	-4.259.731,28
B. Verwendungen gesamt		-93.983.771,77	-2.502.976,53	-96.486.748,30

**Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Jahresrechnung 2011 des Entwicklungstreuhänders für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach**

Nr.	Bezeichnung	Bestand 1.1.2011	Zugang 2011 insgesamt	Bestand 31.12.2011
		EUR	EUR	EUR
C. Abschluss				
	Finanzierungsmittel gesamt	97.995.458,23	417.873,50	98.413.331,73
	Verwendungen gesamt	-93.983.771,77	-2.502.976,53	-96.486.748,30
	Nicht verwendete Mittel	4.011.686,46	-2.085.103,03	1.926.583,43
	Zusammensetzung:			
	Verrechnungsposten	-1.625.545,10	3.143,10	-1.622.402,00
	Bankbestände	-2.386.141,36	2.081.959,93	-304.181,43
	Bestände gesamt	-4.011.686,46	2.085.103,03	-1.926.583,43

Frankfurt am Main, den 31.12.2011

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung Text Erläuterungen	EUR	EUR	EUR
	A. Finanzierungsmittel			
I.	Entwicklungsförderungsmittel			
	1110 Bareingänge	0,00	0,00	0,00
	1120 Indirekte Zuweisungen	0,00	0,00	0,00
	Summe Entwicklungsförderungsmittel	0,00	0,00	0,00
II.	Einnahmen aus dem Verfahren			
1.	Erlöse Grundstücksverkauf			
	1211 Barerlöse	87.979.789,75	377.221,00	88.357.010,75
	<i>In 2011 wurden drei Grundstücke verkauft. Die Zahlungseingänge haben wir auf Grundlage der Bankauszüge überprüft. Die entsprechenden Werte sind auch aus der Liste für die Entwicklung des Grundstücksbestandes zu entnehmen (siehe Anlage 4).</i>			
	1212 Tauscherlöse	760.632,66	0,00	760.632,66
	1213 Verkauf durch Gemeinde	33.687,20	0,00	33.687,20
	1217 Erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00
	Summe Erlöse Grundstücksverkauf	88.774.109,61	377.221,00	89.151.330,61
2.	Erlöse Ausgleichsbeträge			
	1221 Ausgleichsbeträge	678.864,11	0,00	678.864,11
	1222 Ausgleichsmaßnahmen Natur- u. Landschaftsschutz	20.037,53	0,00	20.037,53
	Summe Erlöse Ausgleichsbeträge	698.901,64	0,00	698.901,64

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
3.	Sonstige Einnahmen			
	1231 Bankzinsen - Girokonto	74.092,79	430,83	74.523,62
	<i>Betrifft die Zinsgutschriften (brutto) für Guthabenstände des laufenden Girokontos. Die abgeführten Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag) sind als Forderungen unter den Verrechnungsposten ausgewiesen.</i>			
	1232 Bankzinsen - Festgeldkonto	3.269.418,66	26.667,92	3.296.086,58
	<i>Betrifft die Zinsgutschriften (brutto) für Guthabenstände der Festgeldkonten. Die abgeführten Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag) sind als Forderungen unter den Verrechnungsposten ausgewiesen.</i>			
	<i>Die Zinserträge betreffen folgende Festgeldkonten:</i>			
	<i>Taunussparkasse Nr. 2051011794</i>		<u>26.667,92</u>	
	<i>Gesamtsumme Zinserträge Festgeldkonten</i>		<u>26.667,92</u>	
	1233 Bankzinsen -Tagesgeldkonto	85.825,79	0,00	85.825,79
	1234 Zinsen Notaranderkonto	3.958,75	0,00	3.958,75
	1235 Zinsen Darlehensgewährung	345.743,30	12.553,75	358.297,05
	<i>Gemäß einer Vereinbarung vom 11.4.2006/25.4.2006 und der 4. Zusatzvereinbarung zwischen der Stadt Neu-Anspach und der Entwicklungstreuhänderin Nassauische Heimstätte werden die der Stadt Neu-Anspach gewährten Darlehen entsprechend einer besonderen Zinsberechnung verzinst.</i>			
	<i>Wir haben die Vorgänge in Stichproben überprüft. Die Abrechnungen erfolgten auf der Grundlage dieser Berechnung.</i>			
	1236 Andere sonstige Einnahmen (z. B. Verkauf Hausrat)	377.986,52	0,00	377.986,52
	1237 Pachtzinsen	461.032,99	1.000,00	462.032,99
	Summe sonstige Einnahmen	4.618.058,80	40.652,50	4.658.711,30
4.	Ersetzung Vor- und Zwischenfinanzierung			
	1240 Heisterbachstraße	718.690,39	0,00	718.690,39

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
	1241 Schulsporthalle	2.241.998,92	0,00	2.241.998,92
	1242 Feuerwehrgerätehaus Rod am Berg	169.000,00	0,00	169.000,00
	Summe Ersetzung Vor- und Zwischenfinanzierung	3.129.689,31	0,00	3.129.689,31
	Summe Einnahmen aus dem Verfahren	97.220.759,36	417.873,50	97.638.632,86
III.	Hausbewirtschaftungsergebnis	0,00	0,00	0,00
IV.	Andere Finanzierungsmittel - Zuschüsse	0,00	0,00	0,00
V.	Andere Finanzierungsmittel - Darlehen	0,00	0,00	0,00
VI.	Andere Finanzierungsmittel - Kostenerstattungen u. Ä.			
1.	Kostenerstattungen und Ähnliches			
	1610 Kostenerstattungen und Ähnliches	774.698,87	0,00	774.698,87
	Summe andere Finanzierungsmittel - Kostenerstattungen u. Ä.	774.698,87	0,00	774.698,87
VII.	Verwahrgelder	0,00	0,00	0,00
VIII.	Andere Finanzierungsmittel - Allgemein	0,00	0,00	0,00
IX.	Ausgleichsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00
	A. Finanzierungsmittel gesamt	97.995.458,23	417.873,50	98.413.331,73

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
	B. Verwendungen			
	I. Vorbereitende Maßnahmen			
1.	Vorbereitende Untersuchungen			
	2100 Vorbereitende Untersuchungen	-1.175,38	0,00	-1.175,38
	Summe vorbereitende Maßnahmen	-1.175,38	0,00	-1.175,38
	II. Weitere Vorbereitungen			
1.	Weitere Vorbereitungen			
	2210 Bauleitplanung/Rahmenplanung	-375.724,80	2.100,00	-373.624,80
	<i>Betrifft die Erstattung der Kosten des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens</i>			
	2220 Technisch/wirtschaftliche Gutachten	-57.557,40	0,00	-57.557,40
	2230 Öffentlichkeitsarbeit	-128.591,45	0,00	-128.591,45
	2240 Andere Gutachten/Wettbewerbe	-132.269,71	0,00	-132.269,71
	Summe weitere Vorbereitungen	-694.143,36	2.100,00	-692.043,36
	III. Grunderwerb			
1.	Grunderwerb			
	2310 Bodenwerte innerhalb Entwicklungsgebiet	-11.475.627,40	0,00	-11.475.627,40
	2320 Gebäudewerte innerhalb Entwicklungsgebiet	0,00	0,00	0,00
	2330 Erwerbsnebenkst. allg. innerhalb Entwicklungsgebiet	-354.025,60	0,00	-354.025,60
	2331 Erwerbsnebenkst. GrESt. innerhalb Entwicklungsgebiet	-328.611,42	-910,00	-329.521,42
	<i>Betrifft Grunderwerbsteuer Flur 45 u.a., FSt. 776/3</i>			
	2340 Bodenwerte außerhalb Entwicklungsgebiet	-479.986,91	0,00	-479.986,91
	2350 Gebäudewerte außerhalb Entwicklungsgebiet	-40.903,35	0,00	-40.903,35
	2360 Erwerbsnebenkst. allg. außerhalb Entwicklungsgebiet	-3.746,14	0,00	-3.746,14
	2361 Erwerbsnebenkst. GrESt. außerhalb Entwicklungsgebiet	-8.180,67	0,00	-8.180,67
	2370 Vorauszahlungen auf Grunderwerb	0,00	0,00	0,00
	2380 Direktkauf von Gemeinde	-397.445,26	0,00	-397.445,26
	Summe Grunderwerb	-13.088.526,75	-910,00	-13.089.436,75

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
IV.	Ordnungsmaßnahmen			
1.	Bodenordnung			
	2410 Vermessungen (Grenzregelung, Baulandumlegung, VN's) <i>Betrifft Zerlegungsvermessungen sowie Grenzpunktfestlegungen</i>	-1.069.544,15	-10.649,05	-1.080.193,20
	2411 Grenzangaben f. Erschließungsmaßnahmen <i>Kosten für die Anzeige von Grenzpunkten</i>	-156.039,81	-1.065,05	-157.104,86
	2412 Nachträgliche Abmarkung	-129.835,66	0,00	-129.835,66
	2413 Wertgutachten	-517,68	0,00	-517,68
	2414 Andere Maßnahmen der Bodenordnung	-6.595,40	0,00	-6.595,40
	Summe Bodenordnung	-1.362.532,70	-11.714,10	-1.374.246,80
2.	Umzug Bewohner/Betriebe			
	2421 Umzug Bewohner	0,00	0,00	0,00
	2422 Umzug Betriebe	-1.276,06	0,00	-1.276,06
	2423 Nicht vermögenswirksame Verwendungen f. Ersatzobjekte	0,00	0,00	0,00
	2424 Genossenschaftsanteile - Erwerb	0,00	0,00	0,00
	2425 Darlehensgewährung - Genossenschaftsanteile	0,00	0,00	0,00
	Summe Umzug Bewohner/Betriebe	-1.276,06	0,00	-1.276,06
3.	Beseitigung baulicher Anlagen			
	2431 Abbruchkosten (einschl. Folgekosten)	-2.799,93	0,00	-2.799,93
	2431 Abbruchkosten (einschl. Folgekosten)	0,00	0,00	0,00
	Summe Beseitigung baulicher Anlagen	-2.799,93	0,00	-2.799,93
4.	Erschließung			
	Innere Erschließung			
	2441 Wasser <i>Betrifft eine Abschlagszahlung für die Wasserversorgungsanlage im Gewerbegebiet Burgweg, 4. BA, Baulos 1/2011</i>	-4.106.898,18	-8.925,00	-4.115.823,18
	2442 Kanal <i>Die Erschließungskosten betreffen den Entlastungskanal Bahnhofstraße (RÜ 6) und das Gewerbegebiet Am Burgweg.</i>	-10.502.739,09	-137.885,96	-10.640.625,05

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
2443	Straßenbau <i>Die Kosten sind für Maßnahmen an der Bahnhofstr. (RÜ 6), dem Gewerbegebiet Am Burgweg sowie der Rudolf-Selzer-Str. angefallen.</i>	-15.717.063,50	-23.485,75	-15.740.549,25
2444	Beleuchtung	-1.427.261,99	0,00	-1.427.261,99
2445	Fernmeldeanlagen	0,00	0,00	0,00
2446	Marktplatz	-1.943.844,65	0,00	-1.943.844,65
2447	Hausanschlüsse	-225.802,54	0,00	-225.802,54
2448	Straßenreinigung	-472.521,91	0,00	-472.521,91
	Summe Innere Erschließung	-34.396.131,86	-170.296,71	-34.566.428,57
	Äußere Erschließung			
2451	Wasser	-410.387,15	0,00	-410.387,15
2452	Kanal	-1.819.153,74	0,00	-1.819.153,74
2453	Straßenbau	-1.626.695,58	0,00	-1.626.695,58
2454	Beleuchtung	-85.228,35	0,00	-85.228,35
2455	Sonstiges	-93.959,58	0,00	-93.959,58
	Summe äußere Erschließung	-4.035.424,40	0,00	-4.035.424,40
	Innere und äußere Erschließung			
2461	Verlegung von Hochspannungsleitungen	-69.806,68	0,00	-69.806,68
2462	Planungskosten zu Kto. 244 und 245 <i>Betrifft die Planungskosten für den Entlastungskanal (RÜ 6) bzw. das Gewerbegebiet Am Burgwald</i>	-4.625.006,09	-25.819,55	-4.650.825,64
	Summe Innere und äußere Erschließung	-4.694.812,77	-25.819,55	-4.720.632,32
	Investitionszuschüsse			
2471	Investitionszuschuss zu Verbänden	-706.094,09	0,00	-706.094,09
2472	Investitionszuschuss zu Abwasserverbänden	-2.317.414,09	0,00	-2.317.414,09
2473	Infrastrukturzuschüsse für die Gemeinde	-69.254,49	0,00	-69.254,49
	Summe Investitionszuschüsse	-3.092.762,67	0,00	-3.092.762,67
	Sonstige Erschließung			
2480	Erschließung Heisterbachstraße	-2.839.191,81	0,00	-2.839.191,81
2481	Erschließung Kellerborn	-507.488,66	-683,89	-508.172,55
	Summe sonstige Erschließung	-3.346.680,47	-683,89	-3.347.364,36

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
	Ausgleichsmaßnahmen			
	2490 Ausgaben Ausgleichsmaßnahmen Am Burgweg	-22.350,95	0,00	-22.350,95
	Summe Ausgleichsmaßnahmen	-22.350,95	0,00	-22.350,95
	Summe Erschließung	-49.588.163,12	-196.800,15	-49.784.963,27
5.	Sonstige Kosten			
	2551 Entschädigungen und Erstattungen	-77.591,02	0,00	-77.591,02
	2552 Entschädigungsgutachten	-332,88	0,00	-332,88
	2553 Härteausgleich	0,00	0,00	0,00
	2554 Kosten sonstiger Ordnungsmaßnahmen (z. B. Verkaufsanz.)	-23.631,89	0,00	-23.631,89
	Summe sonstige Kosten	-101.555,79	0,00	-101.555,79
	Summe Ordnungsmaßnahmen	-51.056.327,60	-208.514,25	-51.264.841,85
V.	Baumaßnahmen			
	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen			
	2611 Bürgerhaus, Rathaus	-1.150.406,73	0,00	-1.150.406,73
	2612 Umsetzung Pavillon	-81.031,60	0,00	-81.031,60
	2613 Kindertagesstätte Goethestraße	-503.806,57	0,00	-503.806,57
	2614 Feuerwehrgerätehaus Anspach-Am Burgweg	-434.598,10	0,00	-434.598,10
	2615 Jugendhaus	-764.381,36	0,00	-764.381,36
	2616 Kindertagesstätte - Mitte	-818.245,86	0,00	-818.245,86
	2617 Sporthalle Hasenberg	-2.688.736,00	0,00	-2.688.736,00
	2618 Umbau/Umnutzung eh. kath. Kirche zur Kita	-1.642.780,81	0,00	-1.642.780,81
	2619 Kindertagesstätte - Rasselbande	-21.392,45	0,00	-21.392,45
	2620 Grünanlagen in Baugebieten	-2.769.585,48	0,00	-2.769.585,48
	2621 Friedhofsanlage im Entwicklungsgebiet	-32.510,27	0,00	-32.510,27
	2622 Friedhofsanlage Hausen	-317.564,16	0,00	-317.564,16
	2623 Sonstige (Renovierung Entwicklungsbüro)	0,00	0,00	0,00
	2624 Architekten- und Ingenieurleistungen	-7.169,06	0,00	-7.169,06

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
	2625 Erweiterung Sportanlage Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.	-245.917,28	0,00	-245.917,28
	2626 Bauhof	-1.671.180,00	0,00	-1.671.180,00
	2627 Bolzplatz	-68.728,69	0,00	-68.728,69
	2628 Feuerwehrgerätehaus Hausen-Arnsbach	-151.342,40	0,00	-151.342,40
	2629 Feuerwehrgerätehaus "Rod am Berg"	-172.484,00	0,00	-172.484,00
	2630 Verschiedene	-430.542,89	-1.292.383,22	-1.722.926,11
	<i>Die Ausgaben betreffen die Maßnahmen Kleinkindbetreuungszentrum Neu-Anspach, den Rathausneubau sowie den Sporthallenneubau ARS</i>			
	Summe Baumaßnahmen	-13.972.403,71	-1.292.383,22	-15.264.786,93
VI.	Modernisierung			
VII.	Neubau			
VIII.	Sonstige Maßnahmen			
	1. Vor- und Zwischenfinanzierung			
	2711 Vorfinanzierung Heisterbachstraße	-899.476,10	-941.868,56	-1.841.344,66
	<i>Betrifft die Maßnahme Heisterbachstraße 3. und 4. Bauabschnitt.</i>			
	2712 Vorfinanzierung Schulsporthalle	-2.241.998,92	0,00	-2.241.998,92
	2713 Vorfinanzierung Bauhof	0,00	0,00	0,00
	2714 Vorfinanzierung Feuerwehrgerätehaus "Rod am Berg"	-169.000,00	0,00	-169.000,00
	Summe Vor- und Zwischenfinanzierung	-3.310.475,02	-941.868,56	-4.252.343,58
	2. Verrechnungen - Hausanschlüsse/Straßenreinigung			
	2721 Hausanschlüsse - Verrechnungen	0,00	0,00	0,00
	2722 Straßenreinigungskosten - Verrechnungen	0,00	0,00	0,00
	Summe Verrechnungen - Hausanschlüsse/Straßenreinigung	0,00	0,00	0,00
	Summe sonstige Maßnahmen	-3.310.475,02	-941.868,56	-4.252.343,58
IX.	Andere Kosten			
	1. Trägerhonorar			
	2811 Personalkosten Entwicklungsleiter	-3.782.939,01	-46.398,23	-3.829.337,24
	<i>Die Personalkosten für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme werden regelmäßig gemäß Leistungsnachweis abgerechnet. Die hier enthaltenen Beträge betreffen das Trägerhonorar.</i>			

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
	2812 Planung auf Nachweis <i>Wie zu Kto. 2811; hier Personalkosten städtebauliche Beratung zu Einzelmaßnahmen und Prüfung von Bauanträgen</i>	-1.642.328,68	-2.894,06	-1.645.222,74
	2813 Vorbereitende Planung und Erhebung	0,00	0,00	0,00
	2814 Verkaufsabwicklung (Sonderl. für Grundstücksverk.)	-1.307.823,18	0,00	-1.307.823,18
	Summe Trägerhonorar	-6.733.090,87	-49.292,29	-6.782.383,16
2.	Prüfung			
	2820 Prüfungskosten <i>Betrifft die Kosten für die Prüfung der Treuhandtätigkeit für die Jahre 2009 und 2010</i>	-191.035,30	-5.740,56	-196.775,86
	Summe Prüfung	-191.035,30	-5.740,56	-196.775,86
	Summe andere Kosten	-6.924.126,17	-55.032,85	-6.979.159,02
X.	Weitere andere Kosten			
1.	Weitere andere Kosten			
	2831 Bankspesen und -gebühren <i>Betrifft Kosten des Geldverkehrs</i>	-10.696,26	-362,54	-11.058,80
	2832 Sollzinsen	-77.587,11	0,00	-77.587,11
	2833 Sonstige Aufwendungen	-31.325,65	0,00	-31.325,65
	2834 Nebenkosten (z. B. Lichtpausen)	-31.398,14	0,00	-31.398,14
	2835 Verwaltung der Grundstücke <i>Betrifft Niederschlagswassergebühr (EUR 5.135,10) sowie Grundsteuern</i>	-523.880,84	-6.005,11	-529.885,95
	Summe weitere andere Kosten	-674.888,00	-6.367,65	-681.255,65
2.	Andere Beauftragte			
	2840 Andere Beauftragte	-1.974,50	0,00	-1.974,50
	Summe andere Beauftragte	-1.974,50	0,00	-1.974,50
	Summe weitere andere Kosten	-676.862,50	-6.367,65	-683.230,15
XI.	Finanzierungskosten			
1.	Finanzierungskosten			
	2910 Darlehenszinsen	-3.761.802,38	0,00	-3.761.802,38
	2920 Disagio	-30.677,51	0,00	-30.677,51
	2930 Zinsen für Bodenbevorratung	-467.251,39	0,00	-467.251,39
	Summe Finanzierungskosten	-4.259.731,28	0,00	-4.259.731,28

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
	B. Verwendungen gesamt	-93.983.771,77	-2.502.976,53	-96.486.748,30
XII.	Verrechnung			
	8000 Interne Verrechnung	0,00	0,00	0,00
	8001 Verrechnung gegenüber Dritten	-1.625.545,10	3.143,10	-1.622.402,00
	<i>Der Zugang 2011 setzt sich wie folgt zusammen:</i>			
	<i>Steuerabzugsbeträge 2011 (KapESt, Soli) 7.147,23</i>			
	<i>Eingang Steuerabzugsbeträge aus 2010 10.290,33</i>			
	3.143,10			
	Summe Verrechnung	-1.625.545,10	3.143,10	-1.622.402,00
XIII.	Banken			
	<i>Die nachfolgend dargestellten Bankbestände sind jeweils durch Bankauszüge der Kreditinstitute zum Stichtag nachgewiesen:</i>			
	9000 Lfd. Bankkonto (Taunusspk. 51 000 439)	-73.843,23	-230.171,68	-304.014,91
	9001 Zins- u. Cashkonto (51 008 774)	-112.265,32	112.098,80	-166,52
	9002 Bankdispokonto	0,00	0,00	0,00
	9003 Festgeldkonto (2051 00 1900)	-300.032,81	300.032,81	0,00
	9004 Festgeldkonto (2051 00 1063)	0,00	0,00	0,00
	9005 Festgeldkonto (2051 00 1314)	0,00	0,00	0,00
	9006 Festgeldkonto (2051 00 0526)	0,00	0,00	0,00
	9007 Festgeldkonto (2051 00 1794)	-1.900.000,00	1.900.000,00	0,00
	9008 Tagesgeld	0,00	0,00	0,00
	Summe Banken	-2.386.141,36	2.081.959,93	-304.181,43

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung <i>Text Erläuterungen</i>	EUR	EUR	EUR
	<u>C. Jahresabschluss</u>			
	Finanzierungsmittel gesamt	97.995.458,23	417.873,50	98.413.331,73
	Verwendungen gesamt	-93.983.771,77	-2.502.976,53	-96.486.748,30
	nicht verwendete Mittel	4.011.686,46	-2.085.103,03	1.926.583,43
	Verrechnungsposten	-1.625.545,10	3.143,10	-1.622.402,00
	Bankbestände	-2.386.141,36	2.081.959,93	-304.181,43
	Bestände gesamt	-4.011.686,46	2.085.103,03	-1.926.583,43

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach

Nr.	Bezeichnung/ ..Erläuterung der Posten bzw. Veränderungen	Bestand 1.1.2011	Zugänge 2011	Bestand 31.12.2011
	Kto.-Nr. Kontobezeichnung Text Erläuterungen	EUR	EUR	EUR
1.	Der Verrechnungsposten entwickelte sich wie folgt: Forderungen gegen die Stadt Neu-Anspach Altbestand aus Zwischenfinanzierung Heisterbachstr. 2. BA		-230.081,35	
	Darlehen an die Stadt Neu-Anspach		-1.300.000,00	
	Kostenübernahme der Erschließung Schulsporthalle Hasenberg		-85.173,42	
	Zwischensumme		-1.615.254,77	
2.	Forderungen gegen das Finanzamt			
	Erstattungsanspruch Steuerabzugsbeträge 2009		-10.290,33	
	Saldovortrag zum 1.1.2011		-1.625.545,10	
	Veränderungen in 2011			
	Erstattung Steuerabzugsbeträge 2010		10.290,33	
	Erstattungsanspruch Steuerabzugsbeträge 2011		-7.147,23	
			3.143,10	
	Saldo zum 31.12.2011		-1.622.402,00	
	Zusammensetzung des Saldos zum 31.12.2011			
	Forderungen gegen die Stadt Neu-Anspach	-1.615.254,77		
	Forderungen gegen das Finanzamt	<u>-7.147,23</u>		
		<u>-1.622.402,00</u>		

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Jahresrechnung 2011 des Entwicklungstreuhänders für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach
Darstellung und Erläuterung des Treuhandvermögens

Bezeichnung	Bestand 1.1.2011	Zugang 2011	Abgang 2011	Bestand 31.12.2011
	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögensgegenstände				
1. Liquide Mittel	2.386.141,36	0,00	2.081.959,93	304.181,43
2. Grundstücksbestand Bodenwerte	1.405.270,05	910,00	541.914,07	864.265,98
3. Forderungen aus Grundstücksverkauf	0,00	616.696,00	377.221,00	239.475,00
4. Forderungen/Verbindlichkeiten externe Verrechnung	1.625.545,10	0,00	3.143,10	1.622.402,00
	5.416.956,51	617.606,00	3.004.238,10	3.030.324,41
		<i>abzüglich: Zugänge Veränderungen 2011</i>	<i>617.606,00 2.386.632,10</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt				
1. aus Entwicklungsförderungsmitteln	-16.008,67	0,00	0,00	-16.008,67
2. aus Grundstücksübertragung	143.607,56	0,00	0,00	143.607,56
3. aus Tilgungsgewinn bei Darlehensaufnahmen	5.758.169,17	0,00	0,00	5.758.169,17
4. aus Verfahrensabwicklung	-468.811,55	0,00	2.386.632,10	-2.855.443,65
	5.416.956,51	0,00	2.386.632,10	3.030.324,41

Erläuterungen zu Einzelpositionen

Liquide Mittel

Die hier enthaltenen Saldenstände der Bankkonten sind im Einzelnen in Anlage 2, Blatt 10 dargestellt.

Grundstücksbestand Bodenwerte

Der Ausweis betrifft die zum 31. Dezember 2011 noch vorhandenen Grundstücke gemäß Bestandsnachweis in Anlage 4.

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Jahresrechnung 2011 des Entwicklungstreuhänders für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach
Darstellung und Erläuterung des Treuhandvermögens

Der hier ausgewiesene Grundstücksbestand in Höhe von EUR 1.469.841,66 ermittelt sich aus den dargestellten Grundstückswerten wie folgt:

	EUR
Grundstückswerte laut Inventurliste	1.913.424,79
abzüglich Korrekturwerte:	
Zinsen für Bodenbevorratung	-467.251,39
Wert Gebäuderückbau	-40.903,35
Ausweis Grundstücksbestand Bodenwerte 1.1.2011	1.405.270,05
Zugang Grundstückswerte in 2010 (s. Kto. 2330, 2331)	910,00
Verkauf Grundstücke in 2010 (s. Kto. 1211)	-541.914,07
Ausweis Grundstücksbestand Bodenwerte 31.12.2011	864.265,98

Forderungen/Verbindlichkeiten externe Verrechnung

Diese Position enthält die sog. Verrechnungsposten, die im Einzelnen in Anlage 2, Blatt 12 erläutert werden.

Verbindlichkeiten aus Entwicklungsförderungsmitteln

Der Ausweis enthält, unverändert gegenüber den Vorjahren, den Restbetrag einer Forderung aus der Abrechnung von Finanzierungskosten mit der Stadt Neu-Anspach.

Verbindlichkeiten aus Grundstücksübertragungen

Die von der Stadt Neu-Anspach unentgeltlich in das Entwicklungsvermögen übertragenen Grundstücke stellen den hier dargestellten Wert dar.

Verbindlichkeiten aus Tilgungsgewinn bei Darlehensaufnahme

Für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen wurden in Vorjahren Darlehen von dem Treuhänder im Gesamtwert von EUR 5.758.169,17 aufgenommen, die später aus den laufenden Einnahmen des Verfahrens getilgt wurden.

Verbindlichkeiten aus Verfahrensabwicklung

Diese Verbindlichkeiten resultieren aus vermögenswirksamen Einnahmen und Ausgaben des Treuhandvermögens. Sie ergeben sich aus der Buchführung des Trägers und enthalten letztlich die Gegenbuchungen zu den Buchungen der Vermögensaufstellung.

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH - Entwicklungsträger und Treuhänder
Erläuterungen zur Jahresrechnung 2011 des Entwicklungsträgers für die Entwicklungsmaßnahme Neu-Anspach
Bestandsentwicklung Grundstücke - Entwicklungsgebiet Neu-Anspach

A. Gesamtwerte der Grundstücke

Bereich	Netto-Vorratsland		Zugang durch Kauf		Zugänge u. Vermess.-Ber.		Verkauf v. Bauplätzen		Straßen und Grünflächen		Abgänge u. Vermess.-Ber.		Stand per 31.12.2011	
	m ²	EUR	m ²	EUR	m ²	EUR	m ²	EUR	m ²	EUR	m ²	EUR	m ²	EUR
Hausen, Gewerbegebiet	1.726	169.386,67	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1.726	169.386,67
Anspach u. West	26.674	1.744.038,12	0	910,00	1	0,00	7.342	538.775,20	21	3.138,87	0	0,00	19.312	1.203.034,05
Gesamt	28.400	1.913.424,79	0	910,00	1	0,00	7.342	538.775,20	21	3.138,87	0	0,00	21.038	1.372.420,72

B. Grundstücke nach Verwendungszweck

Bereich	Netto-Vorratsland		Brutto-Vorratsland		Straßen und Grünflächen		Auflagen/Tausch		Gesamtbetrag		Wert
	m ²	EUR	m ²	EUR	m ²	EUR	m ²	EUR	m ²	EUR	EUR/m ²
Rod am Berg											
Hausen, Gewerbegebiet	1.726	169.386,67	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1.726	169.386,67	98,14
Anspach u. West	5.163	1.203.034,05	0	0,00	14.153	0,00	0	0,00	19.316	1.203.034,05	62,28
Gesamt	6.889	1.372.420,72	0	0,00	14.153	0,00	0	0,00	21.042	1.372.420,72	65,22
abzüglich: Zinsen für Bodenbevorratung										-467.251,39	
Wert abgebrochener Gebäude										-40.903,35	
Ausweis: Wert Grundstücksbestand lt. Vermögensentwicklung										864.265,98	

C. Verkaufserlöse Grundstücke

Bereich	Baureifm.	Hausanschlusskosten	Straßenr.	Verkäufe Abgänge	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Hausen, Gewerbegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anspach u. West	74.281,93	0,00	500,00	541.914,07	616.696,00
Gesamt	74.281,93	0,00	500,00	541.914,07	616.696,00

* Verkaufserlöse Grundstücke in 2011 616.696,00
davon in 2011 eingegangen (Kto. 1211) 377.221,00
noch offen 239.475,00
(siehe Ausweis "Forderungen aus Grundstücksverkäufen")

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlussfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers 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 Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.