



Bericht

über die Prüfung des

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012

und des

Lageberichts für das Geschäftsjahr 2012

der

**Wohnanlage Fasanenhof
gemeinnützige GmbH
Stuttgart**

Beratungs- und Prüfungsgesellschaft BPG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Münster · Berlin · Bremen · Köln · Stuttgart

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene EDV-Software und Lizenzen	12.003,00	4,7
2. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	4,5
	12.003,00	
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.202.531,00	2.351,8
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>88.962,83</u>	110,5
	2.291.493,83	
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	15.999,45	13,9
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Leistungen	234.933,69	373,2
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>12.980,72</u>	26,9
	247.914,41	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	363.755,74	127,5
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>6.022,54</u>	<u>5,0</u>
	<u>2.937.188,97</u>	<u>3.018,0</u>

Passivseite

	31.12.2012 EUR	31.12.2011 TEUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26,0
II. Kapitalrücklage	594.404,68	562,4
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	104.232,51	104,3
IV. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>0,0</u>
	724.637,19	692,7
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	1.138.387,68	1.222,8
C. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	175.836,05	181,2
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	822.111,06	843,0
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 21.235,23 (Vorjahr: TEUR 20,9)		
- davon mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre: EUR 712.243,37 (Vorjahr: TEUR 712,2)		
2. Erhaltene Anzahlungen	8.659,00	8,2
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 8.659,00 (Vorjahr: TEUR 8,2)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.074,07	39,2
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 32.074,07 (Vorjahr: TEUR 39,2)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	35.233,92	30,9
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 35.233,89 (Vorjahr: TEUR 30,9)		
- davon aus Steuern: EUR 243,14 (Vorjahr: TEUR 13,1)		
	898.078,05	
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>250,00</u>	<u>0,0</u>
	<u>2.937.188,97</u>	<u>3.018,0</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für
die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	2012 EUR	2011 TEUR
1. Umsatzerlöse	2.369.214,13	2.291,9
2. Sonstige betriebliche Erträge	201.648,14	194,2
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	201.436,19	190,9
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>83.569,04</u>	<u>152,2</u>
	285.005,23	343,1
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.474.373,39	1.394,4
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	390.263,96	315,0
- davon für Altersversorgung: EUR 211,91 (Vorjahr: TEUR 61,8)		
	<u>1.864.637,35</u>	<u>1.709,4</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	193.731,68	192,0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	317.633,31	347,8
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	541,56	0,6
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>8.882,87</u>	<u>11,1</u>
- davon aus Aufzinsung: EUR 157,90 (Vorjahr: TEUR 0,1)		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-98.486,61	-116,7
10. Sonstige Steuern	<u>14.238,64</u>	<u>14,3</u>
11. Jahresfehlbetrag	-112.725,25	-131,0
12. Entnahme aus der Kapitalrücklage	<u>112.725,25</u>	<u>131,0</u>
13. Bilanzgewinn/-verlust	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,0</u></u>

Anhang

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Wohnanlage Fasanenhof gemeinnützige GmbH, Stuttgart, zum 31. Dezember 2012 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Es handelt sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Die Bilanz wurde gemäß § 265 Abs. 5 HGB in ihrer Gliederung auf der Passivseite um den Posten "Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen" erweitert.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Vergleich zum Vorjahr unverändert angewandt:

Bei den sonstigen Rückstellungen wird von dem Beibehaltungswahlrecht des Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten angesetzt und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Der Ansatz des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die bezüglich der abnutzbaren Sachanlagen um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert werden. Dabei richten sich die Abschreibungssätze nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die Anschaffungskosten der abnutzbaren beweglichen Anlagegüter mit Anschaffungskosten von mehr als EUR 150,00 bis zu EUR 1.000,00 (ohne Umsatzsteuer) werden in einen Sammelposten eingestellt. Der Sammelposten wird im Geschäftsjahr und in den folgenden vier Geschäftsjahren jeweils mit einem Fünftel aufgelöst. Für entsprechende Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis zu EUR 150,00 (ohne Umsatzsteuer) werden die Anschaffungskosten als Aufwand erfasst.

Zuschüsse zum Anlagevermögen werden auf der Passivseite als Sonderposten bilanziert.

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Die Forderungen aus Leistungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bewertet. Etwaige Forderungsausfälle bei den Forderungen aus Leistungen sind durch die Bildung von Wertberichtigungen in ausreichender Höhe berücksichtigt.

Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände sind zu Nennwerten angesetzt.

Die Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen entsprechen den Buchwerten der Anlagegüter, deren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mit diesen Zuschüssen finanziert wurden.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zukünftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten werden mit Erfüllungsbeträgen bilanziert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Hinsichtlich der Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Anlagenspiegel (Anlage 3, Blatt 7).

In den Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen werden die passivierten Fördermittel zur Finanzierung der geförderten Anlagegüter ausgewiesen. Die Entwicklung verläuft durch die vorgenommenen Zugänge und Auflösungen parallel zu den entsprechenden Teilen des Anlagevermögens.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen, Überstunden, Löhne und Zeitzuschläge Dezember 2012, Altersteilzeitverpflichtung, unterlassene Instandhaltungen, Beiträge zur Berufsgenossenschaft, Jahresabschlusskosten, Rückstellung für Jubiläum, für gesetzliche Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, schwebende Geschäfte und ausstehende Gehaltsnachzahlungen.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag	davon mit einer Restlaufzeit von			Sicher- heiten	Vorjahr
	TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	1 – 5 Jahren TEUR	mehr als 5 Jahren TEUR		
Einzelposten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	822	21	89	712	818	843
2. Erhaltene Anzahlungen	9	9				8
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	32				39
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	0				0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	35	35				31
Gesamt	898	97	89	712	818	921

Sicherheiten bezüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch grundbuchmäßige Absicherungen gegeben.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen. Die Gesamtsumme dieser längerfristigen vertraglichen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 HGB beträgt TEUR 32 jährlich. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat der Gesell-

schaft ein Erbbaurecht an dem Grundstück Laubweg 1 in Stuttgart-Fasanenhof eingeräumt. Der Vertrag endet am 31. Dezember 2073 und der jährliche Erbbauzins beträgt TEUR 21.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse verteilen sich mit TEUR 1.666 (Vorjahr TEUR 1.651) auf Erträge aus Pflegeleistungen, mit TEUR 272 (Vorjahr TEUR 204) auf Erträge aus Ambulant Betreutes Wohnen, mit TEUR 383 (Vorjahr TEUR 387) auf Mieten und mit TEUR 48 (Vorjahr TEUR 50) auf Pachten.

Die Personalaufwendungen beinhalten Löhne und Gehälter der Mitarbeiter sowie die Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge. Das im Vorjahr unter den Löhnen und Gehältern ausgewiesene Sanierungsgeld für die ZVK wird in 2012 erstmalig unter den Aufwendungen für Altersvorsorge gezeigt.

Die Erträge aus der Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit TEUR 85 sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 113 ab (Vorjahr Jahresfehlbetrag TEUR 131).

V. Sonstige Angaben

Mitarbeiterzahl

Die Gesellschaft hat während des Geschäftsjahres durchschnittlich 64,75 (Vorjahr 70,25) Mitarbeiter beschäftigt.

Angaben gemäß Artikel 28 Absatz 2 EGHGB

Die Wohnanlage Fasanenhof hat sich gemäß dem Altersvorsorgetarif für den Kommunalbereich (ATV-K) verpflichtet, die den Voraussetzungen der Versicherungspflicht unterliegenden Mitarbeiter bei der Zusatzversorgungskasse des kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg, Heidelberg (ZVK), zu versichern.

Nachfolgende Betragsangaben dienen der Information über Art und Umfang der aus der Zusatzversorgung resultierenden mittelbaren Pensionsverpflichtung im Zuge der Subsidiärhaftung.

Die Versorgungsverpflichtung der ZVK für aktive und ehemalige Mitarbeiter der Wohnanlage Fasanenhof wurde nicht auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt. Die nachfolgenden Daten müssen bei der Berechnung der Versorgungsverpflichtung wie folgt berücksichtigt werden:

Der auf die Wohnanlage Fasanenhof entfallende Umlagesatz für 2012 beträgt 5,35 %.

Hinzugekommen ist seit 2009 der Zusatzbeitrag für die ZVK in Höhe von 0,22 %. Im Jahr 2011 betragen die umlagepflichtigen Gehälter EUR 1.318.773,56 (Vorjahr TEUR 1.143).

Die Zahl der anspruchsberechtigten Arbeitnehmer beträgt insgesamt 76 Mitarbeiter. Die Zahl der anspruchsberechtigten ehemaligen Arbeitnehmer und Rentenbezieher ist nicht ermittelbar.

Honorar des Abschlussprüfers

Das für das Berichtsjahr als Aufwand erfasste Honorar unseres Abschlussprüfers, der Beratungs- und Prüfungsgesellschaft BPG mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, einschließlich des Aufwands aufgrund der Bildung von Rückstellungen für die Abschlussprüfung und der weiteren erbrachten Leistungen ergibt sich wie folgt:

	EUR
Abschlussprüfungsleistungen	4.900
Steuerberatungsleistungen	500
Gesamt	5.400

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beinhaltet das Honorar für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und die Prüfung nach § 53 HGrG.

Die Steuerberatungsleistungen umfassen die Erstellung der Steuererklärungen für das Geschäftsjahr 2012.

Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags

- die Gesellschafterversammlung,
- der Aufsichtsrat und
- die Geschäftsführung.

Alleiniger **Geschäftsführer** war aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen der Wohnanlage Fasanenhof gemeinnützige GmbH und dem bhz Stuttgart e.V. der kaufmännische Leiter des bhz Stuttgart e.V. Herr Eberhard Bügner. Der bhz Stuttgart e.V. hat hierfür eine Vergütung in Höhe von TEUR 34 für das Geschäftsjahr 2012 erhalten.

Dem **Aufsichtsrat** gehören im Geschäftsjahr folgende Personen an:

Herr Walter Tattermusch, Stadtdirektor, Leiter des Sozialamtes der Landeshauptstadt Stuttgart – Aufsichtsratsvorsitzender –

Herr Albert J. Ebinger, Geschäftsführer des Behindertenzentrum Stuttgart e.V.,
– stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender –

Herr Timmo Hertneck, Vorstandsvorsitzender des Behindertenzentrum Stuttgart e.V.

Herr Dr. Hans Joachim Keller, Erster Vorsitzender des Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V.

Herr Volker Schaible, Stadtdirektor, Leiter der Stadtkämmerei der Landeshauptstadt Stuttgart

Gemäß Beschluss des Aufsichtsrats vom 8. Dezember 1986 und vom 16. Oktober 1990 erhalten die AR-Mitglieder pro Sitzung eine Aufwandsentschädigung von EUR 51,00. Darüber hinaus erhalten der AR-Vorsitzende und dessen Stellvertreter einmalig zum Jahresende eine Aufwandsentschädigung von EUR 256,00 bzw. EUR 153,00. Der Gesamtbetrag für die Aufwandsentschädigungen im Geschäftsjahr 2012 beträgt EUR 1.786,00.

Stuttgart, den 21. März 2013

Herr Eberhard Bügner
(Geschäftsführer)

VI. Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Aufgelaufene Abschreibungen				Restbuchwerte		
	1.1.2012 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2012 EUR	1.1.2012 EUR	Zuführungen EUR	Auflösungen EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene EDV-Software und Lizenzen	49.930,56	8.200,89	4.498,20	0,00	62.629,65	45.256,56	5.370,09	0,00	50.626,65	12.003,00	4.674,00
2. Geleistete Anzahlungen	4.498,20	0,00	-4.498,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.498,20
	54.428,76	8.200,89	0,00	0,00	62.629,65	45.256,56	5.370,09	0,00	50.626,65	12.003,00	9.172,20
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.723.151,48	0,00	0,00	0,00	7.723.151,48	5.371.401,48	149.219,00	0,00	5.520.620,48	2.202.531,00	2.351.750,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	748.984,98	17.619,59	0,00	3.488,01	763.116,56	638.495,15	39.142,59	3.484,01	674.153,73	88.962,83	110.489,83
	8.472.136,46	17.619,59	0,00	3.488,01	8.486.268,04	6.009.896,63	188.361,59	3.484,01	6.194.774,21	2.291.493,83	2.462.239,83
	8.526.565,22	25.820,48	0,00	3.488,01	8.548.897,69	6.055.153,19	193.731,68	3.484,01	6.245.400,86	2.303.496,83	2.471.412,03

Entwurf



Lagebericht 2012

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnanlage Fasanenhof gGmbH (WaF) wurde 1977 errichtet als Modellzentrum zur Eingliederung von Menschen mit Körperbehinderung, insbesondere Rollstuhlfahrern, in das soziale Leben.

Derzeit umfasst das Angebot folgende Leistungen:

- 56 behindertenfreundlich konzipierte Wohnungen und Appartements, die an Einzelpersonen oder Familien, in denen ein Mitglied körperbehindert ist, vermietet sind.
- Es gibt einen ambulanten Hilfs- und Pflegedienst, der den Mietern zur Verfügung steht, die Bedarf an Grund- bzw. Behandlungspflege oder hauswirtschaftlichen Leistungen haben. Etwa 30 Mieter nehmen diesen Dienst in Anspruch.
- Das Ambulant Betreute Wohnen (ABW) ist für Menschen mit geistiger und / oder körperlicher Behinderung, die bei der selbständigen Lebensführung Unterstützung brauchen. 25 Bewohner werden im Rahmen des ABW betreut.
- Eine Wohngruppe für Kinder und Jugendliche mit geistiger Behinderung und Verhaltensauffälligkeiten (LT I.1.1) befindet sich mit fünf Plätzen im 1. OG. Junge Menschen, die aus verschiedenen Gründen nicht mehr in ihrer Herkunftsfamilie leben können, finden hier bis zum Ende der Schulzeit ein Zuhause. Die Wohngruppe bildet einen Lebensraum mit familienähnlichen Bedingungen, welcher der Entwicklung der Gesamtpersönlichkeit förderlich ist.
- Die Kurzzeit-Unterbringung der Wohnanlage Fasanenhof (LT I.5.1) bietet im EG körper- und mehrfach behinderten Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit einer zeitlich befristeten Unterbringung. Die überwiegenden Gründe für einen solchen Aufenthalt sind Krankheit oder Überlastung der pflegenden Familienmitglieder, phasenweise Entlastung von der anstrengenden Pflegearbeit (Urlaub) oder schwierige häusliche Verhältnisse.
- Ende Oktober 2012 wurde die Tagesstätte für Menschen mit Schwerst- und Mehrfachbehinderung (LT I.4.5a) eröffnet. Die Tagesstätte bietet montags bis freitags eine sinnvolle Tagesstruktur mit individueller Betreuung für bis zu sechs Erwachsene, die aufgrund der Art und Schwere der Behinderung sowie der erforderlichen medizinischen Versorgung ein besonderes Angebot benötigen. Für die Tagesstätte wird bis zur Realisierung einer endgültigen Lösung vorübergehend ein Teil der Räumlichkeiten der Kurzzeit-Unterbringung genutzt, deren Platzzahl dadurch von 14 auf 11 sinkt.

Weiter befinden sich im Gebäude der Bürgertreff Fasanenhof sowie zwei Praxen für Krankengymnastik und für Ergotherapie.

Wohnanlage Fasanenhof gGmbH



Der Stadtteil Fasanenhof bietet für die Bewohner der Wohnanlage ein attraktives Umfeld, da er weitestgehend rollstuhlgerecht ist, über eine gute Infrastruktur verfügt und durch die Stadtbahnlinie U6 optimal angebunden ist. Die Haltestelle „Bonhoefferkirche“ befindet sich unmittelbar vor der Wohnanlage und es wurde ein direkter Zugang von der Tiefgarage der Wohnanlage zum Bahnsteig geschaffen.

In der WaF leben ca. 100 Menschen darunter ca. 50 Rollstuhlfahrer, der Rest sind Familienangehörige ohne Behinderung.

Die Wohnanlage trägt unter dem Motto "Mobilität - Selbständigkeit - Integration" zu einem „ganz normalen“ Leben von Menschen mit Behinderung bei. Die Alters- und Sozialstruktur der Mieter ist gut gemischt und sie nehmen auf ganz unterschiedliche Weise selbstverständlich am gesellschaftlichen Leben teil. Hilfen im Alltag werden selbst organisiert oder ganz individuell in Anspruch genommen. Die fünf jungen Menschen in der Vollzeitbetreuung, die Kurzzeitgäste oder die ABW-Klienten und die Mieterinnen und Mieter erleben sich nicht als Teil einer „Sondereinrichtung“, sondern integriert in eine ganz normale Nachbarschaft.

Die WaF ist damit dem in der UN-Behindertenrechtskonvention formulierten Leitprinzip der Inklusion verpflichtet. Inklusion will die volle und gleichberechtigte Teilhabe der Menschen mit Behinderung am beruflichen, gesellschaftlichen und sozialen Leben. Die Orientierung am Inklusionsgedanken zeigt sich u.a. an einer verstärkten Verbindung der WaF zu anderen Einrichtungen und bürgerschaftlichen Gruppen im Stadtteil.

Seit dem 1. Oktober 2010 hat die WaF folgende Gesellschafter:

Gesellschafter	Geschäftsanteil
Landeshauptstadt Stuttgart (nachfolgend LHS)	50,0%
bhz Stuttgart e.V. (bisher: Behindertenzentrum Stuttgart e.V., nachfolgend bhz)	44,23%
Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V. (nachfolgend KBV)	5,77%

Der Aufsichtsrat der Gesellschafter besteht aus einem vom KBV entsandten Mitglied und jeweils zwei von Landeshauptstadt Stuttgart und bhz entsandten Mitgliedern.

Die Gesellschafter haben sich vertraglich verpflichtet, bei der Gesellschaft etwa entstehende Jahresfehlbeträge durch Einzahlungen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft auszugleichen. Seit dem Jahr 2011 tragen die Gesellschafter den Verlustausgleich im Verhältnis ihrer Beteiligung am Stammkapital der Gesellschaft. Der Kaufmännische Leiter des bhz, Herr Eberhard Bügner, ist aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen bhz und WaF Geschäftsführer der WaF.

Unter dem Motto „KursWechsel“ wurde im Jahr 2011 ein Paket aus verschiedenen Maßnahmen erarbeitet, mit denen die wirtschaftliche Situation der WaF verbessert und ihr Bestand nachhaltig gesichert werden soll.



Neben der Eröffnung der Tagesstätte wird der Personalstand in Leitung, Verwaltung und Wirtschaftsdiensten im Rahmen der normalen Fluktuation schrittweise reduziert, verbunden mit einer Restrukturierung dieser Bereiche. Weiter ist einer Vergrößerung der Wohngruppe für Kinder und Jugendliche mit geistiger Behinderung von fünf auf acht Plätze in der Diskussion.

Die ursprünglich für das Jahr 2012 vorgesehene Sanierung der Fassade wurde zunächst zurück gestellt, bis eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftlichen Situation in der WaF absehbar ist und die zukünftige Gesellschafterstruktur fest steht.

Die WaF verfügt seit dem Jahr 2009 über ein Risikomanagementsystem, das in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart eingerichtet wurde. Die Richtlinie zum Risikomanagement wurde 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats deutlich verschlankt und die Risk-Map überarbeitet.

II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Wohnungen waren 2012 vollständig vermietet; frei werdende Wohnungen konnten nach kurzer Zeit wieder mit Mietern belegt werden, die behindertengerechten Wohnraum benötigten und teilweise auch Leistungen des Hilfs- und Pflegedienstes in Anspruch nehmen.

In der Kurzzeitbetreuung gingen die Belegungstage von 4.656 auf 4.379 zurück (6%). Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte gab es weniger Notaufnahmen (die üblicherweise eine längere Verweildauer haben als geplante Kurzeintaufenthalte).

In der Tagesstätte waren ab Ende Oktober zwei Plätze belegt, bis Jahresende gab es 114 Belegungstage.

Die Belegung der Vollzeitbetreuung hat von 1.848 auf 1.949 Tage zugenommen; die fünf Plätze waren ganzjährig belegt, ein sechster Platz vorübergehend im Zusammenhang mit einer Neuaufnahme und dem Wechsel eines Bewohners in eine andere Einrichtung.

Das Ambulant Betreute Wohnen war mit 24 Plätzen voll ausgelastet.

Die Einnahmen des Hilfs- und Pflegedienstes bewegten sich mit T€ 780 etwas über dem Niveau des Vorjahres (T€ 767).

Der Jahresfehlbetrag der WAF hat sich weiter auf T€ 113 verringert (Vj. T€ 131). Die Umsatzerlöse insgesamt konnten um 4% erhöht werden; bei den Erträgen für Betreuungs- und Pflegeleistungen war eine Steigerung um 5% zu verzeichnen, während es bei den Miet- und Pachteinnahmen nur geringfügige Veränderungen gab. Zum Ausgleich der Personal- und Sachkostensteigerungen konnte in Verhandlungen mit dem Kostenträger eine Erhöhung der Leistungsentgelte um 4,4% ab 01.07.2012 erzielt werden, für die strukturell unterfinanzierte Kurzzeitunterbringungen konnte sogar eine weitergehende Verbesserung erreicht werden.



Die Personalaufwendungen sind um 9% gestiegen. Ursachen hierfür sind die Tariferhöhung um 3,5% zum 01.03.2012 und ein Anstieg der Vollkraftstellen von 43,8 auf 44,9 VV. Insbesondere im Hilfs- und Pflegedienst wurden mehr Mitarbeitende beschäftigt; im Gegenzug gingen dort die Aufwendungen für Zeitarbeitnehmer (ausgewiesen als bezogene Leistungen bei den Sachkosten) deutlich zurück.

Der Aufwand je VK stieg – insbesondere in Folge der Tariferhöhung und eines Rückgangs des Anteils von Aushilfskräften in der KZU von T€ 39 auf T€ 41.

Bei den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe war eine Zunahme um 5% zu verzeichnen, der Aufwand für bezogene Leistungen ging dagegen wegen der geringeren Zahl von Zeitarbeitnehmern um 45% zurück. Insgesamt weist damit der Materialaufwand einen Rückgang um 17% auf. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen geringfügig unter dem Wert des Vorjahres.

Finanzlage

Die stichtagsbezogene kurzfristige Liquidität hat sich durch den Abbau der Forderungen sowie die Abschlagszahlungen der Gesellschafter auf 90% des geplanten Jahresfehlbetrags gegenüber dem Vorjahr um T€ 117 gebessert. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Liquidität ergibt sich für den laufenden Finanzbedarf der Gesellschaft ein Deckungszeitraum von 55 Tagen. Die Zahlungsfähigkeit der WaF ist durch die Abschlagszahlungen der Gesellschafter sichergestellt.

Der Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit betrug T€ 138, der Gesamt-Cashflow des Jahres belief sich auf T€ 236.

Vermögenslage

Das Anlagevermögen ist mit mittel- und langfristigen Finanzierungsmitteln finanziert; die Höhe der Überdeckung beträgt zum Stichtag T€ 400.

Die erweiterte Eigenkapitalquote der WaF zum Stichtag beläuft sich auf 64% (Vj. 64%).

Für die Ergänzung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 2012 T€ 18 ausgegeben.

III. Chancen- und Risikobericht

Aufgrund ihrer Lage in einem Stadtteil mit behindertengerechter Infrastruktur und der optimalen Anbindung an die Stadtbahn hat die Wohnanlage einen attraktiven Standort. Das Augenmerk gilt weiterhin der Gestaltung und Weiterentwicklung der Angebote Kurzzeit- und Vollzeitbetreuung, Ambulant Betreutes Wohnen und Hilfs- und Pflegedienst, um hier eine nachhaltige Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Gesamteinrichtung zu erzielen.

Wohnanlage Fasanenhof gGmbH



Risiken ergeben sich für die Kurzzeitbetreuung durch die starke Belegungsschwankung und die damit verbundene Notwendigkeit einer am tatsächlichen Bedarf orientierten Personalsteuerung. Durch die relativ große Anzahl an Plätzen ist die Kurzzeitunterbringung eine wichtige und verlässliche Unterstützung für Familien mit behinderten Angehörigen in Notsituationen und trägt zu deren Entlastung bei. Daher wird dieses Angebot von der Politik und der Öffentlichkeit sehr positiv gesehen, andererseits ist auch unter den verbesserten Finanzierungsbedingungen noch immer kein kostendeckender Betrieb möglich.

Bei der Vollzeitbetreuung lässt die jetzige geringe Platzzahl keinen wirtschaftlichen Rund-um-die-Uhr-Betrieb zu. Daher ist weiter eine Ausweitung auf etwa 8 Plätze geplant.

Im Hilfs- und Pflegedienst ist die Auslastung gut; die Personalsituation (Fluktuation) konnte weiter stabilisiert werden

Die Sozialplanung der Stadt Stuttgart unterstützt aktiv die Weiterentwicklung der Angebote der Wohnanlage, einschließlich der geplanten Umbaumaßnahmen im EG für die dauerhafte Platzierung der Tagesstätte mit 12 Plätzen.

Aufgrund des Gebäudealters ist für die nächsten Jahre mit steigenden Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen zu rechnen; eine Refinanzierung dieser Kosten ist nur in geringem Umfang über die Mieten möglich, da diese auf sehr niedrigem Niveau sind und nicht im erforderlichen Umfang erhöht werden können. Derzeit wird die Option geprüft, die Verantwortung für die Immobilie einschl. Gebäudewirtschaftung und bauliche Sanierung unter Beibehaltung der Sozialbindung an ein größeres Wohnungsbauunternehmen zu übertragen. Die Wohnanlage Fasanenhof gGmbH wäre dann nicht mehr für das Immobilienmanagement zuständig, sondern würde sich auf die Bereiche Pflege und Betreuung konzentrieren.

Insgesamt bietet die einmalige Kombination aus Mietwohnungen, Pflegedienst und Angeboten der Eingliederungshilfe große Chancen, damit die Wohnanlage Fasanenhof auch in Zukunft einen wesentlichen Beitrag zu einer guten Infrastruktur und passgenauen Betreuungsangeboten für Menschen mit Behinderungen in Stuttgart leisten kann.

Da sich die Gesellschafter zur Übernahme entstehender Fehlbeträge verpflichtet haben, ist der Bestand der Wohnanlage Fasanenhof gesichert.

Unter Berücksichtigung der aktuellen EU-Beihilfavorschriften zu Dienstleistungen sowie der geltenden Rechtsprechung ergeben sich für die WaF derzeit keine beihilferechtlichen Risiken.

IV. Prognosebericht

Die Wirtschaftsplanung für 2013 sieht einen Jahresfehlbetrag von T€ 238 vor. Für die Folgejahre bis 2016 wird eine weitere schrittweise Reduzierung des Fehlbetrages und 2017 ein positives Ergebnis prognostiziert.



Dem bhz wurde die Option eingeräumt, zum 1. Juli 2013 die bisherigen Geschäftsanteile der Stadt Stuttgart zu übernehmen. In diesem Fall wird die unternehmerische Verantwortung für die Wohnanlage weitestgehend in den Händen des bhz liegen, da es dann rund 94% der Geschäftsanteile halten wird. Das bhz seinerseits wird seine Geschäftsanteile an die Stadt Stuttgart verkaufen, wenn es dieses Optionsrecht nicht ausüben sollte, sodass die WaF in städtischer Regie stehen würde. Sowohl das bhz als auch die Stadt haben erklärt, dass sie die Betreuungs- und Pflegeangebote der WaF weiterführen werden.

V. Nachtragsbericht

Beim Vorlagetermin dieses Lageberichtes waren die Entscheidungen über die zukünftige Gesellschafterstruktur und die Immobilienträgerschaft noch offen. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, liegen nicht vor.

Stuttgart, den 21. März 2013

Entwurf

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss der Wohnanlage Fasanenhof gemeinnützige GmbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Wohnanlage Fasanenhof gemeinnützige GmbH, Stuttgart

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnanlage Fasanenhof gemeinnützige GmbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter

sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Entwurf

Unterzeichnung des Prüfungsberichts

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Stuttgart, den 21. März 2013

Beratungs- und Prüfungsgesellschaft BPG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Hartung)
Wirtschaftsprüfer

(Wyhlidal)
Wirtschaftsprüferin

Entwurf