



# **Kurzbericht**

über die Prüfung des

**Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010**

und des

**Lageberichts für das Geschäftsjahr 2010**

der

**Wohnanlage Fasanenhof  
gemeinnützige GmbH  
Stuttgart**

Beratungs- und Prüfungsgesellschaft BPG mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Münster · Berlin · Bremen · Köln · Stuttgart

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite		31.12.2010	31.12.2009	Passivseite	
		EUR	TEUR	31.12.2010	31.12.2009
		EUR	TEUR	EUR	TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	EDV-Software und Lizenzen	7.293,00		26.000,00	26,0
II.	Sachanlagen			190.634,68	341,9
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.500.967,00		104.232,51	104,2
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.274,83		0,00	0,0
				320.867,19	472,1
				1.299.491,32	1.369,4
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					
I.	Vorräte				
	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	14.808,28		231.129,04	221,9
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Leistungen	157.618,18		912.561,01	1.030,9
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	42.466,83			
				6.582,84	4,4
				51.001,87	36,4
				21.003,80	22,0
				33.544,24	36,9
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	200.085,01			
		9.657,66			
				6.095,53	7,1
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>					
				2.876.181,31	3.194,0
<b>A. EIGENKAPITAL</b>					
I.	Gezeichnetes Kapital			26.000,00	26,0
II.	Kapitalrücklage			190.634,68	341,9
III.	Gewinnrücklagen			104.232,51	104,2
	Andere Gewinnrücklagen			0,00	0,0
IV.	Bilanzgewinn			320.867,19	472,1
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN</b>					
				1.299.491,32	1.369,4
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>					
	Sonstige Rückstellungen			231.129,04	221,9
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>					
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			912.561,01	1.030,9
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 69.560,90 (Vorjahr: TEUR 145,0)				
	- davon mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre: EUR 734.979,31 (Vorjahr: TEUR 768,4)				
2.	Erhaltene Anzahlungen			6.582,84	4,4
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 6.582,84 (Vorjahr: TEUR 4,4)				
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			51.001,87	36,4
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 51.001,87 (Vorjahr: TEUR 36,4)				
4.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern			21.003,80	22,0
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 21.003,80 (Vorjahr: TEUR 22,0)				
5.	Sonstige Verbindlichkeiten			33.544,24	36,9
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 33.544,24 (Vorjahr: TEUR 36,9)				
	- davon aus Steuern: EUR 19.720,36 (Vorjahr: TEUR 16,1)				
				1.024.693,76	1.024,7
				2.876.181,31	3.194,0

**Gewinn- und Verlustrechnung für  
die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**

	2010 EUR	2009 TEUR
1. Umsatzerlöse	2.102.165,98	2.103,7
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,1
3. Sonstige betriebliche Erträge	156.685,21	196,7
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	207.499,33	189,4
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	116.726,51	53,9
	324.225,84	243,3
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.449.133,52	1.436,3
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	330.342,48	331,8
- davon für Altersversorgung: EUR 68.142,37 (Vorjahr: TEUR 66,1)		
	1.779.476,00	1.768,1
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	193.127,64	197,1
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	319.365,19	303,6
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46,34	0,0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.918,83	15,7
- davon aus Aufzinsung: EUR 5.204,21 (Vorjahr: TEUR 0,0)		
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	-374.215,97	-227,3
11. Außerordentliche Erträge	3.301,29	0,0
- davon aus der Anpassung BilMoG: EUR 3.301,29 (Vorjahr: TEUR 0,0)		
12. Außerordentliche Aufwendungen	15.141,92	0,0
- davon aus der Anpassung BilMoG: EUR 15.141,92 (Vorjahr: TEUR 0,0)		
<b>13. Außerordentliches Ergebnis</b>	-11.840,63	0,0
14. Sonstige Steuern	14.238,65	11,0
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>	-400.295,25	-238,3
16. Entnahme aus der Kapitalrücklage	400.295,25	238,3
<b>17. Bilanzgewinn/-verlust</b>	0,00	0,0

---

## **Anhang**

### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss der Wohnanlage Fasanenhof gemeinnützige GmbH, Stuttgart, zum 31. Dezember 2010 ist nach den handelsrechtlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung der am 29. Mai 2009 in Kraft getretenen Änderungen dieser Rechtsvorschriften durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) aufgestellt. Soweit sich durch das BilMoG Änderungen bei Ansatz und Bewertung von Bilanzposten ergeben haben, wurden die Vorjahresbeträge nicht an die geänderten Ansatz- und Bewertungsvorschriften angepasst.

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**

Soweit sich durch die Änderungen der Vorschriften der handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften durch das BilMoG keine zwingend anzuwendenden Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ergaben, wurden diese unverändert zum Vorjahr angewendet.

Soweit durch die Anwendung des BilMoG Auflösungen von sonstigen Rückstellungen erforderlich wären, 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 erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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 8).

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 2010, Altersteilzeitverpflichtung, unterlassene Instandhaltungen, Beiträge zur Berufsgenossenschaft, Jahresabschlusskosten, Rückstellung für Jubiläum und für gesetzliche Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen die noch nicht abgeführten Erbbauzinsen. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat der Gesellschaft ein Erbbaurecht an dem Grundstück Laubeweg 1 in Stuttgart-Fasanenhof eingeräumt. Der Vertrag endet am 31. Dezember 2073.

Aufgrund des Beibehaltungswahlrechts nach Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB ergeben sich Überdotierungen der sonstigen Rückstellungen i. H. v. TEUR 14.

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag TEUR	davon mit einer Restlaufzeit von			Sicher- heiten TEUR	Vorjahr TEUR
		bis zu 1 Jahr TEUR	1 – 5 Jahren TEUR	mehr als 5 Jahren TEUR		
Einzelposten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	913	70	108	735	818	1.031
2. Erhaltene Anzahlungen	7	7				5
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51	51				36
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	21	21				22
5. Sonstige Verbindlichkeiten	33	33				37
<b>Gesamt</b>	<b>1.025</b>	<b>182</b>	<b>108</b>	<b>735</b>	<b>818</b>	<b>1.131</b>

Sicherheiten 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.

#### **IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse verteilen sich mit TEUR 1.531 (Vorjahr TEUR 1.543) auf Erträge aus Pflegeleistungen, mit TEUR 145 (Vorjahr TEUR 136) Erträge aus Ambulant Betreutes Wohnen, mit TEUR 377 (Vorjahr TEUR 373) auf Mieten und mit TEUR 50 (Vorjahr TEUR 52) auf Pachten.

Die Erträge aus der Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit TEUR 83 sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Die unter den außerordentlichen Erträgen ausgewiesenen Anpassungen nach BilMoG betreffen mit TEUR 3 die Anpassung der sonstigen Rückstellungen.

Die unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesenen Anpassungen nach BilMoG (TEUR 15) betreffen die Anpassung der sonstigen Rückstellungen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 400 ab (Vorjahr Jahresfehlbetrag TEUR 238).

#### **V. Sonstige Angaben**

##### **Mitarbeiterzahl**

Die Gesellschaft hat während des Geschäftsjahres durchschnittlich 70 (Vorjahr 65,83) 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 2010 beträgt 5,35 %.

Hinzugekommen ist seit 2009 der Zusatzbeitrag für die ZVK in Höhe von 0,22 %. Im Jahr 2010 betragen die umlagepflichtigen Gehälter EUR 1.308.093,28.

Die Zahl der anspruchsberechtigten Arbeitnehmer beträgt insgesamt 60 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:

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	4.800
Steuerberatungsleistungen	600
Sonstige Leistungen	8.500
<b>Gesamt</b>	<b>13.900</b>

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 Steuererklärung für das Geschäftsjahr 2010.

---

Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Erstellung der Offenlegungsexemplare und Bewertungsleistungen.

### **Organe der Gesellschaft**

Organe der Gesellschaft sind gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags

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

Alleiniger **Geschäftsführer** war Herr Eli Manuel Wolman (2010) und ist ab 1. Januar 2011 Herr Eberhard Bügner. Die Bezüge im Geschäftsjahr 2010 betragen TEUR 99,7. Davon sind erfolgsabhängig TEUR 13,7.

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 (ab 15. November 2010)

Herr Prof. Dr. Dieter Wolf, Pensionär – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender –  
(bis 15. November 2010)

Herr Timmo Hertneck, Vorstandsvorsitzender des Behindertenzentrum Stuttgart e.V.,  
(ab 15. November 2010)

Herr Dr. Hans Joachim Keller, Erster Vorsitzender des Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V. (ab November 2010)

Herr Robert Baumstark, Rentner (bis 15. November 2010)

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 2010 beträgt EUR 1.123,00.

Forderungen gegen Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates bestanden zum 31. Dezember 2010 nicht.

Stuttgart den 31. März 2011

---

Herr Eberhard Bügner  
(Geschäftsführer)

VI. Anlagennachweis

	Entwicklung der Anschaffungswerte			Entwicklung der Abschreibungen			Restbuchwerte		
	Stand 1.1.2010 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2010 EUR	Stand 1.1.2010 EUR	Zuführung EUR	Entnahme EUR	Stand 31.12.2010 EUR	Stand 31.12.2009 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>									
EDV-Software und Lizenzen	47.913,03	2.445,45	1.579,25	48.779,23	38.992,03	4.072,45	1.578,25	41.486,23	7.293,00
<b>II. Sachanlagen</b>									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.723.151,48	0,00	0,00	7.723.151,48	5.072.689,48	149.495,00	0,00	5.222.184,48	2.500.967,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	723.585,12	27.983,19	896,24	750.672,07	574.731,29	39.560,19	894,24	613.397,24	137.274,83
	8.446.736,60	27.983,19	896,24	8.473.823,55	5.647.420,77	189.055,19	894,24	5.835.581,72	2.638.241,83
<b>Gesamt</b>	<b>8.494.649,63</b>	<b>30.428,64</b>	<b>2.475,49</b>	<b>8.522.602,78</b>	<b>5.686.412,80</b>	<b>193.127,64</b>	<b>2.472,49</b>	<b>5.877.067,95</b>	<b>2.645.534,83</b>
									<b>2.808.236,83</b>

# Wohnanlage Fasanenhof gGmbH



## Lagebericht 2010

### Allgemeines

Die Gesellschafterstruktur der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH hat sich mit dem Gesellschaftsvertrag vom 15. Oktober 2010 mit Wirkung zum 01. Oktober 2010 verändert.

### Bisherige Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter	Geschäftsanteil
Landeshauptstadt Stuttgart	50%
Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V.	50%

### Neue Gesellschafterstruktur ab 01.10.2010

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

Zweckbestimmung und Stammkapital der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH (nachfolgend WAF) bleiben unverändert. 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. Ab dem Jahr 2011 tragen die Gesellschafter den Verlustausgleich im Verhältnis ihrer Beteiligung am Stammkapital der Gesellschaft. Zur Finanzierung der geplanten Fassadensanierung werden die LHS und das bhz Zuschüsse leisten. Ein vorläufiger Finanzierungsplan hierfür wurde erstellt.

Der neue Gesellschafter bhz ist eine diakonische Einrichtung der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderung und lässt sich vom christlichen Menschen- und Weltbild leiten, bei dem der Respekt vor der Einmaligkeit der Person das Handeln bestimmt.

Die Angebote des bhz richten sich bisher in erster Linie an erwachsene Menschen mit Behinderung, die in der Tagesstruktur oder im Wohnen Unterstützung benötigen. Die Werkstatt Fasanenhof, das Werkhaus Feuerbach sowie Tafelladen und Außenarbeitsgruppen ermöglichen Arbeit für Menschen mit Behinderung und soziale Kontakte. In der Tagesförderstätte erhalten Menschen mit schwerst-mehrfacher Behinderung Angebote an Betreuung, Beschäftigung, Förderung und Versorgung.



In den ambulant betreuten Wohnformen werden Menschen mit Behinderung unterstützt, die in der eigenen Wohnung leben möchten und können. Wohnheime, Wohngemeinschaften und Außenwohngruppen bieten den Menschen ein Zuhause.

Der Familienentlastende Service unterstützt, begleitet, berät und entlastet Eltern, Angehörige und Menschen mit Behinderung durch vielfältige Angebote. An acht verschiedenen Standorten in Stuttgart werden so über 330 Menschen mit unterschiedlicher Behinderung betreut, gefördert und beschäftigt.

Durch die inhaltliche und die unmittelbare räumliche Nähe (der Hauptstandort des bhz mit der Werkstatt Fasanenhof befindet sich nur wenige hundert Meter entfernt von der Wohnanlage Fasanenhof) gab es schon in der Vergangenheit eine gute Zusammenarbeit zwischen den beiden Einrichtungen. Einige der Menschen, die in der WAF wohnen, arbeiten im bhz. Der ambulante Pflegedienst von der WAF erbringt Einsätze im bhz – um nur einige Beispiele zu nennen.

Ziel des neuen Gesellschafters bhz ist es, durch die Weiterentwicklung der Angebote und eine verstärkte Zusammenarbeit dazu beizutragen, dass die Wohnanlage Fasanenhof wirtschaftlich und konzeptionell erfolgreich weiter bestehen kann.

Der Aufsichtsrat hat als Nachfolger für den zum 31.12.2010 aus Altersgründen ausgeschiedenen bisherigen Geschäftsführer, Herrn Eli Wolman, den Kaufmännischen Leiter des bhz, Herrn Eberhard Bügner, als neuen Geschäftsführer bestellt.

## **Geschäftsverlauf**

Die Wohnungen waren 2010 nahezu 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.

Die Kurzzeitbetreuung hatte einen Rückgang von 221 Belegungstagen auf 4.266 Belegungstage zu verzeichnen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass im Gegensatz zum Vorjahr 2010 während der Sommerferien keine freie Wohnung zur Verfügung stand, in der weitere fünf Kurzzeitgästen hätten betreut werden können. Die Belegung der Vollzeitbetreuung blieb praktisch unverändert mit 1.748 Tagen (Vj. 1.716).

Das Ambulant Betreute Wohnen konnte mit 20 bis 22 Klienten im Jahresverlauf den Umsatz aus Betreuungspauschalen um rund 13% auf T€ 145 steigern. Die Einnahmen des Hilfs- und Pflegedienstes blieben praktisch unverändert bei T€ 735 (Vj. 734).



## Ergebnis

Der Jahresfehlbetrag der WAF hat sich auf T€ 400 erhöht (Vj. T€ 238). Auf der Ertragsseite blieben Erträge aus Pflegeleistungen sowie Mieten und Pachten praktisch unverändert. Die Tatsache, dass gegenüber dem Vorjahr die sonstigen Erträge deutlich gesunken sind, ist auf den in 2009 einmalig erfolgten Lohnkostenzuschuss der Arbeitsverwaltung für Altersteilzeit zurückzuführen.

Die Personalaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig auf T€ 1.779 gestiegen. Dabei ist die Zahl der Vollkraftstellen von 42,5 VK auf 41,9 VK zurückgegangen. Der Aufwand je VK betrug T€ 42,5 (Vj. T€ 41,3).

Wegen Langzeiterkrankungen und Vakanzen im Hilfs- und Pflegedienst musste 2010 in höherem Umfang auf (teure) Zeitarbeit zurückgegriffen werden; die Aufwendungen hierfür sind von T€ 21 auf T€ 81 gestiegen. Dadurch ergab sich eine überproportionale Zunahme bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen im Materialaufwand.

Im Außerordentlichen Ergebnis wird ein Aufwand von T€ 15 für die Zuführung zur Altersteilzeit-Rückstellung ausgewiesen, da diese aufgrund der BilMoG-Umstellung neu berechnet werden musste.

Der Jahresfehlbetrag 2010 wird durch eine Einzahlung des Gesellschafters Landeshauptstadt Stuttgart in die Kapitalrücklage ausgeglichen, so dass die Liquidität der Gesellschaft gewährleistet ist.

Mögliche Jahresfehlbeträge ab dem Geschäftsjahr 2011 werden von den drei Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Beteiligung am Stammkapital getragen.

## Chancen und Risiken

Durch die Inbetriebnahme der neuen Stadtbahnlinie mit einer Haltestelle direkt bei der WAF hat der Standort deutlich an Attraktivität gewonnen. Menschen mit eingeschränkter Mobilität können das Gebäude nun wesentlich einfacher und schneller erreichen als bisher.

Eine weitere Verbesserung wird mit der für 2012 geplanten Sanierung der Außenfassade angestrebt. Für die Finanzierung der mit ca. 1,3 Mio. Euro veranschlagten Kosten wurde ein Plan erstellt; die Stadt Stuttgart und das bhz werden sich mit Zuschüssen beteiligen. Weiter ist die Inanspruchnahme von KfW-Darlehen für energieeffizientes Sanieren vorgesehen.

Ein verstärktes Augenmerk gilt 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.



Besondere Risiken ergeben sich für die Kurzzeitbetreuung durch die starke Belegungsschwankung und die damit verbundene Notwendigkeit einer am tatsächlichen Bedarf orientierten Personalsteuerung. Bei der Vollzeitbetreuung lässt die jetzige geringe Platzzahl keinen wirtschaftlichen Rund-um-die-Uhr-Betrieb zu. Im Hilfs- und Pflegedienst ist die Auslastung gut; allerdings macht es große Probleme, den Bedarf an ausgebildeten Pflegekräften zu decken. Daher wird die WAF vermehrt in die Ausbildung investieren.

Gleichwohl 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 auch die neuen Gesellschafter zur Übernahme entstehender Fehlbeträge verpflichtet haben, ist der Bestand der Wohnanlage Fasanenhof gesichert.

## Prognose

Für 2011 kann noch keine wesentliche Verbesserung des wirtschaftlichen Ergebnisses erwartet werden. Die Wirtschaftsplanung sieht einen Jahresfehlbetrag von T€ 255 vor. Durch die Neuverhandlung der Leistungsentgelte soll zumindest ein Ausgleich für die tarif- und inflationsbedingten Kostensteigerungen erreicht werden.

Dem bhz wurde die Option eingeräumt, zum 01.01.2013 die bisherigen Geschäftsanteile der Stadt Stuttgart zu übernehmen. Das bhz seinerseits wird seine Geschäftsanteile an die Stadt Stuttgart verkaufen, wenn es dieses Optionsrecht nicht ausüben sollte.

Stuttgart, den 12.04.2011

---

**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 2010 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 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.

Stuttgart, den 12. April 2011

Beratungs- und Prüfungsgesellschaft BPG mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Hartung)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Breitweg)  
Wirtschaftsprüfer