



Mandanten Nr.: 11574

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

der

**Wohnanlage Fasanenhof
gemeinnützige GmbH
Stuttgart**

– Testatexemplar –

Beratungs- und Prüfungsgesellschaft BPG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Münster · Berlin · Bremen · Köln · Stuttgart

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktivseite

31.12.2011
 EUR

31.12.2010
 TEUR

A. ANLAGEVERMÖGEN

- I. Immaterielle Vermögensgegenstände
 - 1. Entgeltlich erworbene EDV-Software und Lizenzen
 - 2. Geleistete Anzahlungen

4.774,00
 4.798,20

9.172,20

7,3
 0,0

II. Sachanlagen

- 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
- 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

2.347.590,00

110.489,83

2.462.239,83

2.501,0

137,3

B. UMLAUFVERMÖGEN

- I. Vorräte
 - Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe
- II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
 - 1. Forderungen aus Leistungen
 - 2. Sonstige Vermögensgegenstände
- III. Kasse, Bestand, Guthaben bei Kreditinstituten

13.877,91

373.162,49

26.866,15

400.028,64

127.589,87

9,7

5.053,21

6,1

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

3.017.961,66

2.876,1

Passivseite

31.12.2011
 EUR

31.12.2010
 TEUR

A. EIGENKAPITAL

- I. Gezeichnetes Kapital
- II. Kapitalrücklage
- III. Gewinnrücklagen
 - Andere Gewinnrücklagen
- IV. Bilanzgewinn

26.000,00

562.415,92

104.232,51

0,00

692.648,43

26,0

190,6

104,2

0,0

320,8

B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN

1.222.789,50

1.299,5

C. RÜCKSTELLUNGEN

- Sonstige Rückstellungen

181.147,61

231,1

D. VERBINDLICHKEITEN

- 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 20.889,06 (Vorjahr: TEUR 69,6)
 - davon mit einer Restlaufzeit über fünf Jahre: EUR 712.243,37 (Vorjahr: TEUR 735,0)
- 2. Erhaltene Anzahlungen
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 8.229,37 (Vorjahr: TEUR 6,6)
- 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 39.240,71 (Vorjahr: TEUR 51,0)
- 4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 21,0)
- 5. Sonstige Verbindlichkeiten
 - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 30.905,90 (Vorjahr: TEUR 33,5)
 - davon aus Steuern: EUR 13.118,14 (Vorjahr: TEUR 19,7)

843.000,14

8.229,37

39.240,71

0,00

30.905,90

912,6

6,6

51,0

21,0

33,5

921.376,12

3.017.961,66

2.876,1

**Gewinn- und Verlustrechnung für
die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

	2011 EUR	2010 TEUR
1. Umsatzerlöse	2.291.934,17	2.102,1
2. Sonstige betriebliche Erträge	194.175,12	156,6
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	190.938,35	207,5
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	152.226,26	116,7
	<u>343.164,61</u>	<u>324,2</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.394.421,57	1.449,1
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	314.956,17	330,3
- davon für Altersversorgung: EUR 61.833,60 (Vorjahr: TEUR 68,1)		
	<u>1.709.377,74</u>	<u>1.779,4</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	191.951,66	193,1
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	347.771,78	319,4
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	562,87	0,0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.107,57	16,9
- davon aus Aufzinsung: EUR 106,10 (Vorjahr: TEUR 5,2)		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-116.701,20	-374,3
10. Außerordentliche Erträge	0,00	3,3
- davon aus der Anpassung BilMoG: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 3,3)		
11. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	15,1
- davon aus der Anpassung BilMoG: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 15,1)		
12. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-11,8
13. Sonstige Steuern	14.269,81	14,2
14. Jahresfehlbetrag	-130.971,01	-400,3
15. Entnahme aus der Kapitalrücklage	130.971,01	400,3
16. Bilanzgewinn/-verlust	<u>0,00</u>	<u>0,0</u>

Anhang

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Wohnanlage Fasanenhof gemeinnützige GmbH, Stuttgart, zum 31. Dezember 2011 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 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 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 2011, Altersteilzeitverpflichtung, unterlassene Instandhaltungen, Beiträge zur Berufsgenossenschaft, Jahresabschlusskosten, Rückstellung für Jubiläum und für gesetzliche Verpflichtung zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Aufgrund des Beibehaltungswahlrechts nach Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB vorhandene Überdotierungen der sonstigen Rückstellungen sind im Berichtsjahr abgebaut worden (Vorjahr Überdotierung 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	843	21	110	712	818	913
2. Erhaltene Anzahlungen	8	8				7
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39	39				51
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	0				21
5. Sonstige Verbindlichkeiten	31	31				33
Gesamt	921	99	110	712	818	1.025

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. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat der

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse verteilen sich mit TEUR 1.651 (Vorjahr TEUR 1.531) auf Erträge aus Pflegeleistungen, mit TEUR 204 (Vorjahr TEUR 145) auf Erträge aus Ambulant Betreutes Wohnen, mit TEUR 387 (Vorjahr TEUR 377) auf Mieten und mit TEUR 50 (Vorjahr TEUR 50) auf Pachten.

Die Erträge aus der Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit TEUR 84 sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 131 ab (Vorjahr Jahresfehlbetrag TEUR 400).

V. Sonstige Angaben

Mitarbeiterzahl

Die Gesellschaft hat während des Geschäftsjahres durchschnittlich 70,25 (Vorjahr 70) 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 2011 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 1.142.824,04 (Vorjahr TEUR 1.308).

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:

	EUR
Abschlussprüfungsleistungen	4.800
Steuerberatungsleistungen	600
Sonstige Leistungen	7.500
Gesamt	12.900

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 2011.

Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen die 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 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 Eugner. Der bhz Stuttgart e.V. hat hierfür eine Vergütung in Höhe von TEUR 30 für das Geschäftsjahr 2011 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 Herneck, Vorstandsvorsitzender des Behindertenzentrum Stuttgart e.V.

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

Herr Volker Schable, 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 2011 beträgt EUR 1.684,00.

Forderungen gegen Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates bestanden zum 31. Dezember 2011 nicht.

Stuttgart den 21. März 2012

Herr Eberhard Bügner
(Geschäftsführer)

Kopie

VI. Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Aufgelaufene Abschreibungen				Restbuchwerte	
	1.1.2011 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2011 EUR	1.1.2011 EUR	Zuführungen EUR	Aufhebungen EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene EDV-Software und Lizenzen	48.779,23	1.151,33	0,00	49.930,56	41.486,23	3.770,33	0,00	45.256,56	4.674,00	7.293,00
2. Geistige Leistungen	0,00	4.498,20	0,00	4.498,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.498,20	0,00
	48.779,23	5.649,53	0,00	54.428,76	41.486,23	3.770,33	0,00	45.256,56	9.172,20	7.293,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	7.723.151,48	0,00	0,00	7.723.151,48	5.222.184,48	149.217,00	0,00	5.371.401,48	2.351.750,00	2.500.967,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.185,33	12.185,33	13.872,42	748.984,98	613.397,24	38.964,33	13.866,42	638.495,15	110.489,83	137.274,83
	8.528.000,78	12.185,33	13.872,42	8.472.136,46	5.835.581,72	188.181,33	13.866,42	6.009.896,63	2.462.239,83	2.638.241,83
	8.528.000,78	17.834,86	13.872,42	8.526.565,22	5.877.067,95	191.951,66	13.866,42	6.055.153,19	2.471.412,03	2.645.534,83

Kopie



Lagebericht 2011

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnanlage Fasanenhof gmbH (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 Apartments, 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. 24 Klienten 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 und I.5.2) bietet mit 14 Plätzen 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.

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

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 Inbetriebnahme der U6 im Jahr 2010 optimal angebunden ist. Die U-Bahn 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 sind ca. 50 Rollstuhlfahrer, zum Teil mit ihren Familienangehörigen ohne Behinderung.

Wohnanlage Fasanenhof gGmbH



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 selbständig 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 erleben sich nicht als Teil einer „Sondereinrichtung“, sondern integriert in eine ganz normale Nachbarschaft.

Kurz: Die Wohnanlage bietet hohe Lebensqualität für Menschen mit Körperbehinderung.

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. Ab 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.

Aufbauend auf das Know-how in der Pflege und in der Betreuung von Menschen mit Behinderungen ist eine Ausweitung des Angebots für eine Tagesstruktur mehrfach behinderter Menschen geplant.

Die Wohngruppe für Kinder und Jugendliche mit geistiger Behinderung soll von fünf auf acht Plätze erweitert werden.

Weitere Restrukturierungsmaßnahmen stehen in der Kurzzeit-Unterbringungen sowie in den Bereichen Leitung/Verwaltung und Wirtschaftsdiensten an.

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.

Wohnanlage Fasanenhof gGmbH



II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Wohnungen waren 2011 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 konnte ihre Belegungstage von 4.266 auf 4.656 steigern (+9%). Grund dafür waren mehrere kurzfristige Notaufnahmen mit teilweise längerer Verweildauer.

Auch die Belegung der Vollzeitbetreuung hat von 1.748 auf 1.848 Tage zugenommen; die fünf Plätze waren das ganze Jahr über belegt.

Das Ambulant Betreute Wohnen konnte die Anzahl der Klienten von 20 auf 24 erhöhen und damit den Umsatz aus Betreuungspauschalen um rund 40% auf T€ 204 steigern.

Die Einnahmen des Hilfs- und Pflegedienstes bewegten sich mit T€ 766 etwas über dem Niveau des Vorjahres (T€ 735).

Der Jahresfehlbetrag der WaF hat sich auf T€ 131 verringert (Vj. T€ 400). Die Umsatzerlöse insgesamt konnten um 9% erhöht werden; bei den Erträgen für Betreuungs- und Pflegeleistungen war sogar eine Steigerung um 11% zu verzeichnen. Die Personalaufwendungen sind um 4%, die Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe um 8% zurückgegangen, der Aufwand für bezogene Leistungen ist um 6% gestiegen, verursacht insbesondere durch die Erstattungen der Geschäftsführungskosten an das bhz. Die Zahl der Vollkraftstellen hat von 41,9 auf 43,8 VK zugenommen, hauptsächlich durch die Beschäftigung zusätzlicher Aushilfen in der Kurzzeitbetreuung. Der Aufwand je VK ging in Folge des höheren Anteils an Aushilfskräften auf T€ 38,8 zurück (Vj. 42,5). Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist eine Zunahme um 4,9% zu verzeichnen, verursacht insbesondere durch höhere Kosten für Stellenanzeigen.

Finanzlage

Die stichtagsbezogene kurzfristige Liquidität hat sich aufgrund der Einzahlung des bhz sowie der Abschlagszahlungen der Gesellschafter auf 90% des geplanten Jahresfehlbetrags gegenüber dem Vorjahr um T€ 369 gebessert. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Liquidität ergibt sich für den laufenden Finanzbedarf der Gesellschaft ein Deckungszeitraum von 40 Tagen. Die Zahlungsfähigkeit der WaF ist durch die Abschlagszahlungen der Gesellschafter sichergestellt.

Der Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit betrug ./ T€ 306, der Gesamt-Cashflow des Jahres belief sich auf T€ 145.



Vermögenslage

Das Anlagevermögen ist mit mittel- und langfristigen Finanzierungsmitteln finanziert; die Höhe der Überdeckung beträgt zum Stichtag T€ 281.

Die erweiterte Eigenkapitalquote der WaF zum Stichtag beläuft sich auf 64% (Vj. 56%).

Für die Ergänzung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 2011 T€ 12,2 ausgegeben. Für unterlassene Instandhaltungen wurde eine Rückstellung von T€ 14,6 gebildet.

III. Chancen- und Risikobericht

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

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.

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 unter den gegebenen Umständen kein kostendeckender Betrieb möglich. Wie dieses Dilemma aufgelöst werden kann, wird derzeit in intensiven Gesprächen mit den Kostenträgern diskutiert.

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

Im Ambulant betreuten Wohnen konnte die Belegung wie geplant auf 24 Plätze erhöht werden; eine weitere Ausdehnung wird im Stadtteil, nicht jedoch innerhalb des Hauses angestrebt.

Die Sozialplanung der Stadt Stuttgart unterstützt aktiv die Weiterentwicklung der Angebote der Wohnanlage, einschließlich der Neueinrichtung eines Förder- und Betreuungsbereiches als Tagesstruktur für schwerst mehrfach behinderte Menschen.

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

Aufgrund des Gebäudealters ist für die nächsten Jahre mit steigenden Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen zu rechnen; eine Refinanzierung dieser

Wohnanlage Fasanenhof gGmbH



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.

Schrittweise können weitere Synergien in den Dienstleistungsbereichen (Leitung, Verwaltung, Wirtschaftsdienste) genutzt werden. So wurden die personellen Ressourcen auf der Geschäftsführungsebene deutlich reduziert. Bei der Personalabrechnung gibt es ab Januar 2012 eine enge Kooperation mit dem bhz.

Ausgelöst durch den starken Anstieg der Leistungsforderungen zum Jahresende werden 2012 Maßnahmen zur Verbesserung des Debitorenmanagements ergriffen. Diese umfassen unter anderem die Neufassungen der Organisations- und Buchhaltungsrichtlinie sowie des Mahnwesens.

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 2012, die zunächst ohne die geplanten Veränderungen bei den Angeboten erstellt wurde, sieht einen Jahresfehlbetrag von T€ 272 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 1. Januar 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.

V. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, liegen nicht vor.

Stuttgart, den 21. März 2012

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 2011 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 21. März 2012

Beratungs- und Prüfungsgesellschaft BPG mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Hartung)
Wirtschaftsprüfer

(Lachmund)
Wirtschaftsprüferin

Kopie