



Vorlage 2006

**Wohnungsverwaltung
Ostfildern (WVO)**

Nr.

Geschäftszeichen: WVO/ma/ak
28. Dezember 2005

VA am 18.01.2006	§ n ö	Beschlussempfehlung
GR am 01.02.2006	§ ö	Beschluss

Thema

Feststellung des Jahresabschlusses des Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung 2004

Beschlussantrag

Der Verwaltungsausschuss als Betriebsausschuss des Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Jahresabschluss 2004 wie folgt festzustellen:

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung zum 31.12.2004
umfasst eine Bilanzsumme von 9.669.748,34 €
davon entfallen auf der Aktivseite auf
- das Anlagevermögen 9.456.331,26 €
- das Umlaufvermögen 213.417,08 €
davon entfallen auf der Passivseite auf
- das Eigenkapital 3.712.349,42 €
- die Rückstellungen 8.978,77 €
- die Verbindlichkeiten 5.947.366,13 €
- die Rechnungsabgrenzung 1.054,02 €
2. Die Gewinn- und Verlustrechnung umfasst die
Summe der Erträge mit 898.600,49 €
und die
Summe der Aufwendungen mit 829.496,95 €
Der Jahresgewinn beträgt 69.103,54 €
Der Jahresgewinn wird mit Verlustvorträgen aus Vorjahren verrechnet.
3. Der Betriebsleitung wird die Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2004 erteilt.

F u t t e r e r
BetriebsleiterMaier
stellv. Betriebsleiter

Erläuterungen

Am 28. September 2005 wurde dem Verwaltungsausschuss als Betriebsausschuss des Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung der Jahresabschluss 2004 zur Kenntnisnahme vorgelegt (Vorlage 129/2005).

Zwischenzeitlich wurde die nach § 111 der Gemeindeordnung notwendige Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Esslingen durchgeführt. Der Bericht über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2004 liegt dem Betriebsausschuß vor. Der Prüfbericht enthält das Fazit, dass die Buchführung und der Jahresabschluss nach pflichtgemäßer Prüfung der gesetzlichen Vorschriften und der Betriebssatzung entspricht. Des weiteren vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des Grundsatzes ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und ermittelt ein zutreffendes Bild der Ertrags- und Vermögenslage des Eigenbetriebs. Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2004 endgültig festzustellen und die Betriebsleitung zu entlasten.

Die Betriebsleitung beantragt, gemäß § 16 Abs. 3 des Eigenbetriebsgesetz den Jahresabschluss 2004 festzustellen und die Betriebsleitung zu entlasten.

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung

- Stadt Ostfildern -

Jahresabschluss 2004

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Lagebericht	3 - 5
2. Bilanz mit Anlagenachweisen	6 - 10
3. Gewinn- und Verlustrechnung	11
4. Anhang	12 - 14
5. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	15 - 18
6. Vermögensplan- und Schuldenstandsabrechnung	19 – 20

Lagebericht

1. Allgemeines

Die bereits im dritten Jahr schwache Konjunktur konnte nach einem kurzen Zwischenhoch im Frühjahr 2004 nicht an Dynamik zulegen. Trotz eines guten Außenhandels war die Binnennachfrage sehr verhalten. Dies führte insgesamt nur zu einem sehr geringen Wachstum. Die massiven Sparbemühungen der öffentlichen Haushalte und die Verabschiedung dringend notwendiger Reformen waren nicht ausreichend um die Maastrichkriterien zur Geldmarktstabilität zu erfüllen. Eine weitere Verschuldung des Bundes und der Länder konnte nicht vermieden werden. Lediglich die Gemeinden profitierten von guten Gewerbesteuererträgen, so dass deren Schuldenstand annähernd unverändert blieb.

Dem allgemeinen Trend entgegen konnte in Ostfildern Dank des Scharnhäuser Parks eine rege Bautätigkeit verzeichnet werden. Nach wie vor ist der Scharnhäuser Park mit seinem ökologischen Modellcharakter ein attraktiver Wohnort für die Bevölkerung aus der Region. Insbesondere die Stadtbahn als schnelle Verbindung in die City Stuttgart wird von vielen Bewohnern geschätzt. Von dieser sehr guten Infrastruktur profitiert auch die Wohnungsverwaltung bei der Belegung ihrer Wohnungen. Die Fluktuation mit 17 Mieterwechseln im Jahr 2004 ist überdurchschnittlich und für den Betrieb insgesamt nicht befriedigend. Die geringe Leerstandsquote zeigt jedoch, dass eine zügige Nachbelegung möglich ist.

Der geringe Leerstand und ein überschaubarer Mietausfall in Verbindung mit einem aktiven Betriebskostenmanagement, insbesondere hinsichtlich der Zinsbelastung, haben zu einem hervorragenden Betriebsergebnis beigetragen. Der mit 18.200 Euro veranschlagte Gewinn konnte um 50.903,54 Euro gesteigert werden. Dies entspricht einer Effizienzrendite nach EBITDA, d. h. ein Ergebnis vor Zinsen, Abschreibung und Steuern bezogen auf das Anlagevermögen in Höhe von 5,65 Prozent (Vorjahr 5,5 %). Nach GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V.) lag die Effizienzrendite der kommunalen und öffentlichen Wohnungsgesellschaften bei 4,8 %.

Aus diesem Indikator kann abgeleitet werden, dass das Ertragsverhältnis bezogen auf das Vermögen überdurchschnittlich ist.

Während in den Vorjahren die Mieteinnahmen durch Reduzierung des Leerstandes und geringfügige Mietsteigerungen kontinuierlich gesteigert werden konnten, lagen diese 2004 um 9.776,84 € unter dem Vorjahresergebnis. Der ausgewogene Mietwohnungsmarkt und die geringen Lohnzuwächse führen zu stagnierenden Mieten. Um so wichtiger ist es, das Augenmerk auf die Ausgabenseite zu richten. Durch die rechtzeitige Umschuldung eines Darlehens konnten die Zinsausgaben um 55.111,20 € verringert werden.

Das um ca. 51.000 € bessere Betriebsergebnis resultiert im wesentlichen aus nachfolgenden Abweichungen gegenüber den Planzahlen:

Mehreinnahmen Miete und Betriebskosten	32.500 €
Mehreinnahmen Zinserträge	4.500 €
Wenigerausgaben Hausbewirtschaftung	5.700 €
Wenigerausgaben Personalkosten	2.000 €
Geringere Abschreibungen	4.000 €
Geringerer Zinsaufwand	4.800 €

In der Bilanz hingegen änderte sich das Anlagevermögen nur geringfügig von 9.599.509,11 € auf 9.456.331,26 €. Die Veränderung von -1,5 % entspricht dem planmäßigen Werteverzehr der Gebäude, Bauten und Anlagen. Das Umlaufvermögen hat sich von 483.538,99 € auf 213.417,08 € reduziert. Diese Veränderung ist auf die ordentliche Kredittilgung zurück zu führen. Das Bilanzvolumen hat sich insgesamt um 4,1 % auf 9.669.748,34 € vermindert.

Auf der Passivseite hat sich die Eigenkapitalquote unter Einbeziehung der Kapitalzuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm, des Landeswohnungsbauprogramms sowie den Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe und dem erwirtschafteten Gewinn nochmals von 35,9 % auf 38,4 % erhöht. Die Verbindlichkeiten betragen zum Jahresende 2004 5.947.366,13 €. Dies ist eine Reduzierung von 456.498,16 €. Der durch die Verkaufserlöse begonnene Schuldenabbau wurde 2004 kontinuierlich fortgeführt und hat weiter zur Konsolidierung des Unternehmens beigetragen.

2. Risiken

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind derzeit und für die nächsten Jahre nicht zu erkennen.

3. Ausblick

Das Vermietungsgeschäft ist eine weiter zunehmend arbeits- und aufwandsintensive Dienstleistung. Qualität und Kundenservice gewinnen in der Immobilienverwaltung immer mehr an Bedeutung. Es wird daher immer wichtiger, über die Kundenbedürfnisse umfassend informiert zu sein, um die Leistungen anbieten zu können, die den Kunden wichtig sind. Durch die räumliche Nähe der Liegenschaften zur Verwaltung und die häufige Präsenz der Mitarbeiter vor Ort findet ein reger Informationsaustausch statt.

Durch eine moderate Mietpreisgestaltung kann sich die Wohnungsverwaltung auch zukünftig in einem weiter stark umkämpften Markt gut behaupten. Ziel muss jedoch nach wie vor eine bessere Mieterbindung bleiben.

4. Änderungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Bestand

Im Geschäftsjahr 2004 wurden keine Änderungen bei den Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vorgenommen.

5. Leistungsfähigkeit und Ausnutzungsgrad der Anlage:

Während des Geschäftsjahres wurden 17 Wohnungen gekündigt und wieder neu vermietet. Zum Jahresende waren alle Wohnungen vermietet. Der Leerstand in 2004 lag mit 17 Monaten lediglich zwei Monate über dem Leerstand von 2003. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,7 Prozent.

6. Anlagen im Bau, geplante Bauvorhaben:

In Geschäftsjahr befanden sich keine Anlagen im Bau und es wurden auch keine neuen Bauvorhaben geplant.

7. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

	Anfangsstand	Zugänge	Entnahmen	Endstand
Stammkapital				
Lfd. Jahr	25 T€	0	0	25 T€
Vorjahr	25 T€	0	0	25 T€
Kapitalzuschüsse				
Lfd. Jahr	4.527 T€	23 T€	0	4.550 T€
Vorjahr	4.513 T€	14 T€	0	4.527 T€
Gewinnrücklage/ Verlustvortrag				
Lfd. Jahr	-932 T€	69 T€	0	-863 T€
Vorjahr	-952 T€	20 T€	0	-932 T€
Insgesamt lfd. Jahr	3.620 T€	92 T€	0	3.712 T€

8. Umsatzerlös

	Lfd. Jahr	Vorjahr	Veränd.	Veränd. %
Nettomieteinnahmen	674 T€	683 T€	-9 T€	-1,3
Durchschnittsmiete pro m ² /Monat	5,23 €	5,29 €	-0,06 €	-1,1
Anzahl der Wohnungen	104	104	0	0
Davon durchschnittl. vermietet	102	103	-1	-1,0
Wohnfläche ins. in m ²	10.907	10.907	0	0
Davon durchschnittl. vermietet in m ²	10.725	10.775	-50	-0,4

9. Personalaufwand

	Lfd. Jahr	Vorjahr	Veränd.	Veränd. %
Löhne/Gehälter	51 T€	50 T€	1 T€	2,0
Sozialabgaben	8 T€	8 T€	0 T€	0
Aufwendung für Unterstützung	8 T€	8 T€	0 T€	0
Gesamtaufwand	67 T€	66 T€	1 T€	1,5

Mitarbeiterzahl

Beamte	0,3	0,3	0	0
Angestellte	1,2	1,2	0	0
Arbeiter	0,0	0,0	0	0
Insgesamt	1,5	1,5	0	0

Ostfildern, den 19. September 2005

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern

Bilanz zum 31. Dezember 2004

<u>Aktivseite</u>	31.12.2004	31.12.2004	31.12.2003
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
<u>I. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00		0,00
2. Grundstücke mit Wohnbauten	9.452.021,19		9.596.495,45
3. Grundstücke unbebaut	0,00		0,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.310,07		3.014,36
5. Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
		9.456.331,26	9.599.509,81
<u>II. Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligungen	0,00		0,00
2. sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
		0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		9.456.331,26	9.599.509,81
B. Umlaufvermögen			
<u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	2.935,00		2.559,46
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen u. Leistungen	0,00		0,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	0,00		0,00
		2.935,00	2.559,46
<u>II. Geldanlagen</u>			
1. Termingelder	100.000,00		250.000,00
2. Guthaben auf Bausparkonten	0,00		0,00
3. Bankguthaben	110.482,08		230.979,53
		210.482,08	480.979,53
Umlaufvermögen insgesamt		213.417,08	483.538,99
C. Rechnungsabgrenzung			
<u>I. aktive Rechnungsabgrenzung</u>			
		0,00	0,00
Bilanzsumme		9.669.748,34	10.083.048,80

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern

Bilanz zum 31. Dezember 2004

<u>Passivseite</u>	31.12.2004	31.12.2004	31.12.2003
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		25.564,59	25.564,59
II. Kapitalzuschüsse		4.549.977,40	4.527.486,00
III. Ergebnisrücklage			
1. Bauerneuerungsrücklage	0,00		
2. andere Ergebnisrücklage	0,00		
		0,00	0,00
IV. Gewinn/Verlust			
Gewinn/Verlust des Vorjahres	932.296,11		952.314,27
Ausgleich durch Vortrag auf neue Rechnung			
Jahresgewinn/ Jahresverlust	69.103,54 0,00		20.018,16 0,00
		-863.192,57	
Eigenkapital insgesamt		3.712.349,42	3.620.754,48
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliches	0,00		0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. sonstige Rückstellungen	8.978,77		6.542,15
Rückstellungen insgesamt		8.978,77	6.542,15
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.821.807,72		6.353.981,15
davon mit einer Restlaufzeit von weniger als ein Jahr 532.175,-- Euro			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von weniger als ein Jahr0,-- Euro			
3. erhaltene Anzahlungen	0,00		0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.299,48		43.864,61
5. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	66.258,93		6.018,53
6. sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
Verbindlichkeiten insgesamt		5.947.366,13	6.403.864,29
D. Rechnungsabgrenzung			
I. passive Rechnungsabgrenzung		1.054,02	51.887,88
Bilanzsumme		9.669.748,34	10.083.048,80

Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2004

Anschaffungs- u. Herstellkosten Wohngebäude

lfd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Anfangsbestand Gesamtwert 01.01.2004		Bodenwert		Gebäudewert		Zugang		Zugang Gebäudewert		Umbuchungen		Endstand 31.12.2004	
		Euro	Euro	Euro	Euro	Bodenwert	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Geschw.-Scholl-Str. 7/9	1.639.186,39	518.981,94	1.120.204,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.639.186,39	
2.	Geschw.-Scholl-Str. 13/15	1.448.619,96	566.233,01	882.386,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.448.619,96	
3.	Geschw.-Scholl-Str. 19/21/23	2.784.575,99	828.523,61	1.956.052,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.784.575,99	
4.	Geschw.-Scholl-Str. 25/27/29	2.699.548,93	828.523,61	1.871.025,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.699.548,93	
5.	Stauffenbergstr. 24/26/28	2.222.567,51	828.523,61	1.394.043,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.222.567,51	
		10.794.498,78	3.570.785,78	7.223.713,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.794.498,78	

Abschreibung

lfd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Anfangsstand 01.01.2004		Abschreibung 2004		aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2004		Restbuchwert 31.12.2004	
		Euro	Euro	Abschreibung 2004 Euro	Abschreibung %	aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2004 Euro	Abschreibung %	Restbuchwert 31.12.2004 Euro	Restbuchwert 31.12.2004 Euro
1.	Geschw.-Scholl-Str. 7/9	205.703,56	2,0	22.404,09	2,0	228.107,65	2,0	1.411.078,74	1.411.078,74
2.	Geschw.-Scholl-Str. 13/15	172.659,25	2,0	17.647,74	2,0	190.306,99	2,0	1.258.312,97	1.258.312,97
3.	Geschw.-Scholl-Str. 19/21/23	281.484,68	2,0	39.121,05	2,0	320.605,73	2,0	2.463.970,26	2.463.970,26
4.	Geschw.-Scholl-Str. 25/27/29	274.257,38	2,0	37.420,51	2,0	311.677,89	2,0	2.387.871,04	2.387.871,04
5.	Stauffenbergstr. 24/26/28	263.898,47	2,0	27.880,88	2,0	291.779,35	2,0	1.930.788,16	1.930.788,16
		1.198.003,34		144.474,26		1.342.477,60		9.452.021,18	9.452.021,18

Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2004

Anschaffungs- u. Herstellkosten Geschäftsausstattung

Abschreibung Geschäftsausstattung

lfd. Posten des Nr. Anlagevermögens	Inventar-/ Belegnum	Anfangsbestand Gesamtwert 01.01.2004	Zugang		Abgang		Umbuchungen	Endstand 31.12.2004	Anfangs- stand 01.01.2004	Afä- satz	Abschrei- bung 2004	Abgang Umbuchungen 2004		aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2004		Restbuch- wert 31.12.2004
			Euro	Euro	Euro	Euro						Euro	Euro	Euro	Euro	
1	Schlüsselschrank Büro	4003/1	392,19	-	392,19	0,00	0,00	392,19	12,50%	0,00	0,00	392,19	0,00	0,00	0,00	0,00
2	IBM Finanzbuchhaltung	4039/1	2.055,01	-	2.055,01	0,00	0,00	2.055,01		0,00	0,00	2.055,01	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Hängeschrank	4040/1	745,68	-	745,68	0,00	0,00	745,68	12,50%	0,00	0,00	745,68	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Sicherheitsschrank	4248/1	477,44	-	477,44	0,00	0,00	477,44	12,50%	0,00	0,00	477,44	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Software HV-Erweiterung	5285/1	1.816,88	-	1.816,88	0,00	0,00	1.816,88	20,00%	0,00	0,00	1.816,88	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Rechner	6338	1.654,15	-	1.654,15	0,00	0,00	1.654,15	20,00%	0,00	0,00	1.654,15	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Beschriftungsgerät	6339	153,30	-	153,30	0,00	0,00	153,30	12,50%	0,00	0,00	153,30	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Software Bankenschnittst.	6507	1.793,36	-	1.793,36	0,00	0,00	1.793,36	20,00%	0,00	0,00	1.793,36	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Rechner	8019	1.149,38	-	1.149,38	0,00	0,00	1.149,38	20,00%	0,00	0,00	1.149,38	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Software PowerHaus	9535	3.505,06	-	3.505,06	0,00	0,00	3.505,06	20,00%	0,00	0,00	3.505,06	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Upgrate FIBU	0036	866,13	-	866,13	0,00	0,00	866,13	33,30%	0,00	0,00	866,13	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Servererweiterung	0666	1.932,91	-	1.932,91	0,00	0,00	1.932,91	33,30%	0,00	0,00	1.932,91	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Drucker	1180	1.127,03	-	-	1.127,03	0,00	1.127,03	25,00%	281,75	-	-	1.127,03	0,00	0,00	0,00
14	Software Epiqr	3264	2.388,00	-	-	2.388,00	0,00	2.388,00	20,00%	477,60	-	-	597,00	1.791,00	0,00	1.791,00
15	PC und Drucker	4310	0,00	1.180,88	-	1.180,88	0,00	1.180,88	25,00%	24,60	-	-	24,60	1.156,28	0,00	1.156,28
			20.056,52	1.180,88	16.541,49	-	4.695,91	17.506,17		783,95	-	16.541,49	1.748,63	2.947,28		2.947,28

Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2004

lfd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Inventar-/ Belegnummer	Anschaffungs- u. Herstellkosten			Abschreibung			aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2004	Restbuchwert 31.12.2004
			Maschinen und Geräte Hausmeister			Maschinen und Geräte Hausmeister				
			Anfangsbestand 01.01.2004	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.2004	Abgang 2004		
			Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
1	Anhänger	4126/1 4153/	995,64	-	-	-	995,64	-	0,00	
2	Heizgerät	4127/1	529,19	-	529,19	-	0,00	529,19	0,00	
3	Rasentraktor	4135/1 4382/	15.829,75	-	-	-	15.829,75	-	0,00	
4	Freischneider mit Zusätzen	4192/1	1.012,36	-	1.012,36	-	0,00	1.012,36	0,00	
5	Hochdruckreinigungsgerät	5172/1	830,00	-	-	-	830,00	-	0,00	
6	Mehrzweckstreuer	6014/1	1.905,05	-	-	-	1.905,05	-	190,49	
7	Rasenmäher	0485	520,65	-	520,65	-	0,00	520,65	0,00	
8	Staubsauger	4293	0,00	560,19	-	-	560,19	-	544,78	
9	Rasenmäher	4210	0,00	727,55	-	-	727,55	-	627,51	
			21.622,64	1.287,74	2.062,20	-	20.848,18	2.062,20	1.362,78	
							21.158,64	388,96	19.485,40	

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern

Gewinn- und Verlustrechnung 2004

	Euro	Euro	Euro
	31.12.2004	31.12.2004	31.12.2003
1. Umsatzerlöse			
a. Mieteinnahmen	673.817,09		683.593,93
b. Betriebs- u. Heizkostenumlagen	218.731,98		213.349,25
c. Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
		892.549,07	896.943,18
2. sonstige betriebliche Erträge		749,76	577,26
davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklagenanteilen in Höhe von			
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	184.268,80		191.617,73
b. Instandhaltungskosten	90.994,73		88.149,53
c. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung Dritter	11.392,38		16.648,63
		286.655,91	296.415,89
4. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	50.958,31		50.016,97
b. Sozialabgaben	8.517,63		8.401,85
c. Altersversorgung	7.212,77		6.918,02
d. Unterstützungen	622,50		605,75
		67.311,21	65.942,59
5. Abschreibungen			
a. auf Gebäude	144.474,26		144.474,27
davon nach § 253 Abs. 2 S. 3 HGB			
b. auf Sachanlagen	1.577,20		3.212,33
davon nach § 253 Abs. 2 S. 3 HGB			
		146.051,46	147.686,60
6. sonstiger betrieblicher Aufwand		9.782,84	8.234,97
7. Erträge aus Finanzanlagen		0,00	0,00
8. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge		5.301,66	14.724,68
9. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen		304.218,63	359.329,83
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		84.580,44	34.635,24
11. außerordentliche Erträge		0,00	0,00
12. außerordentlicher Aufwand		0,00	0,00
13. außerordentliches Ergebnis		84.580,44	34.635,24
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
15. sonstige Steuern		15.476,90	14.617,08
16. Jahresgewinn		69.103,54	20.018,16
Jahresverlust			

4. Anhang

Zum **Jahresabschluss 2004** (§ 10 EigBVO)

4.1 Gesetzliche Vorgaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg (EigBG) und der Eigenbetriebsverordnung (EigBVO) in Verbindung mit den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

4.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen wurden im Rahmen der auch für steuerliche Zwecke anerkannten Grundsätze vorgenommen.

Der Abschreibung auf die Wohngebäude liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung über 3 bis 10 Jahre. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die Geldbeschaffungskosten werden sofort im Wirtschaftsjahr als Aufwand verbucht.

Die Bilanzierung der Zugänge von Grundstücken erfolgt grundsätzlich im Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind unter Berücksichtigung des erkennbaren Ausfallrisikos bewertet worden.

Die Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt.

4.3 Organe der Wohnungsverwaltung Ostfildern und deren Mitglieder (§ 285 Nr. 10 HGB)

Organe des Betriebes sind der Gemeinderat, der Betriebsausschuss, der Oberbürgermeister und die Betriebsleitung

4.3.1 Gemeinderat

Der Gemeinderat setzte sich zum 15. September 2004 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Maier, Kurt	Rückle Konrad
Gehrung, Rose	Blessing, Hans
Kolm, Elfi	Aichele, Gerhard
Otto, Siegfried	Strobel, Werner
Vollmer, Heinz	
Hartmann, Theo	Glohr, Rainer
Dr. Dinkelacker, Joachim	Gehrung, Günter
Verlei, Hans-Joachim	Hönschel-Gehrung, Petra
Dr. Klein, Thomas	Kleinert, Hans-Jürgen
Schmidt, Werner	Horländer, Birgit
Sekler-Dengler, Stefanie	Kögler, Gerhard
Pick, Gerhard	Eisinger, Silvia
Ulmer, Martin	Abele, Sonja
Kurz, Angelika	

Durch die Wahl des neuen Gemeinderats änderte sich die Zusammensetzung wie folgt:

Kolm, Elfi	Rückle Konrad
Gehrung, Rose	Blessing, Hans
Otto, Siegfried	Simianer, Nobert
Vollmer, Heinz	Deutsch, Axel
Hartmann, Theo	Glohr, Rainer
Dr. Dinkelacker, Joachim	Gehrung, Günter
Verlei, Hans-Joachim	Hönschel-Gehrung, Petra
Dr. Klein, Thomas	Stick, Marcel
Schmidt, Werner	Horländer, Birgit
Sekler-Dengler, Stefanie	Kögler, Gerhard
Eisinger, Silvia	
Abele, Sonja	Schick-Häberle, Margarete
Kurz, Angelika	Schanz, Regina

4.3.2. Betriebsausschuss

Der nach der Hauptsatzung der Stadt Ostfildern gebildete Verwaltungsausschuss ist zugleich Betriebsausschuss für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes (§ 3 Abs. 1 Betriebssatzung vom 01.12.1993). Die nachfolgenden Mitglieder des Gemeinderats bildeten bis zum 15. September 2004 den Verwaltungsausschuss:

Maier, Kurt	Otto, Siegfried
Gehrung, Rose	Vollmer, Heinz
Kolm, Elfi	
Hartmann, Theo	Verlei, Hans-Joachim
Dr. Dinkelacker, Joachim	Dr. Klein, Thomas
Schmidt, Werner	Pick, Gerhard
Sekler-Dengler, Stefanie	
Ulmer, Martin	

In der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates am 15. September wurde der Verwaltungsausschuss wie folgt besetzt:

Kolm, Elfi	Otto, Siegfried
Gehrung, Rose	Simianer, Norbert
Hartmann, Theo	Verlei, Hans-Joachim
Dr. Dinkelacker, Joachim	Dr. Klein, Thomas
Schmidt, Werner	Kögler, Gerhard
Sekler-Dengler, Stefanie	
Schanz, Regina	Schick-Häberle, Margarete

4.3.3 Oberbürgermeister

Oberbürgermeister der Stadt Ostfildern war 2004 Herbert Rösch.

4.3.4 Betriebsleitung

Betriebsleiter:	Gerhard Futterer
Stellvertretender Betriebsleiter:	Herr Hartmut Maier

4.4 Leistungen der Wohnungsverwaltung Ostfildern (§ 285 Nr. 9 HGB) an seine Organe.

Für die Inanspruchnahme der Bereiche Finanzen, Personaldienste, Recht, Rechnungsprüfung sowie des tech. Gebäudemanagement erstattet der Betrieb anteilig Verwaltungskosten.

Pensionsrückstellungen werden nicht vorgenommen.

4.5 Belegschaft

Im Berichtsjahr wurden neben der Betriebsleitung zwei Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Die Stelle eines vollzeitbeschäftigten Verwaltungsangestellten wurde bereits ab 1. September 2001 auf 50 Prozent reduziert. Die Stelle des Hausmeisters ist seit dem 1. Dezember 2002 mit 70 Prozent einer Vollzeitstelle besetzt.

5. Erläuterungen

5.1. Erläuterungen zur Bilanz

Aktivseite

Anlagevermögen

Grundstücke mit Wohnbauten

Im Anlagennachweis „Anschaffungs- und Herstellkosten Wohngebäude“ wird der Vermögensnachweis der Wohngebäude des Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung geführt. Zugänge bzw. Abgänge hinsichtlich Bodenwert und Gebäude waren in 2004 keine zu verzeichnen.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Bilanzansatz in Höhe von 4.310,07 € gliedert sich entsprechend den Anlagennachweisen wie folgt:

Maschinen und Geräte Hausmeister	1.362,79 €
Geschäftsausstattung	2.947,28 €

Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Vermietung mit 2.935,00 € bewegen sich annähernd auf Vorjahresniveau mit 2.559,46 €.

Geldanlagen

Die Liquidität zum Jahresende beträgt lediglich noch 210.482,08 €. Gegenüber dem Vorjahr hat sich diese von 480.979,53 € mehr als halbiert. Der Liquiditätsabfluss ging wie in den Vorjahren überwiegend in die ordentliche Schuldentilgung.

Passivseite

Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt 2004 unverändert 25.564,59 €.

Kapitalzuschüsse

Die Kapitalzuschüsse gliedern sich in

Landessanierungsmitteln	3.211.485,68 €
Landeswohnungsbauprogramm	895.936,76 €
Fehlbelegungsabgabe	<u>442.554,96 €</u>
	4.549.977,40 €

Gewinn/Verlust

Der Verlustvortrag aus Vorjahren beläuft sich auf 932.296,11 €. Der Jahresüberschuss 2004 beträgt 69.103,54 € und liegt somit um 49.085,38 € über dem Vorjahresgewinn. Dies entspricht einer Gewinnsteigerung von 345 Prozent. Der Jahresgewinn 2004 wird in voller Höhe mit dem Verlustvortrag verrechnet. Das saldierte Eigenkapital beläuft sich zum Jahresende somit auf 3.712.349,42 €. Die Eigenkapitalquote erhöht sich 2004 um 2,5 Prozent auf nunmehr 38,4 Prozent.

Rückstellungen

Auf die sonstigen Rückstellungen entfällt ein Betrag in Höhe von 8.978,77 €. Diese Rückstellung wurde für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen (Honorarkosten Umbau Heizungsanlage Stauffenbergstrasse) gebildet.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten können aus der Schuldenstandsabrechnung entnommen werden.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Hierbei handelt es sich um hinterlegte Barkautionen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Auf Vorschlag der örtlichen Rechnungsprüfung wurden die zeitlichen Abgrenzungsbuchungen als sonstige Verbindlichkeiten gebucht. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung der passiven Rechnungsabgrenzung

Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung enthält lediglich einen durchlaufenden Posten aus einer doppelt gezahlten Miete, welche zu Beginn 2005 rückerstattet wurde.

5.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

zu 2. Sonstige betriebliche Erträge

Für Dienstleistungen des Hausmeisters wurden von der Stadt Ostfildern 427,26 € an Personalkosten erstattet. 322,50 € wurden an erhöhtem Parkentgelt eingenommen.

zu 3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 184.268,80 €. Davon entfielen auf die Heizkosten 87.938,69 € was 47,66 % (45,95 % im Vorjahr) der Gesamtkosten entspricht. Die weiteren Kosten verteilen sich auf Wasser-/Abwasser mit 45.724,35 €, Müllabfuhr 22.190,88 €, Stromkosten 1.915,18 €, Gartenpflege und Straßenreinigung 1.718,34 €, Sach- und Haftpflichtversicherungen 11.364,33 € sowie Breitbandkabelgebühren über 12.673,44 €.

Zu diesen Kosten wurden auf die Mieter 19.878,84 € Personalkosten Hausmeister sowie 15.476,90 € Grundsteuer umgelegt.

Die nichtumlagefähigen Betriebskosten beliefen sich auf 743,59 €.

b) Die nicht aktivierbaren Instandhaltungskosten betragen 90.994,73 €.

c) Hierin enthalten sind Kostenersätze an die Bereiche Personaldienste, Finanzen, technisches Gebäudemanagement, die Rechtsanwaltskosten, Prüfungsgebühren der GPA und der örtlichen Rechnungsprüfung.

zu 5. Abschreibungen

a) auf Gebäude

Die Zusammensetzung des ordentlichen Abschreibungsbetrages über 144.474,26 € bezogen auf die einzelnen Gebäude ist aus dem Anlagenachweis "Anschaffungs- und Herstellungskosten Gebäude" zu entnehmen.

b) auf Sachanlagen

Der Abschreibungsbetrag in Höhe von 1.577,20 € setzt sich wie folgt zusammen:

1. Abschreibung auf Geschäftsausstattung	783,95 €
2. Abschreibung auf Maschinen und Geräte Hausmeister	388,96 €
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	404,29 €

zu 6. Sonstiger betrieblicher Aufwand

Der sonstige betriebliche Aufwand setzt sich zusammen aus:

Verwaltungsaufwand über 8.987,44 € und Kosten der Fortbildung von 795,40 €.

zu 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinserträge aus Guthaben auf den Girokonten betragen 904,82 €. Des Weiteren wurden Zinseinnahmen aus Termingeldern in Höhe von 4.396,84 € erzielt.

zu 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für Darlehen vom Kapitalmarkt wurden 304.218,63 € an Zinsen aufgebracht. Die Zinslast verringerte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 55.111,20 €. Die geringere Zinsbelastung resultiert hauptsächlich aus der Kreditumschuldung mit einem geringeren Zinssatz. Diese Zinsentlastung hat wesentlich zum Betriebsergebnis beigetragen.

zu 11. Außerordentliche Erträge

Es konnten keine außerordentlichen Erträge erzielt werden.

zu 12. Außerordentlicher Aufwand

Im Geschäftsjahr sind gleichfalls keine außerordentlichen Aufwendungen entstanden.

zu 15. Sonstige Steuern

Die Grundsteuer für 10 Wohngebäude betrug 15.476,90 €. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 859,82 € bzw. 5,55 Prozent resultierend aus der Festsetzung des Grundsteuerhebesatzes von 360 Punkten (Vorjahr 340 v. H.).

zu 16. Jahresgewinn

Das Betriebsergebnis 2004 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 69.103,54 €. Gegenüber der ursprünglichen Planung konnte ein um 50.903,54 € besseres Ergebnis erwirtschaftet werden. Zur Verbesserung des Ergebnisses haben im wesentlichen die geringeren Fremdkapitalzinsen in Höhe von 55.111,20 € beigetragen.

Der Jahresgewinn wird mit Verlustvorträgen der Vorjahre verrechnet.

Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2004
Schuldenstandsabrechnung

Gläubiger/ Kredit-Nr.	Zins- satz %	Höhe des Kredites		Schuldendienst 2004			Kredithöhe per 31.12.2004 Euro
		ursprünglich Euro	per 31.12.2003 Euro	Zinsen Euro	Tilgung Euro	Neuaufnahmen Euro	
DEXIA Hypobank Nr.400 6945	4,94	2.812.106,00	0,00	117.589,21	255.646,00	2.812.106,00	2.556.460,00
Br.-Han.-Hypobank Nr.2687.201.169	6,06	3.834.689,11	2.812.105,31	20.321,37	2.812.105,31	0,00	0,00
Münchener Hypobank Nr. 3.044.971/01	5,84	1.380.488,08	1.173.414,88	67.015,80	69.024,40	0,00	1.104.390,48
Kreditanstalt für Wiederaufbau(KfW) Nr. 1734161	4,75	388.581,83	249.801,88	11.199,06	55.511,98	0,00	194.289,90
Nr. 1734110	4,75	260.758,86	167.629,60	7.515,12	37.251,70	0,00	130.377,90
Bankhaus Bauer Nr. 14265	4,79	1.380.488,08	1.242.439,28	58.272,99	69.024,40	0,00	1.173.414,88
KfW Nr. 2782801	3,20	388.581,83	354.295,10	11.152,54	22.857,82	0,00	331.437,28
Nr. 2782865	3,20	388.581,83	354.295,10	11.152,54	22.857,82	0,00	331.437,28
LBS Nr. 1637 882/019	4,50	214.434,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kassenkredite 2004				0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtsummen			6.353.981,15	304.218,63	3.344.279,43	2.812.106,00	5.821.807,72

Vermögensplanabrechnung 2004²⁰

	Vermögensabrechnung	Vermögensplan	Bemerkungen
I. FINANZIERUNGSMITTEL (EINNAHMEN)	Euro	Euro	
1. Zuführung zum Stammkapital		0,00	
2. Zuführung zu Rücklagen		0,00	
3. Jahresgewinn	69.103,54	18.200,00	
4. Zuführung zu Sonderposten		0,00	
5. Zuweisungen und Zuschüsse	22.491,40	15.000,00	
6. Beiträge und ähnliche Entgelte		0,00	
7. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen	2.436,62	0,00	
8. Kredite	2.812.106,31	2.812.106,00	
9. Abschreibungen	146.051,46	150.000,00	
10. Rückflüsse aus gewährten Krediten		0,00	
11. erübrigte Mittel aus Vorjahren	270.121,91	354.500,00	
12. Finanzierungsmittel insgesamt	3.322.311,24	3.349.806,00	
13. Finanzierungsfehlbetrag	24.437,81	0,00	
II. FINANZIERUNGSMITTEL (AUSGABEN)		Euro	
1. Sachanlagen und Immaterielle Anlagen	2.468,62	5.500,00	
2. Finanzierungsanlagen		0,00	
3. Rückzahlung Stammkapital		0,00	
4. Entnahme Rücklagen		0,00	
5. Jahresverlust		0,00	
6. Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil		0,00	
7. Auflösung Ertragszuschüsse		0,00	
8. Entnahme langfristiger Rückstellungen		0,00	
9. Tilgung von Krediten	3.344.280,43	3.344.106,00	
10. Gewährung von Krediten		0,00	
11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0,00	0,00	
12. Finanzierungsbedarf insgesamt	3.346.749,05	3.349.606,00	
13. Erübrigte Mittel/Finanzierungsüberhang		0,00	