



Vorlage 2012  
Nr. 92

**Wohnungsverwaltung  
Ostfildern (WVO)**

Geschäftszeichen: WVO/ma  
30. April 2012

---

VA am	16. Mai 2012	§ 17	nö	Beratung
GR am	23. Mai 2012	§ 21	ö	Beschluss

---

**Thema**

Feststellung des Jahresabschlusses Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung 2010

**Beschlussantrag**

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung zum 31.12.2010

umfasst eine Bilanzsumme von: 9.059.385,07 €

davon entfallen auf der Aktivseite auf

- das Anlagevermögen 8.643.488,54 €  
- das Umlaufvermögen 415.896,53 €

davon entfallen auf der Passivseite auf

- das Eigenkapital 5.295.206,09 €  
- die Rückstellungen 12.000,00 €  
- die Verbindlichkeiten 3.752.178,98 €

2. Die Gewinn- und Verlustrechnung umfasst die  
Summe der Erträge mit 963.231,40 €  
und die  
Summe der Aufwendungen mit 745.664,30 €

Der Jahresgewinn beträgt 217.567,10 €

3. Vom Jahresgewinn erfolgt eine Gewinnabführung in Höhe von 50.000 €  
an die Stadt Ostfildern. Der restliche Gewinn wird in die Gewinnrücklage  
eingestellt.

4. Der Betriebsleitung wird die Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2010 erteilt.

Bolay  
Oberbürgermeister

Futterer  
Betriebsleiter

Maier  
stellv. Betriebsleiter

## **Erläuterungen:**

Im beigefügten Lagebericht sowie in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wird sowohl auf die allgemeine betriebswirtschaftliche Situation als auch auf Veränderungen bei den Aufwendungen und Erträgen eingegangen.

Trotz einer allgemein sehr angespannten Finanzlage der öffentlichen Haushalte konnte die Wohnungsverwaltung im Berichtsjahr 2010 ihr bestes Betriebsergebnis verzeichnen. Dies ist zum einen auf die zwischenzeitlich sehr solide Eigenkapitalausstattung sowie andererseits auf eine bessere Mieterbindung zurück zu führen. Des Weiteren wurden nur die aller notwendigsten Reparatur-, Sanierungs- und Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Dies ist in einzelnen Jahren möglich um einen Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushalts leisten zu können. Langfristig muss jedoch der Erhalt der Bausubstanz im Vordergrund stehen.

Der Jahresabschluss wurde nach der Aufstellung der Rechnungsprüfung vorgelegt.

Zwischenzeitlich wurde die nach § 111 der Gemeindeordnung notwendige Prüfung durch das örtliche Rechnungsprüfungsamt durchgeführt. Der Bericht über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2010 liegt dem Gemeinderat vor.

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 2010 endgültig festzustellen und die Betriebsleitung zu entlasten.

Die Betriebsleitung beantragt, gemäß § 16 Abs. 3 des Eigenbetriebsgesetzes den Jahresabschluss 2010 festzustellen und die Betriebsleitung zu entlasten.

**Eigenbetrieb  
Wohnungsverwaltung  
Ostfildern**

**Jahresabschluss  
und Jahresbericht**

**für das Wirtschaftsjahr  
2010**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Lagebericht</b>	<b>1 - 3</b>
<b>2. Bilanz mit Anlagenachweisen</b>	<b>4 - 8</b>
<b>3. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>9</b>
<b>4. Planabweichungen und Kennzahlen</b>	<b>10 - 11</b>
<b>5. Anhang</b>	<b>12 - 14</b>
<b>6. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>15 - 18</b>
<b>7. Vermögensplan- und Schuldenstandsabrechnung</b>	<b>19 – 20</b>

# Lagebericht

## 1. Allgemeines

Nach der Finanzkrise 2008 und deren Auswirkungen auf das folgende Jahr hat sich 2010 die Stimmung in der Wirtschaft grundlegend gebessert. Allerdings konnte die öffentliche Hand von diesem Aufschwung nur bedingt profitieren. Der drastische Anstieg der Staatsverschuldung in diesen beiden Krisenjahren hat den Handlungsspielraum beim Bund sowie den Ländern und Kommunen trotz der historisch niedrigen Zinsen weiter begrenzt.

Deutliche Mehreinnahmen bei Steuern, Abgaben und Gebühren zeichnen sich jedoch erst für das Jahr 2011 ab. Trotz dieser durch eine positiven Trendwende nimmt die Verschuldung der öffentlichen Haushalte weiter zu. Auf allen Ebenen wird deshalb versucht dieser permanenten Staatsverschuldung entgegen zu wirken.

So stehen auch die Kommunen und deren wirtschaftliche Unternehmen in der Pflicht, ihr besonderes Augenmerk auf eine angemessene Verschuldung zu richten.

Seit Jahren hat die Wohnungsverwaltung ihren anfänglichen Schuldenstand von mehr als 13 Millionen Euro zum Berichtsjahresende auf ca. 3,5 Mio. Euro abgebaut. Trotz einer Tilgungstreckung werden jährlich rund 260.000 € getilgt, sodass das Unternehmen in ca. 15 Jahren schuldenfrei sein kann.

Um dieses Ziel zu erreichen müssen die erwirtschafteten Abschreibungen und ein Jahresgewinn von mindestens 120.000 € zum Schuldendienst zur Verfügung stehen.

Der Jahresabschluss 2010 schließt mit einem Jahresgewinn von 219.767,10 € und liegt damit um mehr 80.000 € über dem Vorjahresergebnis. Dieses hervorragende Betriebsergebnis konnte nur dadurch erzielt werden, weil im Jahr 2010 keine größere Wohnungsanierung durchgeführt wurde und somit ca. 50.000 € aus der Gebäudeinstandhaltung nicht ausgegeben wurden.

Aber auch eine unverändert gute Zahlungsmoral der Mieter und die bisher niedrigste Fluktuationsrate haben dazu geführt, dass die Nettomieteinnahmen mit ca. 25.000 € über dem Planansatz abschlossen. Daneben wurden ca. 20.000 € weniger für die Hausbewirtschaftung aufgewendet.

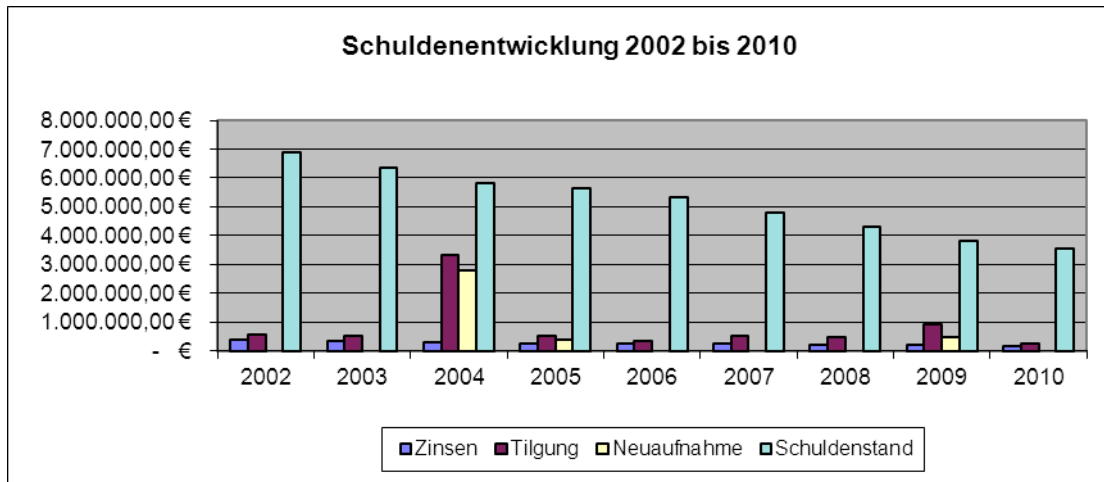
Die Zinslast sankt, wie aus nachfolgender Übersicht zu entnehmen ist, um annähernd 20.000 €. Allerdings konnten trotz einer durchweg guten Liquidität nicht einmal mehr 1.000 € an Zinsen aus Geldanlagen erwirtschaftet werden. Die wesentlichen Abweichungen der Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber den Planansätzen kann der Seite 10 entnommen werden. Die wichtigsten betrieblichen Kennzahlen sind auf Seite 11 abgedruckt.

Trotz der durchweg positiven Entwicklung des Betriebsergebnisses hat sich das Bilanzvolumen wiederum um 1,4 Prozent reduziert. So änderte sich auf der Aktiva das Anlagevermögen von 8.761.540,80 € auf 8.643.488,54 €. Gleichfalls hat sich das Umlaufvermögen von 432.295,51 € auf 415.896,53 € vermindert.

Auf der Passivseite erhöhte sich die Eigenkapitalquote unter Einbeziehung der Kapitalzuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm, des Landeswohnungsbauprogramms sowie den Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe und dem erwirtschafteten Gewinn weiter von 55,7 % auf 58,5 %.

Die Verbindlichkeiten zum Jahresende 2010 gegenüber Banken und Kreditinstituten betragen 3.557.961,74 €. Dies entspricht einer Reduzierung um 275.768,80 €.

Der begonnene Schuldenabbau konnte dank des guten Betriebsergebnisses erneut fortgeführt werden und hat zur Konsolidierung des Unternehmens beigetragen. Im nachfolgenden Schaubild ist die Entwicklung des Schuldenstandes seit 2002 dargestellt.



## 2. Risiken

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind derzeit nicht zu erkennen. Jedoch muss ein Augenmerk auf die Abrechnung der erhaltenen Fördergelder aus dem Landessanierungsprogramm für den Scharnhäuser Park gerichtet werden. Von diesen Fördergeldern wurden 3.211.485,68 € an die Wohnungsverwaltung ausbezahlt. Bei einer positiven Abrechnung der Gesamtmaßnahme Scharnhäuser Park wären anteilig Mittel zurück zu zahlen.

## 3. Ausblick

Der Scharnhäuser Park hat sich in der Region als ein Standort mit hoher Wohnqualität etabliert. Entsprechend groß ist nach wie vor die Nachfrage nach Wohnraum. Eine moderate Mietpreisentwicklung ist ein Garant dafür, sich gut in einem Randsegment zu behaupten.

## 4. Änderungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Bestand

Im Geschäftsjahr 2010 wurden keine Änderungen bei den Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vorgenommen.

## 5. Leistungsfähigkeit und Ausnutzungsgrad der Anlage:

Über Jahre hinweg lag die Fluktuation bei der Wohnungsverwaltung deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnanlagen. Als Zielgröße haben wir uns eine Wechselquote von 10 Prozent vorgegeben. Diese wurde erstmals 2009 mit 10 gekündigten Mietverhältnissen erreicht. Im Berichtsjahr konnte diese Quote mehr als gehalten werden. Lediglich 7 Mietparteien haben 2010 gekündigt. Alle Wohnungen konnten zeitnah wieder vermietet werden, so dass insgesamt auf das ganze Jahr betrachtet durchschnittlich eine Wohnung nicht vermietet war. Somit hat die Wohnungsverwaltung das Ziel einer besseren Mieterbindung mehr als erreicht. Die Verwaltung wird weiterhin alles unternehmen um dieses gute Ergebnis mindestens zu halten.

## 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
<b>Stammkapital</b>				
Lfd. Jahr	50 T€	0	0	50 T€
Vorjahr	25 T€	25	0	50 T€
<b>Kapitalzuschüsse</b>				
Lfd. Jahr	4.627 T€	0 T€	0	4.627 T€
Vorjahr	4.628 T€	-1 T€	0	4.627 T€
<b>Gewinnrücklage/ Verlustvortrag</b>				
Lfd. Jahr	448 T€	220 T€	50 T€	618 T€
Vorjahr	177 T€	271 T€	0	448 T€
<b>Insgesamt lfd. Jahr</b>	<b>5.125 T€</b>	<b>220 T€</b>	<b>50 T€</b>	<b>5.295 T€</b>

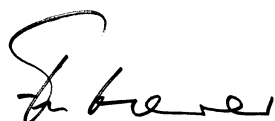
## 8. Umsatzerlös

	Lfd. Jahr	Vorjahr	Veränd.	Veränd. %
Nettomieteinnahmen	709 T€	709 T€	0 T€	0
Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> /Monat	5,48 €	5,48 €	0 €	0
Anzahl der Wohnungen	104	104	0	0
Davon durchschnittl. vermietet	103	103	0	0
Wohnfläche ins. in m <sup>2</sup>	10.907	10.907	0	0
Davon durchschnittl. vermietet in m <sup>2</sup>	10.780	10.810	30	0,3

## 9. Personalaufwand

	Lfd. Jahr	Vorjahr	Veränd.	Veränd. %
Löhne/Gehälter	59 T€	58 T€	1 T€	1,7
Sozialabgaben	8 T€	8 T€	0 T€	0
Aufwendung für Unterstützung	9 T€	8 T€	1 T€	12,5
Gesamtaufwand	76 T€	74 T€	2 T€	2,7
<b>Mitarbeiterzahl</b>				
Beamte	0,3	0,3	0	0
Beschäftigte	1,2	1,2	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ostfildern, den 20. Februar 2012



# Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern

## Bilanz zum 31. Dezember 2010

<u>Aktivseite</u>	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<u>I. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00		0,00
2. Grundstücke mit Wohnbauten	8.615.463,96		8.760.616,27
3. Grundstücke unbebaut	0,00		0,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.024,58		924,53
5. Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
		<b>8.643.488,54</b>	<b>8.761.540,80</b>
<u>II. Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligungen	0,00		0,00
2. sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>8.643.488,54</b>	<b>8.761.540,80</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	-26.178,56		-20.528,65
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
		<b>-26.178,56</b>	<b>-20.528,65</b>
<u>II. Geldanlagen</u>			
1. Termingelder	300.000,00		300.000,00
2. Guthaben auf Bausparkonten	0,00		0,00
3. Bankguthaben	142.075,09		152.824,16
		<b>442.075,09</b>	<b>452.824,16</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>415.896,53</b>	<b>432.295,51</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzung</b>			
<u>I. aktive Rechnungsabgrenzung</u>			
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>9.059.385,07</b>	<b>9.193.836,31</b>



# Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern

## Bilanz zum 31. Dezember 2010

<u>Passivseite</u>	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
<u>A. Eigenkapital</u>	Euro	Euro	Euro
I. Stammkapital		50.000,00	50.000,00
II. Kapitalzuschüsse		4.627.444,58	4.627.444,58
III. Ergebnisrücklage			
1. Bauerneuerungsrücklage	0,00		
2. andere Ergebnisrücklage	0,00		
		0,00	0,00
IV. Gewinn/Verlust			
Gewinn/Verlust des Vorjahres	447.994,41		176.848,11
Gewinnabführung an die Stadt	-50.000,00		135.564,59
Jahresgewinn/ Jahresverlust	219.767,10		135.581,71 0,00
		617.761,51	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>5.295.206,09</b>	5.125.438,99
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliches	0,00		0,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
3. sonstige Rückstellungen	12.000,00		41.500,00
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		<b>12.000,00</b>	41.500,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.557.961,74		3.833.730,54
davon mit einer Restlaufzeit von weniger als ein Jahr			
275.800,00 €			
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
davon mit einer Restlaufzeit von weniger als ein Jahr .....			
0,-- Euro			
3. erhaltene Anzahlungen	0,00		0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.876,73		124.553,31
5. Verbindlichkeiten aus Lieferung u. Leistung	67.340,51		68.613,47
6. sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>3.752.178,98</b>	4.026.897,32
<b>D. Rechnungsabgrenzung</b>			
I. passive Rechnungsabgrenzung		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>9.059.385,07</b>	9.193.836,31

# Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2010

## Anschaffungs- u. Herstellkosten Wohngebäude

lfd. Posten des Nr. Anlagevermögens	Anfangsbestand		Gebäudewert	Zugang		Um- buchungen	Endstand 31.12.2010
	Gesamtwert	Bodenwert		Bodenwert	Gebäudewert		
	01.01.2010	01.01.2010		01.01.2010	31.12.2010		
	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	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	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	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	2.699.548,93
5. Stauffenbergstr. 24/26/28	2.256.470,17	828.523,61	1.427.946,56	0,00	0,00	0,00	2.256.470,17
	<b>10.828.401,44</b>	<b>3.570.785,78</b>	<b>7.257.615,66</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.828.401,44</b>

## Abschreibung

	Anfangs-	Afa-	Abschrei-	aufgelaufene	Restbuch-
	stand	satz	bung	Abschreibungen	wert
	01.01.2010	%	2010	31.12.2010	31.12.2010
	Euro		Euro	Euro	Euro
1. Geschw.-Scholl-Str. 7/9	340.128,10	2,0	22.404,09	362.532,19	1.276.654,20
2. Geschw.-Scholl-Str. 13/15	278.545,69	2,0	17.647,74	296.193,43	1.152.426,53
3. Geschw.-Scholl-Str. 19/21/23	516.210,98	2,0	39.121,05	555.332,03	2.229.243,96
4. Geschw.-Scholl-Str. 25/27/29	498.780,43	2,0	37.420,51	536.200,94	2.163.347,99
5. Stauffenbergstr. 24/26/28	434.119,99	2,0	28.558,93	462.678,92	1.793.791,25
	<b>2.067.785,19</b>		<b>145.152,31</b>	<b>2.212.937,50</b>	<b>8.615.463,94</b>

## Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2010

lfd. Posten des Nr. Anlagevermögens	Anschaffungs- u. Herstellkosten Geschäftsausstattung						Abschreibung Geschäftsausstattung					
	Inventar-/ Belegnum	Anfangsbestand Gesamtwert 01.01.2010 Euro	Zugang Euro	Abgang Euro	Um- buchungen Euro	Endstand 01.01.2010 Euro	Anfangs- stand 01.01.2010 Euro	Afa- satz	Abschrei- bung 2010 Euro	Abgang Umbuchungen 2010 Euro	aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2010 Euro	Restbuch- wert 31.12.2010 Euro
1 PC	9326	525,98				525,98	32,87	25,00%	130,50		163,37	362,61
		525,98	-	-	-	525,98	32,87		130,50	0,00	163,37	362,61

7

## Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2010

lfd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Inventar-/ Belegnummer	Anschaffungs- u. Herstellkosten Maschinen und Geräte Hausmeister				Abschreibung Maschinen und Geräte Hausmeister						
			Anfangsbestand Gesamtwert 01.01.2010	Zugang	Abgang	Um- buchungen	Endstand 31.12.2010	Anfangs- stand 01.01.2010	Afa- satz	Abschrei- bung 2010	Abgang Umbuchungen 2010	aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2010	Restbuch- wert 31.12.2010
			Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro	Euro	Euro	Euro
1	Anhänger	4126/1 4153/1	995,64	-	-	-	995,64	995,64	10%	0,00	-	995,64	0,00
2	Rasentraktor	4135/1 4382/1	15.829,75	-	15.829,75	-	0,00	15.829,75	10%	0,00	15.829,75	0,00	0,00
3	Mehrzweckstreuer	6014/1	1.905,05	-	1.905,05	-	0,00	1.905,05	10%	0,00	1.905,05	0,00	0,00
4	Staubsauger	4293	560,19	-	-	-	560,19	560,19	33%	0,00	-	560,19	0,00
5	Heckenschere	6086	465,65	-	-	-	465,65	435,73	25%	29,92	-	465,65	0,00
6	Rasenmäher	8105	890,00	-	890,00	-	0,00	489,50	33%	400,50	890,00	0,00	0,00
7	Rasentraktor	10293	-	23.800,00	-	-	23.800,00	0,00	10%	1.190,00	-	1.190,00	22.610,00
8	Rasenmäher	10356	-	856,80	-	-	856,80	0,00	33%	117,81	-	117,81	738,99
9	Schleuderstreuer	10426	-	1.535,10	-	-	1.535,10	0,00	10%	12,79	-	12,79	1.522,31
10	Frontkehrmaschine	10359	-	2.568,90	-	-	2.568,90	0,00	10%	85,63	-	85,63	2.483,27
11	Multifunktionssäge	10368	-	99,99	-	-	99,99	0,00	20%	6,67	-	6,67	93,32
12	Nassauger	10128	-	256,90	-	-	256,90	0,00	20%	42,82	-	42,82	214,08
			20.646,28	29.117,69	18.624,80	-	31.139,17	20.215,86		1.886,14	18.624,80	3.477,20	27.661,97

## Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern

### Gewinn- und Verlustrechnung 2010

	Euro	Euro	Euro
	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. Mieteinnahmen	709.642,36		709.766,18
b. Betriebs- u. Heizkostenumlagen	251.283,56		250.272,65
c. Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
		<b>960.925,92</b>	960.038,83
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b> davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklagenanteilen in Höhe von .....		<b>1.724,95</b>	928,49
<b>3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	209.001,53		203.386,82
b. Instandhaltungskosten	92.683,09		164.141,60
c. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung Dritter	11.087,76		12.308,47
		<b>312.772,38</b>	379.836,89
<b>4. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	59.454,98		58.035,79
b. Sozialabgaben	7.545,55		7.198,48
c. Altersversorgung	8.147,07		7.949,39
d. Unterstützungen	850,00		839,00
		<b>75.997,60</b>	74.022,66
<b>5. Abschreibungen</b>			
a. auf Gebäude davon nach § 253 Abs. 2 S. 3 HGB .....	145.152,31		145.152,31
b. auf Sachanlagen davon nach § 253 Abs. 2 S. 3 HGB .....	2.017,64		442,98
		<b>147.169,95</b>	145.595,29
<b>6. sonstiger betrieblicher Aufwand</b>		<b>10.278,48</b>	10.978,75
<b>7. Erträge aus Finanzanlagen</b>		<b>0,00</b>	0,00
<b>8. sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge</b>		<b>580,53</b>	2.892,52
<b>9. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen</b>		<b>183.109,15</b>	202.367,64
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>233.903,84</b>	151.058,61
<b>11. außerordentliche Erträge</b>		<b>2.200,00</b>	0,00
<b>12. außerordentlicher Aufwand</b>		<b>0,00</b>	0,00
<b>13. außerordentliches Ergebnis</b>		<b>236.103,84</b>	151.058,61
<b>14. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>0,00</b>	0,00
<b>15. sonstige Steuern</b>		<b>16.336,74</b>	15.476,90
<b>16. Jahresgewinn Jahresverlust</b>		<b>219.767,10</b>	135.581,71

## Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern

### Gegenüberstellung Ergebnis zu Planung 2010

	Gewinn- und		Abweichung in	
	Verlustrechnung	Planzahlen		
	Euro	Euro		
<b>1.</b> <u>Umsatzerlöse</u>	<b>31.12.2010</b>			
a. Mieteinnahmen	709.642,36	686.000,00	23.642,36	3,45
b. Betriebs- u. Heizkostenumlagen	251.283,56	250.000,00	1.283,56	0,51
c. Betreuungstätigkeit	0,00	0,00		
	<b>960.925,92</b>	<b>936.000,00</b>	<b>24.925,92</b>	<b>2,66</b>
<b>2.</b> <u>sonstige betriebliche Erträge</u>	1.724,95	1.000,00	724,95	72,50
<b>3.</b> <u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen</u>				
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	209.001,53	230.000,00	-20.998,47	-9,13
b. Instandhaltungskosten	92.683,09	150.000,00	-57.316,91	-38,21
c. Aufwendungen für Geschäftsbesorgung Dritter	11.087,76	13.000,00	-1.912,24	-14,71
	<b>312.772,38</b>	<b>393.000,00</b>	<b>-80.227,62</b>	<b>-20,41</b>
<b>4.</b> <u>Personalaufwand</u>				
a. Löhne und Gehälter	59.454,98	56.700,00	2.754,98	4,86
b. Sozialabgaben	7.545,55	8.900,00	-1.354,45	-15,22
c. Altersversorgung	8.147,07	8.100,00	47,07	0,58
d. Unterstützungen	850,00	900,00	-50,00	-5,56
	<b>75.997,60</b>	<b>74.600,00</b>	<b>1.397,60</b>	<b>1,87</b>
<b>5.</b> <u>Abschreibungen</u>				
a. auf Gebäude	145.152,31			
b. auf Sachanlagen	2.017,64			
	<b>147.169,95</b>	<b>146.000,00</b>	<b>1.169,95</b>	<b>0,80</b>
<b>6.</b> <u>sonstiger betrieblicher Aufwand</u>	<b>10.278,48</b>	<b>10.500,00</b>	<b>-221,52</b>	<b>-2,11</b>
<b>7.</b> <u>Erträge aus Finanzanlagen</u>	0,00			
<b>8.</b> <u>sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge</u>	<b>580,53</b>	<b>1.000,00</b>	<b>-419,47</b>	<b>-41,95</b>
<b>9.</b> <u>Zinsen u. ähnliche Aufwendungen</u>	<b>183.109,15</b>	<b>185.100,00</b>	<b>-1.990,85</b>	<b>-1,08</b>
<b>10.</b> <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	233.903,84	128.800,00	105.103,84	81,60
<b>11.</b> <u>außerordentliche Erträge</u>	2.200,00		2.200,00	
<b>12.</b> <u>außerordentlicher Aufwand</u>	0,00			
<b>13.</b> <u>außerordentliches Ergebnis</u>	236.103,84	128.800,00	107.303,84	83,31
<b>14.</b> <u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	0,00			
<b>15.</b> <u>sonstige Steuern</u>	<b>16.336,74</b>	<b>16.500,00</b>	<b>-163,26</b>	<b>-0,99</b>
<b>16.</b> <u>Jahresgewinn</u>	<b>219.767,10</b>	<b>112.300,00</b>	<b>107.467,10</b>	<b>95,70</b>

# Betriebswirtschaftliche

## Kennzahlen                      2010

### 1.) Umsatzrentabilität

Gewinn	/Umsatz	
219.767,10 €	960.925,92 €	= 22,87%

### 2.) Eigenkapitalrentabilität

Gewinn	/Eigenkapital	
219.767,10 €	5.295.206,09 €	= 4,15%

### 3.) Effizienzrendite

Ergebnis vor Zinsen, Abschreibung und Steuern  
bezogen auf das Anlagevermögen

550.046,20 €	8.643.488,54 €	= 6,36%
--------------	----------------	---------

### 4.) Cash flow

Erwirtschaftete Abschreibung und Gewinn

147.169,95 €	219.767,10 €	= 366.937,05 €
--------------	--------------	----------------

### 5.) Anlagendeckung

Eigenkapital und langfristiges  
Fremdkapital                      /Anlagevermögen

8.853.167,83	8.643.488,54 €	= 102,43%
--------------	----------------	-----------

## **5. Anhang**

Zum **Jahresabschluss 2010** (§ 10 EigBVO)

### **5.1 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. Er umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Wertansätze der Vorjahresbilanz wurden unverändert übernommen.

### **5.2 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 zu Grunde. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung über 3 bis 10 Jahre. Die Anlagegüter werden linear 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.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden keine gebildet, da keine schwebenden Verfahren anhängig sind und auch keine Steuerrückstände bestehen.

Für die überörtliche Prüfung wurden in ausreichender Höhe Rückstellungen gebildet.

### **5.3 Organe der Wohnungsverwaltung Ostfildern und deren Mitglieder (§ 285 Nr. 10 HGB)**

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



### 5.3.1 Gemeinderat

Der Gemeinderat setzte sich am 31.12.2010 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Kolm, Elfi	Rückle Konrad
Simianer, Nobert	Deutsch, Axel
Rößler-Erm, Alexa	Vollmer, Heinz
Hartmann, Theo	Glohr, Rainer
Dr. Dinkelacker, Joachim	Stick, Marcel
Maier, Wolfgang	Hönschel-Gehrung, Petra
Raisch, Corina	Verlei, Hans-Joachim
Schmidt, Werner	Distel, Frank
Sekler-Dengler, Stefanie	Happel, Astrid
Hüsson-Berenz, Thomas	Eisinger, Silvia
Schick-Häberle, Margarete	Abele, Sonja
Häberle, Tobias	Dr. Spurk, Marco
Schlecht, Michael	Sauer, Reinhart

### 5.3.2 Betriebsausschuss

Der nach der Hauptsatzung der Stadt Ostfildern gebildete Verwaltungsausschuss ist zugleich Betriebsausschuss für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes (§ 3 Abs. 1 Betriebssatzung vom 29.07.2009). Die nachfolgenden Mitglieder des Gemeinderats sind zugleich Mitglied im Verwaltungsausschuss:

Kolm, Elfi	Rößler-Erm, Alexa
Simianer, Norbert	Dr. Dinkelacker, Joachim
Hartmann, Theo	Maier, Wolfgang
Sekler-Dengler, Stefanie	Raisch, Corina
Schmidt, Werner	Hüsson-Berenz, Thomas
Schick-Häberle, Margarete	Dr. Spurk, Marco
Abele, Sonja	

### 5.3.3 Oberbürgermeister

Oberbürgermeister der Stadt Ostfildern ist Herr Christof Bolay.

### 5.3.4 Betriebsleitung

Betriebsleiter:	Gerhard Futterer
Stellvertretender Betriebsleiter:	Hartmut Maier

#### **5.4 Leistungen der Wohnungsverwaltung Ostfildern (§ 285 Nr. 9 HGB) an seine Organe.**

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

Pensionsrückstellungen werden keine gebildet.

#### **5.5 Belegschaft**

Im Berichtsjahr wurden neben der Betriebsleitung zwei Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

## **6. Erläuterungen**

### **6.1 Erläuterungen zur Bilanz**

#### **Aktivseite**

##### **Anlagevermögen**

##### **Grundstücke mit Wohnbauten**

Im Anlagenachweis „Anschaffungs- und Herstellkosten Wohngebäude“ wird der Vermögensnachweis der Wohngebäude des Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung geführt. Bestandserhöhende Investitionen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

##### **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**

Der Bilanzansatz in Höhe von 28.024,58 € gliedert sich entsprechend den Anlagenachweisen wie folgt:

Maschinen und Geräte Hausmeister	27.661,97 €
Geschäftsausstattung	362,61 €

##### **Umlaufvermögen**

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Jahresende gerade einmal 2.561,57 €. Dem standen zum Jahresende Überzahlungen in Höhe von 11.516,31 € gegenüber. Aus der Betriebskostenabrechnung 2010 sind saldiert 17.223,82 € an die Mieter zurück zu zahlen, so dass hier ein negativer Forderungsbetrag in Höhe von 26.178,56 € ausgewiesen wurde.

##### **Geldanlagen**

Die Liquidität zum Jahresende beträgt 442.075,09 €. Davon waren 300.000 € auf einem Geldmarktkonto mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 1 Prozent angelegt. Der Geldbestand auf den beiden Girokonten bei der Kreissparkasse Esslingen und der Volksbank Ostfildern betrug zum Jahresende auf 141.925,09 €. Dazu kommen noch 150 € als Handvorschuss beim Hausmeister. Engpässe im Zahlungsverkehr gab es keine. Es mussten weder Kontokorrentkredite noch Kassenverstärkungskredite in Anspruch genommen werden.

**Passivseite****Eigenkapital**

Das Stammkapital wurde im Zuge der Neufassung der Betriebssatzung 2009 auf 50.000 € erhöht.

**Kapitalzuschüsse**

Die Kapitalzuschüsse gliedern sich in

Landessanierungsmitteln	3.211.485,68 €
Landeswohnungsbauprogramm	895.936,76 €
Fehlbelegungsabgabe	<u>520.022,14 €</u>
	4.627.444,58€

**Gewinn/Verlust**

Durch die Tilgungskostenzuschüsse aus dem städtischen Haushalt und den Gewinnen der letzten Jahre konnte der Verlustvortrag aus Vorjahren vollständig abgetragen werden. Der Jahresüberschuss 2010 beträgt 219.767,10 € und liegt somit um 107.467,10 € über Planansatz. Vom Jahresgewinn 2010 wird vorgeschlagen 50.000 € an den städtischen Haushalt abzuführen. Der verbleibende Rest in Höhe von 169.767,10 € wird in die Gewinnrücklage eingestellt. Durch die aus dem städtischen Haushalt gewährten Mittel über 744.064,59 € sowie Überschuss aus dem Vorjahr beläuft sich der saldierte Überschuss zum Jahresende auf 617.761,51 €. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 58,4 Prozent (Vorjahr 55,8 %).

**Rückstellungen**

Für die überörtliche Prüfung wurde die bisherige Rückstellung um 500 € auf 12.000 € erhöht.

**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und aus Vermietung**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten können aus der Schuldenstandsabrechnung entnommen werden (siehe Seite 20).

Bei den Verbindlichkeiten aus Vermietung handelt es sich ausschließlich um hinterlegte Barkautionen.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Auf Vorschlag der Rechnungsprüfung werden die zeitlichen Abgrenzungsbuchungen als sonstige Verbindlichkeiten gebucht. Dies führt dazu, dass keine passiven Rechnungsabgrenzungen gebucht wurden. In Wesentlichen gliedern sich die 67.340,51 € in Personal-, Verwaltungs- und Sachkostenerstattung an die Stadt Ostfildern in Höhe von 33.945,22 €, auf Wärmebezugs- und Wasserabrechnungen mit 29.185,87 € sowie auf Handwerker- und sonstige Rechnungen für Leistungen über 4.209,42 €, welche in 2010 erbracht wurden, die Rechnungsstellung allerdings in 2011 erfolgte.

## 6.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Mieteinnahmen mit 709.642,36 € schließen um 23.642,36 € über dem Planansatz und liegen gerade einmal um 123, 82 € unter dem Ergebnis von 2009. Die Betriebs- und Heizkostenumlagen, korrigiert um den saldierten Erstattungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung 2009, beliefen sich auf 251.283,56 €, was einer Planabweichung von 1.283,56 € entspricht. Da die Mehreinnahmen bei den Betriebskosten ergebnisneutral sind hatte dies keine direkte Auswirkung auf das bessere Betriebsergebnis.

### Sonstige betriebliche Erträge

Für Dienstleistungen des Hausmeisters wurden von der Stadt Ostfildern 427,26 € an Personalkosten erstattet. Aus sonstigen Ersätzen wurden 1.297,69 € eingenommen.

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a) Für die Hausbewirtschaftung wurden 209.001,53 € aufgewendet. Davon entfielen auf die Heizkosten 107.400,50 € (Vorjahr: 103.346,73 €). Somit lagen die Heizkosten nur leicht über Vorjahresniveau, trotz erheblicher Preissteigerungen bei den Energiepreisen. Die weiteren Kosten verteilen sich auf Wasser-/Abwasser mit 55.270,79 €, Müllabfuhr 13.681,44 €, Stromkosten 1.735,57 €, Gartenpflege und Straßenreinigung 4.046,96 €, Sach- und Haftpflichtversicherungen 12.441,46 € sowie Breitbandkabelgebühren über 13.900,72 €.

Zu diesen Kosten wurden auf die Mieter 24.043,14 € Personalkosten Hausmeister sowie 16.336,74 € Grundsteuer umgelegt.

Die nichtumlagefähigen Betriebskosten beliefen sich auf 524,09 €.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung lagen um 20.998,47 € unter dem Planansatz.

b) Für die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr lediglich 92.683,09 € ausgegeben und lagen somit um 57.316,91 € unter Plan. Insbesondere die sparsame Bewirtschaftung der Instandhaltungsmittel hat wesentlich dazu beigetragen, ein überragendes Betriebsergebnis zu erzielen.

c) Hierin enthalten sind Kostenersätze an die Bereiche Personaldienste, Finanzen, technisches Gebäudemanagement, Gerichtsvollzieher- und Rechtsanwaltskosten, Kosten der örtlichen Prüfung sowie Rückstellungen für Prüfungsgebühren der GPA.

### Abschreibungen

a) auf Gebäude

Die Zusammensetzung des ordentlichen Abschreibungsbetrages über 145.152,31 € bezogen auf die einzelnen Gebäude ist aus dem Anlagenachweis "Anschaffungs- und Herstellungskosten Gebäude" zu entnehmen.

b) auf Sachanlagen

Der Abschreibungsbetrag in Höhe von 2.017,64 € setzt sich wie folgt zusammen:

1. Abschreibung auf Geschäftsausstattung	131,50 €
2. Abschreibung auf Maschinen und Geräte Hausmeister	1.886,14 €
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00 €

### **Sonstiger betrieblicher Aufwand**

Der sonstige betriebliche Aufwand setzt sich aus Verwaltungsaufwand über 9.438,48 € und Kosten der Fortbildung von 840 € zusammen.

### **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die Zinserträge aus Guthaben auf den Girokonten und aus dem Geldmarktkonto betragen gerade noch 2.810,52 €. Dem gegenüber wurde für die Verzinsung der Barkautionen den Mietern 2.222,39 € gutgeschrieben, so dass ein saldiertes Ergebnis von 580,53 € in die Gewinn- und Verlustrechnung einfließt.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Für Darlehen vom Kapitalmarkt wurden 183.109,15 € (Vorjahr: 202.367,64 €) an Zinsen aufgebracht. Die Zinslast verringerte sich erneut gegenüber dem Vorjahr um 19.258,49 €. Die geringere Zinsbelastung spiegelt den kontinuierlichen Schuldenabbau wider. Die Entwicklung der Schulden kann der beigefügten Schuldenstandsabrechnung entnommen werden.

### **Außerordentliche Erträge/ Außerordentlicher Aufwand**

In Geschäftsjahr wurde ein neuer Kommunaltraktor für den Winterdienst und die Grünflächenpflege beschafft. Das bereits abgeschriebene Altfahrzeug konnte noch für 2.200 € in Zahlung gegeben werden.

### **Sonstige Steuern**

Die Grundsteuer für 5 Wohngebäude betrug nach der Steuererhöhung 16.336,74 € (Vorjahr 15.476,90 €).

### **Jahresgewinn**

Das Betriebsergebnis 2010 schließt mit einem Jahresgewinn in Höhe von 219.767,10 €. Es ist das mit Abstand beste Betriebsergebnis der Wohnungsverwaltung und insbesondere auf die einmalig sehr zurückhaltende Instandhaltungstätigkeit zurück zu führen.

Die Betriebsleitung schlägt vor 50.000 € an den städtischen Haushalt abzuführen. Der übersteigende Betrag wird der allgemeinen Gewinnrücklage zugeführt und dient als Liquidität zur ordentlichen Schuldentilgung.

## Vermögensplanabrechnung 2010

	Vermögensabrechnung	Vermögensplan	Bemerkungen
<b><u>I. FINANZIERUNGSMITTEL (EINNAHMEN)</u></b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	
1. Zuführung zum Stammkapital			
2. Zuführung zu Rücklagen			
3. Jahresgewinn	<b>219.767,10</b>	<b>112.300,00</b>	
4. Zuführung zu Sonderposten			
5. Zuweisungen und Zuschüsse			
6. Beiträge und ähnliche Entgelte			
7. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen			
8. Kredite			
9. Abschreibungen	<b>147.169,95</b>	<b>146.000,00</b>	
10. Rückflüsse aus gewährten Krediten			
11. erübrigte Mittel aus Vorjahren	<b>46.533,36</b>	<b>46.000,00</b>	
<b>12. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>413.470,41</b>	<b>304.300,00</b>	
13. Finanzierungsfehlbetrag	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b><u>II. FINANZIERUNGSMITTEL (AUSGABEN)</u></b>		<b>Euro</b>	
1. Sachanlagen und Immaterielle Anlagen	<b>29.117,69</b>	<b>28.500,00</b>	
2. Finanzierungsanlagen			
3. Rückzahlung Stammkapital			
4. Entnahme Rücklagen			
5. Jahresverlust			
6. Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil			
7. Auflösung Ertragszuschüsse			
8. Entnahme langfristiger Rückstellungen			
9. Tilgung von Krediten	<b>275.768,80</b>	<b>275.800,00</b>	
10. Gewährung von Krediten			
11. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren			
<b>12. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>304.886,49</b>	<b>304.300,00</b>	
13. Erübrigte Mittel/Finanzierungsüberhang	<b>108.583,92</b>		

**Nachweis über den Schuldendienst zum 31.12.2010**  
**Schuldenstandsabrechnung**

Gläubiger/ Kredit-Nr.	Zins- satz %	Höhe des Kredites		Schuldendienst 2010			Kredithöhe per 31.12.2010 Euro
		ursprünglich Euro	per 31.12.2009 Euro	Zinsen Euro	Tilgung Euro	Neuaufnahmen Euro	
DEXIA Hypobank Nr.400 6945	4,94	2.812.106,00	1.465.000,00	71.301,55	73.250,00	0,00	1.391.750,00
Münchener Hypobank Nr. 3.044.971/01	5,84	1.380.488,08	759.268,48	42.829,65	69.024,40	0,00	690.244,08
DG-Hyp Hamburg Nr. 3019301509	4,34	457.154,18	434.294,18	18.104,28	45.720,00	0,00	388.574,18
Bankhaus Bauer Euro Hyp Nr. 5494164018	4,79	1.380.488,08	828.292,88	38.435,38	69.024,40	0,00	759.268,48
DG-HYP Hamburg Nr. 3019301506	3,66	375.000,00	346.875,00	12.438,29	18.750,00	0,00	328.125,00
Kasssenkredite 2010				0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtsummen</b>			<b>3.833.730,54</b>	<b>183.109,15</b>	<b>275.768,80</b>	<b>0,00</b>	<b>3.557.961,74</b>