

Vorlage

Fachbereich 4, Bauen, Immobilien

055/2020

Geschäftszeichen: WVO
27.03.2020

Ältestenrat	20.04.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	13.05.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Feststellung des Jahresabschlusses Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung 2016

Beschlussantrag

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung zum 31.12.2016 umfasst eine Bilanzsumme von: 8.698.073,65 €
 davon entfallen auf der Aktivseite auf
 - das Anlagevermögen 8.122.578,10 €
 - das Umlaufvermögen 575495,55 €
 davon entfallen auf der Passivseite auf
 - das Eigenkapital 3.817.404,14 €
 - die Rückstellungen 765.120,61 €
 - die Verbindlichkeiten 4.115.548,90 €

2. Die Jahresüberschussrechnung umfasst die Summe der Erträge mit 1.042.000,65 €
 und die Summe der Aufwendungen mit 748.914,69 €
 Der Jahresüberschuss beträgt 293.058,96 €

3. Der Jahresüberschuss wird in die Überschussrücklage eingestellt.

4. Der Betriebsleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2016 Entlastung erteilt.



Bolay
Oberbürgermeister

gez. Striebeck
Betriebsleiter

Erläuterungen

Im beigefügten Jahresabschluss mit Lagebericht wird sowohl auf die allgemeine betriebswirtschaftliche Situation als auch auf Veränderungen bei den Aufwendungen und Erträgen eingegangen.

Das Geschäftsjahr 2016 konnte der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 293.058,96 € abschließen. Der Überschuss liegt um mehr als 131.000 € über der ursprünglichen Planung. Somit konnte wiederum ein Überschuss von deutlich über 200.000 € erwirtschaftet werden. Insbesondere Wenigerausgaben bei der Gebäudewirtschaft (ca. 34.000 €), der Instandhaltung (ca. 61.000 €) sowie bei den Zinsen mit 30.745 € haben zu dem deutlich besseren Ergebnis beigetragen.

Durch die anteilige Rückzahlung von erhaltenen Zuschüssen sowie der Bildung einer Rückstellung für eine weitere Rückzahlung ist die Eigenkapitalquote deutlich auf 43,9 Prozent (Vorjahr 68 %) gesunken.

Aus dem erwirtschafteten Gewinn werden sowohl die Geldmarktdarlehen als auch das interne Darlehen getilgt. Eine Gewinnabführung an die Stadt Ostfildern ist somit derzeit nicht möglich. Dem Gemeinderat wird deshalb vorgeschlagen den Jahresüberschuss in die Überschussrücklage einzustellen.

Der Jahresabschluss wurde nach der Aufstellung der Rechnungsprüfung vorgelegt.

Zwischenzeitlich wurde die nach § 111 der Gemeindeordnung notwendige Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EversheimStuible Treuberater GmbH durchgeführt. Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 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 2016 endgültig festzustellen und die Betriebsleitung zu entlasten.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich			

Finanzierung durch

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel | <input type="checkbox"/> Ermächtigungsrest |
| <input type="checkbox"/> Überplanmäßige Auszahlungen | <input type="checkbox"/> Außerplanmäßige Auszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

Testatexemplar

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016
und Lagebericht

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung
Ostfildern
(Eigenbetrieb der Stadt Ostfildern),
Ostfildern

Bestätigungsvermerk

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 16. Januar 2020 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern, zum 31. Dezember 2016 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern, für das Wirtschaftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie Regelungen in der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs. 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 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 des Eigenbetriebs 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 des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 16. Januar 2020



EversheimStuible Treuberater GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schnäbele
Wirtschaftsprüfer

ppa. Hartmann
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlage 1/Seite 1

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern

Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.108.096,71		7.889.702,37
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>14.481,39</u>		<u>18.390,24</u>
		8.122.578,10	<u>7.908.092,61</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		3.252,69	-26.673,76
II. Geldanlagen			
1. Termingelder	50.039,40		50.029,39
2. Bankguthaben	522.203,46		<u>312.390,30</u>
		572.242,86	<u>362.419,69</u>
		<hr/>	<hr/>
		8.698.073,65	8.243.838,54
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Anlage 1/Seite 2

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern

Bilanz zum 31.12.2016

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		50.000,00	50.000,00
II. Kapitalzuschüsse		2.572.944,58	4.627.444,58
III. Gewinn			
Jahresüberschüsse aus Vorjahren		901.400,60	680.799,85
Jahresgewinn		<u>293.058,96</u>	<u>220.600,75</u>
		3.817.404,14	5.578.845,18
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		765.120,61	10.620,61
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.638.350,64		2.179.119,04
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.612,70		129.851,01
3. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	121.366,09		105.402,70
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ostfildern	190.000,00		240.000,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>32.219,47</u>		<u>0,00</u>
		4.115.548,90	2.654.372,75
		<hr/>	<hr/>
		8.698.073,65	8.243.838,54
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Anlage 2

Eigenbetrieb Wohnungsverwaltung Ostfildern, Ostfildern

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 (01.01.2016 bis 31.12.2016)

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		1.040.664,07	1.031.118,46
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.314,20	1.515,26
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	214.482,52		204.793,66
b) Instandhaltungskosten	139.102,23		199.381,28
c) Aufwendungen für Geschäftsbesorgung Dritter	<u>12.320,34</u>		<u>10.072,09</u>
		365.905,09	414.247,03
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	76.525,35		83.115,79
b) Sozialabgaben	11.687,47		12.861,35
c) Altersversorgung	11.819,21		<u>12.131,23</u>
		100.032,03	108.108,37
5. Abschreibungen			
a) auf Gebäude	145.152,31		145.152,31
b) auf Sachanlagen	<u>3.908,85</u>		<u>4.070,70</u>
		149.061,16	149.223,01
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		15.851,71	14.889,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22,38	84,43
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>101.754,96</u>	<u>109.313,25</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		309.395,70	236.937,49
10. Sonstige Steuern		16.336,74	16.336,74
11. Jahresgewinn		<u>293.058,96</u>	<u>220.600,75</u>

Anhang

zum **Jahresabschluss 2016** (§ 10 EigBVO)

Die Wohnungsverwaltung Ostfildern mit Sitz in Ostfildern ist ein Eigenbetrieb der Stadt Ostfildern. Eine Eintragung im Handelsregister liegt nicht vor.

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 4 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. Abweichend vom Vorjahr sind die Überzahlungen und die Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnung 2016 als kreditorische Debitoren unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Vorjahr wurde ein saldierter negativer Forderungsbetrag ausgewiesen.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden für die anstehende Rückzahlung von Landesmitteln in Höhe von 754 T€ gebildet.

Für die überörtliche Prüfung sind in ausreichender Höhe Rückstellungen gebildet.

Verbindlichkeitsspiegel:

31.12.2016 (31.12.2015)	Gesamt	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	Davon mehr als fünf Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.638.350,64 (2.179.119,04)	275.768,40 (275.768,40)	3.362.582,24 (1.903.350,64)	2.324.375,08 (800.277,04)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Ostfildern	190.000,00 (240.000,00)	190.000,00 240.000,00	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	133.612,70 (129.851,01)	133.612,70 (129.851,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	121.366,09 (105.402,70)	121.366,09 (105.402,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	32.219,47 (0,00)	32.219,47 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Summe	4.115.548,90 (2.654.372,75)	752.966,66 (751.022,11)	3.362.582,24 (1.903.350,64)	2.324.375,08 (800.277,04)

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 31.12.2016 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Kolm, Elfi	Rückle Konrad
Simianer, Nobert	Deutsch, Axel
Sachs, Margitta	Rothluebbers, Catherine
Hartmann, Theo	Glohr, Rainer
Dr. Dinkelacker, Joachim	Stick, Marcel
Maier, Wolfgang	Hönschel-Gehrung, Petra
Raisch, Corina	Wieder, Rolf
Schmidt, Werner	Distel, Frank
Sekler-Dengler, Stefanie	Hüsson-Berenz, Thomas
Abele, Sonja	Eisinger, Silvia
Schick-Häberle, Margarete	Beck-Bazlen, Jürgen
Kleih, Jürgen	Werner, Oliver
Dr. Zwaschka, Jutta	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	Sachs, Margitta
Simianer, Norbert	Wieder, Rolf
Hartmann, Theo	Maier, Wolfgang
Sekler-Dengler, Stefanie	Raisch, Corina
Schmidt, Werner	Hüsson-Berenz, Thomas
Schick-Häberle, Margarete	Werner, Oliver
Dr. Zwaschka, Jutta	

5.3.3 Oberbürgermeister

Oberbürgermeister der Stadt Ostfildern ist Herr Christof Bolay.

5.3.4 Betriebsleitung

Betriebsleiter:	Michael Striebeck
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 Gebäudemanagements erstattet der Betrieb anteilig Verwaltungskosten.

Pensionsrückstellungen werden beim Kommunalen Versorgungsverband gebildet.

5.5 Belegschaft

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

5.6 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Ostfildern, den 5. September 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Schulz". The signature is written in a cursive style with a period at the end.

Anlagenachweis des Eigenbetriebes Wohnungsverwaltung Ostfildern 2016

Anschaffungs- u. Herstellkosten Wohngebäude

Ifd. Posten des Nr. Anlagevermögens	Anfangsbestand Gesamtwert 01.01.2016		Bodenwert		Gebäudewert		Zugang Bodenwert		Zugang Gebäudewert		Um- buchungen		Endstand 31.12.2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	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	145.418,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.594.038,61	
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	2.256.470,17	828.523,61	1.427.946,56	0,00	0,00	218.128,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.474.598,17	
	10.828.401,44	3.570.785,78	7.257.615,66			363.546,65		0,00					11.191.948,09	

Abschreibung

Ifd. Posten des Nr. Anlagevermögens	Anfangs- stand 01.01.2016		Afa- satz %	Abschrei- bung 2016		aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2016		Restbuch- wert 31.12.2016		Restbuch- wert 31.12.2015		Durchschnittl. Abschreibungs- satz	Durchschnittl. Restbuchwert
	Euro	Euro		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro				
1. Geschw.-Scholl-Str. 7/9	474.552,63	2,0	22.404,09	496.956,72	1.142.229,67	1.164.633,76	1.17%	69,68%					
2. Geschw.-Scholl-Str. 13/15	384.432,12	2,0	17.647,74	402.079,86	1.191.958,75	1.064.187,84	1,11%	74,78%					
3. Geschw.-Scholl-Str. 19/21/23	750.937,27	2,0	39.121,05	790.058,31	1.994.517,68	2.033.638,72	1,40%	71,63%					
4. Geschw.-Scholl-Str. 25/27/29	723.303,47	2,0	37.420,51	760.723,97	1.938.824,96	1.976.245,46	1,39%	71,82%					
5. Stauffenbergstr. 24/26/28	605.473,58	2,0	28.558,93	634.032,51	1.840.565,66	1.650.996,59	1,15%	74,38%					
	2.938.699,07		145.152,31	3.083.851,38	8.108.096,71	7.889.702,37	1,30%	72,45%					

**Anlagenachweis des Eigenbetriebes
Wohnungsverwaltung Ostfildern 2016**

**Anschaffungs- u. Herstellkosten
Geschäftsausstattung**

Ifd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Inventar-/ Belegnumr	Anfangsbestand 01.01.2016		Zugang		Abgang		Umbuchungen		Endstand 31.12.2016	
			Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1	Drucker	1147	261,80			261,80						0,00
2	Telefon	1174	575,96			575,96						0,00
3	PowerhausUpdate	1230	988,67			988,67						0,00
4	Monitor	2105	386,51								386,51	760,40
5	Notebook Hausmeister	2153	760,40								165,00	165,00
6	Drucker Hausmeister	2179	165,00								766,18	766,18
7	PC	4045	766,18									
			3.904,52	0,00	1.826,43	-						2.078,09

**Abschreibung
Geschäftsausstattung**

Ifd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Anfangsbestand 01.01.2016	Afafsatz	Abschreibung 2016		Abgang Umbuchungen 2016		aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2016		Restbuchwert 31.12.2016		Durchschnitt. Restbuchwert	
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Restbuchwert	Durchschnitt. Restbuchwert
1	Drucker	261,80	25,00%	0,00	0,00	261,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	
2	Telefon	575,96	25,00%	0,00	575,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	
3	PowerhausUpdate	988,67	25,00%	0,00	988,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	
4	Monitor	362,35	25,00%	24,16		24,16	386,51	0,00	24,16	0,00	6,25%	0,00%	
5	Notebook Hausmeister	697,03	25,00%	63,37		63,37	760,40	0,00	63,37	0,00	8,33%	0,00%	
6	Drucker Hausmeister	147,81	25,00%	17,19		17,19	165,00	0,00	17,19	0,00	10,42%	0,00%	
7	PC	383,09	25,00%	191,55		191,55	574,64	0,00	191,55	383,09	25,00%	25,00%	
					296,27	1.826,43	1.886,56	191,53	487,80	14,26%	9,22%		

**Anlagenachweis des Eigenbetriebes
Wohnungsverwaltung Ostfildern 2016**

**Anschaftungs- u. Herstellkosten
Maschinen und Geräte Hausmeister**

lfd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Inventar-/ Belegnummer	Anfangsbestand 01.01.2016		Zugang	Abgang		Umbuchungen	Endstand 31.12.2016	
			Euro	Euro		Euro	Euro		Euro	Euro
1	Rasentraktor	0293	23.907,10						23.907,10	
2	Schleuderstreuer	0426	1.535,10						1.535,10	
3	Frontkehrmaschine	0359	2.568,90						2.568,90	
4	Multifunktionsäge	0368	99,99			99,99			0,00	
5	Nasssauger	0128	256,90			256,90			0,00	
6	Bohrmaschine	1063	384,38						384,38	
7	Anhänger	38032	4.066,63						4.066,63	
8	Laubsauger/Kleinger.	5373	1.992,00						1.992,00	
			34.811,00	0,00		356,89			34.454,11	

**Abschreibung
Maschinen und Geräte Hausmeister**

lfd. Nr.	Posten des Anlagevermögens	Inventar-/ Belegnummer	Anfangsbestand 01.01.2016		Afsetsatz	Abschreibung 2016		Abgang Umbuchungen	aufgelaufene Abschreibungen 31.12.2016		Restbuchwert 31.12.2016	Restbuchwert 31.12.2015	Durchschnittl. Abschreibungs- satz	Durchschnittl. Restbuchwert
			Euro	Euro		Euro	Euro		Euro	Euro				
1	Rasentraktor	0293	13143,55		10%	2.390,71		15.534,26	8.372,84	10.763,55	10,00%	35,02%		
2	Schleuderstreuer	0426	780,34		10%	153,51		933,85	601,25	754,76	10,00%	39,17%		
3	Frontkehrmaschine	0359	1370,08		10%	256,89		1.626,97	941,93	1.198,82	10,00%	36,67%		
4	Multifunktionsäge	0368	99,99		20%	0,00	99,99	0,00	0,00	0,00				
5	Nasssauger	0128	256,90		20%	0,00	256,90	0,00	0,00	0,00				
6	Bohrmaschine	1063	377,97		20%	6,41		384,38	0,00	6,41	1,67%	0,00%		
7	Anhänger	38032	813,33		10%	406,66		1.219,99	2.846,64	3.253,30	10,00%	70,00%		
8	Laubsauger/Kleinger.	5373	66,40		20%	398,40		464,80	1.527,20	1.925,60	20,00%	76,67%		
			16.908,56			3.612,58		20.164,25	14.289,86	17.902,44	10,49%	41,48%		

Lagebericht

1. Allgemeines

Trotz verschiedener Krisenherde weltweit konnte die deutsche Wirtschaft 2016 auf ein sehr gutes Jahr zurückschauen. Sowohl die Exporte als auch die Konsumnachfrage der privaten Haushalte waren Träger eines stabilen Wachstums. In Folge sank ein weiteres Jahr die Zahl der Erwerbslosen und die Beschäftigungsquote legte weiter zu. Eine solche Entwicklung verlief jedoch nicht gleichmäßig innerhalb der 16 Bundesländer. Die bisher wirtschaftsstarken Länder und Regionen konnten ihre herausragenden Positionen stärken, die eher ländlich strukturierten Flächenländer hingegen konnten nicht Schritt halten.

Wie bereits in den Vorjahren führte dies zu einem noch höheren Druck auf die bereits sehr angespannten Wohnungsmärkte in diesen Regionen einhergehend mit stark steigenden Mieten und Kaufpreisen für Wohneigentum.

Erschwerend zu dieser Entwicklung kommt die Integration der in 2015 und in den Folgejahren aufgenommenen Flüchtlinge aus dem nahen und mittleren Osten sowie aus Nordafrika. All diese Personen hinreichend mit angemessenem Wohnraum zu versorgen wird zu einer Hauptaufgabe der Kommunen und ihrer Partner innerhalb der Wohnungswirtschaft.

Wurden 2015 noch der Bau von Flüchtlingsunterkünften staatlich gefördert, wurde nun diese Förderung in Baden-Württemberg mit dem allgemeinen Wohnungsbauprogramm des Landes zusammen gelegt. Das Volumen für den sozialen Wohnungsbau wurde somit mehr als verdoppelt.

Trotz dieser Programme fehlt es jedoch an kostengünstigem Bauland. Auch immer weiter steigende Anforderungen an Standards sind ursächlich für extrem gestiegene Gestehungskosten von Wohnungen.

Auch in Ostfildern kann diese Entwicklung mit verfolgt werden. Im Scharnhauser Park werden derzeit die letzten Baufelder bebaut. Trotz dieser regen Bautätigkeit fehlen bezahlbare Mietwohnungen, insbesondere für Familien mit geringem Einkommen. Als kommunaler Vermieter hat die Wohnungsverwaltung Ostfildern (WVO) hier eine soziale Verantwortung.

2. Veränderungen im Geschäftsjahr

Im Berichtsjahr gab es nach 9 Mieterwechseln im Vorjahr 7 Auszüge und Neuvermietungen. Somit war 2016 ein gutes Jahr hinsichtlich der Fluktuation. Der Mieterwechsel wurde genutzt, um dringend notwendige Sanierungsarbeiten in den Wohnungen durchzuführen. Der Standard der Wohnungen konnte somit weiter verbessert werden. Da die Wohnungen zügig wieder belegt werden konnten, betrug der Leerstand lediglich 8 Monate über alle Wohnungen. Die hohe Auslastungsquote, eine gute Zahlungsmoral und die Mietpreisanpassung aus 2014 haben dazu beigetragen, dass die Mieteinnahmen um 9.000 € über dem Vorjahresergebnis liegen.

Der Jahresabschluss 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von 293.058,96 € und liegt somit mehr als 70.000 € über dem Ergebnis von 2015. Nicht nur die Mehreinnahmen bei der Miete haben zu diesem guten Jahresabschluss beigetragen, sondern auch geringere Aufwendungen. Die veranschlagten Mittel für die Gebäudeunterhaltung wurden bewusst um ca. 60.000 € nicht ausgeschöpft. Für die Finanzierung der Balkonbauten wurde lediglich ein Kredit von 350.000 € über ein L-Bank-Darlehen aufgenommen. Die restliche Finanzierung von ca. 50.000 € erfolgt nun über die geringeren Ausgaben bei der Gebäudeunterhaltung, welche wiederum über den besseren Jahresüberschuss zur Finanzierung zur Verfügung stehen.

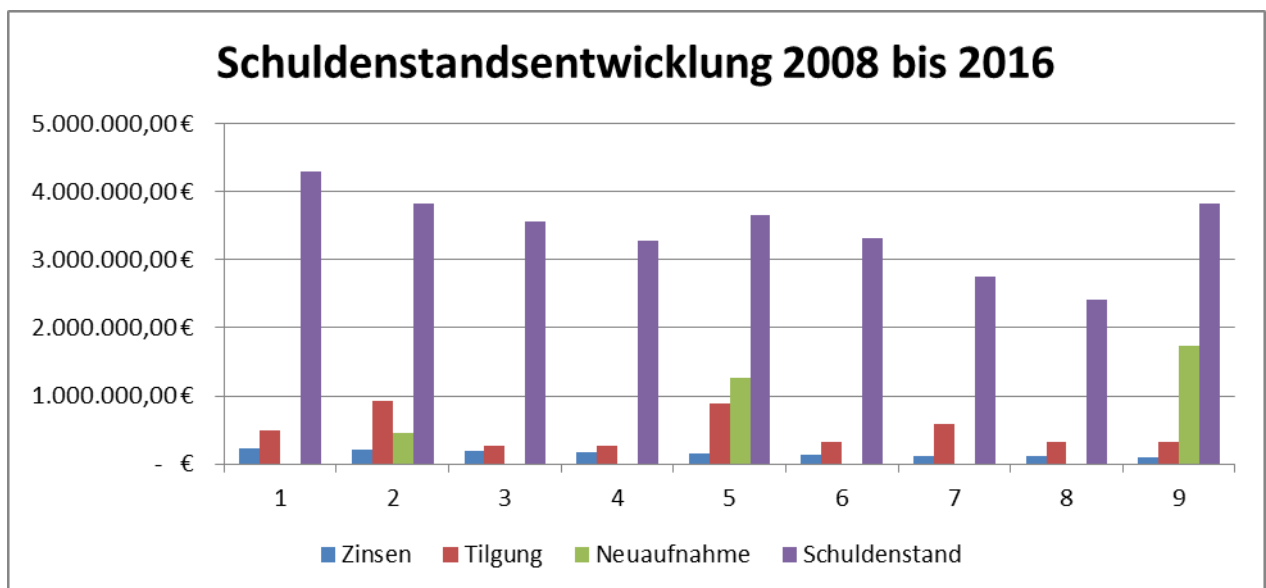
Erstmals seit über 15 Jahren wurden neue Darlehen aufgenommen. Wie bereits zuvor erwähnt, wurden die Balkonbauten größtenteils kreditfinanziert. Des Weiteren musste die Rückzahlung der Fördergelder am Kapitalmarkt beschafft werden. Nach Abzug der ordentlichen Tilgung steigt die Verschuldung mehr als 50 % auf ca. 3,8 Mio €. Trotz einer durchweg guten Liquidität reichten die Zinsen aus Geldanlagen nicht aus, um die hinterlegten Barkautionen entsprechend zu verzinsen. Die wesentlichen Abweichungen der Jahresüberschussrechnung gegenüber den Planansätzen kann der Seite 11 entnommen werden. Die wichtigsten betrieblichen Kennzahlen sind auf Seite 12 abgedruckt.

Durch die Aktivierung der Ausgaben für die Balkonbauten hat sich das Bilanzvolumen erstmals nach Jahren wieder um ca. 400.000 € erhöht. Die Guthaben auf den beiden Girokonten betragen ca. 520.000 €. Dazu kommen noch 50.000 € auf einem Geldmarktkonto. Insgesamt haben sich die liquiden Mittel von 362.419,69 € im Vorjahr auf 572.242,86 € verbessert.

Das interne Darlehen wurde vereinbarungsgemäß um weitere 50.000 € getilgt, sodass die Darlehensrestschuld noch 190.000 € beträgt. Durch die Darlehensaufnahmen und die Umbuchung der zurückzuzahlenden Landeszuschüsse in Höhe von 754 T€ vom Eigenkapital in die Rückstellungen hat sich die Eigenkapitalquote drastisch um mehr als 20 % reduziert und beträgt zum Jahresende nur noch 43,9 Prozent.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden gut 325.000 € für die Schuldentilgung aufgewendet. Der Schuldenstand zum Jahresende beträgt nun 3.828.350 €. Allerdings wird dieser durch die weitere Rückzahlung der Fördergelder in den Folgejahren nochmals um 750.000 € steigen.

Im nachfolgenden Schaubild ist die Entwicklung des Schuldenstandes seit 2008 dargestellt.



Die Betriebsleitung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv.

3. Risiken und Chancen

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind derzeit nicht zu erkennen. Jedoch musste aufgrund der erhaltenen Fördergelder aus dem Landesessanierungsprogramm für den Scharnhäuser Park eine erste Zahlung in Höhe von 1.300.000 € an die SEG zurückgezahlt werden. Nach derzeitigem Stand der Abrechnung sind von der Wohnungsverwaltung weitere 750.000 € an Fördergelder zurückzuzahlen. Eine entsprechende Kreditermächtigung ist im Wirtschaftsplan 2018 einzustellen. Aufgrund der sehr günstigen Zinsen und langfristigen Zinsbindung wird die Ertragslage des Betriebs dadurch zwar geschwächt, trotzdem müsste es möglich sein, auch bei einer entsprechend geringeren Eigenkapitalausstattung noch ein ordentliches Ergebnis zu erwirtschaften.

4. Ausblick

Der Scharnhäuser Park hat sich in der Region als ein Standort mit hoher Wohnqualität etabliert. Derzeit werden die letzten Baufelder im Park bebaut oder überplant. Die Aufsiedlung des Scharnhäuser Park wird in absehbarer Zeit abgeschlossen. Über den Flächennutzungsplan stehen keine größeren zusammenhängende Baugebiete zur Verfügung. Somit wird es immer schwieriger Bauland für kostengünstiges Bauen zur Verfügung zu stellen. Auch die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind begrenzt. Insbesondere im Geschoßwohnungsbau ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum entsprechend groß. Eine moderate Mietpreisentwicklung ist deshalb ein Garant dafür, sich gut in einem Randsegment zu behaupten und der sozialen Verantwortung als Teil der Stadt Ostfildern gerecht zu werden.

5. Änderungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Bestand

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Änderungen bei den Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vorgenommen.

6. 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. Mit 7 beendeten Mietverhältnissen waren wir genau in diesem Zielkorridor. Auch für 2017 zeichnet sich ab, dass diese Vorgabe erneut eingehalten werden könnte.

7. Anlagen im Bau, geplante Bauvorhaben

In Geschäftsjahr konnten die fehlenden Balkone an 40 Wohneinheiten erstellt werden. Die Abrechnung dieser Maßnahme erfolgte im Frühjahr 2017 zu den veranschlagten Kosten.

8. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

	Anfangsstand	Zugänge	Entnahmen/ Umbuchung	Endstand
Stammkapital				
Lfd. Jahr	50 T€	0	0	50 T€
Vorjahr	50 T€	0	0	50 T€
Kapitalzuschüsse				
Lfd. Jahr	4.627 T€	0 T€	2.054	2.573 T€
Vorjahr	4.627 T€	0 T€	0	4.627 T€
Überschussrücklage				
Lfd. Jahr	901 T€	293 T€	0 T€	1.194 T€
Vorjahr	681 T€	220 T€	0 T€	901 T€
Insgesamt lfd. Jahr	5.578 T€	293 T€	2.054 T€	3.817 T€
Rückstellungen				
Lfd. Jahr				
– Überörtliche Prüfung	11 T€	0	0	11 T€
– Rückzahlung Landesmittel	0 T€	0	754 T€	754 T€
Insgesamt lfd. Jahr	11 T€	0	754 T€	765 T€

9. Umsatzerlöse

	Lfd. Jahr	Vorjahr	Veränd.	Veränd. %
Nettomieteinnahmen	787 T€	778 T€	9 T€	1,2
Durchschnittsmiete pro m ² /Monat	6,04 €	6,01 €	0,03 €	0,5
Anzahl der Wohnungen	104	104	0	0
Davon durchschnittl. vermietet	103	103	0	0
Wohnfläche ins. in m ²	10.907	10.907	0	0
Davon durchschnittl. vermietet in m ²	10.841	10.785	56	0,5

10. Personalaufwand

	Lfd. Jahr	Vorjahr	Veränd.	Veränd. %
Löhne/Gehälter	76 T€	83 T€	-7 T€	-8,5
Sozialabgaben	12 T€	13 T€	-1 T€	-7,7
Aufwendung für Unterstützung	12 T€	12 T€	0 T€	0,0
Gesamtaufwand	100 T€	108 T€	-8 T€	-7,4

Mitarbeiterzahl

Beamte	0,2	0,2	0,0	0
Beschäftigte	1,8	1,8	0,0	0
Insgesamt	2,0	2,0	0	0

Ostfildern, den 5. September 2017

