



# Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



---

***Jahresabschluß 2000  
mit gesetzlichen Erläuterungen***

---

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2000</b> .....	5
<b>Jahresabschluss</b>	
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2000</b> .....	12
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2000</b> .....	14
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2000</b> .....	15
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b> .....	27
<b>Wirtschaftliche Lage</b> .....	28
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	35
<b>Vorschlag zur Gewinnverwendung</b> .....	36
<b>Erläuterungen zu den Abschlusspositionen</b> .....	37

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2000

## A. Entwicklung der Branche und Gesamtwirtschaft

Der erhoffte konjunkturelle Aufschwung in Deutschland ist wieder ins Stocken geraten. Dies ist ablesbar anhand der aktuellen Wirtschaftsdaten der Konjunkturforschungsinstitute, dem nur zögerlichen Abbau der Arbeitslosigkeit und den geringeren Staatseinnahmen lt. jüngster Steuerschätzung. Es ist daher wenig verwunderlich, dass gerade in der Bau- und Immobilienwirtschaft, die seit Jahren im Schatten der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung steht, sich im Jahr 2000 das Investitionsklima weiter verschlechtert hat. Vielschichtige Gründe sind dafür verantwortlich, insbesondere partielle Marktsättigung, zunehmende Wohnungsleerstände, Spekulationsruinen in Ostdeutschland, Baulandknappheit, Abbau von Steuervergünstigungen, restriktive Wohnungsbauförderung usw., obwohl Bauzinsen und Baupreise alles in allem moderat geblieben sind. Ob sich das jüngst verabschiedete Mietrechtsreformgesetz schädlich auf das Investitionsverhalten der Wirtschaftssubjekte auswirkt, bleibt abzuwarten. Die seit dem Jahr 1998 bundes- und landesweit rückläufigen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau haben sich in 2000 fortgesetzt. Die Baugenehmigungsziffern lassen weitere Produktionsrückgänge in der Zukunft erwarten. Auch die bislang ungebrochene Nachfrage nach Einfamilienhäusern findet mancherorts nicht mehr die erhoffte Käuferresonanz, während der Geschosswohnungsbau im Wohneigentum nur noch über günstige Verkaufspreise zu platzieren ist.

Der Miethausneubau einschließlich neubaugleicher Bestandssanierung ist in Baden-Württemberg in erheblichem Maße eingeschränkt, nachdem das Land lt. offizieller Programmvorgabe für 2001 noch 300 Wohneinheiten landesweit fördert. Dank Rückflussmitteln aus früheren Förderprogrammen entfallen auf Stuttgart erfreuli-

cherweise in 2001 ca. 180 Wohneinheiten. Dies ist trotzdem noch unzureichend zur Deckung des tatsächlichen Finanzbedarfs. Heute schon befürchten Fachleute in den Ballungsgebieten eine sich abzeichnende neue Wohnungsnot. Zudem bedürfen die Sozialmietwohnungsbestände aus den Nachkriegsboomjahren nach Ablauf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer und dem damit verbundenen technischen Verschleiß einer umfassenden Totalerneuerung, was ohne Bereitstellung öffentlicher Fördermittel unter Beibehaltung sozialverträglicher Mieten die finanziellen Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen übersteigt.

## B. Darstellung der Lage

Das Geschäftsjahr 2000 – das 67. Jahr seit Gründung der SWSG – war insgesamt zufriedenstellend. Die Tätigkeitsschwerpunkte konzentrierten sich marktbedingt weniger auf den Mietwohnungsneubau als vielmehr auf die Bestandssanierung und das Bauträgergeschäft sowie auf die Bewirtschaftung des umfangreichen eigenen Miethausbestandes.

Die SWSG hat 2000 ein Bauvolumen mit insgesamt 978 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Gesamtwert von rd. 123,9 Mio. € bearbeitet; ein gegenüber dem Vorjahr weiter rückläufiges Bauprogramm. Das Umlaufvermögen ist daran wertmäßig zu rd. 45 % beteiligt.

Auf die Engagements im Anlagevermögen (Neubau, Totalsanierungen und sonstige Bestandserneuerungen) entfallen 724 Wohneinheiten, 11 Gewerbe- bzw. Sonstige Einheiten sowie 244 Garagen im Herstellungswert von rd. 67,7 Mio. €. Es handelt sich nach Wohneinheiten bemessen nur mehr noch mit rd. 16 % um Neubauten. Von der geringen staatlichen Wohnungsbauförderung wird künftig die Bestandsreparatur betroffen sein und sich auf die

vordringlichsten Maßnahmen beschränken müssen.

Die Grundstücke für den Mietwohnungsneubau sind sowohl käuflich erworben als auch von der Landeshauptstadt verbilligt im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt, die bezüglich aller preisgebundenen Wohnungen das alleinige und unbefristete Wohnungsbelegungsrecht innehat. Vorgenannte Sachanlageinvestitionen, die im übrigen durchweg langfristig finanziert bzw. gefördert sind, erfordern einen Eigenkapitaleinsatz von rd. 17,8 Mio. € oder 26,3 % der Gesamtfinanzierung. Eine Rentabilität ist vor allem bei neubaugleichen Modernisierungen, schon wegen der fehlenden städtischen Komplementärförderung und der belegungsbedingt nicht ausgeschöpften Mietneufestsetzungsspielräume, ab Beginn der Wiedervermietungsphase zunächst nicht gegeben. Bei andauernden Unwirtschaftlichkeiten während der Zeit der öffentlichen Förderung sind in der Bilanz kalkulatorische Drohverlustrückstellungen gebildet.

Die SWSG-Bauprogrammplanung für das Jahr 2001 konzentriert sich bei noch weiter rückläufigem Miethausneubau (26 Einheiten) auf durchgreifende Gebäudesanierungen i.S.v. § 17 II. WoBauG und energieinsparende Modernisierungen nach dem KfW-Programm (310 Einheiten) im Gesamtwert von rd. 28,9 Mio. €. Meist profitiert die SWSG noch aus den Förderbewilligungen früherer Landeswohnungsbauprogramme. Für einen geringen Teil von Erneuerungsmaßnahmen steht die Förderzusage noch aus und hat gute Chancen berücksichtigt zu werden. Das bereitzustellen erforderliche Eigenkapital beträgt rd. 6,9 Mio. € (= 23,9 %).

Die Neubauaktivitäten im Bauträgergeschäft sind im Geschäftsjahr entsprechend der allgemeinen Entspannung auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt verhalten fortgesetzt worden. Mit insgesamt 227 Wohneinheiten, 16 Gewerbeeinheiten

und 218 Garagen im Verkaufswert von rd. 56,2 Mio. € - davon z.Zt. 105 Einheiten im Verkaufswert von rd. 27,7 Mio. € (rd. 49 %) marktlich abgesetzt oder verbindlich reserviert - halten sich die Risiken in Grenzen. Die aus dem regionalen Überangebot durch zeitgleiche Konversion zweier Militärareale noch in den Büchern stehenden restlichen Eigentumswohnungen sollen ggf. - soweit nicht bis Jahresende 2001 verkauft - frei vermietet und in das Anlagevermögen umgewidmet werden.

Im Zuge der weiteren Bauprogrammplanungen auf dem Bau-/Verkaufssektor für das Jahr 2001 sind 251 Wohneinheiten in Eigentumsmaßnahmen - vornehmlich Reiheneigenheime - zzgl. 3 Gewerbeeinheiten und 292 Garagen im Gesamtverkaufswert von rd. 60,3 Mio. € - projiziert. Während die Reiheneigenheime - nach Schaffung der baulichen Voraussetzungen - zumindest in der Region Stuttgart verhältnismäßig risikolos als Vorratsbauten begonnen werden können und auf reges Kaufinteresse stoßen, muss bei den Geschosswohnungen vor Baustart ein gewisses sicheres Interessentenpotential vorliegen. Als Sonderbauform hervorzuheben ist ein geplantes Modellprojekt in Passivhausbauweise mit innovativen Heizenergiekonzepten (Brennstoffzelle, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solargestützte Nahwärmeversorgung).

Zukunftsprojekte ab dem Jahr 2002 sind mit 833 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Wert von rd. 101 Mio. € geplant. Davon betreffen 676 Einheiten (rd. 60,4 Mio. €) Investitionen im Anlagevermögen - vornehmlich Gebäudetotalanierungen - und 157 Einheiten (rd. 40,6 Mio. €) solche im Umlaufvermögen mit Schwerpunkt Bau von Eigenheimen. Auch hier sind erwähnenswert Eigentumsmaßnahmen in der Sonderbauform als sog. 3-Liter-, 2-Liter- und Null-Heizenergie-Häuser, die entsprechend wissenschaftlich und forschungsmäßig begleitet werden.

Die Bewirtschaftung des eigenen Miet- hausbestandes von 19.614 Wohnungen, 515 Gewerbe- und Sonstige Einheiten sowie 5.551 Garagen vollzieht sich geordnet. Die turnusmäßigen Mieterhöhungen sind durchgeführt. Allerdings entspricht das durchschnittliche Mietniveau längst nicht den Festsetzungen nach dem orts- üblichen Mietspiegel und den Verhältnis- sen des in der Bundesrepublik als norma- lerweise teuer ausgewiesenen Immo- bilienstandorts Stuttgart. Leerstandsaus- fälle mit rd. 2,4 Mio. € betreffen zu mehr als 66 % selbst verursachte Erlösschmäle- rungen durch Entmietung infolge Moder- nisierung, Renovierung u.ä. Nur restlich sind vor allem Ausfallgründe erschwerte Vermietbarkeit im Alt- und temporär im Neubestand. Dies könnte als alarmieren- des Anzeichen einer allgemeinen Markt- sättigung verstanden werden, wenn nicht andererseits in der Notfalldatei des städti- schen Amts für Liegenschaften und Woh- nen derzeit über 3.500 wohnungssuchen- de Dringlichkeitsfälle registriert wären. Die Mieterfluktuation (einschl. Todesfälle und Wohnungswechsel innerhalb des SWSG-Bestandes) mit rd. 7,6 % oder absolut rd. 1.500 Mieterwechseln im Jahr signalisiert einmal höhere Umzugsberei- tchaft der Mieter und zum anderen eine demographische Umschichtung innerhalb der älteren Wohnsiedlungen. Zudem fin- den die durch Bestandsmodernisierung selbst verursachten Gebäuderäumungen ihren Niederschlag.

Die Abschreibungen von zweifelhaften und uneinbringlichen Mietforderungen sind mit rd. 0,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich geblieben. Die unternehmenseigene Rechtsabteilung mit Schuldnerberatung ist personell so ausgestattet und qualifiziert, um ein straffes Schuldenmanagement zu gewähr- leisten. Neu seit 2000 ist die Einführung eines erweiterten Sozialmanagements durch Einstellung von Sozialarbeitern für Öffentlichkeitsarbeit und betreuerische Aufgaben.

Für Reparaturen am Hausbestand wurden im Berichtsjahr rd. 26,8 Mio. € incl. Regie- gebühren und aktivierungsfähiger Wert- verbesserungen aufgewendet. Dies ist weit mehr als der dafür vorgesehene kal- kulatorische Ansatz in der Miete. Wieder- um wurden damit über 41 % der erzielten Wohnungskaltmieten von rd. 65,9 Mio. € in die Gebäudeunterhaltung reinvestiert. Der Ausgabenumfang versteht sich zu- sätzlich zu den voll als Neubau behandel- ten Gebäudetotalanierungen.

Aufgrund eingeschränkter öffentlicher Förderung und infolgedessen vermehrten Eigenkapitaleinsatzes zur Finanzierung anstehender Sanierungsmaßnahmen hat der SWSG-Aufsichtsrat beschlossen, die laufende Instandhaltung bis auf weiteres zugunsten der effektiveren neubauglei- chen Bestandssanierung auf eine jährliche Plangröße von rd. 18 Mio. € zu limitieren.

Für einen begrenzten Teil ihres Hausbes- tandes (25 % aller freifinanzierten Woh- nungen) hat die Stadt die Belegungs- zuständigkeit auf die SWSG übertragen, mit dem Ziel einer Verbesserung der Mieter- strukturen in den Wohnsiedlungen. Die daraus erzielten Resultate sind uneinge- schränkt positiv. Akquisitonsvorteile bietet dazuhin das neue, bundesweite IT-Medium Internet.

Die mit dem Bauträgergeschäft einher- gehende Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von fremden Hausbesitz Dritter umfasst mitt- lerweise einen Verwaltungsbestand von über 700 Wohneinheiten.

Die Verhandlungen zum Kauf von rd. 100 preisgebundenen Sozialmietwohnun- gen einer in Konkurs gegangenen, über- regionalen Baugesellschaft sind im Jahr 2000 erfolgreich zum Abschluss gebracht worden. Bestandszuwächse von weiteren rd. 200 Sozialmietwohnungen haben sich durch Verschmelzung im Wege der Auf- nahme nach § 2 Nr. 1 UmwG einer örtli-

chen Genossenschaft rückwirkend zum 01.01.2000 ergeben.

Der in früherer Zeit als Pilotmaßnahme beschlossene Verkauf von 24 Vorkriegsmietwohnungen zzgl. 1 Gewerbe an deren Bewohner bzw. Nutzer als Beitrag zur Vermögensbildung in Mieterhand ist zu etwa 56 % erfolgt, wengleich mit einer stärkeren Nachfrage und einem beschleunigten Absatz gerechnet wurde. Die Akquisitionsbemühungen werden fortgesetzt.

Im Benehmen mit der Alleingesellschafterin Stadt Stuttgart werden derzeit weitere Miethausprivatisierungen vorbereitet. Zum einen handelt es sich um den Verkauf unrentierlichen, kleinteiligen Streubesitzes und zum anderen um die Privatisierung ausgewählter Mehrfamilienhäuser innerhalb des Siedlungsbestandes. Diese sollen sozialverträglich und vorrangig an die jetzigen Mieter erfolgen. Gleichzeitig wird dadurch eine strukturelle Gebietsaufwertung im Wege der Durchmischung mit Eigentümern erreicht. Außerdem lässt sich auf diese Weise Eigenkapital durch Aufdeckung stiller Reserven für die bevorstehenden umfassenden Gebäudesanierungen mobilisieren.

Der Gesamtpersonalbestand der SWSG beträgt (Stand 01.05.2001) 159 Mitarbeiter(innen) incl. 6 Auszubildende. Die Vergütung erfolgt grundsätzlich in Anlehnung an den BAT. Vor allem durch Fusion mit einer Genossenschaft und durch Einführung eines erweiterten Sozialmanagements zur strukturellen Verbesserung in den Wohnsiedlungen hat sich der Personalbestand im Verlauf des Berichtsjahres leicht erhöht.

Die Büroausstattung und Raumverhältnisse im gesellschaftseigenen Verwaltungsgebäude sind angemessen.

Die Umstellung des Gesamtunternehmens auf die Gemeinschaftswährung Euro ist

rückwirkend zum 01.01.2000 erfolgt und problemlos abgeschlossen.

Gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2000 ist die Bilanzsumme auf rd. 652,4 Mio. € (Vj. 604,9 Mio. €) angewachsen. Das Sachanlagevermögen verzeichnet außer Bauinvestitionen vor allem Zugänge durch Fusion und Bestandszukauf von insgesamt rd. 33,6 Mio. € (Vj. 28,4 Mio. €). Mit einer Beteiligung von 90,8 % (Vj. 92,4 %) am Gesamtvermögen bleiben die Hauptvermögenswerte im Miethausbestand gebunden.

Im Passivbereich partizipiert das Eigenkapital (ohne eigenkapitalähnliche Sonderposten für Investitionszuschüsse) mit rd. 27,1 % (Vj. 28,3 %) am Gesamtkapital. Hierin ist der am 21.07.2000 gefasste Beschluss der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart zur Herabsetzung des Stammkapitals um rd. 25,6 Mio. € nicht berücksichtigt, weil der Zahlungsabfluss erst nach Ablauf der Sperrfrist Anfang 2002 erfolgen wird. Derzeit entspricht die Dauerfinanzierung, die fast ausnahmslos im Sachanlagevermögen gebunden ist, rd. 60,1 % der Bilanzsumme.

Deckungsrechnung (Finanzierung des Anlagevermögens) und Liquiditätslage sind geordnet. Disponible Gesellschaftsmittel sind, soweit nicht als Festgelder angelegt, temporär zur Vor- und Zwischenfinanzierung im Verkaufsbau gebunden. Das erforderliche Eigenkapital für die im Rahmen des Bauprogramms 2001 geplanten Sachanlageinvestitionen ist verfügbar. Allen Zahlungsverpflichtungen kann und konnte stets uneingeschränkt entsprochen werden.

Die Ertragslage beruht auf nachhaltig gesicherten Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung, ergänzt durch Erträge aus Sonstigen Faktoren. Infolge fehlender Bezugsfertigstellung bei Verkaufsobjekten schlägt sich ein Großteil der in 2000 mit rd. 15,5 Mio. € (70 Einheiten) erzielten

Verkaufsumsätze im Eigentumssektor erst im Folgejahr in der Betriebsfunktion »Bau-/Verkaufs- und Betreuungstätigkeit« nieder. Die verhältnismäßig stabile Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen im Stadtgebiet von Stuttgart ist weiterhin Garant für eine gute Vermietbarkeit der SWSG-Hausbestände.

Der Jahresüberschuss von rd. 5,7 Mio. € (Vj. 3,7 Mio. €) – zu einem nicht unerheblichen Teil aus dem Verschmelzungsgewinn mit einer örtlichen Baugenossenschaft resultierend – entspricht aufgrund der sozialen Aufgabenstellung der SWSG nur einer mäßigen Verzinsung von rd. 3,2 % des im Unternehmen arbeitenden und offen ausgewiesenen Eigenkapitals von rd. 176,8 Mio. € (Vj. 171,1 Mio. €); ohne Sonderposten auf Investitionszuschüsse.

Die geplante Stammkapitalherabsetzung beeinflusst zwar in 2002 die liquiditäts- und ertragsmäßigen Verhältnisse der SWSG und erhöht entsprechend die Fremdverschuldung. Dieses ist aber weit weniger gravierend als die Restriktion bei der zwingend gebotenen öffentlichen Förderung für die durchgreifenden Bestandserneuerungen in den Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit. Geplante Sanierungs- und Instandsetzungsvorhaben müssen demzufolge volumenmäßig reduziert oder zeitlich gestreckt werden, sofern nicht von außen anderweitige zinsgünstige Finanzmittel bereitgestellt werden können.

### C. Wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung und das Risikomanagement

Mit dem am 01.05.1998 in Kraft getretenen Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurde der § 91 Abs. 2 in das Aktiengesetz neu eingefügt. Danach hat der Vorstand geeignete Maßnahmen zu treffen, insbe-

sondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden.

Das KonTraG richtet sich in erster Linie an börsennotierte Aktiengesellschaften; nach der Regierungsbegründung wird jedoch auch für die GmbH eine Ausstrahlungswirkung gesehen.

Die SWSG hat im Frühjahr 2000 ihre bestehenden Instrumente und Maßnahmen zum Risikomanagement vollständig erfasst, in einem Risikohandbuch (in der aktuellen Fassung vom 28.07.2000) erstellt und dokumentiert und dieses in einem weiteren Reporting zum Stichtag 30.11.2000 überprüft. Vorhanden ist ein internes Überwachungssystem mit Innenrevision, Controlling, laufender Kosten- und Terminkontrolle und Risikomeldung.

Gegenstand des Gesamtsystems des Risikomanagements ist insbesondere:

- ▶ Die Verantwortungen/ Zuständigkeiten für die unternehmens- bzw. geschäftsbereichspezifisch identifizierten Risikofelder aufzuzeigen;
- ▶ die Bewertung/Qualifikation der Risikofelder bzw. des Risikopotentials nach den möglichen Auswirkungen auf das Unternehmen und die Häufigkeit des Auftretens zu dokumentieren sowie
- ▶ die konkrete Zuordnung der Maßnahmen/ Instrumente zur Risikoerkennung, -bewertung und -vorsorge zu belegen.

Das Berichts-/ Informationssystem wird in halbjährlichem Abstand um ein systematisches Risikoreporting ergänzt, in welchem über die bestehenden und weiter notwendigen einzelrisikobezogenen Aussagen anhand von Risikochecklisten das Gesamtrisiko der SWSG neu bewertet wird.

Wesentliche Risiken, welche besonderen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage haben und damit zusätzliche Risikomaßnahmen auslösen, sind aus heutiger Sicht:

- ▶ Restriktionen bei öffentlicher Förderung von Bund und Land einschließlich städt. Komplementärförderung für Neubau und neubaugleiche Bestands-sanierungen;
- ▶ längerfristige Unwirtschaftlichkeit im sozialen Wohnungsbau durch förderbedingte Mietpreis- und Belegungsbindung;
- ▶ steigende Forderungs- und Leerstands-ausfälle als Folge von Anzeichen all-mählicher Marktsättigung, überhöhten Ansprüchen an das Wohnen und nach-lassender Mietzahlungsfähigkeit be-stimmten Belegungsklientels.

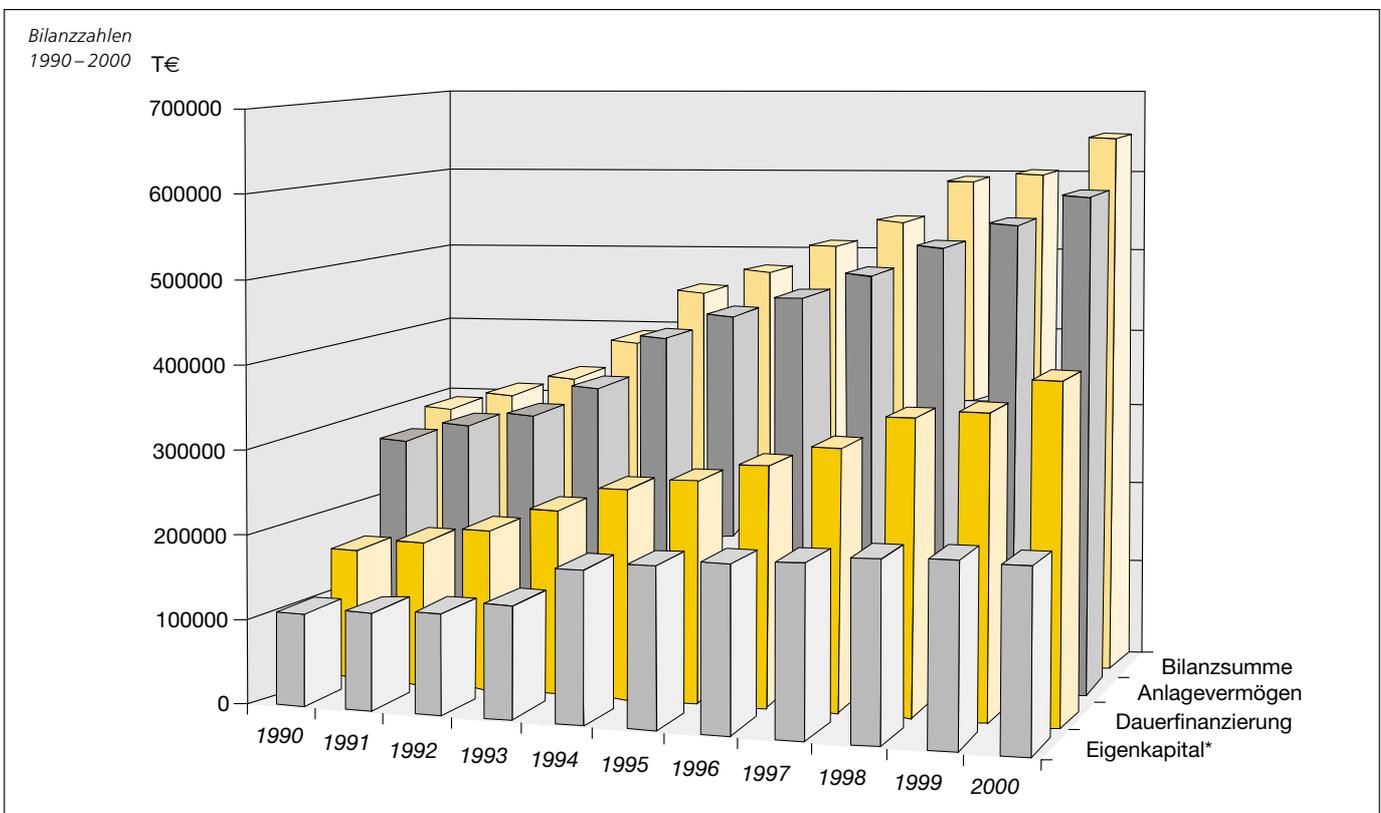
Maßnahmen der frühzeitigen Kapitalbe-schaffung zur Stammkapitalrückzahlung, der Gewinnverbesserung zur Eigenkapital-

mobilisierung und der zeitlichen Streckung und summenmäßigen Begrenzung ge-planter Bau-, Instandhaltungs- und Sanie-rungsprogramme sind eingeleitet. Die Pri-vatisierungsverkäufe von Haussubstanz an Mieter oder Dritte ist eine zusätzliche Mög-lichkeit weiteres Eigenkapital zu generieren.

Stuttgart, im Mai 2001

Die Geschäftsführung

gez. Röhr                      gez. Haußer  
Vorsitzender



\* Incl. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen von z. Zt. rd. 46,2 Mio. € (bis 1993 saldiert und aufgrund steuerlicher Außenprüfung danach brutto gezeigt)

---

# Jahresabschluss 2000

# Bilanz zum 31. Dezember 2000

Aktivseite	€	€	(Vorjahr) €
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		203.353,-	167.484,39
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	540.047.725,92		502.501.018,19
mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.096.538,44		33.906.756,32
Grundstücke ohne Bauten	211.439,49		211.439,49
Bauten auf fremden Grundstücken	1.921.858,30		1.994.863,64
Maschinen	11.921,-		17.681,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	824.987,44		1.027.579,08
Anlagen im Bau	11.935.208,55		15.491.980,78
Bauvorbereitungskosten	1.252.891,16	590.302.570,30	942.898,34
<i>Finanzanlagen</i>			
Beteiligungen	766.937,82		766.937,82
Sonstige Ausleihungen	20.451,68	787.389,50	2.383,47
Anlagevermögen insgesamt		591.293.312,80	557.031.023,02
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Grundstücke ohne Bauten	5.020.498,02		1.872.983,02
Bauvorbereitungskosten	2.245.516,26		558.332,57
Grundstücke mit unfertigen Bauten	28.251.497,28		21.077.096,83
Grundstücke mit fertigen Bauten	25.564,59		25.564,59
Unfertige Leistungen	15.224.251,04		13.708.666,91
Andere Vorräte	35.545,58		22.160,26
Geleistete Anzahlungen	15.040,08	50.817.912,85	14.531,07
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	673.382,83		536.689,72
Forderungen aus Verkauf	438.051,71		395.285,96
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.591,38		2.196,62
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.669,38		10.638,30
Sonstige Vermögensgegenstände	1.915.154,52	3.052.849,82	1.652.772,47
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.101.471,28	6.599.414,80
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
Geldbeschaffungskosten	1.158.366,20		1.349.784,57
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.006,40	1.162.372,60	10.373,61
Bilanzsumme		652.427.919,35	604.867.514,32
<i>Treuhandvermögen</i>		7.081.906,82	2.390.905,21

Passivseite	€	€	(Vorjahr) €
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
Stammkapital		75.568.940,04	75.568.940,04
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	18.662.153,66		17.639.569,90
Bauerneuerungsrücklage	45.407.000,-		43.664.326,65
Andere Gewinnrücklagen	<u>35.000.000,-</u>	99.069.153,66	32.722.680,40
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	5.662.110,27		3.695.922,34
Einstellungen in Rücklagen	<u>-3.500.044,41</u>	2.162.065,86	<u>-2.153.390,04</u>
Eigenkapital insgesamt		176.800.159,56	171.138.049,29
<b><u>Sonderposten</u></b>			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		46.192.497,20	46.459.254,03
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.342.961,-		2.115.135,77
Steuerrückstellungen	2.204,70		-,-
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	-,-		562.063,16
Sonstige Rückstellungen	<u>5.075.300,-</u>	7.420.465,70	4.684.711,86
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	314.677.419,84		289.324.158,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	68.320.369,05		57.915.126,95
Erhaltene Anzahlungen	20.190.783,76		15.651.604,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.008.442,-		8.153.985,29
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	840,40		-,-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.463.054,73		7.632.930,14
Sonstige Verbindlichkeiten;	<u>705.590,11</u>	421.366.499,89	540.429,05
(davon aus Steuern € 3.385,43)			(7.517,03)
(davon i.R.d. sozialen Sicherheit € 659,58)			(146.651,19)
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
		648.297,-	690.065,09
Bilanzsumme		<u>652.427.919,35</u>	<u>604.867.514,32</u>
Treuhandverbindlichkeiten		7.081.906,82	2.390.905,21

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2000

	€	€	(Vorjahr) €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	90.562.448,51		86.353.149,87
aus Verkauf von Grundstücken	6.351.732,37		13.618.143,63
aus Betreuungstätigkeit	117.077,06		67.094,28
aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.869,81	97.044.127,75	53.836,49
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Verkaufsbauten und unfertigen Leistungen		10.115.858,06	-1.354.336,16
Andere aktivierte Eigenleistungen		997.083,13	1.373.871,13
Sonstige betriebliche Erträge		2.613.703,92	3.053.302,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-47.120.813,71		-48.274.651,15
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-14.360.436,61		-10.030.903,91
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-206.816,88	-61.688.067,20	-91.495,82
<i>Rohergebnis</i>		49.082.705,66	44.768.011,23
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-6.262.491,05		-6.072.170,55
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; (davon für Altersversorgung € 703.296,12)	-1.937.123,81	-8.199.614,86	-1.587.064,- (484.105,61)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-16.997.323,06	-15.674.048,87
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.142.941,97	-3.374.172,44
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	637,39		59,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	192.270,77	192.908,16	535.073,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-13.167.127,58	-12.218.643,03
<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		6.768.606,35	6.377.045,09
Außerordentliche Erträge		1.728.665,96	-,-
Sonstige Steuern		-2.835.162,04	-2.681.122,74
<i>Jahresüberschuss</i>		5.662.110,27	3.695.922,35
<i>Einstellungen in Gewinnrücklagen</i>			
in die Bauerneuerungsrücklage	-1.742.673,35		-1.208.182,72
in andere Gewinnrücklagen	-1.757.371,06	-3.500.044,41	-945.207,33
Bilanzgewinn		2.162.065,86	1.542.532,30

# Anhang für das Geschäftsjahr 2000

## A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) sowie dem HGB, GmbHG und dem Gesellschaftsvertrag, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt worden:

Die entgeltlich erworbenen *immateriellen Vermögensgegenstände* und das *Sachanlagevermögen* sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die *immateriellen Vermögensgegenstände* werden mit 20 % p.a. auf die Anschaffungskosten abgeschrieben.

Die *Mietwohngebäude* einschließlich der dazu gehörenden Gewerbe- und sonstigen Einheiten, Garagen und PKW-Abstellplätze werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (2,5 % bei vor 1925 fertiggestellten Gebäuden), die Kosten der Außenanlagen mit 10 % p.a. abgeschrieben.

Die *Aktivierung von Modernisierungskosten* als nachträgliche Herstellungskosten erfolgte nach folgenden Grundsätzen:

1. Die Kosten der geförderten umfassenden (neubaugleichen) Modernisierun-

gen wurden mit 21.330 T€ in vollem Umfang aktiviert.

2. Die Kosten der geförderten Maßnahmen zur Energieeinsparung (KfW-Modernisierung) wurden in Höhe von 3.444 T€ aktiviert, soweit diese der Energieeinsparung und Verminderung des CO<sup>2</sup>-Ausstosses (Wärmedämmung, Heizungseinbau, Fenstererneuerung) dienen, und die Gewerke technisch miteinander als Einheit verknüpft sind.
3. Die Kosten der Sanierung einzelner Wohnungen (Einzelmodernisierungen) wurden mit 2.824 T€ aktiviert, soweit sie den Einbau – nicht die Erneuerung – von Bädern und Heizungsanlagen sowie Grundrissveränderungen betreffen.

Die von der »Genossenschaft für Wohnungsbau in Stuttgart eG« (im Folgenden „Gewobau“) durch Fusion erworbenen Objekte wurden mit ihren ursprünglichen Anschaffungs-/ Herstellungskosten vermindert um die kumulierten Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung auf diese Gebäude sind wie bisher nach der jeweiligen Restnutzungsdauer ermittelt – bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Die separat bewerteten und bilanzierten Gewerbe- und sonstigen Einheiten werden mit 2 % beziehungsweise nach der Restnutzungsdauer (Gewobau), die vor 1925 fertiggestellt mit 2,5 % und die Neuzugänge ab 1992 mit 4 % p.a. abgeschrieben. Zu den Abschreibungen von Erbbaurechtsnebenkosten und Außenanlagen gilt vorstehendes analog.

Zwei auf fremden Grundstücken errichtete Objekte werden entsprechend der Laufzeit der Mietverhältnisse über 30 Jahre abgeschrieben; die dazugehörigen Außenanlagen werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Der Miethausbestand der SWSG befindet sich zum größten Teil auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt. Die *Erb-*

*baurechtsnebenkosten* (Erwerbs- und Erschließungskosten) werden aktiviert und entsprechend der Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Bei *Maschinen* sowie Gegenständen der *Betriebs- und Geschäftsausstattung* richtet sich die Abschreibung nach den Sätzen der steuerlichen Abschreibungstabellen. Zudem wird die Halbjahresregel gemäß R 44 Abs. 2 EStR angewendet.

*Geringwertige Wirtschaftsgüter* i.S. § 6 Abs. 2 EStG werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Zu- und Abgang gezeigt.

Bei den *Bauvorbereitungskosten* werden keine Vorleistungen (z.B. Architekten- und Verwaltungsgebühren) für geplante Objekte aktiviert.

Die *Beteiligungen* an der Bauträgersgesellschaft »WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH« und die »GbR Burgholzhof« sind mit den Anschaffungskosten der Beteiligungen bilanziert.

Die *sonstigen Ausleihungen* sind zum Nennwert bewertet.

Beim *Umlaufvermögen* sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die *Heizölvorräte* sind durch Bestandsaufnahme ermittelt. Die Bewertung erfolgt zu Einkaufspreisen nach der Durchschnittsmethode.

*Unfertige Leistungen* sowie *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände* sind mit den Nominalbeträgen, vermindert um die erforderlichen Einzelwertberichtigungen, ausgewiesen.

Der *Kassenbestand* sowie die *Guthaben bei Kreditinstituten* sind zu Nominalwerten angesetzt.

In den *Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten* sind die vor dem Geschäftsjahr 2000 angefallenen Kosten der Geldbeschaffung aktiviert. Die Auflösung der Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Laufzeit des Darlehens bzw. der Dauer der Zinsfestschreibung. Seit dem Geschäftsjahr 2000 wurden keine weiteren Kosten der Geldbeschaffung aktiviert.

Die *Bauerneuerungsrücklage* ist je nach Alter bzw. Zustand der Verwaltungseinheit mit € 22,-/34,-/50,- (Vj. € 21,47/32,72/48,57) je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche sowie pauschal mit € 103,- (Vj. € 102,26) je Garage gebildet.

Als *Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen* sind die empfangenen Investitionszuschüsse zur Objektfinanzierung ausgewiesen, die korrespondierend zu den betreffenden Gebäudeabschreibungen zugunsten der »Sonstigen betrieblichen Erträge« aufgelöst wurden. Der Sonderposten wurde gemäß Abschnitt 34 EStR gebildet.

Die *Rückstellungen für Pensionen* basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten der HÖFER Vorsorge-Management GmbH & Co. KG, Mühlheim an der Ruhr, entsprechend der gültigen Sterbetafel des Jahres 1998 von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 6 % p.a.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Alters- und Hinterbliebenenversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Sie beruht auf der Mitgliedschaft der Gesellschaft in der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg (ZVK). Die Zusatzversorgung umfasst eine Berufs- oder Erwerbsunfähigkeitsrente

sowie ein Altersruhegeld und Hinterbliebenenversorgung, für das eine Wartezeit von 60 Monaten erfüllt sein muss. Die von der ZVK erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. Die Umlage war 2000 in voller Höhe vom Arbeitgeber zu tragen und betrug 5 % (vorher 4,5 %). Soweit das monatliche Entgelt die Vergütungsgruppe I BAT übersteigt, wird eine zusätzliche Umlage von 9 % erhoben. Die Summe der Teilwerte der mittelbaren Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2000 beträgt aufgrund des versicherungsmathematischen Gutachtens der HÖFER Vorsorge-Management vom 10.04.2001 insgesamt 5.062 T€ und sind entsprechend dem Wahlrecht gem. Artikel 28 Abs. 2 EGHGB nicht zurückgestellt.

Die *Sonstigen Rückstellungen* werden in Höhe der erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten dotiert.

Die *Rückstellungen* für Altersteilzeit nach tarifvertraglicher Regelung im öffentlichen Dienst beruhen auf einem versicherungsmathematischen Gutachten von HÖFER Vorsorge-Management. Für Leistungsempfänger aufgrund rechtsverbindlicher Altersteilzeitvereinbarung berechnet sich ein Rückstellungsbetrag von 182 T€. Die übrigen unter das Gesetz fallenden Anwartschaften ergeben bei 100 %iger Inanspruchnahme eine Eventualverpflichtung von 1.546 T€. Davon wurde in der Bilanz ein als realistisch angenommener Teilansatz von 405 T€ passiviert.

Im Rahmen der *Rückstellungen für drohende Verluste* aus Mietverhältnissen werden wie im Vorjahr erkennbare Unterdeckungen aus der Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung berücksichtigt. Die Berechnung der Rückstellung erfolgt grundsätzlich durch Gegenüberstellung der zu erwartenden Mieterlöse mit den auf die Mietobjekte entfallenden kalkulatorischen Aufwendungen (zu Vollkosten). Die dabei

entstehenden Unterdeckungen wurden über den Zeitraum der Mietpreisbindung berücksichtigt und auf den 31.12.2000 abgezinst. In der Berechnung der Rückstellung sind, unverändert zum Vorjahr, die kalkulatorischen Abschreibungen auf die Mietobjekte abweichend von den bilanziellen Abschreibungen auf die Mietobjekte in der Finanzbuchhaltung (2 %) in Anlehnung an WFA 1/1993 mit einem Prozentsatz von 1,25 % berücksichtigt.

Die *Verbindlichkeiten* werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

Die in den *Passiven Rechnungsabgrenzungsposten* ausgewiesenen Aufwendungszuschüsse werden über den festgelegten Förderzeitraum planmäßig aufgelöst.

## C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

### I. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

Als Herstellungs- oder Modernisierungskosten für Gebäude des Sachanlagevermögens sind eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 997 T€ aktiviert.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in *Anlage A* zu diesem Anhang dargestellt.

#### 2. Unfertige Leistungen

Es sind 15.194 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 12 T€ (Vorjahr 3 T€); hierbei handelt es sich um Darlehen an 15 Mitarbeiter(innen). Weitere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer

Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

#### 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position sind im Wesentlichen Geldbeschaffungskosten aus der Finanzierung von Mietobjekten des Sachanlagevermögens ausgewiesen; der „Aktive Rechnungsabgrenzungsposten“ wird über die Laufzeit der jeweiligen Finanzierung erfolgswirksam aufgelöst.

#### 5. Stammkapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31.12.2000 unverändert € 75.568.940,04 (DM 147.800.000,-) und wird zu 100% von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten. Das Stammkapital wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 21.07.2000 auf Euro umgestellt. Die Euroumstellung wurde bisher noch nicht in das Handelsregister eingetragen.

Zudem wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 21.07.2000 die Herabsetzung des

Stammkapitals von € 75.568.940,04 um € 25.568.940,04 auf € 50.000.000,- beschlossen. Gemäß § 58 Abs.1 Nr.1 GmbHG muss der Beschluss auf Herabsetzung des Stammkapitals von den Geschäftsführern zu 3 verschiedenen Zeitpunkten durch die in § 30 Abs.2 GmbHG bezeichneten Blätter bekannt gemacht werden. Der Gläubigeraufruf der SWSG erfolgte am 21./22./23.03.2001 im Bundesanzeiger sowie im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart in den Ausgaben vom 8./15. und 22.03.2001. Darüber hinaus wurden von der Gesellschaft entsprechend den Anforderungen des § 58 Abs.1 Nr.1 GmbHG alle wesentlichen Gläubiger durch besondere Mitteilung zur Anmeldung aufgefordert. Da das Kapital aus der Herabsetzung erst nach Ablauf der gesetzlichen Sperrfrist an die Gesellschafterin zurückbezahlt werden kann, kann die Rückzahlung frühestens ab dem 24.03.2002 erfolgen. Die Wirksamkeit der Kapitalherabsetzung tritt mit Eintragung im Handelsregister nach Ablauf der Sperrfrist ein.

#### 6. Rücklagenspiegel (Gewinnrücklagen)

	Bestand am 01.01.2000	Einstellung der Gesellschafter- versammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 31.12.2000
	T€	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	17.640	1.022	–,-	18.662
Bauerneuerungsrücklage	43.664	–,-	1.743	45.407
Andere Gewinnrücklagen	32.723	520	1.757	35.000
	94.027	1.542	3.500	99.069

#### 7. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind im Wesentlichen Rückstellungen für drohende Verluste aus nicht kostendeckenden Mietverhältnissen (2.285 T€), für die Abgrenzungen von

noch zu erwartenden Baukosten für verkaufte Objekte (1.291 T€), für Altersteilzeit (587 T€) und für Personalaufwendungen für zum Jahresende 2000 nicht genommenen Urlaub (648 T€).

### 8. Verbindlichkeiten

In der Anlage B zu diesem Anhang ist ein Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

### 9. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen zum 31.12. 2000 sind davon berührt:

	2000	(1999)
	T€	T€
<i>Aktiva</i>		
Forderungen aus Vermietung	22	22
Sonstige Vermögensgegenstände	231	195
	253	217
<i>Passiva</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.801	40.573
Erhaltene Anzahlungen	512	504
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.386	2.085
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48	8
Sonstige Verbindlichkeiten	584	511
	44.331	43.681

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 10. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach den Tätigkeitsbereichen wie folgt:

	2000	(1999)
	T€	T€
Aus der Hausbewirtschaftung	90.562	86.353
Aus Verkauf von Grundstücken	6.352	13.618
Aus Betreuungstätigkeit	117	67
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	13	54
	97.044	100.092

### 11. Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens in Höhe von 1.404 T€ (Vorjahr: 1.346 T€) enthalten.

### 12. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind 3.971 T€

(Vorjahr: 3.922 T€) für Erbbauzinsen enthalten.

### 13. Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen:

	T€
Grundstücke- und grundstücksgleiche	
Rechte mit Wohnbauten	19
Bauvorbereitungskosten	38
Summe	57

#### **14. Außerordentliche Erträge**

Mit Beschluss der ordentlichen Mitgliederversammlung der »Genossenschaft für Wohnungsbau eG, Stuttgart«, vom 13.06.2000 und der Gesellschafterversammlung der SWSG vom 21.07.2000 wurde die rückwirkende Verschmelzung der Gewobau zum 01.01.2001 beschlossen. Das Vermögen der Gewobau ging mit der Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister am 13.09.2000 als Ganzes auf die SWSG über. Der Verschmelzung liegt die auf 31.12.1999 erstellte Bilanz der Gewobau zugrunde. Die in dieser Bilanz angesetzten Werte (Buchwerte) gelten bei der SWSG als Anschaffungskosten i.S. des § 253 HGB. Aus der Fusion mit der Gewobau ergab sich bei der SWSG ein außerordentlicher Ertrag (Fusionsgewinn) in Höhe von 1.729 T€.

### **III. Sonstige Angaben**

#### **15. Finanzielle Verpflichtungen**

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte und im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31.12.2000 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 678 T€. Für die Objekte des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen in Höhe von 31.217 T€.

#### **16. Anteilsbesitzliste**

Die SWSG ist an der Bauträgergesellschaft »WBF Wohnbau Fasanengarten GbR

mbH«, Stuttgart, zusammen mit zwei anderen Gesellschaftern beteiligt. Das Festkapital beträgt 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €). Die Kapitalverlustkonten betragen 1,1 Mio. € (Vorjahr; 0,8 Mio. €). Somit beträgt das gesamte Kapital 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). Die SWSG ist daran zu einem Drittel beteiligt. Der Jahresabschluss der GbR weist für das Geschäftsjahr 2000 einen Verlust von 302 T€ (Vorjahr: Gewinn: 377 T€) aus; davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 101 T€. Der Wertansatz der Beteiligung wird jährlich überprüft. Auf eine Abwertung wird verzichtet, da spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Gewinn zu rechnen ist.

Die SWSG ist mit zwei weiteren Wohnungsbaugesellschaften in Form einer GbR zusammengeschlossen, in deren treuhänderischer Trägerschaft für die Landeshauptstadt Stuttgart das ehemalige Militärgelände Burgholzhof (Robinson-Barracks) in Stuttgart-Bad Cannstatt im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einer geänderten Nutzung zugeführt wird. Im Innenverhältnis hat einer der Partner die verantwortliche Abwicklung der gesamten Treuhänderschaft übernommen.

Die Höhe des zum Stichtag 31.12.2000 aufgelaufenen Treuhandvermögens und der Treuhandverbindlichkeiten ist unter dem Bilanzstrich vermerkt. Die Treuhänderschaft konnte nach überwiegendem Verkauf der Neuordnungsgrundstücke an Bauträger weitestgehend abgewickelt werden. Derzeit wird die Privatisierung einer Arrondierungsfläche für den Neubau von bis zu weiteren 300 Eigentumswohnungen vorbereitet.

#### **17. Beschäftigte (Jahresdurchschnitt)**

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2000 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer(innen) beträgt:

	Anzahl
Geschäftsführung	2
Kaufmännische Mitarbeiter (davon eine Teilzeitkraft)	81
Technische Mitarbeiter	16
Hausmeister (incl. Regiegruppe)	47
	146
	146

### 18. Gesamtbezüge

	T€
Aufsichtsrat	39
Frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen	65
	104
	104

Auf die Angabe der gewährten Gesamtbezüge für die Geschäftsführung i.S. § 285 Nr. 9 HGB wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### 19. Gesellschafter

Alleingeschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart, die sämtliche Geschäftsanteile voll einbezahlt hat.

### 20. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat empfohlen, vorab aus dem Jahresüberschuss 2000 1.743 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 1.757 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen

### 21. Organe der Gesellschaft

#### Aufsichtsrat

Dr. Dieter Blessing, Bürgermeister,  
Referat Wirtschaft und Krankenhäuser, Vorsitzender, SPD

Dr. Joachim Pfeiffer, Direktor,  
Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung, Stellvertretender Vorsitzender, CDU

Matthias Hahn, Bürgermeister,  
Referat Städtebau, SPD

Robert Baumstark, Mechanikermeister,  
Stadtrat, SPD

Silvia Fischer, Berufsschullehrerin,  
Stadträtin, Bündnis 90/Grüne

Michael Föll, Bankkaufmann,  
Stadtrat, CDU

Marita Gröger, Fachkraft der  
Altenhilfe/ Ergotherapeutin,  
Stadträtin, SPD

Sonja Jäger, Selbst. Tierhomöopathin,  
Stadträtin, CDU

Manfred List, Buchhändler,  
Stadtrat, CDU

Ursula Pfau, Hausfrau,  
Stadträtin, CDU

Annette Sawade, Dipl. Chemikerin,  
Stadträtin, SPD

Corinna Werwigk-Hertneck,  
Rechtsanwältin, Stadträtin,  
FDP/DVP

Konrad Zaiß, Weinbaumeister,  
Stadtrat, FW

Geschäftsführung  
Peter-Jürgen Röhr, Dipl.-Kfm.,  
Vorsitzender

Michael Peter Haußer, Dipl.-Ing. (FH)

Stuttgart, im Mai 2001

Die Geschäftsführung

gez. Peter-Jürgen Röhr

Vorsitzender

gez. Michael Peter Haußer

**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2000**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
	315.580,07	102.915,47	
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	673.738.155,48	26.749.943,26	811.622,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.215.064,19	606.385,88	409,03
Grundstücke ohne Bauten	211.439,49		
Bauten auf fremden Grundstücken	2.465.345,43	8.521,71	
Maschinen	55.370,51		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.423.488,04	171.696,88	141.291,46
Anlagen im Bau	15.492.127,13	27.181.442,54	56.568,13
Bauvorbereitungskosten	1.182.451,27	794.652,95	80.236,82
	735.783.441,54	55.512.643,22	1.090.127,66
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	766.937,82		
Sonstige Ausleihungen	2.383,47	20.451,68	2.383,47
	769.321,29	20.451,68	2.383,47
	736.868.342,90	55.636.010,37	1.092.511,13

zu <sup>(1)</sup> darin ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 18.847,68 € enthalten

zu <sup>(2)</sup> darin ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 38.101,24 € enthalten

**(Anlage A)**

Umbuchungen €	Abschreibungen insgesamt (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2000 €	Abschreibungen €
	215.142,54	203.353,00	70.326,29
29.037.053,06	188.665.803,66	540.047.725,92	14.902.931,93 <sup>(1)</sup>
1.321.973,80	8.046.476,40	34.096.538,44	1.550.807,88
		211.439,49	
	552.008,84	1.921.858,30	81.527,05
	43.449,51	11.921,00	5.760,49
	1.628.906,02	824.987,44	347.868,18
-30.681.792,99		11.935.208,55	
-446.511,44	197.464,80	1.252.891,16	38.101,24 <sup>(2)</sup>
-769.277,57	199.134.109,23	590.302.570,30	16.926.996,77
		766.937,82	
		20.451,68	
		787.389,50	
-769.277,57	199.349.251,77	591.293.312,80	16.997.323,06

**Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)**  
(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt 2000  €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr  €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(289.324.158,82) 314.677.419,84	(7.501.544,92) 8.162.027,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(57.915.126,95) 68.320.369,05	(1.627.227,20) 1.903.173,22
Erhaltene Anzahlungen <sup>2</sup>	(15.651.604,87) 20.190.783,76	(15.651.604,87) 20.190.783,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(8.153.985,29) 9.008.442,00	(8.153.985,29) 9.008.442,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(0,00) 840,40	(0,00) 840,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(7.632.930,14) 8.463.054,73	(7.632.930,14) 8.463.054,73
Sonstige Verbindlichkeiten	(540.429,05) 705.590,11	(540.429,05) 705.590,11
Gesamtbetrag	(379.218.235,12) 421.366.499,89	(41.107.721,47) 48.433.911,40

<sup>1</sup> Hinzu kommen € 59.789.394,98 (€ 53.192.741,34) kommunalverbürgte Darlehen

<sup>2</sup> Zur Verrechnung bestimmt

**(Anlage B)**

davon mit einer Restlaufzeit von		davon durch Grundpfandrechte gesichert €
1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	
€	€	€
(27.071.004,24)	(254.751.609,66)	(236.093.291,26) <sup>1</sup>
30.245.340,42	276.270.052,24	254.843.626,26 <sup>1</sup>
(6.660.798,53)	(49.627.101,22)	(16.930.609,32)
7.423.848,87	58.993.346,96	27.604.298,51
(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -
(33.731.802,77)	(304.378.710,88)	(253.023.900,58)
37.669.189,29	335.263.399,20	282.447.924,77



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

"Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2000 bis 31. Dezember 2000 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsys-

tems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar."

Arthur Andersen

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

gez. Ruter

gez. Möhring

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

Stuttgart, den 23. Mai 2001

# Wirtschaftliche Lage

## I. Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Zusammenfassung der Aktiva und Passiva nach Gruppen ergibt folgendes Bild:

(Zahlen gerundet)

	2000		(1999)		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	+ /- T€	
<i>Aktiva</i>						
Anlagevermögen	592.606,6	90,8	558.966,0	92,4	+	33.640,6
Flüssige Mittel	6.101,5	1,0	6.599,4	1,1	/.	497,9
Übrige Aktiva	53.719,8	8,2	39.302,1	6,5	+	14.417,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>652.427,9</b>	<b>100,0</b>	<b>604.867,5</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>47.560,4</b>
<i>Passiva</i>						
Eigenkapital	176.800,2	27,1	171.138,1	28,3	+	5.662,1
Sonderposten	46.192,5	7,1	46.459,2	7,7	/.	266,7
Rückstellungen	7.420,5	1,1	7.361,9	1,2	+	58,6
Dauerfinanzierung	391.897,8	60,1	355.204,5	58,7	+	36.693,3
Übrige Passiva	30.116,9	4,6	24.703,8	4,1	+	5.413,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>652.427,9</b>	<b>100,0</b>	<b>604.867,5</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>47.560,4</b>

Anmerkung: Der zur Thesaurierung bestimmte Bilanzgewinn 2000 wurde als Eigenkapital behandelt. Die Geldbeschaffungskosten und die Rücklagen in Eigentümergemeinschaften sind dem Anlagevermögen, die vorausbezahlten Aufwendungszuschüsse und die Mietkautionen dem langfristigen Fremdkapital zugerechnet.

Die Bilanzsumme ist um rd. 47,6 Mio. € gewachsen.

Vermögensseitig ist dies zurückzuführen auf Bestandszukauf und auf Fusion mit einer Baugenossenschaft sowie auf die Bauaktivitäten im Anlage- und Umlaufvermögen.

Im Passivbereich hat das Eigenkapital in Höhe des Jahresüberschusses 2000 zugenommen. Die Eigenkapitalquote hingegen ist aufgrund der größeren Bilanzsumme von 28,3 % auf 27,1 % leicht gesunken. Die Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse besitzen eigenkapitalähnlichen Charakter und dienen der Objektfinanzierung zur Niedrighaltung der Mieten.

Bei den Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung übersteigen die Darlehenszuwächse durch Fusion und die laufende Bautätigkeit im Sachanlagevermögen die planmäßigen Darlehenstilgungen. Zugenommen haben zudem die Mietkautionen.

Mit der gegebenen (langfristigen) Fremdverschuldung von 60,1 % der Bilanzsumme verfügt die SWSG über gefestigte Vermögens- und Kapitalverhältnisse.

## II. Deckungsrechnung

Aus der Gegenüberstellung von Anlagevermögen und langfristigem Kapital unter Berücksichtigung der laufenden und der geplanten Bautätigkeit sowie der voraussichtlichen Eigenkapitalbildung in 2001 ergeben sich folgende Deckungsverhältnisse (Zahlen gerundet):

1. Bilanz	T€	T€
AKTIVA		
Buchwert des Anlagevermögens	591.293,4	
Zuzurechnende Geldbeschaffungskosten	1.158,4	
Zuzurechnende Instandhaltungsrücklagen in Eigentümergemeinschaften	<u>154,8</u>	592.606,6
PASSIVA		
Langfristiges Fremdkapital	382.997,8	
Langfristige Rückstellungen	4.628,2	
Übrige lfr. Posten	8.900,0	
Sonderposten für Investitionszuschüsse	46.192,5	
Eigenkapital der Gesellschaft	<u>176.800,2</u>	619.518,7
<i>Überdeckung 31.12.2000</i>		<u><b>26.912,1</b></u>
2. Veränderungen aus der Bautätigkeit		
2.1 Abwicklung laufender und früherer Bau- und Modernisierungsprogramme		
Noch anfallende Neubaukosten	10.347,9	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	<u>17.583,9</u>	7.236,0
Noch anfallende Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierung	20.914,0	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	<u>28.812,6</u>	7.898,6
2.2 Voraussichtlicher Eigenkapitalbedarf für das Bau- und Modernisierungsprogramm 2001 ff. Jahre		
Erwartete Neubaukosten	2.655,7	
Zum 31.12.1999 vorfinanzierte Projektkosten	<u>./. 91,2</u>	
	2.564,5	
Erwartete Fremdfinanzierungsmittel	<u>1.984,8</u>	./. 579,7
Erwartete Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierung	26.231,2	
Zum 31.12.2000 vorfinanzierte Projektkosten	<u>./. 6.562,6</u>	
	19.668,6	
Erwartete Fremdfinanzierungsmittel	<u>17.117,6</u>	./. 2.551,0
Sonstige Einzelmodernisierungen, Nachaktivierungen und Wertverbesserungen		<u>./. 6.600,0</u>
Unterdeckung		<u><b>./. 5.403,9</b></u>

### 3. Sonstige Faktoren in 2001

3.1 Voraussichtlicher geldrechnungsmäßiger Überschuss	11.500,0
3.2 Anschaffungen Betriebs- und Geschäftsausstattung u. ä.	./ 255,0
3.3 Zufluss Mietkautionen	1.000,0
Überdeckung	<u>12.245,0</u>
<b>Gesamte Überdeckung</b>	<u><u>33.753,2</u></u>

Die langfristige Deckungsrechnung für das Jahr 2001 ist geordnet, obwohl alle begonnenen oder geplanten Miethausbauvorhaben einschl. Modernisierungen des Bauprogramms 2001 – soweit bekannt – mit ihrem Kapitalbedarf voll einbezogen sind. Soweit für einige wenige Projekte noch keine Förderzusage durch das Land erteilt ist, wird von deren Bewilligung spätestens im Programmjahr 2002 ausgegangen.

Die errechnete Überdeckung zeigt die vorhandenen eigenen Ressourcen, die vornehmlich zur temporären Bauträgerfinanzierung in Grundstücken, Objekten und Projekten eingesetzt sind.

Der für 2001 erwartete Cash-Flow von rd. 11,5 Mio. € verbessert sich in dem Maße, wie die vorbereiteten Privatisierungen durch Verkauf von Miethaussubstanz Erfolg haben.

### III. Ertragslage

Die Gegenüberstellung der nach Betriebsbereichen zusammengefassten *Aufwendungen* und *Erträge* ergibt folgendes Bild (Zahlen gerundet):

	2000 T€	(1999) T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>		
Erträge	93.220,3	87.692,5
Aufwendungen	88.854,1	86.776,9
	+ 4.366,2	+ 915,6
<i>Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit</i>		
Erträge	21.069,8	24.406,0
Aufwendungen	21.076,2	22.640,2
	./. 6,4	+ 1.765,8
<i>Kapitalwirtschaft</i>		
Erträge	192,9	570,8
Aufwendungen	659,9	667,0
	./. 467,0	./. 96,2
Ordentliches Betriebsergebnis	+ 3.892,8	+ 2.585,2
<i>Übrige Rechnung</i>		
Erträge	2.938,8	1.707,5
Aufwendungen	1.169,5	596,8
	+ 1.769,3	+ 1.110,7
Jahresüberschuss	5.662,1	3.695,9
Einstellungen in Gewinnrücklagen	./. 3.500,0	./. 2.153,4
Bilanzgewinn	2.162,1	1.542,5

Der *Jahresüberschuss* entspricht einer Verzinsung des Stammkapitals von 7,5 % und einer solchen für das im Unternehmen arbeitende Eigenkapital (rd. 176,8 Mio. €) von 3,2 %.

Hauptertragsquelle bildet wie bisher die *Hausbewirtschaftung*, in welcher das überwiegende Gesellschaftskapital und -personal gebunden ist. Durch verringerte jährliche Instandhaltungsausgaben für die Gebäudeunterhaltung haben sich die Mehrerträge aus dieser Betriebsfunk-

tion in 2000 um rd. 3,5 Mio. € auf rd. 4,4 Mio. € verbessert, wohingegen der geldrechnungsmäßige Überschuss bei rd. 10,5 Mio. € liegt.

Negativ ist das Reinergebnis aus dem Baurägergeschäft (*Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit*) ausgefallen. Obwohl das vermarktete Umsatzvolumen über dem des Vorjahres liegt, kommen dessen Gewinne überwiegend erst im Folgejahr mit Besitzübergabe der Objekte zur Realisierung.

Die von der Stadt berechneten Verzugszinsen für verspätete Darlehensrückzahlungen durch Kostenüberschreitung abgerechneter, komplementär geförderter Mietobjekte haben das Ergebnis der *Kapitalwirtschaft* wiederum spürbar belastet. Hinzu kommen geringere Zinserträge aus Geldanlagen.

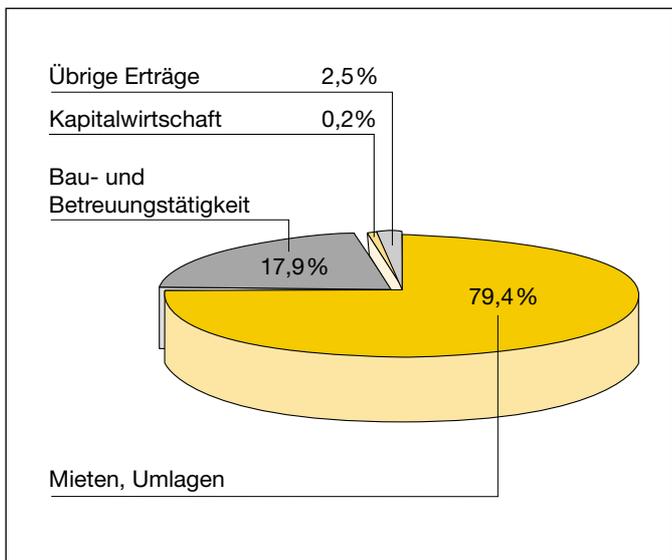
Die *Übrige Rechnung* beinhaltet als wesentlichsten außerordentlichen Ertragsposten den Fusionsgewinn aus der Verschmelzung mit der Gewobau eG, Stuttgart. Dem stehen nicht unerhebliche Aufwandsbelastungen aus der Neubewertung gebildeter Drohverlustrückstellungen für temporär defizitäre Mietobjekte gegenüber.

Die *Ertragslage* schließt insgesamt mit einem Gesamtergebnis ab, das zu mehr als 1/4 auf außerordentlichen Faktoren beruht. Im Hinblick auf die unzureichende öffentliche Förderung bei durchgreifenden Bestandsmodernisierungen und die als Folge davon zur Finanzierung vermehrt einzusetzenden Eigenmittel müssen die Instandhaltungsausgaben in der Hausbewirtschaftung künftig auf rd. 18 Mio. € p.a. budgetiert bleiben. Zusätzliche Ertragsverbesserung wird aus der geplanten sozialverträglichen Privatisierung von Miethaussubstanz erwartet.

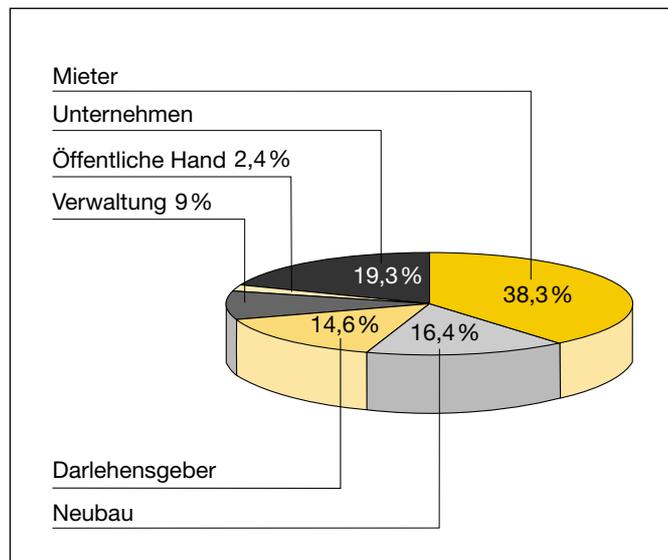
#### IV. Leistungsbilanz

<u>Entstehung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Mieten, Umlagen	93.220,3	79,4
Bau- und Betreuungstätigkeit	21.069,8	17,9
Kapitalwirtschaft	192,9	0,2
Übrige Erträge	2.938,8	2,5
	<u>117.421,8</u>	<u>100,0</u>
<u>Verwendung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
für Mieter		
Bewirtschaftungskosten	44.892,0	38,3
für Neubau		
Eigene Bauherrschaft und Trägerschaft	19.296,7	16,4
für Darlehensgeber		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.138,6	14,6
für Verwaltung		
Löhne, Gehälter, Sachkosten	10.626,0	9,0
für öffentl. Hand		
Steuern	2.833,1	2,4
für Unternehmen		
	<u>T€</u>	
Abschreibungen	17.546,5	} 19,3
Übrige Aufwendungen	1.169,5	
Eigenkapitalbildung	3.919,4	
	<u>22.635,4</u>	
	<u>117.421,8</u>	<u>100,0</u>

**Entstehung**



**Verwendung**



**V. Liquidität**

Die liquiden Verhältnisse lassen sich als geordnet bezeichnen. Den Zahlungsverpflichtungen konnte im Berichtszeitraum stets uneingeschränkt entsprochen werden.

Die Engagements im Umlaufvermögen betreffen in überschaubarem Rahmen Vorfinanzierungen in Vorratsgrundstücken und Verkaufsbauten. Hierzu ist Gesellschaftskapital eingesetzt.

Die vorstehend entwickelte langfristige Deckungsrechnung weist größere Finanzreserven auf. Als Folge der Anfang 2002 zur Auszahlung kommenden Kapitalherabsetzung wird sich die Kreditverschuldung insgesamt jedoch erhöhen. Parallel dazu soll durch Privatisierungsverkäufe von Miethaussubstanz zur Mobilisierung von stillen Reserven die Gewinnlage des Unternehmens nachhaltig verbessert werden.

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2000 in 6 Sitzungen über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte unterrichten lassen. Er hat die Geschäftsführung in den wesentlichsten betrieblichen, organisatorischen und unternehmenspolitischen Fragen beraten, gemeinsam den jährlichen Wirtschaftsplan verabschiedet und die erforderlichen Beschlüsse zum Wohnungsbauprogramm und zu dessen Durchführung gefasst. Seinen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen ist der Aufsichtsrat ordnungsgemäß nachgekommen.

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten diversen Auftragsprüfungen (zur Erfüllung der gesellschaftsvertraglichen Kontrollpflichten, nach Makler- und Bauträgerverordnung und nach Bundesdatenschutzgesetz) führten zu keinen Beanstandungen. Soweit Anregungen und Empfehlungen in den vg. Berichten ausgesprochen wurden, werden diese von der Geschäftsführung beachtet oder weiterverfolgt.

Der vorliegende – erstmals in Euro aufgestellte – Jahresabschluss zum 31.12.2000 nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer Arthur Andersen, Wirtschaftsprüfungsgesell-

schaft Steuerberatungsgesellschaft mbH, Stuttgart, geprüft und als mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag übereinstimmend befunden worden. Der Abschlussprüfer hat auftragsgemäß die Prüfung unter Beachtung der Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht und stimmt der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns 2000 zu. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form festzustellen und den Bilanzgewinn in voller Höhe den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit im zurückliegenden Jahr 2000.

Stuttgart, im Juni 2001

Der Aufsichtsrat

gez. Dr. Dieter Blessing  
Bürgermeister  
Vorsitzender

# Vorschlag zur Gewinnverwendung

Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss in der vorgelegten und geprüften Fassung festzustellen und den Bilanzgewinn von € 2.162.065,86 in voller Höhe den Gewinnrücklagen zuzuweisen;

davon € 1.337.846,34 den Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen und € 824.219,52 den Anderen Gewinnrücklagen.

# Erläuterungen zu den Abschlusspositionen

## Bilanz

### Aktivseite

#### ■ Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Anschaffungskosten für EDV-Software sowie Lizenzgebühren werden linear auf 5 Jahre abgeschrieben.

#### Sachanlagen

##### *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*

Die Bilanzposition umfasst die Buchwerte von 19.598 Mietwohnungen, 440 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie von 5.266 Garagen. Die Zugänge im Berichtsjahr betreffen hauptsächlich Bestandszuwächse durch Fusion mit der Gewobau eG, Zukauf einer Wohnanlage von einem dritten Wohnungsunternehmen und Vermögensumgliederungen von der Position »Anlagen im Bau« infolge Bezugsfertigstellung. Die Abgänge resultieren u.a. aus Privatisierungsverkäufen und Gebäudeabriss.

Die Gebäude werden in der Regel mit 2 % bzw. 2,5 % p.a. bzw. nach Maßgabe der Restnutzungsdauer (ehem. Gewobau-Wohnungen) abgeschrieben. Die Abschreibung auf Erbbaurechtsnebenkosten bemisst sich nach der Laufzeit des Erbbaurechts. Kosten der Außenanlagen werden linear auf 10 Jahre abgeschrieben.

##### *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten*

Die Position enthält die Buchwerte von 75 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie 242 Garagen. Bei den Vermögenszugängen handelt es sich insbesondere

um Zukäufe von Garagen, Vermögensübertragungen durch Fusion und um Umgliederungen infolge Bezugsfertigstellung von der Position »Anlagen im Bau«. Die Vermögensgegenstände werden mit 2 %, 2,5 % und 4 % p.a. und nach Restlaufzeit (ehem. Gewobau-Garagen) abgeschrieben.

##### *Grundstücke ohne Bauten*

Der Bauplatzanteil für ein mit weiteren Baupartnern zu realisierendes Wohn- und Gewerbeobjekt im Aufsiedlungsgebiet S-Vaihingen »Lauchäcker« ist hierunter erfasst.

##### *Bauten auf fremden Grundstücken*

Der Ausweis betrifft unverändert ein Betriebs- und Personalgebäude mit 16 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 43 Abstellplätzen, jeweils auf städtischem Grund und Boden. Die Abschreibungen entsprechen einer Nutzungsdauer von 30 Jahren nach Maßgabe der Laufzeit der Grundstücksmietverträge.

##### *Maschinen*

Die Geräte der Waschküchenausstattung werden mit 10 % bzw. 20 % p.a. abgeschrieben.

##### *Betriebs- und Geschäftsausstattung*

Die mit ihren Buchwerten ausgewiesenen Gegenstände betreffen insbesondere EDV-Hardware, Büromaschinen, Büroeinrichtung, Fuhrpark und Pflegegeräte der Hausbewirtschaftung. Abgeschrieben wird nach Sätzen von 10 %, 20 % und 25 % p.a. sowie bei geringwertigen Wirtschaftsgütern in voller Höhe im Jahr des Zugangs.

##### *Anlagen im Bau*

Es handelt sich um die am Abschlussstichtag aufgelaufenen Herstellungskosten von 2 Neubaumaßnahmen mit 48 Wohnungen und 138 Garagen; ferner von 10 Voll- und Teilmodernisierungen bzw. Um-

und Ausbauten mit 218 Wohnungen und 6 Gewerbe.

#### *Bauvorbereitungskosten*

Die Projektkosten sind für Neubauten und durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen angefallen. Die Position ist werthaltig.

---

### **Finanzanlagen**

---

#### *Beteiligungen*

Es handelt sich um die lt. Gesellschaftsvertrag geleistete Stammeinlage auf das Gesellschaftskapital der Firma »WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH«.

#### *Sonstige Ausleihungen*

Ein durch Fusion zugegangenes, zur Wohnungsbaufinanzierung gewährtes zinsgünstiges Arbeitgeberdarlehen ist hierunter erfasst. Ablösung erfolgt zum 31.12.2002.

### ■ **Umlaufvermögen**

---

#### **Zum Kauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

---

#### *Grundstücke ohne Bauten*

Es handelt sich um zur kurzfristigen Bebauung bestimmte Vorratsgrundstücke für Eigentumsmaßnahmen in Stuttgart-Stammheim »Sieben Morgen«, Ostfildern »Scharnhäuser Park« und Stuttgart-Weilimdorf »Fasanengarten«.

#### *Bauvorbereitungskosten*

Die Projektkosten sind insbesondere für geplante Eigentumsmaßnahmen (Stuttgart-Vaihingen »Lauchäcker«, Stuttgart-Stammheim »Sieben Morgen«, Stuttgart-Ost »Frauenklinik« und Stuttgart-Weilimdorf »Fasanengarten« sowie Ostfildern »Scharnhäuser Park« und Aldingen »Alte Mühle«) angefallen.

#### *Grundstücke mit unfertigen Bauten*

Am Abschlussstichtag befinden sich 115 Eigentumswohnungen und 16 Gewerbe-

einheiten mit 147 Tiefgaragenplätzen in insgesamt 9 Einzelverkaufsmaßnahmen sowie 76 Reihenhausteile mit 44 Garagen an 4 Baustandorten in der Realisierung. Im Zuge der verlustfreien Bewertung 1999 gebildete Einzelwertberichtigungen bestehen aus Gründen der Risikovorsorge mit rd 256 T€ weiterhin.

#### *Grundstücke mit fertigen Bauten*

Der Ausweis beschränkt sich auf 2 Vorratsgaragen im Gebäude Hofrat-Mayer-Weg 8 (ehem. US-Hospital) in S-Bad Cannstatt.

#### *Unfertige Leistungen*

Den Ansprüchen gegenüber der Mieterschaft aus der Umlage von Betriebskosten stehen passivierte Abschlagszahlungen gegenüber. Geringfügig kommen noch nicht abgerechnete Baubetreuungsentgelte hinzu.

#### *Andere Vorräte*

Die Heizölbestände in Wohnanlagen sind per Abschlussstichtag verantwortlich aufgenommen und zu Durchschnittspreisen bewertet.

#### *Geleistete Anzahlungen*

Aus gemeinschaftlichem Heizwerkbetrieb stammt das Guthaben für Heizölbevorratung.

---

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

---

#### *Forderungen aus Vermietung*

Diese betreffen hauptsächlich Mietrückstände und Nachforderungen aus der Umlagenabrechnung, die in neuer Rechnung bezahlt werden. Uneinbringliche oder zweifelhafte Posten sind direkt oder indirekt abgeschrieben.

#### *Forderungen aus Grundstücksverkäufen*

Die Restkaufpreise von Käufern übergebener Eigentumsmaßnahmen sind unbestritten und werden bei Fälligkeit bezahlt.

*Forderungen aus Betreuungstätigkeit*

Diese resultieren aus der Wohnungseigentumsverwaltung.

*Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen*

Abgegrenzt werden verauslagte Bewirtschaftungskosten.

*Sonstige Vermögensgegenstände*

Neben aufgelaufenen Termingeldzinsen, Steuerguthaben und kurzfristigen Darlehensgewährungen an Mitarbeiter sind insbesondere Ansprüche aus Versicherungsfällen, Betriebskostenabrechnungen, Kostenvorlagen an Stadt, u.a. aus der Bewirtschaftung von Fürsorge- und Asylbewerberunterkünften, erfasst. Hinzu kommen angesammelte Instandhaltungsrücklagen für SWSG-Mietwohnungen innerhalb fremdverwalteter Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Forderungen sind einzeln bewertet und gleichen sich hinsichtlich der echten Außenstände im Laufe des neuen Jahres durch Zahlung oder Verrechnung aus.

---

**Flüssige Mittel**


---

*Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten*

Der Ausweis ist durch Kassenbestandsaufnahme sowie durch gleichlautende Kontoauszüge bzw. Saldenbestätigungen belegt.

**Rechnungsabgrenzungsposten**
*Geldbeschaffungskosten*

Die Auszahlungsabzüge bei Aufnahme von Dauerfinanzierungsmitteln des Anlagevermögens werden entsprechend der Vertragslaufzeit oder Zinsbindungsdauer abgeschrieben. Neue Disagien ab dem Jahr 2000 werden sofort als Aufwand behandelt.

*Andere Rechnungsabgrenzungsposten*

Vorausbezahlte Darlehenszinsen aus der Objektfinanzierung fallen hierunter.

**Treuhandvermögen**

Der Vermerk betrifft die Entwicklungsmaßnahme Burgholzof im Treuhandauftrag für die Stadt.

**Passivseite**
**Eigenkapital**
*Stammkapital*

Das gezeichnete Kapital ist voll einbezahlt. Zur beschlossenen Kapitalherabsetzung kann auf die Ausführungen an anderer Stelle verwiesen werden.

---

**Gewinnrücklagen**


---

*Gesellschaftsvertragliche Rücklagen*

Diese wurden im Zuge der Gewinnverteilung 1999 mit € 1.022.583,76 dotiert.

*Bauerneuerungsrücklage*

Die Bildung beruht auf festen Quadratmetersätzen je nach Zustand und Alter der betreffenden Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten sowie auf einheitlicher Pauschale pro Garageneinheit. Einstellungen zu Lasten der Ergebnisrechnung 2000 sind in Höhe von € 1.742.673,35 erfolgt.

*Andere Gewinnrücklagen*

Diesen wurden anlässlich der Gewinnverwendung 1999 € 519.948,54 und aus dem laufenden Rechnungsüberschuss 2000 € 1.757.371,06 zugewiesen.

---

**Bilanzgewinn**


---

*Jahresüberschuss*

Dieser kommt uneingeschränkt den Rücklagen zugute; Dividendenausschüttung ist nicht geplant.

### *Einstellungen in Rücklagen*

Die Verwaltungsorgane haben den Gewinnvorwegeinstellungen 2000 in die Anderen Gewinnrücklagen und in die Bauerneuerungsrücklage zugestimmt.

### ■ **Sonderposten**

#### *für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen*

Zur Finanzierung des Sachanlagevermögens empfangene Ertragszuschüsse werden bilanziell brutto ausgewiesen. Korrespondierend zu den betreffenden Gebäudeabschreibungen erfolgt ratierliche Auflösung.

### ■ **Rückstellungen**

#### *Rückstellungen für Pensionen*

Der Barwert ist versicherungsmathematisch ermittelt und schließt alle bestehenden betrieblichen Versorgungszusagen ein.

#### *Steuerrückstellungen*

Diese resultieren aus Dividendenzahlung der fusionierten Gewobau eG.

#### *Rückstellungen für Bauinstandhaltung*

Eine Rückstellungsbildung ist in 2000 entbehrlich gewesen.

#### *Sonstige Rückstellungen*

Diese sind gebildet aufgrund von Nachtragskosten bei ausgebuchten Verkaufsmaßnahmen, noch abzurechnenden Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete Eigentumswohnungen sowie Kosten der Bilanzerstellung und diverser Prüfungen. Ferner sind abgegrenzt der Personalaufwand für Altersteilzeit und nicht genommenen Urlaub und die bewerteten Verlustrisiken aus (förderbedingt) temporär unrentierlichen Neubau- und Modernisierungsobjekten.

### ■ **Verbindlichkeiten**

#### *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*

Passiviert mit den Kapitalrestständen einschl. aufgelaufener Kreditzinsen zum 31. 12.2000 sind die aufgenommenen Dauerfinanzierungsmittel institutioneller Kreditgeber zur Finanzierung des Anlagevermögens. Neuzugängen – u.a. durch Fusion mit der Gewobau eG – von € 33.724.603,69 entsprechen Tilgungen von € 8.197.012,95.

#### *Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*

Am Ausweis partizipieren Dauerfinanzierungsmittel der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart im Kapitalreststand von € 40.800.632,06. Die Zugänge durch Neuvaluierung und Fusion betragen € 12.957.976,92 und die Tilgungen samt Ablösungen € 2.555.330,02.

#### *Erhaltene Anzahlungen*

Hauptsächlich erfasst sind Mietervorausleistungen auf die Umlagenabrechnung neben gebundenen Käuferzahlungen für Eigentumsmaßnahmen.

#### *Verbindlichkeiten aus Vermietung*

Soweit es sich nicht um Mietkautionen (€ 8.251.713,11) handelt, besitzen diese zumeist Stichtagscharakter und sind inzwischen zurückbezahlt oder verrechnet.

#### *Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit*

Dieser aus der Verwaltungsbetreuung stammende Betrag ist durch Fusion zugegangen.

#### *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*

Diese betreffen einen gestundeten Teilgrundstückskaufpreis und vor allem per Abschlussstichtag offene Handwerkerrechnungen.

### *Sonstige Verbindlichkeiten*

Ebenfalls hauptsächlich stichtagsbedingter Natur sind Schuldposten aus laufender Geschäftstätigkeit.

### *Rechnungsabgrenzungsposten*

Für den Mietwohnungsbau zur Objektförderung vorausempfangene Aufwendungszuschüsse der Stadt werden planmäßig über die vereinbarte Laufzeit ertragswirksam aufgelöst.

### ■ **Treuhandverbindlichkeiten**

Der Vermerk korrespondiert mit den Bilanzaktiva.

## Gewinn- und Verlustrechnung

### *Umsatzerlöse*

- aus der *Hausbewirtschaftung* umfassen die Sollmieten und Umlagen sowie Mietzuschläge, Pauschalen, Gebühren und Mietzuschüsse. Leerstandsausfälle, Eigennutzungen und Mietkürzungen sind ausweismindernd abgesetzt.
- aus *Verkauf von Grundstücken* ergeben sich in Höhe der erzielten Festpreise für Eigentumsmaßnahmen, die 2000 den Erwerbern übergeben wurden.
- aus *Betreuungstätigkeit* betreffen vor allem Gebühren aus der WEG-Verwaltung.
- aus *anderen Lieferungen und Leistungen* enthalten Kostenerstattungen aus gemeinschaftlicher Tiefgaragenbewirtschaftung und Entgelte aus Mietgarantien.

Die *Bestandsverminderungen* ergeben sich als rechnerischer Saldo insbesondere aus den Umsätzen abgerechneter und noch nicht abgerechneter Betriebskosten sowie aus den Investitionsneuzugängen im Bauträgergeschäft vermindert um Verkaufsausbuchungen durch Besitzübergabe an Erwerber.

*Andere aktivierte Eigenleistungen* in Form von kaufmännischen und technischen Regiegebühren entfallen auf in Durchführung befindliche Miethausneubauten einschl. neubaugleiche Modernisierungen und andere Einzelwertverbesserungen.

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* resultieren hauptsächlich aus der ratierlichen Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (€ 1.403.577,41), korrespondierend zu den planmäßigen Gebäudeabschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Hinzu kommen Eingänge abgeschriebener Forderungen, Vereinnehmungen, Provisionen, Erstattungen, Entschädigungen, Kostenersätze, Auflösungen von Rückstellungen und Herabsetzungen von Wertberichtigungen sowie Mehrerlöse aus Anlageverkäufen.

### *Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*

In der *Hausbewirtschaftung* sind unter diesem Sammelbegriff sämtliche Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Erbbauzinsen neben Pachten, sonstigen Kosten für Umzug, Räumung, Insertionen und Zwangsmaßnahmen gegen säumige Mieter erfasst.

Zu den Aufwendungen für *Verkaufsgrundstücke* zählen vor allem in 2000 fremdbezogene bezahlte oder abgegrenzte Bauleistungen, der Wert in Bebauung genommener Vorratsgrundstücke sowie aufgewendete Vertriebskosten für Projekte und Objekte des Umlaufvermögens.

Die Aufwendungen für *andere Lieferungen und Leistungen* betreffen Fremdverwaltergebühren für eigene Mietwohnungen in Eigentümergemeinschaften und Leerstandsbewirtschaftungskosten unverkaufter Eigentumswohnungen.

### *Personalaufwand*

Hierunter erfasst sind Löhne und Gehälter der Gesamtbelegschaft einschließlich

Soziale Abgaben sowie Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung. Enthalten sind außerdem Zuweisungen zu den Rückstellungen für Altersteilzeit und nicht genommenen Urlaub.

Die *Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen* entfallen hauptsächlich auf den Miethausbestand.

Von den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* sind hervorzuheben die sächlichen Verwaltungskosten (€ 2.043.271,62), die Abschreibungen auf zweifelhafte oder uneinbringliche Mietforderungen (€ 930.207,95) und die Zuweisungen zu den Rückstellungen für Drohverluste aus temporär unrentierlichen Mietobjekten (€ 822.905,22).

Die *Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens* beschränken sich auf ein niedrigverzinsliches Arbeitgeberdarlehen zur Baufinanzierung.

Die *Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge* stammen vorwiegend aus ertragsgünstiger Geldanlage.

Die Position *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* enthält im wesentlichen die Fremdmittelzinsen aus der Dauerfinanzierung des Anlagevermögens. Hinzu kommen Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten, Bürgschaftsgebühren und Kautionszinsen.

Bei den *außerordentlichen Erträgen* handelt es sich um den Fusionsgewinn infolge Verschmelzung mit der Gewobau eG.

Zu den *Sonstigen Steuern* zählen außer geringfügiger Kraftfahrzeugsteuer die Grundsteuern auf das Sachanlagevermögen.

*Einstellungen in Gewinnrücklagen*  
Auf Beschluss der Verwaltungsorgane wurden die Bauerneuerungsrücklage und die Anderen Gewinnrücklagen dotiert.

Der *Bilanzgewinn* ergibt sich beweiskräftig aus dem Rechnungswesen.

