



# Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



---

***Jahresabschluss 2001  
mit gesetzlichen Erläuterungen***

---

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2001</b> .....	5
<b>Jahresabschluss</b>	
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2001</b> .....	12
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2001</b> .....	14
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2001</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 2001

## A. Entwicklung der Branche und Gesamtwirtschaft

Die erhoffte Konjunkturerholung in Deutschland lässt weiter auf sich warten. Erst für Herbst 2002 prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute wieder ein Wachstum.

Der Wohnungsbau in Deutschland geht weiter zurück. Seit Mitte der 90er Jahre hat sich die Zahl der Fertigstellungen von 600.000 auf 300.000 Neubauwohnungen halbiert. Infolgedessen mehren sich die Stimmen derer, die vor einer sich abzeichnenden Marktverknappung warnen, in deren Gefolge sich Mieten und Immobilienpreise deutlich verteuern könnten.

Entsprechend sieht die Lage im Baugewerbe aus, das trotz Personalabbau mit Überkapazitäten und niedriger Arbeitsauslastung zu kämpfen hat. Die Produktionsziffern nehmen von Jahr zu Jahr ab. Obwohl sich das Land Baden-Württemberg und in Sonderheit die Landeshauptstadt Stuttgart dank ihrer Wirtschaftskraft konjunkturell von der übrigen Bundesrepublik erfreulich abheben, wurden auch hier die Wohnungsbauleistungen – nicht nur förderbedingt, sondern aufgrund verschlechterter steuer- und mietrechtlicher Rahmenbedingungen – deutlich eingeschränkt. Während das Land in den Baugenehmigungen mit 31.400 Einheiten und den Baufertigstellungen mit 37.700 Einheiten 2001 jeweils Rückgänge von 20,1 % und 21,8 % verzeichnet, liegen die entsprechenden Zahlen in Stuttgart bei ./. 35,8 % (809 Einheiten) und ./. 37,0 % (1.100 Einheiten). Es steht zu befürchten, dass der Wirtschaftsstandort wegen der Wohnraumverknappung Schaden nimmt.

Die Bundesfinanzhilfen an die Länder wurden 2002 gegenüber dem Vorjahr von 230 Mio. € auf 300 Mio. € aufgestockt.

Das Land Baden-Württemberg förderte nach eigenen Angaben den Sozialen Mietwohnungsbau in 2001 mit 700 Wohneinheiten. In 2002 sind dies erfreulicherweise 1.050 Wohneinheiten. Im übrigen bilden Förderschwerpunkt der Bau von Eigentumsmaßnahmen mit 5.400 Einheiten in 2001 und geplanten 2.350 Einheiten in 2002. Die Mittel von Bund und Land dürften aber nicht ausreichen, um die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zu decken.

## B. Darstellung der Lage

Das Geschäftsjahr 2001 – das 68. Jahr seit Gründung der SWSG – war insgesamt zufriedenstellend. Die Tätigkeitsschwerpunkte der SWSG konzentrierten sich markt- und förderbedingt weniger auf den Mietwohnungsneubau als vielmehr auf die umfassende Bestandsmodernisierung und das Baurärgergeschäft sowie auf die Bewirtschaftung des umfangreichen eigenen Miethausbestandes.

Die SWSG hat 2001 ein Bauvolumen mit insgesamt 757 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Gesamtwert von 106,7 Mio. € bearbeitet; ein gegenüber dem Vorjahr rückläufiges Bauprogramm. Das Umlaufvermögen ist daran wertmäßig zu 53 % beteiligt.

Auf die Engagements im Anlagevermögen (Neubau, Totalsanierungen und sonstige Bestandserneuerungen) entfallen 519 Wohneinheiten, 6 Gewerbe- bzw. Sonstige Einheiten sowie 197 Garagen im Herstellungswert von 50,4 Mio. €. Nach Wohneinheiten bemessen betrafen 10 % davon den Neubau von Sozialmietwohnungen.

Die Grundstücke für den Mietwohnungsneubau sind von der Landeshauptstadt verbilligt im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Dafür ist ihr das alleinige und

zeitlich unbefristete Belegungsrecht eingeräumt.

Vorgenannte Sachanlageinvestitionen (Neubau wie Sanierung), die im übrigen durchweg langfristig finanziert sind, erfordern einen Eigenkapitaleinsatz von 12,8 Mio. € oder 25 % der Gesamtfinanzierung. Eine Rentabilität ist bei neubaugleichen Modernisierungen ab Beginn der Wiedervermietungsphase nicht immer gegeben.

Die SWSG-Bauprogrammplanungen für 2002 ff. Jahre konzentrieren sich bei weiter zurückgenommenem Miethausneubau (39 Einheiten) auf durchgreifende Bestandssanierungen i.S.v. § 17 II. WoBauG (neu § 16 WoFG) und energieeinsparende Modernisierungen nach dem KfW-Programm (973 Einheiten) im Gesamtwert von 75,1 Mio. €. Soweit nicht die SWSG noch von staatlichen Förderzusagen früherer Landeswohnungsbauprogramme profitiert, wird entsprechend frei finanziert. Der erforderliche Eigenkapitaleinsatz errechnet sich mit 25,2 Mio. € (33,3 %) der Gesamtfinanzierung und ist im Unternehmen verfügbar.

Als Ergebnis einer durchgeführten Unternehmensberatung werden Totalsanierungen – bei ausbleibender öffentlicher Förderung – künftig aus eigener Kraft bei einem Eigenkapitaleinsatz von 40 % und garantierter Eigenkapitalmindestverzinsung von 2 % p.a. finanziert. Dementsprechend müssen die Mietneufestsetzungen marktgerecht kalkuliert werden und betragen – bei unveränderter Erbbauzinsverbilligung – in der Spitze bis zu € 6,65/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. Durch das höhere Mietniveau werden als Mietinteressenten Personenkreise außerhalb der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG bzw. § 9 WoFG angesprochen, die die SWSG selbst und frei am Markt akquiriert und nicht mehr aus der städtische Notfalldatei zugewiesen bekommt. Als positiver Nebeneffekt ist eine Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnsiedlungen zu erwarten.

Die Neubauaktivitäten im Bauträgerbereich sind im Geschäftsjahr markt- und konkurrenzbedingt verhalten fortgesetzt worden. Mit Verkaufsausbuchungen im Festpreissvolumen von 28,7 Mio. € (43 Eigenheime, 68 Eigentumswohnungen und 7 Gewerbe) konnte in 2001 ein guter Vertriebsverfolg verzeichnet werden. Von den Bauüberhängen am Jahresende nach 2002 mit 105 Wohnungen (Geschossbauten wie Eigenheime) und 10 Gewerbeeinheiten sind inzwischen 43 Wohnungen und 2 Gewerbe zzgl. entsprechende Tiefgaragenplätze (39 %) notariell verkauft oder fest reserviert. Weitere Verkaufsreste von derzeit noch ca. 20 von ursprünglich 191 Eigentumswohnungen aus dem seinerzeitigen marktlichen Überangebot von Wohneigentum durch zeitgleiche Konversion zweier Militärareale werden der Landeshauptstadt zur Umnutzung zu dringend benötigten Personalwohnungen für außerhalb von Stuttgart angeworbene Arbeitskräfte angeboten. Bei erfolgreichem Verhandlungsabschluss erfolgt eine Umwidmung in das Anlagevermögen und eine (teilsubventionierte) Endfinanzierung in der Weise, dass bei vorgegebenen Mietpreisen für die SWSG eine ausreichende Wirtschaftlichkeit gewährleistet ist.

Im Zuge der weiteren Bauprogrammplanungen auf dem Bau-/Verkaufssektor für die Jahre ab 2002 sind 500 Wohneinheiten in Eigentumsmaßnahmen – Geschosswohnungen wie Reiheneigenheime – zzgl. 3 Gewerbeeinheiten und 545 Garagen im Gesamtverkaufswert von 123,0 Mio. € projektiert. Die betreffenden Baugrundstücke sind größtenteils entweder bereits erworben oder werden durch Abriss von nicht erhaltungswürdigen Mietwohngebäuden auf städtischen Erbbaugrundstücken zur Wiederverwertung frei. Der Baubeginn erfolgt sukzessiv in Abhängigkeit von der jeweiligen Markt- und Absatzsituation. Auf eine Vorratsfinanzierung durch Fremdkreditaufnahme konnte bisher und kann auch zukünftig verzichtet werden.

Als Sonderbauform hervorzuheben ist ein geplantes Investorenmodell in Passivhausbauweise mit innovativen Heizenergiekonzepten (Brennstoffzelle, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solargestützte Nahwärmeversorgung). Nach einer gemeinderätlichen Entscheidung der Landeshauptstadt Stuttgart aus dem Jahr 1998 müssen sämtliche Baumaßnahmen auf Stuttgarter Gemarkung (Neubauten, Verkaufsbauten, Sanierungen) in Niedrigenergiestandard mit bis zu 30 % Unterschreitung der bisher gültigen Wärmeschutzverordnung 1995 erstellt oder modernisiert werden.

Die Bewirtschaftung des eigenen Miet- und Gewerbestandes von 19.540 Wohnungen, 499 Gewerbe- und Sonstige Einheiten sowie 5.681 Garagen vollzieht sich geordnet. Im laufenden Geschäftsjahr sind für den Gesamtbestand generelle Mieterhöhungen durchgeführt worden. Mit Wirkung vom 1. Februar 2002 erfolgte für den freifinanzierten Wohnraum eine Erhöhung der Ausgangsmieten um durchschnittlich 10 %. Zielvorgabe ist nach den Empfehlungen der beauftragten externen Unternehmensberatung für die freifinanzierten Bestände eine schrittweise Heranführung an die Mittelwerte der jeweils gültigen Mietspiegelmieten. Allgemein hat die Mieterschaft die Erhöhung akzeptiert, so dass nur bei wenigen Ausnahmen nach fruchtlosen außergerichtlichen Einigungsversuchen der Klageweg beschritten werden muss. Zum 1. März 2002 erfolgte zudem durch Änderung der gesetzlichen Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten eine Mieterhöhung im preisgebundenen Bestand. Aus den beiden genannten Mieterhöhungen erwartet die SWSG einen jährlichen Einnahmewachstum von 2,9 Mio. €.

Im bundesweiten Durchschnitt befindet sich das Mietniveau in Stuttgart eher im Mittelfeld. Im Geschäftsjahr 2001 lagen lediglich bei 39 % aller SWSG-Wohnungen die Mietpreise höher als € 5,-/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. oder – im absoluten Betrag –

die Monatsmieten höher als € 300,- kalt. Die Leerstandsausfälle, mit 1,8 Mio. € rückläufig (1,9 % aller Gesamtmieteinnahmen), waren zu mehr als 61 % durch Entmietungen infolge Modernisierung, Renovierung u.ä. verursacht, während sich zugleich die restlichen Ausfallgründe, vor allem durch erschwerte Vermietbarkeit im ungerichteten Alt- und temporär im teuren Segment des Neubestandes, vermindert haben. Die Warnungen vor einer sich abzeichnenden Trendumkehr von partieller Marktsättigung zu einer aufkommenden Mangelsituation müssen bei zunehmend registrierten Wohnungssuchenden in der städtischen Vormerkdatei und vermehrten Direktmietgesuchen beim Unternehmen allerdings ernstgenommen werden. Auch die Mieterfluktuation besitzt seit dem Jahr 1995 die niedrigste Quote. Bei 6,85 % oder absolut 1.369 Mieterwechseln – davon etwa 50 % Todesfälle, Umzüge in Altenheime und Wohnungswechsel innerhalb des SWSG-Bestandes – hat sich die Umzugsbereitschaft aus unterschiedlichen Gründen deutlich verringert. Zum einen fehlt es an attraktiven konkurrierenden Wohnungsangeboten und zum anderen steht die geringere Mobilität durch die krisensicheren Arbeitsplätze in der Region Stuttgart im Vordergrund.

Die Abschreibungen von zweifelhaften oder uneinbringlichen Mietforderungen sind gegenüber den Vorjahren mit 1,0 Mio. € weitgehendst konstant geblieben. Die unternehmenseigene Rechtsabteilung sowie Schuldner- und Sozialberatung garantieren neben einer Mieterbetreuung in Not- und Ausnahmesituationen die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber säumigen Zahlern.

Für Reparaturen am Hausbestand wurden im Berichtsjahr 21,4 Mio. € incl. Regiegebühren und aktivierungsfähiger Wertverbesserungsanteile aufgewendet. Dies ist weit mehr als der dafür vorgesehene Kalkulationsansatz in der Miete. Diese

Ausgaben kommen zu den als Bautätigkeit behandelten Gebäudetotalanierungen noch hinzu. Aufgrund des vermehrten Eigenkapitaleinsatzes zur Finanzierung anstehender Sanierungsaufgaben hat der SWSG-Aufsichtsrat beschlossen, die laufende Instandhaltung bis auf weiteres zugunsten der effektiveren neubaugleichen Bestandssanierung auf eine jährliche Plangröße von 18,0 Mio. € zu limitieren.

Für einen begrenzten Teil ihres Hausbestandes (30 % aller freifinanzierten Altbauwohnungen) hat die Stadt die Belegungszuständigkeit auf die SWSG übertragen, welche diese bindungsfrei Wohnungssuchenden anbieten kann, um eine Verbesserung der Mieterstrukturen in den Wohnsiedlungen zu erreichen. Die aus dieser Praxis gesammelten Erfahrungen sind uneingeschränkt positiv. Besondere Akquisitionserfolge werden durch die Offerten vermittelt einer eigens geschaffenen Webseite im Internet erzielt.

Die mit dem Bauträgergeschäft einhergehende Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von fremdem Hausbesitz umfasst einen Verwaltungsbestand von 633 Wohn- und Gewerbeeinheiten zzgl. Garagen. Eine Rentabilität ist aufgrund des geringen Umfangs nicht gegeben, weshalb zu überprüfen sein wird, diesen Aufgabenbereich möglicherweise auf Dritte auszulagern.

Aufgrund entsprechender Beschlüsse der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart hat die SWSG in 2001 die Bestandsprivatisierung aufgenommen und ihren Hausbestand unter Portfoliogesichtspunkten analysiert. Es handelt sich zum einen um den Verkauf unrentierlichen, kleinteiligen Streubesitzes, vorrangig an Kapitalanleger zum Zwecke der Sanierung oder mittels Abriss zur anschließenden Neubebauung. Zum anderen werden ausgewählte Siedlungshäuser sozialverträglich vorrangig den Mietern zum Erwerb

und zur eigenen Vermögensbildung angeboten. Die SWSG bedient sich in letzterem Fall eines professionellen, externen Vermarkters, der die Bestände en bloc erwirbt und alsdann auf eigenes Risiko in Wohneigentum aufteilt und verkauft. Geplant ist eine nachhaltige Fortsetzung des Privatisierungsgeschäftes mit etwa 200 bis 300 Wohneinheiten p.a. Das in diesem Zusammenhang durch Aufdeckung stiller Reserven mobilisierte Eigenkapital wird in die Bestandssanierung reinvestiert. Mit der Privatisierung wird außerdem eine strukturelle Gebietsaufwertung im Wege der Durchmischung mit Eigentümern verfolgt.

Der Gesamtpersonalbestand der SWSG beträgt (Stand 01. Mai 2002) 157 Mitarbeiter(innen) incl. 6 Auszubildende. Die Büroausstattung und Raumverhältnisse im gesellschaftseigenen Verwaltungsgebäude sind angemessen.

Gemäß Jahresabschluss zum 31. Dezember 2001 ist die Bilanzsumme auf 679,0 Mio. € (Vj. 652,4 Mio. €) angewachsen.

Mit einer Beteiligung des Sachanlagevermögens von 91,3 % (Vj. 90,8 %) am Gesamtvermögen sind die Hauptvermögenswerte im Miethausbestand gebunden. Im Passivbereich partizipieren das Eigenkapital (ohne eigenkapitalähnliche Sonderposten für Investitionszuschüsse) mit 24,7 % (Vj. 27,1 %) und die fast ausnahmslos im Sachanlagevermögen gebundene Dauerfinanzierung mit 60,8 % (Vj. 60,1 %) am Gesamtkapital. Bei den Prozentangaben ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzsumme gekürzt ist um die beschlossene Stammkapitalherabsetzung i.H.v. 25,6 Mio. €, die bereits in 2001 an die Alleingesellschafterin ausbezahlt, aber erst am 22. April 2002 in das Handelsregister eingetragen wurde.

Deckungsrechnung (Finanzierung des Anlagevermögens) und Liquiditätslage sind geordnet. Disponible Gesellschaftsmittel sind, soweit nicht als Festgelder angelegt, temporär zur Vor- und Zwischen-

finanzierung im Verkaufsbau gebunden. Das erforderliche Eigenkapital für die im Rahmen der Bauprogramme 2002 ff. Jahre geplanten Sachanlageinvestitionen ist verfügbar. Allen Zahlungsverpflichtungen kann und konnte stets uneingeschränkt entsprochen werden.

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr mit überdurchschnittlichem Erfolg ab. Dies beruht auf den nachhaltig gesicherten Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung und dem guten Verkaufserfolg aus dem Bauträgergeschäft. Die übrige Rechnung ist deshalb leicht defizitär, weil im Zuge der Kapitalherabsetzung gegliederte Eigenkapitalanteile zur Versteuerung herangezogen werden. Das inzwischen knapper gewordene Wohnraumangebot in Stuttgart hat die ohnehin nicht dramatischen Leerstandsausfälle weiter gesenkt und garantiert um so mehr die zukünftige Vermietbarkeit der Wohnungsbestände.

Der Jahresüberschuss von 10,0 Mio. € (Vj. 5,7 Mio. €) – entspricht einer Verzinsung von 6,2 % des im Unternehmen arbeitenden und offen ausgewiesenen Eigenkapitals von 161,2 Mio. € – saldiert mit der Kapitalherabsetzung – (Vj. 176,8 Mio. €); ohne Sonderposten für Investitionszuschüsse.

Das laufende Geschäftsjahr dürfte nicht zuletzt aufgrund der inzwischen erfolgten und weiterhin geplanten Privatisierungverkäufe ähnlich positiv ausfallen.

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

Mit dem am 01. Mai 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, insbesondere 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 für die GmbH eine Ausstrahlungswirkung gesehen.

Die SWSG hat ihre bestehenden Instrumente und Maßnahmen zum Risikomanagement in einem Risikohandbuch in der Fassung vom 28. Juli 2000 vollständig erfasst, dokumentiert und diese in weiteren Reports, letztmals zum Stichtag 30. März 2002, 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. geschäftsbereichsspezifisch identifizierten Risikofelder aufzuzeigen,
- ▶ die Bewertung/Qualifikation der Risikofelder bzw. des Risikopotenzial nach den möglichen Auswirkungen auf das Unternehmen und die Häufigkeit des Auftretens zu dokumentieren sowie
- ▶ die konkrete Zuordnung der Maßnahmen/Instrumente zur Risikoeerkennung, -bewertung und -vorsorge zu belegen.

Das Berichts-/Informationssystem wird ab dem Geschäftsjahr 2002 in vierteljährlichem 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.

Auf wesentliche Risiken, die besonderen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, wird mit folgenden Gegenmaßnahmen reagiert:

- ▶ *Freifinanzierte Bestandssanierung*  
Nachhaltig limitierte Bestandsverkäufe zur Hebung stiller Reserven und Maßnahmefinanzierung im Wege erhöhten Eigenkapitaleinsatzes.
- ▶ *Abbau von Unwirtschaftlichkeiten in der Bestandsverwaltung*  
Ausschöpfung sich bietender Mieterhöhungsspielräume, Festsetzung kostendeckender Mieten nach Modernisierungsabschluss und Wohnungsbelegung mit zahlungssicherem Klientel.
- ▶ *Abbau von Forderungs- und Leerstandsausfällen in der Vermietung*  
Optimierung des Mahn- und Klagewesens mit schnellerem Zugriff auf säumige Zahler und selektivere Auswahl von Mietinteressenten bei der Wohnungsbelegung.

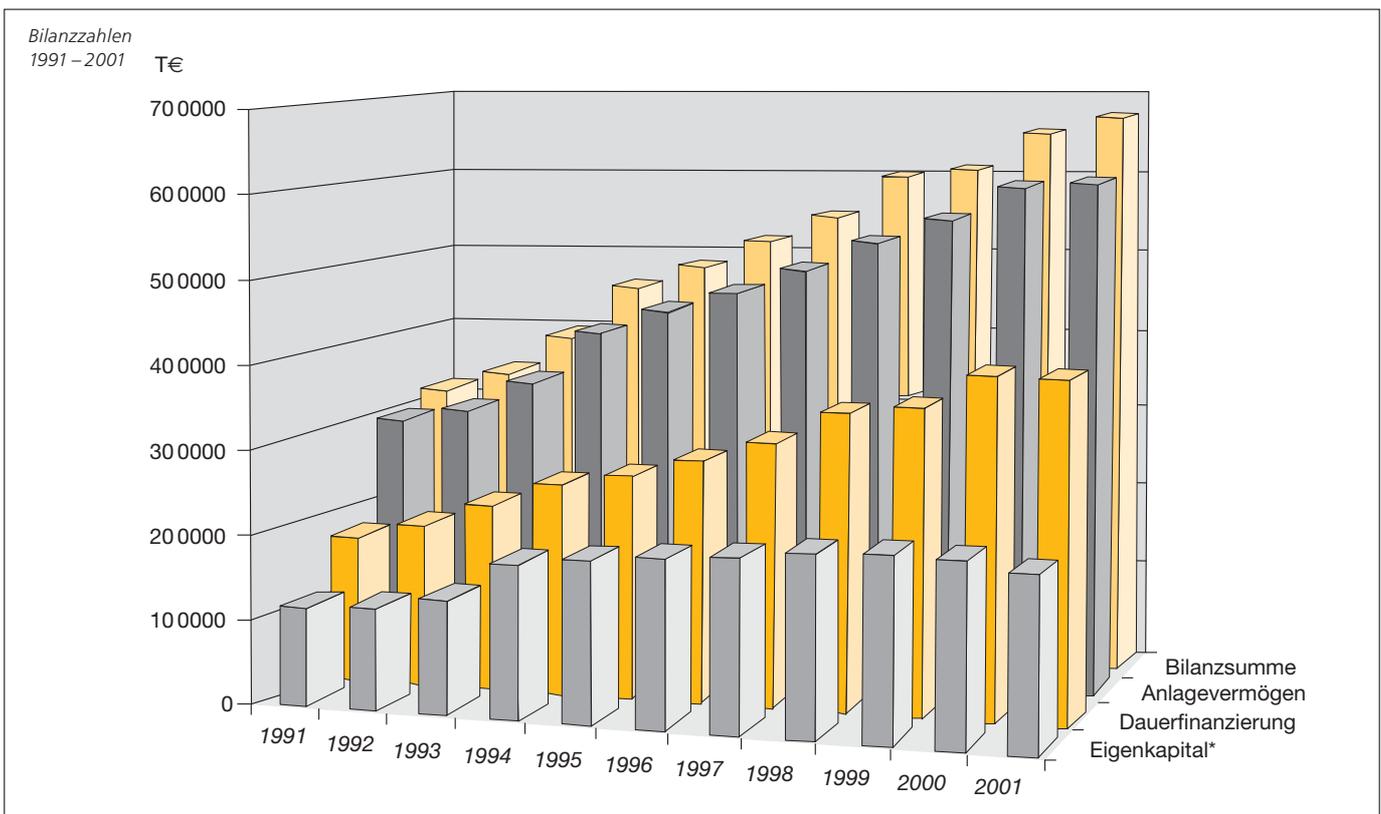
- ▶ *Kostensteuerung im Instandhaltungsbereich*  
Einführung von Einheitspreisabkommen durch Jahreslosausschreibungen sowie Bindung an zuverlässige und leistungsfähige Handwerksfirmen.

Stuttgart, im Mai 2002

Die Geschäftsführung

gez. Röhr  
Vorsitzender

gez. Haußer



\* Inkl. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen von z. Zt. rd. 44,9 Mio. € (bis 1993 saldiert und aufgrund steuerlicher Außenprüfung danach brutto gezeigt) abzüglich ausbezahltem Kapitalherabsetzungsbetrag von 25,6 T€ in 2001

# Jahresabschluss 2001

# Bilanz zum 31. Dezember 2001

Aktivseite	€	€	(Vorjahr) €
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		166.313,-	203.353,-
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	549.648.103,46		540.047.725,92
mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.668.530,67		34.096.538,44
Grundstücke ohne Bauten	211.439,49		211.439,49
Bauten auf fremden Grundstücken	1.840.331,25		1.921.858,30
Maschinen	8.498,-		11.921,-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	701.500,-		824.987,44
Anlagen im Bau	8.252.208,89		11.935.208,55
Bauvorbereitungskosten	687.505,67	594.018.117,43	1.252.891,16
<i>Finanzanlagen</i>			
Beteiligungen	920.325,39		766.937,82
Sonstige Ausleihungen	10.225,84	930.551,23	20.451,68
Anlagevermögen insgesamt		595.114.981,66	591.293.312,80
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Grundstücke ohne Bauten	6.392.135,88		5.020.498,02
Bauvorbereitungskosten	1.618.113,19		2.245.516,26
Grundstücke mit unfertigen Bauten	19.361.004,15		28.251.497,28
Grundstücke mit fertigen Bauten	25.564,59		25.564,59
Unfertige Leistungen	16.314.239,81		15.224.251,04
Andere Vorräte	37.417,12		35.545,58
Geleistete Anzahlungen	11.328,40	43.759.803,14	15.040,08
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	802.834,58		673.382,83
Forderungen aus Verkauf	3.182.737,48		438.051,71
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	160.201,87		15.591,38
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.612,16		10.669,38
Forderungen gegenüber Alleingesellschafterin	25.568.940,04		
Sonstige Vermögensgegenstände	2.161.723,59	31.887.049,72	1.915.154,52
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.196.023,-	6.101.471,28
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
Geldbeschaffungskosten	989.101,61		1.158.366,20
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.911,89	993.013,50	4.006,40
Bilanzsumme		678.950.871,02	652.427.919,35
<i>Treuhandvermögen</i>		8.814.173,53	7.081.906,82

Passivseite	€	€	(Vorjahr) €
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<i>Stammkapital</i>		75.568.940,04	75.568.940,04
<i>Gewinnrücklagen</i>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	20.000.000,-		18.662.153,66
Bauerneuerungsrücklage	48.000.000,-		45.407.000,-
Andere Gewinnrücklagen	39.000.000,-	107.000.000,-	35.000.000,-
<i>Bilanzgewinn</i>			
Jahresüberschuss	9.983.973,23		5.662.110,27
Einstellungen in Rücklagen	- 5.768.780,48	4.215.192,75	- 3.500.044,41
Eigenkapital insgesamt		186.784.132,79	176.800.159,56
<b><u>Sonderposten</u></b>			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		44.890.831,88	46.192.497,20
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.400.495,-		2.342.961,-
Steuerrückstellungen	1.202.100,-		2.204,70
Sonstige Rückstellungen	5.930.476,22	9.533.071,22	5.075.300,-
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	332.116.617,61		314.677.419,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	70.657.189,16		68.320.369,05
Erhaltene Anzahlungen	17.373.901,44		20.190.783,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.947.285,12		9.008.442,-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-,-		840,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.129.242,95		8.463.054,73
Sonstige Verbindlichkeiten;	845.254,85	437.069.491,13	705.590,11
(davon aus Steuern € 4.411,61)			(3.385,43)
(davon i.R.d. sozialen Sicherheit € 0)			(659,58)
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		673.344,-	648.297,-
Bilanzsumme		678.950.871,02	652.427.919,35
<i>Treuhandverbindlichkeiten</i>		8.814.173,53	7.081.906,82

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2001

	€	€	(Vorjahr) €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	94.554.679,59		90.562.448,51
aus Verkauf von Grundstücken	28.628.811,48		6.351.732,37
aus Betreuungstätigkeit	123.259,11		117.077,06
aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.080,91	123.350.831,09	12.869,81
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an Verkaufsbauten und unfertigen Leistungen		- 8.427.907,43	10.115.858,06
Andere aktivierte Eigenleistungen		667.306,09	997.083,13
Sonstige betriebliche Erträge		2.800.155,27	2.613.703,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 46.964.391,89		- 47.120.813,71
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 15.400.604,79		- 14.360.436,61
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 213.552,88	- 62.578.549,56	- 206.816,88
<i>Rohergebnis</i>		55.811.835,46	49.082.705,66
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	- 6.194.438,50		- 6.262.491,05
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; (davon für Altersversorgung € 555.520,62)	- 1.789.283,92	- 7.983.722,42	- 1.937.123,81 (703.296,12)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 17.778.497,61	- 16.997.323,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 3.453.382,89	- 4.142.941,97
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	415,85		637,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	544.415,51	544.831,36	192.270,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 13.233.040,27	- 13.167.127,58
<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		13.908.023,63	6.768.606,35
Außerordentliches Ergebnis		-, -	1.728.665,96
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 1.207.568,79	-, -
Sonstige Steuern		- 2.716.481,61	- 2.835.162,04
<i>Jahresüberschuss</i>		9.983.973,23	5.662.110,27
<i>Einstellungen in Gewinnrücklagen</i>			
in die Bauerneuerungsrücklage	- 2.593.000,-		- 1.742.673,35
in andere Gewinnrücklagen	- 3.175.780,48	- 5.768.780,48	- 1.757.371,06
Bilanzgewinn		4.215.192,75	2.162.065,86

# Anhang für das Geschäftsjahr 2001

## A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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.

Die SWSG ist gem. § 267 HGB Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

## B. Angaben zu 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* werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

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

Die *Mietwohngebäude* einschließlich der dazu gehörenden Gewerbe- und sonstigen Einheiten, Garagen und Kfz-Abstellplätze werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (2,5 % bei vor dem 31. Dezember 1924 fertiggestellten Gebäuden), die Kosten der Außenanlagen mit 10 % p.a. beschrieben.

Der Miethausbestand der SWSG befindet sich zum größten Teil auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Die *Erbbaurechtsnebenkosten*, Erwerbs- und Erschließungskosten, werden aktiviert und entsprechend der Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

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

1. Die Kosten der geförderten umfassenden (neubaugleichen) Modernisierungen wurden mit 16.468 T€ in vollem Umfang aktiviert.
2. Die Kosten der geförderten Maßnahmen zur Energieeinsparung (KfW-Modernisierungen) wurden in Höhe von 1.748 T€ aktiviert, soweit diese der Energieeinsparung und Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses (Wärmedämmung, Heizungseinbau, Fenstererneuerung) dienen, und die Gewerke bautechnisch ineinandergreifen.
3. Die Kosten der Sanierung einzelner Wohnungen (Einzelmodernisierungen) wurden mit 511 T€ aktiviert, soweit sie den erstmaligen Einbau von Bädern und Heizungsanlagen sowie Grundrissveränderungen betreffen.

Die separat bewerteten und bilanzierten Gewerbe- und sonstigen Einheiten werden grundsätzlich mit 2 % p.a. bzw. die von der Genossenschaft für Wohnungsbau in Stuttgart eG durch Fusion erworbenen Objekte über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Der Abschreibungssatz bei vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellten Einheiten beträgt 2,5 % p.a. und bei Einheiten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt wurden, 4 % p.a. Zu den Abschreibungen von Außenanlagen und *Erbbaurechtsnebenkosten* gilt vorstehendes analog.

Die Kosten für zwei auf fremden Grundstücken errichtete Objekte werden ent-

sprechend der Laufzeit der Mietverhältnisse über 30 Jahre und die der dazugehörigen Außenanlagen über 10 Jahre abgeschrieben.

Bei *Maschinen* sowie Gegenständen der *Betriebs- und Geschäftsausstattung* richten sich die Abschreibungssätze nach den steuerlichen Abschreibungstabellen. Zudem wird die Halbjahresregel gemäß Abschn. 44 Abs. 2 S. 3 EStR angewendet.

*Geringwertige Wirtschaftsgüter* 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 »Wohnbau Fasanengarten GbR mbH« und der »GbR Burgholzof« sind mit den Anschaffungskosten 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 unter den *anderen Vorräten* ausgewiesenen Heizölbestände sind zu Einkaufspreisen nach der Durchschnittsmethode bewertet.

*Unfertige Leistungen* sowie *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände* sind mit den Nominalbeträgen ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden erkennbare Einzelrisiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

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 Verwaltungseinheiten mit € 24,00, 36,00 oder 56,00 (Vj. € 22,00, 34,00 oder 50,00) je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche sowie pauschal mit € 106,00 (Vj. € 103,00) 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 werden. Der Sonderposten wurde gemäß Abschn. 34 EStR gebildet.

Die *Rückstellungen für Pensionen* basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten, entsprechend den »Richttafeln 1998« von Dr. Klaus Heubeck unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 6 % p.a.

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

gung, für die 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 im Jahr 2001 mit 5,35 % vom Arbeitgeber und mit 0,15 % vom Arbeitnehmer zu tragen (Vj. 5 % vom Arbeitgeber). 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. Dezember 2001 beträgt aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens 5.462 T€ und ist entsprechend dem Wahlrecht gem. Artikel 28 Abs. 2 EGHGB nicht zurückgestellt.

Die *Steuerrückstellungen* und die *sonstigen Rückstellungen* berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit nach tarifvertraglicher Regelung im öffentlichen Dienst beruhen auf einem versicherungsmathematischen Gutachten. Für Leistungsempfänger aufgrund rechtsverbindlicher Vereinbarungen berechnet sich ein Rückstellungsbetrag von 370 T€ . Die übrigen unter das Gesetz fallenden Anwartschaften ergeben bei voller Inanspruchnahme eine Eventualverpflichtung von 1.610 T€. Davon wurde in der Bilanz ein als realistisch angenommener Teilan-satz von 322 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 Mietpreis-

bindung berücksichtigt und auf den 31. Dezember 2001 abgezinst. In der Berechnung der Rückstellungen sind in Anlehnung an WFA 1/1993, unverändert zum Vorjahr, die kalkulatorischen Abschreibungen auf die Mietobjekte, abweichend von den bilanziellen Abschreibungen, 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 Herstellungskosten für Gebäude des Sachanlagevermögens wurden im Jahr 2001 eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 667 T€ aktiviert.

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

#### 2. Unfertige Leistungen

Es sind 16.089 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 9 T€ (Vj. 12 T€). Es handelt es sich um Darlehen an 12 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

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 21. Juli 2000 wurde das Stammkapital auf Euro umgestellt und um € 25.568.940,04 auf € 50.000.000,00 herabgesetzt. Die Auszahlung an die Landeshauptstadt Stuttgart erfolgte am 5. und 11. Dezember 2001. Die Herabsetzung des Stammkapitals wurde am 22. April 2002 im Handelsregister eingetragen und ist somit erst im Geschäftsjahr 2002 handelsrechtlich wirksam.

#### 6. Rücklagenspiegel (Gewinnrücklagen)

	Bestand am 01. 01. 2001	Einstellung der Gesellschafter- versammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am 31. 12. 2001
	T€	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	18.662	1.338	–,-	20.000
Bauerneuerungsrücklage	45.407	–,-	2.593	48.000
Andere Gewinnrücklagen	35.000	824	3.176	39.000
	99.069	2.162	5.769	107.000

#### 7. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind im wesentlichen Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung (2.376 T€), für noch zu erwartende Baukosten für verkaufte Objekte (1.984 T€), für Altersteilzeit (692 T€) und für Personalaufwendungen für zum Jahresende 2001 nicht genommenen Urlaub (593 T€).

#### 8. Verbindlichkeiten

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

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

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31. 12. 2001	(31. 12. 2000)
	T€	T€
<i>Aktiva</i>		
Forderungen aus Vermietung	6	22
Forderungen gegen Gesellschafter	25.569	0
Sonstige Vermögensgegenstände	586	231
	<u>26.161</u>	<u>253</u>
<i>Passiva</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.500	40.801
Erhaltene Anzahlungen	3	512
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.594	2.386
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29	48
Sonstige Verbindlichkeiten	518	584
	<u>42.644</u>	<u>44.331</u>

Die Forderung gegen Gesellschafterin resultiert aus der Auszahlung des Betrags in Höhe von € 25.568.940,04 an die Landeshauptstadt Stuttgart am 5. und 11. Dezember 2001 im Zusammenhang mit der Herabsetzung des Stammkapitals.

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 10. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach den Tätigkeitsbereichen wie folgt:

	2001	(2000)
	T€	T€
Aus der Hausbewirtschaftung	94.555	90.562
Aus Verkauf von Grundstücken	28.629	6.352
Aus Betreuungstätigkeit	123	117
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	44	13
	<u>123.351</u>	<u>97.044</u>

### 11. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen in Höhe von 1.387 T€ (Vj. 1.404 T€) enthalten.

### 12. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 4.125 T€ (Vj. 3.971 T€) für Erbbauzinsen enthalten.

### 13. Außerplanmäßige Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen:

Bauvorbereitungskosten	187 T€
------------------------	--------

### **III. Sonstige Angaben**

#### **14. 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. Dezember 2001 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 1.711 T€ und für die des Anlagevermögens auf 25.186 T€.

#### **15. Anteilsbesitzliste**

Die SWSG ist an der Bauträgergesellschaft »Wohnbau Fasanengarten GbR mbH«, Stuttgart, zusammen mit zwei anderen Gesellschaftern zu jeweils einem Drittel beteiligt. Das Festkapital wurde im Geschäftsjahr 2001 von 2.301 T€ um 460 T€ auf 2.761 T€ erhöht. Der Anteil der SWSG an der Kapitalerhöhung betrug 153 T€. Die Kapitalverlustkonten betragen 1.131 T€ (Vj. 1.135 T€). Somit beträgt das gesamte Kapital 1.630 T€ (Vj. 1.166 T€). Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2001 einen Gewinn in Höhe von 4 T€ (Vj. Verlust 302 T€) aus, davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 1 T€. 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 Burgholzof (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 31. Dezember 2001 aufgelaufenen Treuhandvermögens und der Treuhandverbindlichkeiten ist unter dem Bilanzstrich vermerkt. Die Treuhänderschaft konnte nach überwiegendem Verkauf der Neuordnungsgrundstücke an Bauträger weitestgehend abgewickelt werden.

#### **16. Arbeitnehmer**

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2001 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer(innen) beträgt:

	Anzahl
Geschäftsführer	2
Kaufmännische Mitarbeiter (davon zwei Teilzeitarbeitnehmer)	84
Technische Mitarbeiter (davon zwei Teilzeitarbeitnehmer)	19
Hausmeister (inklusive Regiegruppe)	47
	<u>152</u>

#### **17. Gesamtbezüge**

	T€
Mitglieder des Aufsichtsrats	45
Frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen	66
	<u>111</u>

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

#### **18. Gesellschafter**

Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart.

#### **19. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Auf Vorschlag der Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat empfohlen, vorab aus dem Jahresüberschuss 2001 2.593 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 3.176 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## 20. Organe der Gesellschaft

### *Aufsichtsrat*

Dr. Dieter Blessing, Bürgermeister,  
Referat Wirtschaft und Kranken-  
häuser, 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 Werwig-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 2002

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

gez. Peter-Jürgen Röhr      gez. Michael Peter Haußer  
Vorsitzender

**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2001**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	418.495,54	32.794,92	0,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	728.713.529,60	7.346.612,25	866.269,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.143.014,84	146.764,66	26.080,61
Grundstücke ohne Bauten	211.439,49	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	2.473.867,14	0,00	0,00
Maschinen	55.370,51	1.717,03	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.453.893,46	183.929,33	68.141,52
Anlagen im Bau	11.935.208,55	14.177.935,95	111.826,98
Bauvorbereitungskosten	1.450.355,96	487.289,21	217.543,17
Summe Sachanlagen	789.436.679,55	22.344.248,43	1.289.861,30
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	766.937,82	153.387,57	0,00
Sonstige Ausleihungen	20.451,68	0,00	10.225,84
Summe Finanzanlagen	787.389,50	153.387,57	10.225,84
Anlagevermögen insgesamt	790.642.564,59	22.530.430,92	1.300.087,14

(1) darin ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 187.358,46 enthalten

(2) davon Umbuchungen in das Umlaufvermögen in Höhe von € 132.926,10

**(Anlage A)**

Umbuchungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen insgesamt (kumuliert) €	Buchwert am 31. 12. 2001 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
0,00	284.977,46	166.313,00	69.834,92
18.487.144,65	204.032.914,02	549.648.103,46	15.567.896,08
475,48	9.595.643,70	32.668.530,67	1.559.374,30
0,00	0,00	211.439,49	0,00
0,00	633.535,89	1.840.331,25	81.527,05
0,00	48.589,54	8.498,00	5.140,03
0,00	1.868.181,27	701.500,00	307.366,77
-17.749.108,63	0,00	8.252.208,89	0,00
-871.437,60	161.158,73	687.505,67	187.358,46 <sup>(1)</sup>
-132.926,10 <sup>(2)</sup>	216.340.023,15	594.018.117,43	17.708.662,69
0,00	0,00	920.325,39	0,00
0,00	0,00	10.225,84	0,00
0,00	0,00	930.551,23	0,00
-132.926,10	216.625.000,61	595.114.981,66	17.778.497,61

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

Verbindlichkeiten	insgesamt 31. 12. 2001  €	<u>davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr</u>  €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(314.677.419,84) 332.116.617,61	(8.162.027,18) 9.100.899,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(68.320.369,05) 70.657.189,16	(1.903.173,22) 1.878.346,82
Erhaltene Anzahlungen	(20.190.783,76) 17.373.901,44	(20.190.783,76) 17.373.901,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(9.008.442,00) 9.947.285,12	(9.008.442,00) 9.947.285,12
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(840,40) -,-	(840,40) -,-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(8.463.054,73) 6.129.242,95	(8.463.054,73) 6.129.242,95
Sonstige Verbindlichkeiten	(705.590,11) 845.254,85	(705.590,11) 845.254,85
Gesamtbetrag	(421.366.499,89) 437.069.491,13	(48.433.911,40) 45.274.930,67

**(Anlage B)**

davon mit einer Restlaufzeit von		davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
(30.245.340,42)	(276.270.052,24)	(254.843.626,26)	(59.789.394,98)
34.826.736,26	288.188.981,86	258.721.622,26	73.375.197,89
(7.423.848,87)	(58.993.346,96)	(27.604.298,51)	(-, -)
7.801.934,76	60.976.907,58	31.246.132,64	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(37.669.189,29)	(335.263.399,20)	(282.447.924,77)	(59.789.394,98)
42.628.671,02	349.165.889,44	289.967.754,90	73.375.197,89



# Wirtschaftliche Lage

## I. Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	2001		(2000)		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	+ /- T€	
<i>Vermögen</i>						
Anlagevermögen	596.260,8	91,3	592.606,6	90,8	+	3.654,2
Flüssige Mittel	7.196,0	1,1	6.101,5	1,0	+	1.094,5
Übrige Aktiva	49.925,1	7,6	53.719,8	8,2	/-	3.794,7
<b>Summe Aktiva</b>	<b>653.381,9</b>	<b>100,0</b>	<b>652.427,9</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>954,0</b>
<i>Kapital</i>						
Eigenkapital	161.215,2	24,7	176.800,2	27,1	/-	15.585,0
Sonderposten	44.890,8	6,9	46.192,5	7,1	/-	1.301,7
Rückstellungen	9.533,1	1,4	7.420,5	1,1	+	2.112,6
Dauerfinanzierung	397.340,7	60,8	391.897,8	60,1	+	5.442,9
Übrige Passiva	40.402,1	6,2	30.116,9	4,6	+	10.285,2
<b>Summe Passiva</b>	<b>653.381,9</b>	<b>100,0</b>	<b>652.427,9</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>954,0</b>

Anmerkung: Das Stammkapital wurde mit der geleisteten Vorauszahlung auf die beschlossene Kapitalherabsetzung saldiert. Um den Betrag von € 25.568.900,- vermindern sich Gesamtvermögen und Gesamtkapital gegenüber der ausgewiesenen Bilanzsumme.

Der Bilanzgewinn 2001 wurde als Eigenkapital behandelt. Die Geldbeschaffungskosten und die Rücklagen in Wohnungseigentümergeinschaften sind dem Anlagevermögen sowie die vorausbezahlten Anwendungsdarlehen und die Mietkautionen dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet.

Der vermögensseitige Zuwachs ist vor allem zurückzuführen auf Neubau und durchgreifende Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen. Demgegenüber rückläufig entwickelt haben sich die Engagements im Umlaufvermögen, insbesondere im Bauträgergeschäft durch einen im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigerten Verkaufsabsatz.

Mit einem Anteil von 91,3 % aller Anlageinvestitionen am Gesamtvermögen zeichnet sich die SWSG weiterhin vorrangig als Bestandsunternehmen aus.

Im Passivbereich hat das Eigenkapital deshalb abgenommen, weil die Gewinn-

bildung von 9,984 Mio. € nicht den Mittelabfluss von 25,569 Mio. € auf die beschlossene Stammkapitalherabsetzung zu kompensieren vermochte. Die Eigenkapitalquote ist demzufolge um 2,4 Prozentpunkte auf 24,7 % geschrumpft.

Bewusst ausgenommen wurden die Sonderposten für Investitionszuschüsse, die der Objektfinanzierung zur Niedrighaltung der Mieten dienen, obzwar diesen mit 6,9 % Anteil an der Gesamtpassiva eigenkapitalähnlicher Charakter zukommt.

Bei den Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung übersteigen die Darlehenszuwächse aufgrund laufender Investitions-

tätigkeit im Anlagevermögen (14,3 Mio. €) die planmäßigen und außerplanmäßigen Darlehenstilgungen (9,8 Mio. €). Restlich angewachsen sind außerdem die im Unternehmen angelegten und arbeitenden Mietkautionen (0,9 Mio. €).

Mit der gegebenen (langfristigen) Fremdverschuldung von 60,8 % der Gesamt-

passiva verfügt die SWSG weiterhin über gesicherte Finanzverhältnisse.

Der Anstieg der Übrigen Passiva resultiert insbesondere aus kommunalverbürgten Fremdkreditaufnahmen im Fünfjahresbereich, die aus den laufenden Ergebnisüberschüssen der kommenden Jahre zu bedienen sind.

## II. Deckungsrechnung

Aus der Gegenüberstellung von Anlagevermögen und langfristigem Kapital unter Berücksichtigung der laufenden und der geplanten Bautätigkeit sowie der voraussichtlichen Eigenkapitalbildung in 2002 ergeben sich folgende Deckungsverhältnisse:

1. Bilanz	T€	T€
AKTIVA		
Buchwert des Anlagevermögens	595.115,0	
Zuzurechnende Geldbeschaffungskosten	989,1	
Zuzurechnende Instandhaltungsrücklagen in Eigentümergemeinschaften	156,7	596.260,8
PASSIVA		
Langfristiges Fremdkapital	387.520,3	
Langfristige Rückstellungen	4.776,8	
Übrige lfr. Posten	9.820,4	
Sonderposten für Investitionszuschüsse	44.890,8	
Eigenkapital der Gesellschaft	161.215,2	608.223,5
<i>Überdeckung 31. Dezember 2001</i>		<b>11.962,7</b>
 2. Veränderungen aus der Bautätigkeit		
2.1 Abwicklung laufender und früherer Bau- und Modernisierungsprogramme		
Noch anfallende Neubaukosten	8.069,3	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	11.658,5	3.589,2
Noch anfallende Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierung	519,5	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	1.267,3	747,8
 <i>Übertrag</i>		 4.337,0

Übertrag			4.337,0
2.2 Voraussichtlicher Eigenkapitalbedarf für das Bau- und Modernisierungsprogramm 2002 ff. Jahre			
Erwartete Neubaukosten	3.874,0		
Zum 31. Dezember 2001 vorfinanzierte Projektkosten	./. 290,4		
	<u>3.583,6</u>		
Erwartete Fremdfinanzierungsmittel	<u>2.905,0</u>	./. 678,6	
Erwartete Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierung	71.262,4		
Zum 31. Dezember 2001 vorfinanzierte Projektkosten	./. 5.353,7		
	<u>65.908,7</u>		
Erwartete Fremdfinanzierungsmittel	47.224,9		
Zum 31. Dezember 2001 bereits vorgeflossen	./. 962,4		
	<u>46.262,5</u>	./. 19.646,2	
Sonstige Einzelmodernisierungen, Nachaktivierungen und Wertverbesserungen		./. 1.500,0	
Unterdeckung		<u>./. 17.487,8</u>	
3. Sonstige Faktoren in 2002			
3.1 Voraussichtlicher geldrechnungsmäßiger Überschuss			17.800,0
3.2 Anschaffungen Betriebs- und Geschäftsausstattung u. ä.		./. 1.000,0	
3.3 Zufluß Mietkautionen			900,0
3.4 Buchwertabgänge Substanzverkäufe			<u>3.000,0</u>
Überdeckung			<u><b>20.700,0</b></u>
<b>Gesamte Überdeckung</b>			<u><u><b>15.174,9</b></u></u>

Die langfristige Deckungsrechnung für das Jahr 2002 ist geordnet, obwohl alle begonnenen oder geplanten Miethausbauvorhaben einschl. Modernisierungen der Bauprogramme ab 2002 – soweit bekannt – mit ihrem Kapitalbedarf voll einbezogen sind.

Projekte, die aufgrund knapper Haushaltsmittel voraussichtlich keine Förderung

durch das Land erhalten, sind mit einem bereitzustellenden Eigenkapital von 40 % der Gesamtfinanzierung berücksichtigt.

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

### III. Ertragslage

Die Gegenüberstellung der nach Betriebsbereichen zusammengefassten Aufwendungen und Erträge ergibt folgendes Bild:

	2001 T€	(2000) T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>		
Erträge	96.837,7	93.220,3
Aufwendungen	89.766,5	88.854,1
	+ 7.071,2	+ 4.366,2
<i>Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit</i>		
Erträge	43.104,4	21.069,8
Aufwendungen	40.258,3	21.076,2
	+ 2.846,1	./.
<i>Kapitalwirtschaft</i>		
Erträge	544,8	192,9
Aufwendungen	118,3	659,9
	+ 426,5	./.
Ordentliches Betriebsergebnis	+ 10.343,8	+ 3.892,8
<i>Übrige Rechnung</i>		
Erträge	1.414,5	2.938,8
Aufwendungen	1.774,3	1.169,5
	./.	+ 1.769,3
Jahresüberschuss	9.984,0	5.662,1
Einstellungen in Gewinnrücklagen	./.	./.
Bilanzgewinn	4.215,2	2.162,1

Der *Jahresüberschuss* entspricht einer Verzinsung des im Unternehmen arbeitenden Eigenkapitals (161,2 Mio. €) von 6,2 %.

Hauptertragsquelle bildet wie bisher die *Hausbewirtschaftung*, in welcher das überwiegende Gesellschaftskapital und -personal gebunden ist. Die Betriebsfunktion deckt 81 % der Gesamtverwaltungskosten und 99 % aller Kapitalkosten inkl. Erbbauzinsen.

Vor allem durch gestiegene Mieteinnahmen infolge Neubezug, verringerte Leerstands-

ausfälle und gesetzlich zulässige Mieterhöhungen hat sich die Ertragsseite im Vergleich zum Vorjahr verbessert, während die Aufwandseite – teils durch Kompensation mit Einsparungen bei der laufenden Gebäudeinstandhaltung (zugunsten der wirkungsvolleren Gebäudetotalanierung) – um 2,7 Mio. € geringer zugenommen hat. Das Mehrergebnis in der Hausbewirtschaftung von 7,1 Mio. € trägt wesentlich zur Gewinnbildung 2001 bei, wohingegen der geldrechnungsmäßige Überschuss mit 14,9 Mio. € noch günstiger und damit etwa doppelt so hoch ausfällt.

In der *Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit* schlägt sich der gute Vermarktungserfolg mit 118 in 2001 übergebenen Verkaufseinheiten nieder. Mit reduziertem Ergebnis ist im Folgejahr zu rechnen, weil die Nachfrage nach Bauträgerleistungen konjunktur- und marktbedingt nachgelassen hat und infolgedessen die Bauaktivitäten auf diesem Sektor bewusst gedrosselt wurden.

Vor allem aus der zinsbringenden Anlage disponibler Geldmittel resultieren die Mehrerträge der *Kapitalwirtschaft*.

Die *Übrige Rechnung* ist vor allem belastet durch den zurückgestellten Ertragsteueraufwand aus der in 2001 bezahlten und in 2002 rechtlich vollzogenen Stammkapitalherabsetzung. Ohne diesen außerplanmäßigen Posten in Höhe von 1,2 Mio. € wäre ein positiver Rechnungserfolg eingetreten, weil allein aus Anlageverkäufen (vornehmlich sog. Streubesitz) Mehrerlöse von 0,7 Mio. € erzielt wurden. Aufgrund der gefassten Gesellschafterbeschlüsse zu

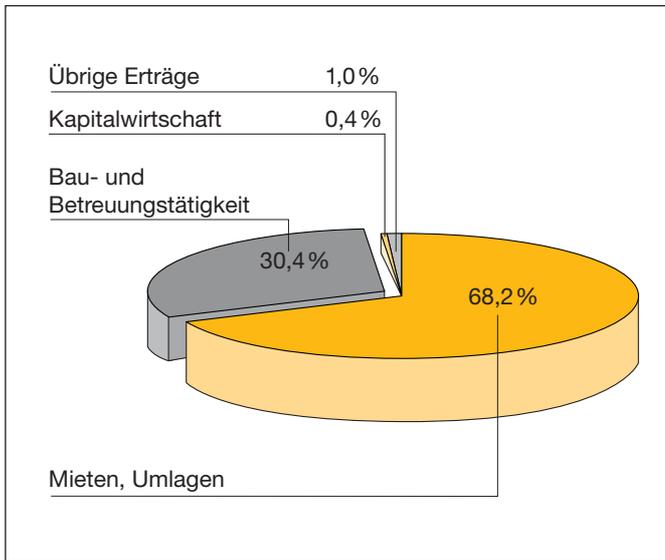
einer begrenzten und sozialverträglichen Bestandsprivatisierung kann künftig aus diesem Betätigungsfeld nachhaltig mit maßgeblichen Ergebnisüberschüssen im Wege der Offenlegung stiller Reserven gerechnet werden.

Die *Ertragslage* schließt insgesamt mit einem zufriedenstellenden Gesamtergebnis ab, wenngleich dieses durch einmalige und außerplanmäßige Einflüsse belastet ist. Hauptertragsquelle des Unternehmens bildet die Hausbewirtschaftung, die sich im Folgejahr bei strikter Ausgabendisziplin in der Instandhaltung durch inzwischen erfolgte Mieterhöhungen und gleichzeitiger Verschärfung des Forderungs- und Leerstandsmanagements deutlich verbessern wird. Neben dem von Konjunkturzyklen und örtlichen Marktschwankungen abhängigem Bauträgergeschäft wird als gewinnbringendes neues Betätigungsfeld mit Nachhaltigkeit die portfolioorientierte Privatisierung von nicht zum Kerngeschäft zählenden Bestandsimmobilien verfolgt und ausgebaut.

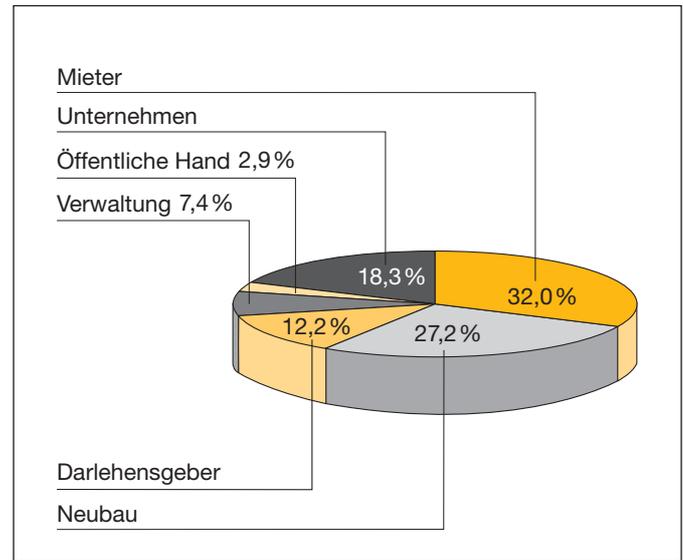
#### IV. Leistungsbilanz

<u>Entstehung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Mieten, Umlagen	96.837,7	68,2
Bau und Betreuung	43.104,4	30,4
Kapitalwirtschaft	544,8	0,4
Übrige Erträge	1.414,5	1,0
	<u>141.901,4</u>	<u>100,0</u>
<u>Verwendung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
für Mieter		
Bewirtschaftungskosten	45.432,7	32,0
für Neubau		
Eigene Bauherrschaft und Trägerschaft	38.578,8	27,2
für Darlehensgeber		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.357,6	12,2
für Verwaltung		
Löhne, Gehälter, Sachkosten	10.536,2	7,4
für öffentl. Hand		
Steuern	3.924,0	2,9
für Unternehmen		
	<u>T€</u>	
Abschreibungen	18.414,8	
Übrige Aufwendungen	266,3	
Eigenkapitalbildung	7.391,0	
	<u>26.072,1</u>	18,3
	<u>141.901,4</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 vorstehende langfristige Deckungsrechnung weist trotz der nur teilrefinanzierten Kapitalherabsetzung größere Finanzreserven auf.

Durch Privatisierungsverkäufe von Miethaussubstanz zur Mobilisierung von stillen Reserven, die die Gewinnlage des Unternehmens nachhaltig verbessern, werden die Voraussetzung geschaffen zur finanziellen Bewältigung der anstehenden Sanierungsaufgaben in den Wohnsiedlungen, wofür ausreichende staatliche Fördermittel fehlen.

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2001 in 7 Sitzungen über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte unterrichten lassen. Außerdem informierte er sich in einer Besichtigungsfahrt in ausgewählte Wohngebiete über den Projektstand aktueller Neubau- und Modernisierungsvorhaben. 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. Außerdem wurde auf Beschluss der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart eine Unternehmensberatungsgesellschaft zur Untersuchung insbesondere von Rentabilität, Kostenstruktur und Organisationsabläufen beauftragt, deren Zwischenberichte im Aufsichtsrat behandelt wurden. Der Beratungsauftrag wird im Jahr 2002 zum Abschluss gebracht.

Der in Euro aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2001 nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer Arthur Andersen, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 vorgelegten Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht und stimmt der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns 2001 zu. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 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 2001.

Stuttgart, im Mai 2002

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 € 4.215.192,75 in voller Höhe den Gewinnrücklagen zuzuweisen;

davon € 3.000.000,- den Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen und € 1.215.192,75 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 19.524 Mietwohnungen, 425 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie von 5.396 Garagen. Die Zugänge im Berichtsjahr betreffen hauptsächlich Vermögensumgliederungen von der Position »Anlagen im Bau« infolge Bezugsfertigstellung. Die Abgänge resultieren aus Privatisierungsverkäufen und Gebäudeabriss.

Die Gebäude werden 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 74 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie von 242 Garagen. Bei den Vermögenszugängen handelt es sich um nachaktivierte Herstellungskosten. Der Abgang betrifft den Verkauf einer gewerblichen Einheit. Die Vermögensgegenstände werden mit 2 %, 2,5 % und 4 % p.a. und nach Rest-

laufzeit (ehem. Gewobau-Garagen) abgeschrieben.

###### *Grundstücke ohne Bauten*

Der Bauplatzanteil für ein mit weiteren Baupartnern zu realisierendes Wohn- und Gewerbeobjekt im Neubaugebiet 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 1 Neubaumaßnahme mit 26 Wohnungen; ferner von 7 Voll- und Teilmodernisierungen bzw. Um- und Ausbauten mit 193 Wohnungen, 1 Gewerbe und 59 Garagen.

###### *Bauvorbereitungskosten*

Die Projektkosten sind für Neubauten und durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen angefallen. Die Position ist wert- haltig.

---

## **Finanzanlagen**

---

### *Beteiligungen*

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

### *Sonstige Ausleihungen*

Ein zur Wohnungsbaufinanzierung gewährtes zinsgünstiges Arbeitgeberdarlehen wird per 31. Dezember 2002 abgelöst.

## ■ **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«, Stuttgart-Weilimdorf »Fasanengarten« und Remseck-Aldingen »Alte Mühle«.

#### *Bauvorbereitungskosten*

Die Projektkosten sind insbesondere für geplante Eigentumsmaßnahmen (Stuttgart-Vaihingen »Lauchäcker«, Stuttgart-Stammheim »Sieben Morgen«, Stuttgart-Ost »Frauenklinik«, Stuttgart-Weilimdorf »Fasanengarten«, Ostfildern »Scharnhäuser Park«, Aldingen »Alte Mühle«, Kornwestheim »ehem. Ludendorff-Kaserne« und S-Zuffenhausen »Im Raiser«) angefallen.

#### *Grundstücke mit unfertigen Bauten*

Am Abschlussstichtag befinden sich 49 Eigentumswohnungen und 9 Gewerbeeinheiten mit 77 Tiefgaragenplätzen in insgesamt 8 Einzelverkaufsmaßnahmen sowie 58 Reihenhausteile mit 41 Garagen an 5 Baustandorten in der Realisierung.

#### *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 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 Heizölbevorzugung.

---

## **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*

Die Ansprüche resultieren aus der Wohnungseigentumsverwaltung und gegenüber einer noch nicht geschlossenen Bauherrengemeinschaft.

*Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen*  
Abgegrenzt werden verauslagte Bewirtschaftungskosten.

*Forderungen gegenüber Alleingesellschafterin*  
Im Vorgriff auf den am 22. April 2002 im Handelsregister eingetragenen Kapitalherabsetzungsbeschluss erfolgte bereits im Dezember 2001 die Barauszahlung an die Landeshauptstadt Stuttgart.

*Sonstige Vermögensgegenstände*  
Neben aufgelaufenen Termingeldzinsen, Steuerguthaben und kurzfristigen Darlehensgewährungen an Mitarbeiter sind insbesondere Ansprüche aus Versicherungsfällen, Betriebskostenabrechnungen, Kostenvorlagen an die 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 Burgholzshof im Treuhandauftrag für die Stadt.

### **Passivseite**

#### ■ **Eigenkapital**

*Stammkapital*  
Das gezeichnete Kapital ist voll einbezahlt. Zu der mittlerweile vollzogenen Kapitalherabsetzung kann auf die Ausführungen an anderer Stelle verwiesen werden.

---

#### **Gewinnrücklagen**

---

*Gesellschaftsvertragliche Rücklagen*  
Diese wurden im Zuge der Gewinnverteilung 2000 mit € 1.337.846,34 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 2001 sind in Höhe von € 2.593.000,- erfolgt.

*Andere Gewinnrücklagen*  
Diesen wurden anlässlich der Gewinnverwendung 2000 € 824.219,52 und aus dem laufenden Rechnungsüberschuss 2001 € 3.175.780,48 zugewiesen.

---

#### **Bilanzgewinn**

---

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

### *Einstellungen in Rücklagen*

Über die Gewinnvorweinstellungen 2001 in die Anderen Gewinnrücklagen und in die Bauerneuerungsrücklage wird der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 17. Juni 2002 beschließen.

### ■ **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 geringfügig mit € 14.100,- aus der Betriebsprüfung für den Veranlagungszeitraum 1992 bis 1996. Der Hauptbetrag von € 1.188.000,- entfällt auf die Ausschüttungsbelastung im Zusammenhang mit der im Jahr 2001 erfolgten Vorauszahlung auf die Kapitalherabsetzung; davon € 1.126.000,- Körperschaftsteuer und € 62.000,- Solidaritätszuschlag.

#### *Sonstige Rückstellungen*

Diese sind gebildet aufgrund von Nachtragskosten bei ausgebuchten Verkaufsmaßnahmen, noch abzurechnenden Bewirtschaftungskosten für fremdverwaltete Eigentumswohnungen sowie Kosten der Bilanzstellung 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 zum 31. Dezember 2001 sind die aufgenommenen Dauerfinanzierungsmittel institutioneller Kreditgeber zur Finanzierung des Anlagevermögens. Neuzugängen von € 25.659.590,33 entsprechen Tilgungen von € 7.584.621,86. In Höhe von € 15.338.756,43 handelt es sich um Kreditrefinanzierungen zum Zwecke der Kapitalherabsetzung.

#### *Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*

Am Ausweis partizipieren Dauerfinanzierungsmittel der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart im Kapitalreststand von € 39.500.263,67. Die Zugänge durch Neuvaluierung betragen € 4.101.455,64 und die Tilgungen € 1.766.847,59.

#### *Erhaltene Anzahlungen*

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

#### *Verbindlichkeiten aus Vermietung*

Soweit es sich nicht um Mietkautionen (€ 9.147.077,39) handelt, besitzen diese zumeist Stichtagscharakter und sind inzwischen zurückbezahlt oder verrechnet.

#### *Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit*

Ein Ausweis ist im Berichtsjahr entfallen.

#### *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*

Diese betreffen vor allem per Abschlußstichtag offene Handwerkerrechnungen.

*Sonstige Verbindlichkeiten*

Ebenfalls hauptsächlich stichtagbedingter Natur sind die hierunter erfassten 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 2001 den Erwerbern übergeben wurden.
- aus *Betreuungstätigkeit* betreffen Gebühren aus der WEG-Verwaltung.
- aus *anderen Lieferungen und Leistungen* enthalten Kostenerstattungen aus gemeinschaftlicher Tiefgaragenbewirtschaftung neben Entgelten aus Mietgarantien und Gebührengutschriften.

Die *Bestandsverminderungen* ergeben sich als rechnerischer Saldo insbesondere aus den Umsätzen abgerechneter und noch nicht abgerechneter Betriebskosten sowie aus den Investitionsneuzugängen im Bauträgersgeschäft 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 ratierten Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (€ 1.387.198,83), korrespondierend zu den planmäßigen Gebäudeabschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Hinzu kommen Eingänge abgeschriebener Forderungen, Vereinnahmungen, Provisionen, Erstattungen, Entschädigungen, Kostenersätze, Auflösungen von Rückstellungen und Herabsetzungen von Wertberichtigungen sowie vor allem Mehrerlöse aus Anlageverkäufen infolge Bestandsprivatisierung (€ 712.213,92).

*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 2001 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 Eigentumsmaßnahmen.

#### *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.

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

Von den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* sind hervorzuheben die sächlichen Verwaltungskosten (€ 2.202.305,06), die Abschreibungen auf zweifelhafte oder uneinbringliche Mietforderungen (€ 984.335,63) und die Zuweisungen zu den Rückstellungen für Drohverluste aus temporär unrentierlichen Mietobjekten (€ 91.047,-).

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

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.

Die *Steuern vom Einkommen und vom Ertrag* resultieren geringfügig aus Dividendenausschüttungen der im Jahr 2000 fusionierten Gewobau eG, Stuttgart. In der Hauptsache handelt es sich mit € 1.188.000,- um die Steuerbelastung (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) aus der Vorauszahlung auf die Stammkapitalherabsetzung in 2002.

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

#### *Einstellungen in Gewinnrücklagen*

Auf Beschluss der Verwaltungsorgane werden *Bauerneuerungsrücklage* und *Andere Gewinnrücklagen* dotiert.

Der *Bilanzgewinn* ergibt sich beweiskräftig aus dem Rechnungswesen.