



Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



*Jahresabschluss 2002
mit gesetzlichen Erläuterungen*

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2002	5
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2002	14
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2002	16
Anhang für das Geschäftsjahr 2002	17
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	29
Wirtschaftliche Lage	30
Bericht des Aufsichtsrats	36
Vorschlag zur Gewinnverwendung	37
Erläuterungen zu den Abschlusspositionen	38

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2002

A. Entwicklung der Branche und Gesamtwirtschaft

Die konjunkturelle Lage in Deutschland befindet sich – wie auch in weiten Teilen Europas – in einer anhaltenden Schwächephase. Äußere Anzeichen sind submarginale Wirtschaftswachstum, hohe Staatsverschuldung, rückläufiges Steueraufkommen, Massenarbeitslosigkeit, Insolvenzrekord, Konsumzurückhaltung, Krise im Bankensystem und Fehldeckungen in den Sozialkassen. Hinzu kommen exogene weltpolitische Negativeinflüsse, wie Terrorismus, Lungen-Seuche und Irak-Krieg, die Gift für das internationale Wirtschaftsgeflecht und die Globalisierung sind. Neue Hoffnung auf Besserung schöpft Deutschland für das Jahr 2004, sobald die angekündigte Reformagenda 2010 in die Tat umgesetzt ist und die Wirtschaft das gegenwärtige Stimmungstief überwunden hat. Nach Meinung von Experten müssen weitere Reformschritte zum Umbau des Sozialstaates folgen, damit die Bundesrepublik Deutschland wieder international den Anschluss erreicht und die ihr gebührende Position in Europa und in der Welt einnimmt.

Die Bau- und Immobilienwirtschaft, ein Wirtschaftszweig mit extrem hoher Konjunktur- und Multiplikatorwirkung auf die volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, schrumpft seit langem Jahr für Jahr. Bauinvestitionen gehen zurück, Arbeitsplätze werden abgebaut und vorhandene Betriebskapazitäten unwiederbringlich vernichtet. Als Folge davon nehmen die Unternehmenskonzentrationen zu. Dies ist nicht allein zurückzuführen auf mangelnde Staatsaufträge und Staatssubventionen aufgrund knapper öffentlicher Kassen, sondern eher auf die geringen Renditeerwartungen und auf das angeschlagene Vertrauen nationaler und internationaler Investoren in die Verlässlichkeit der Politik.

Der Wohnungsbau in ganz Deutschland ist mit Fertigstellungen in 2002 von 289.600 Wohnungen erneut um 11,2 % gesunken. Für das laufende Jahr 2003 werden anhand der erteilten Baugenehmigungen 250.000 Wohnungsbaufertigstellungen erwartet. Da es sich bei diesen Zahlen um Bruttoangaben handelt, wovon Abriss, Umwandlung, Zweckentfremdung u.ä. abzuziehen sind, liegen die tatsächlichen Wohnungsbauzuwächse weit niedriger. Ungeachtet der Wohnungsleerstände von 1,3 Mio. Einheiten in Ostdeutschland und eingeleiteter Rückbaumaßnahmen fordern Wohnungsbauexperten einen Neubaubedarf in diesem Jahrzehnt von jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen mit Schwerpunkt in den Ballungsräumen des Westens. Diese begründen dies mit dem laufenden Bevölkerungszuwachs – nicht zuletzt durch Migrationsgewinne und spätestens 2004 mit der EU-Osterweiterung – und durch den zunehmenden Wohnflächenverbrauch pro Bundesbürger, welcher insbesondere unter dem gesellschaftspolitischen Aspekt der vermehrten Single-Haushalte zu sehen ist. Mit derzeitiger durchschnittlicher Wohnfläche von 40 m² pro Bundesbürger führt Deutschland noch längst nicht die Rangskala der europäischen Mitgliedsstaaten an.

Stuttgart zählt, dank industrieller Spezialisierung und hinreichend krisensicherer Arbeitsplätze zu den bevorzugten Ballungsräumen in Deutschland mit erhöhtem Wohnbedarf. Die Zeiten eines partiell ausgeglichenen Wohnungsmarktes sind vorüber. Derzeit herrscht eine Mangelsituation in allen Preisklassen und Nutzungsformen, sowohl Mietwohnungen als auch Wohneigentum gleichermaßen betreffend. Immobilienfachleute sprechen von mehreren tausend fehlenden Wohnungen in Stuttgart. Dieser Umstand ist weniger durch unzureichende Investitionsbereitschaft der Bauträgerunternehmen begründet, als in der knappen Verfügbarkeit von geeigneten Baugrundstücken.

Nach einem weiteren Absinken der Baufertigstellungen in 2002 um 15,7% kann in Stuttgart im laufenden Jahr mit einer stärkeren Belebung des Wohnungsbaus gerechnet werden. Davon betroffen ist nicht nur der geförderte Wohnungsbau sondern über Finanzhilfen der städtischen Grundstücksverbilligung auch der frei-finanzierte Wohnungsbau für mittlere bis gehobeneren Einkommensbezieher. Das knappe Bauland wird im Wege der Nachverdichtung, Baulückenschließung oder durch Flächenrecycling – Abriss von Industriebrachen und maroder Gebäudesubstanz sowie Konversion von Militärarealen – mobilisiert. Begrüßenswert ist außerdem die in 2002 gestartete Wohnungsbauinitiative der Stadt unter dem Begriff »Zielsicher Investieren«, die an verschiedenen Standorten von Stuttgart attraktive Baumöglichkeiten eröffnet. Nach dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan 2010 ist in einem Vier-Zeitstufen-Plan der Handlungsrahmen für die Entwicklung zukünftiger Neubaugebiete festgelegt, um auch von daher eine Verstetigung des Wohnungsbaus auf dem Niveau von durchschnittlich 1.500 bis 2.000 Wohnungen pro Jahr zu sichern.

B. Darstellung der Lage

Das Geschäftsjahr 2002 – das 69. Jahr seit Gründung der SWSG – war insgesamt erfreulich. Die Tätigkeitsschwerpunkte konzentrierten sich im Baubereich markt- und förderbedingt weniger auf den Mietwohnungsneubau, als vielmehr auf die umfassende Bestandsmodernisierung und auf das Bauträgersgeschäft. Die Bewirtschaftung des umfangreichen eigenen Miethausbestandes hat wiederum wesentlichen Anteil am Gesamterfolg. Zudem konnte die seit 2001 als neues Betätigungsfeld hinzugekommene sozialverträgliche Privatisierung von ausgewählten Miethausbeständen deutlich ausgebaut werden.

Die SWSG hat 2002 ein Bauvolumen mit insgesamt 746 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Gesamtwert von 110,1 Mio. € bearbeitet; ein gegenüber dem Vorjahr volumenmäßig unverändertes Bauprogramm. Das Umlaufvermögen ist daran wertmäßig zu 58,6 % beteiligt.

Auf die Engagements im Anlagevermögen (Neubau, Totalsanierungen und sonstige Bestandserneuerungen) entfallen 475 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit sowie 59 Garagen im Herstellungswert von 45,6 Mio. €. Nach Wohneinheiten bemessen betreffen davon 14 % den Neubau von Sozialmietwohnungen.

Die Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsneubau werden von der Landeshauptstadt verbilligt im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Dafür ist ihr das alleinige und unbefristete Belegungsrecht eingeräumt.

Vorgenannte Sachanlageinvestitionen (Neubau wie Sanierung), die im übrigen durchweg langfristig finanziert sind, erfordern einen Eigenkapitaleinsatz von 13,5 Mio. € oder 29,6 % der Gesamtfinanzierung. Eine Rentabilität ist bei neubaugleichen Modernisierungen ab Beginn der Wiedervermietungsphase dadurch gegeben, dass es der SWSG – als Ergebnis einer externen Unternehmensberatung – gestattet ist, zu kostendeckenden Mieten außerhalb des Belegungsklientels der städtischen Vormerkdatei zu vermieten.

Die SWSG-Bauprogrammplanungen für die Jahre ab 2003 ff. konzentrieren sich bei bedarfsbedingt wieder aufgenommenem Miethausneubau (225 Einheiten) auf durchgreifende Bestandssanierungen i.S.v. § 16 WoFG und auf energieeinsparende Modernisierungen nach dem KfW-Programm (839 Einheiten) im Gesamtinvestment von 98,3 Mio. € und voraussichtlichem Eigenkapitalbedarf von 31,3 Mio. €. Soweit die SWSG keine staatliche Förderung erhält, wird mit Eigenkapital von bis

zu 40 % der Gesamtkosten frei finanziert. Um eine Mindesteigenkapitalverzinsung von 2 % p.a. zu erzielen, müssen die Mietneufestsetzungen marktgerecht kalkuliert werden. Diese betragen – bei unveränderter Erbbauzinsverbilligung – in der Spitze bis zu € 7,- / m² Wfl. + Mt. Durch das höhere Mietniveau werden als Mietinteressenten Personenkreise außerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 WoFG angesprochen, die die SWSG selbst und frei am Markt akquiriert. Als positiver Nebeneffekt ist eine Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnsiedlungen zu erwarten.

Die Neubauaktivitäten im Bauträgerbereich sind im Geschäftsjahr markt- und konkurrenzbedingt vorsichtig fortgesetzt worden. Mit Verkaufsausbuchungen im Festpreisvolumen von 13,0 Mio. € (30 Eigenheime, 26 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbe) ist nominell das gesetzte Ziel von 100 Verkaufswohnungen p.a. nicht erreicht worden. Tatsächlich waren allerdings am Jahresende 2002 weitere 64 beurkundete Verkäufe noch nicht übergabereif und demzufolge auf das neue Jahr zu übertragen. Nachdem sich im Zeitpunkt der Berichtsabfassung lediglich noch 33 Reiheneigenheime, 48 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten im Vertrieb befinden, sind die Bauträgerrisiken überschaubar.

Im Zuge der weiteren Bauprogrammplanung auf dem Bau- / Verkaufssektor für die Jahre ab 2003 sind 538 Wohneinheiten in Eigentumsmaßnahmen – Geschosswohnungen wie Reiheneigenheime – zzgl. 5 Gewerbeeinheiten und 587 Garagen im Gesamtverkaufswert von 139,3 Mio. € projektiert. Die betreffenden Baugrundstücke sind größtenteils entweder bereits erworben oder werden durch Abriss von nicht sanierungswürdigen 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 neue Ertragsquelle gut entwickelt hat sich die sozialverträgliche Privatisierung von Miethaussubstanz. Da die SWSG nur Erbbauberechtigter und nicht Grundstückseigentümer der betreffenden Liegenschaften ist, partizipiert die Stadt mit weit höherem Anteil an den Verkaufserlösen.

Auf Beschluss der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart wurde der Miethausbestand unter Portfolioaspekten analysiert. Danach haben sich als verkaufsg geeignet erwiesen, unrentierlicher kleinteiliger Streubesitz zur Privatisierung vorrangig an Kapitalanleger mit dem Ziel einer grundlegenden Sanierung oder dem Abriss zur anschließenden Neubebauung sowie ausgewählte Siedlungshäuser – i.d.R. einfach in Bauweise und Standards – zur Aufteilung in Wohneigentum zum Zwecke der Vermögensbildung in Mieterhand. 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.

Die in 2001 aufgenommene Bestandsprivatisierung ist geplant, in jährlichen Tranchen von etwa 200 bis 300 Wohneinheiten am Markt zu platzieren. 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.

Die Privatisierungsaktion wird mit knapp 1.600 ausgewählten, teils von den Beschlussgremien genehmigten und inzwischen verkauften oder in Akquisition befindlichen Objekteinheiten vorerst beendet sein. In 2001 wurden 50 Wohnein-

heiten zu anteiligen Mehrerlösen von 560 T€ verkauft, gefolgt von 306 Objekteinheiten in 2002 zu Mehrerlösen von 4,0 Mio. €. Für 2003 befindet sich ein Verkauf in ähnlicher Größenordnung in der Planung.

Die Bewirtschaftung des eigenen Miethausbestandes von 19.237 Wohnungen, 478 Gewerbe- und Sonstige Einheiten sowie 5.717 Garagen vollzieht sich geordnet. Im laufenden Geschäftsjahr sind für den Gesamtbestand generelle Mieterhöhungen durchgeführt worden. Mit Wirkung vom 01.02.2002 erfolgte für den freifinanzierten Wohnraum eine Erhöhung der Ausgangsmieten um durchschnittlich 10 % und zum 01.03.2002 eine solche im preisgebundenen Bestand infolge Änderung der gesetzlichen Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Aus beiden Mieterhöhungen resultiert eine jährlicher Einnahmезuwachs von 2,9 Mio. €.

Zielvorgabe ist nach den Empfehlungen der beauftragten externen Unternehmensberatung für die freifinanzierten Miethausbestände eine schrittweise Heranführung an die Mittelwerte der jeweils gültigen Mietspiegelmieten. Somit ist eine weitere Generalmieterhöhung Mitte 2004 vorprogrammiert.

Im bundesweiten Durchschnitt befindet sich das Mietniveau in Stuttgart eher im Mittelfeld. Im Geschäftsjahr 2002 lagen lediglich bei 42 % aller SWSG-Wohnungen die Mietpreise höher als € 5,-/m² Wfl. + Mt. oder – im absoluten Betrag – die Monatsmieten höher als € 300,- kalt. Die Leerstandsausfälle, mit 1,6 Mio. € rückläufig (1,6 % aller Gesamtmieteinnahmen), waren zu mehr als 63 % durch Entmietungen infolge Modernisierung, Renovierung, Abriss, Verkaufsvorbereitung u.ä. verursacht, während sich zugleich die restlichen Ausfallgründe, vor allem durch erschwerte Vermietbarkeit im ungerichteten Althausbestand und

temporär im teuren Mietpreissegment des Neubaubestandes, vermindert haben. Die Mieterfluktuation besitzt seit dem Jahr 1995 die niedrigste Quote. Bei 6,56 % oder absolut 1.311 Mieterwechseln – davon etwa 52 % Todesfälle, Umzüge in Altenheime, Wohnungswechsel innerhalb des SWSG-Bestandes, Zwangsräumungen, Modernisierungen und Gebäudeabbrüche – hat sich die Umzugsbereitschaft der Mieter weiter verringert. Zum einen fehlt es an attraktiven konkurrierenden Wohnungsangeboten und zum anderen steht die geringere Mobilität im Zusammenhang mit den krisensicheren Arbeitsplätzen in der Region Stuttgart und dem damit verbundenen engen Wohnungsmarkt.

Die Abschreibungen von zweifelhaften oder uneinbringlichen Mietforderungen sind gegenüber den Vorjahren mit 756 T€ weiter zurückgegangen. 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 19,1 Mio. € inkl. Regiegebühren und aktivierungsfähiger Wertverbesserungsanteile aufgewendet. Dies ist mehr, als der dafür vorgesehene Ansatz in der Mietenkalkulation. Diese Ausgaben kommen zu den als Bautätigkeit behandelten Gebäudetotalsanierungen 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 Landeshauptstadt –

bestätigt durch die aktuelle Novellierung der städtischen Vormerk- und Belegungsrichtlinien – die Belegungszuständigkeit auf die SWSG übertragen, welche diese bindungsfrei Wohnungssuchenden – auch neu von auswärts nach Stuttgart zuziehenden Arbeitskräften – 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 eigenen Webseite im Internet erzielt.

Frei belegt werden können zudem Mietwohnungen nach Abschluss von Total-sanierungen, sofern die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit geforderten höheren Mieten nicht von Wohnungsbewerbern aus der städtischen Vormerkdatei bezahlt werden können.

Die mit dem Bauträgergeschäft einhergehende Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz umfasst am 31.12.2002 einen Verwaltungsbestand von 468 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten zzgl. Garagen. Eine Rentabilität ist aufgrund des geringen und durch Kündigung ständig abnehmenden Umfangs nicht zu erzielen, weshalb diese Sparte im laufenden Jahr an ein drittes Verwaltungsunternehmen abgegeben wurde.

Der Gesamtpersonalbestand der SWSG beträgt (Stand 01.05.2003) 153,5 Mitarbeiter(innen) inkl. 4 Auszubildende. Die Büroausstattung und Raumverhältnisse im gesellschaftseigenen Verwaltungsgebäude sind angemessen.

Nach den Zahlen des geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2002 ist die Bilanzsumme mit 678,4 Mio. € (Vj. 679,0 Mio. €) im Wesentlichen konstant geblieben. Die Abgänge infolge Stammkapitalherabsetzung sowie Bauverkaufs- und Privatisierungstätigkeit haben die Investitionszugänge leicht überkompensiert.

Mit einer Beteiligung des Sachanlagevermögens von 87,7% (Vj. 87,8%) am Gesamtvermögen sind die Hauptvermögenswerte im Miethausbestand gebunden. Im Passivbereich partizipieren das Eigenkapital (ohne eigenkapitalähnliche Sonderposten für Investitionszuschüsse) mit 25,8% (Vj. 27,5%) und die fast ausnahmslos im Sachanlagevermögen gebundene Dauerfinanzierung mit 60,7% (Vj. 58,5%) am Gesamtkapital.

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 der Bauprogramme 2003 ff. Jahre geplanten Sachanlageinvestitionen ist verfügbar, auch für den Fall, dass erwartete staatliche Fördermittel ausbleiben. Allen Zahlungsverpflichtungen kann und konnte stets uneingeschränkt entsprochen werden.

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr mit überdurchschnittlichem Erfolg ab. Der Jahresüberschuss beruht auf den nachhaltig gesicherten Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung und den guten Verkaufserfolgen aus Privatisierungs- und Bauträgergeschäft. Das wieder knapper gewordene Wohnraumangebot in Stuttgart garantiert weitere Vermietbarkeit der vorhandenen Wohnungsbestände.

Der Jahresüberschuss von 13,8 Mio. € (Vj. 10,0 Mio. €) entspricht einer Verzinsung von 7,9% des im Unternehmen arbeitenden und offen ausgewiesenen Eigenkapitals von 175,0 Mio. € (ohne Sonderposten für Investitionszuschüsse).

Das laufende Geschäftsjahr dürfte nicht zuletzt aufgrund der weiteren Privatisierungsverkäufe ähnlich positiv ausfallen.

Der auf Beschluss der Alleingesellschafterin eingeschaltete externe Unternehmensbe-

rater hat im Jahr 2002 im SWSG-Aufsichtsrat und im Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart seinen Abschlussbericht zur strategischen Neuausrichtung der SWSG abgegeben. Die Kernaussagen seiner gutachterlichen Untersuchungen lassen sich in 3 wesentlichen Punkten zusammenfassen:

1. Die preisfreien Mieten werden sukzessive erhöht, mit dem Ziel einer Heranführung an den Mittelwert der jeweils gültigen Mietspiegelmieten.
2. Die unter Portfolioaspekten analysierten Mietwohnungsbestände bilden Grundlage für eine begrenzte und sozialverträgliche Bestandsprivatisierung. Die erwarteten Mehrerlöse aus der Hebung von stillen Reserven kommen der Sanierung erhaltungswürdiger Miethaussubstanz zugute.
3. Die Grundsanierung der Miethausbestände wird portfolioorientiert und kostenoptimiert fortgesetzt, unabhängig von der Frage einer staatlichen Wohnraumförderung. Im Falle der Freifinanzierung werden bis zu 40 % der Gesamtfinanzierung an Eigenmitteln der Gesellschaft bereitgestellt. Die Mietpreise sind so zu bemessen, dass eine Mindesteigenkapitalrendite von 2 % p.a. erreicht wird. Die Wohnungsbelegung muss infolgedessen ein einkommenstärkeres Mieterklientel ansprechen.

C. Wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung und das Risikomanagement

Zum 01.05.1998 ist durch §91 Abs. 2 AktG das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) in Kraft getreten. Danach hat der Vorstand einer Aktiengesellschaft geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen früh erkannt werden.

Dieses in erster Linie für börsennotierte Aktiengesellschaften geltende Gesetz wird sinngemäß auch für GmbHs angewandt, insbesondere bei kommunalen Beteiligungstöchtern, welche der erweiterten Prüfungspflicht nach Haushaltsgrundsatzgesetz unterliegen.

Die SWSG hat ihre bestehenden Instrumente und Maßnahmen zum Risikomanagement erstmals in einem Risikohandbuch vom 28.07.2000 vollständig erfasst, dokumentiert und diese in weiteren vierteljährlichen Reports fortgeschrieben und zeitnah überwacht. Zum Stichtag 31.12.2002 wurden alle bestehenden Risiken unter Hinzuziehung eines externen Beratungsunternehmens neu identifiziert und bewertet und in einem Gesamtrisikobericht zusammengefasst.

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

► *Staatliche Reformbestrebungen zur Haushaltskonsolidierung*

Derzeit noch nicht absehbare Risiken aus zu erwartenden Sparmaßnahmen auf Ebene der Bundesregierung können seitens der SWSG zu veränderten geschäftspolitischen Maßnahmen mit zeitlicher Streckung der jährlichen Programmplanungen zwingen. Die Entwicklung dieses Risikos wird in einem weiteren Reporting zum 30.06. dieses Jahres zu analysieren und aufzugreifen sein.

► *Freifinanzierte Bestandssanierung*

Nachhaltig limitierte Bestandsverkäufe zur Hebung stiller Reserven und Maßnahmefinanzierung im Wege erhöhtem Eigenkapitaleinsatzes.

► *Abbau von Unwirtschaftlichkeiten in der Bestandsverwaltung*

Ausschöpfung sich bietender Mieterhöhungsspielräume, Festsetzung kostendeckender Mieten nach Modernisierungsabschluss und Wohnungsbelegung mit zahlungssicherem Klientel.

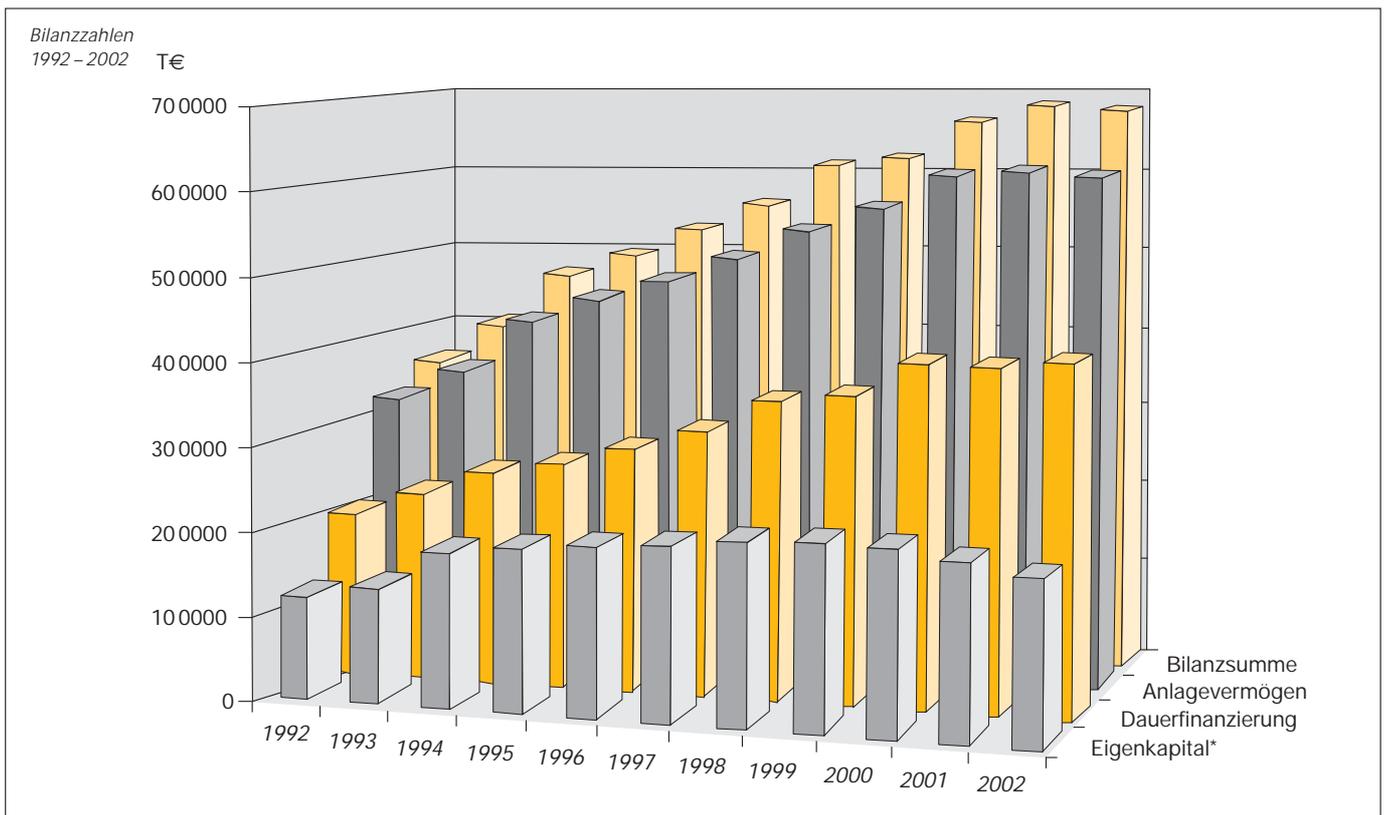
- ▶ **Abbau von Forderungs- und Leerstandsausfällen in der Vermietung**
 Weitere Verbesserung des Mahn- und Klagewesens durch schnelleren Zugriff auf säumige Zahler und selektivere Auswahl von Mietinteressenten bei der Wohnungsbelegung. Beibehaltung des Sozial- und Schuldenmanagements.
- ▶ **Kostensteuerung im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich**
 Fortführung des Instandhaltungscontrollings zur Überwachung der entstehenden Kosten. Umsetzung des Modernisierungsplans zur Erneuerung und Instandsetzung des alten Hausbestandes.

- ▶ **Bauträgetätigkeit**
 Verstärkung der Projektsteuerung und Projektentwicklung zur frühzeitigen Erkennung von Angebotsüberhängen und dementsprechendes Handeln.

Stuttgart, im Mai 2003

Die Geschäftsführung

gez. Röhr gez. Haußer
 Vorsitzender



* Inkl. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen von z. Zt. rd. 44 Mio. € (bis 1993 saldiert und aufgrund steuerlicher Außenprüfung danach brutto gezeigt)

Jahresabschluss 2002

Bilanz zum 31. Dezember 2002

Aktivseite	€	€	(Vorjahr) €
<u>Anlagevermögen</u>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		122.480,-	166.313,-
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	547.071.847,36		549.648.103,46
mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.474.130,62		32.668.530,67
Grundstücke ohne Bauten	211.439,49		211.439,49
Bauten auf fremden Grundstücken	1.758.804,20		1.840.331,25
Maschinen	6.673,-		8.498,-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	624.379,94		701.500,-
Anlagen im Bau	8.371.802,31		8.252.208,89
Bauvorbereitungskosten	287.211,83	592.806.288,75	687.505,67
<i>Finanzanlagen</i>			
Beteiligungen	920.325,39		920.325,39
Sonstige Ausleihungen	-, -	920.325,39	10.225,84
Anlagevermögen insgesamt		593.849.094,14	595.114.981,66
<u>Umlaufvermögen</u>			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Grundstücke ohne Bauten	5.536.442,25		6.392.135,88
Bauvorbereitungskosten	1.330.054,04		1.618.113,19
Grundstücke mit unfertigen Bauten	25.983.027,81		19.361.004,15
Grundstücke mit fertigen Bauten	321.295,69		25.564,59
Unfertige Leistungen	15.728.501,74		16.314.239,81
Andere Vorräte	25.548,55		37.417,12
Geleistete Anzahlungen	2.113.169,66	51.038.039,74	11.328,40
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	816.408,50		802.834,58
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.628.031,60		3.182.737,48
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.293,15		160.201,87
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.366,35		10.612,16
Forderungen gegenüber Alleingesellschafterin	-, -		25.568.940,04
Sonstige Vermögensgegenstände	2.014.952,45	4.473.052,05	2.161.723,59
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		28.224.600,93	7.196.023,-
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Geldbeschaffungskosten	851.052,68		989.101,61
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.811,87	854.864,55	3.911,89
Bilanzsumme		678.439.651,41	678.950.871,02
<i>Treuhandvermögen</i>		9.991.465,42	8.814.173,53

Passivseite	€	€	(Vorjahr) €
<u>Eigenkapital</u>			
<i>Gezeichnetes Kapital</i>			
Stammkapital		50.000.000,-	75.568.940,04
<i>Gewinnrücklagen</i>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	23.000.000,-		20.000.000,-
Bauerneuerungsrücklage	52.700.000,-		48.000.000,-
Andere Gewinnrücklagen	43.000.000,-	118.700.000,-	39.000.000,-
<i>Bilanzgewinn</i>			
Jahresüberschuss	13.792.162,01		9.983.973,23
Einstellungen in Rücklagen	- 7.484.807,25	6.307.354,76	- 5.768.780,48
Eigenkapital insgesamt		175.007.354,76	186.784.132,79
<u>Sonderposten</u>			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		43.963.838,26	44.890.831,88
<u>Rückstellungen</u>			
Rückstellungen für Pensionen	2.449.000,-		2.400.495,-
Steuerrückstellungen	1.188.000,-		1.202.100,-
Sonstige Rückstellungen	5.848.000,-	9.485.000,-	5.930.476,22
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	339.194.568,64		332.116.617,61
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	76.681.151,19		70.657.189,16
Erhaltene Anzahlungen	17.011.960,15		17.373.901,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.723.125,49		9.947.285,12
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	968,94		-, -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.563.984,52		6.129.242,95
Sonstige Verbindlichkeiten;	201.359,46		845.254,85
(davon aus Steuern)	(-,-)		(4.411,61)
(davon i.R.d. sozialen Sicherheit)	(-,-)	449.377.118,39	(-,-)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		606.340,-	673.344,-
Bilanzsumme		678.439.651,41	678.950.871,02
Treuhandverbindlichkeiten		9.991.465,42	8.814.173,53

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2002

	€	€	(Vorjahr) €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	100.233.577,28		94.554.679,59
aus Verkauf von Grundstücken	12.958.073,95		28.628.811,48
aus Betreuungstätigkeit	131.735,69		123.259,11
aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.957,75	113.336.344,67	44.080,91
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.043.957,54	– 8.427.907,43
Andere aktivierte Eigenleistungen		779.766,53	667.306,09
Sonstige betriebliche Erträge		6.967.431,89	2.800.155,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	– 46.127.715,60		– 46.964.391,89
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	– 19.380.756,05		– 15.400.604,79
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	– 119.394,50	– 65.627.866,15	– 213.552,88
<i>Rohergebnis</i>		61.499.634,48	55.811.835,46
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	– 6.219.582,57		– 6.194.438,50
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; (davon für Altersversorgung € 607.128,89)	– 1.905.052,41	– 8.124.634,98	– 1.789.283,92 (555.520,62)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 19.237.615,91	– 17.778.497,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 4.105.738,56	– 3.453.382,89
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	101,41		415,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	865.445,76	865.547,17	544.415,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		– 14.557.443,66	– 13.233.040,27
<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		16.339.748,54	13.908.023,63
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.253,27	– 1.207.568,79
Sonstige Steuern		– 2.548.839,80	– 2.716.481,61
<i>Jahresüberschuss</i>		13.792.162,01	9.983.973,23
<i>Einstellungen in Gewinnrücklagen</i>			
in die Bauerneuerungsrücklage	– 4.700.000,–		– 2.593.000,–
in andere Gewinnrücklagen	– 2.784.807,25	– 7.484.807,25	– 3.175.780,48
Bilanzgewinn		6.307.354,76	4.215.192,75

Anhang für das Geschäftsjahr 2002

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 gemäß § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

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

Die *immateriellen Vermögensgegenstände* werden mit jährlich 20 % der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Die Gebäude der SWSG befinden sich überwiegend auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Entsprechend der Laufzeit der Erbbaurechte werden die *Kosten für Erbbaurechte* linear abgeschrieben.

Bei *Wohngebäuden*, einschließlich der dazu gehörenden Räume, die gewerblichen Zwecken dienen, und Garagen

beträgt die Abschreibung grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG jährlich 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie nach dem 31.12.1924 fertig gestellt worden sind, und 2,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie vor dem 01.01.1925 fertig gestellt worden sind.

Die Kosten der *Außenanlagen* werden mit jährlich 10 % abgeschrieben.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen wurden nach folgenden Grundsätzen als Herstellungskosten behandelt:

1. Die Aufwendungen für öffentlich-geförderte, neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.
2. Die Aufwendungen für öffentlich-geförderte Maßnahmen zur Energieeinsparung (KfW-Modernisierungen) werden aktiviert, soweit sie mit Arbeiten zur Substanzmehrung des Gebäudes oder Erhaltungsarbeiten, die durch diese verursacht worden sind, im Zusammenhang stehen.
3. Die Aufwendungen für die Modernisierung einzelner Wohnungen (Einzelmodernisierungen) werden aktiviert, soweit sie den erstmaligen Einbau von Bädern und Heizungsanlagen unter anderem betreffen.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der separat bilanzierten *Geschäfts- und andere Bauten* werden grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG mit jährlich 2,0 %, soweit sie nach dem 31.12.1924 fertig gestellt worden sind, und mit 2,5 %, soweit sie vor dem 01.01.1925 fertig gestellt worden sind, abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31.12.1991 fertig gestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG. Zu den Abschreibungen von *Kosten für Erbbaurechte* und *Außenanlagen* gilt vorstehendes analog.

Die Kosten für *Bauten auf fremden Grundstücken* werden entsprechend der Laufzeit der Mietverhältnisse über 30 Jahre und die dazugehörigen Außenanlagen über 10 Jahre linear abgeschrieben.

Bei *Maschinen* und der *Betriebs- und Geschäftsausstattung* richten sich die Abschreibungssätze nach den kürzesten zulässigen Nutzungsdauern gemäß den von der Finanzverwaltung veröffentlichten AfA-Tabellen. Die Vereinfachungsregel gemäß Abschnitt 44 Abs. 2 S. 3 EStR wird angewendet.

Die Anschaffungskosten der *Geringwertigen Wirtschaftsgüter* werden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und im Anlagenpiegel als Zu- und Abgang gezeigt.

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

Die *Beteiligungen* an der Bauträgergesellschaft »Wohnbau Fasanengarten GbR mbH« und der »GbR Burgholzof« sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.

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

Die unter den *anderen Vorräten* ausgewiesenen Heizölvorräte werden nach dem Durchschnittsverfahren bewertet.

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

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

Die Auflösung der unter den *Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten* ausgewiesenen und vor dem 01.01.2000 angefallenen Kosten der Geldbeschaffung erfolgt über die Laufzeit des Darlehens bzw. Dauer der Zinsfestschreibung.

Die *Bauerneuerungsrücklage* wird je nach Fertigstellungszeitpunkt der Verwaltungseinheiten gebildet.

Als *Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen* sind die erhaltenen Investitionszuschüsse zur Objektfinanzierung ausgewiesen, die korrespondierend zu den entsprechenden Gebäudeabschreibungen zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden. Der Sonderposten wurde gemäß Abschnitt 34 EStR gebildet.

Die *Rückstellungen für Pensionen* und die unter den *sonstigen Rückstellungen* ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit nach tarifvertraglicher Regelung im öffentlichen Dienst basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Es wurden die »Richttafeln 1998« von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von jährlich 6,0 % (Rückstellungen für Pensionen) beziehungsweise 5,5 % (Rückstellungen für Altersteilzeit) zugrundegelegt.

Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen werden unter den *sonstigen Rückstellungen* ausgewiesen. Sie berücksichtigen erkennbare Defizite in der Wirtschaftlichkeit aus der Vermietung von öffentlich-geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung. Die Berechnung der Rückstellungen erfolgt grundsätzlich durch Gegenüberstellung der zu erwartenden Mieterlöse mit den auf die Wohngebäude entfallenden kalkulierten Aufwendungen. Bei den Wohngebäuden

wurden die bilanziellen Abschreibungen in der Finanzbuchhaltung (Vj. kalkulatorische Abschreibungen) berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2002 wurde der Rechnungszinssatz dem nachhaltig gesunkenen Kapitalmarktzinsniveau angepasst und erstmals mögliche Mietpreiserhöhungen während der Mietpreisbindungsdauer in die Berechnung einbezogen. Die dabei entstehenden Unterdeckungen wurden über den Zeitraum der Mietpreisbindung berücksichtigt und auf den Bilanzstichtag abgezinst. Diese Abweichung von den bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beeinflusst nur unwesentlich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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

Die *Verbindlichkeiten* werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

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

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 780 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 20.394 T€ entfallen 19.132 T€ auf öffentlich-geförderte, neubaugleiche Modernisierungen, 623 T€ auf Modernisierungen einzelner Wohnungen (Einzel-

modernisierungen) und 639 T€ auf öffentlich-geförderte Maßnahmen zur Energieeinsparung.

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

2. Unfertige Leistungen

Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sind mit 15.698 T€ enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 11 T€ (Vj. 9 T€). Es handelt sich um Darlehen an 12 Mitarbeiter(innen). Weitere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position sind im Wesentlichen vor dem 01.01.2000 angefallene Kosten der Geldbeschaffung ausgewiesen.

5. Gezeichnetes Kapital

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 21.07.2000 wurde das Stammkapital um € 25.568.940,04 auf € 50.000.000,00 herabgesetzt. Die Auszahlung an die Landeshauptstadt Stuttgart erfolgte im Geschäftsjahr 2001. Die Herabsetzung des Stammkapitals wurde am 22.04.2002 ins Handelsregister eingetragen und somit handelsrechtlich wirksam.

6. Gewinnrücklagen

Bilanzgewinn	Jahresüberschuss 01.01.2002	Einstellung aus dem		Bestand am 31.12.2002
		des Vorjahrs	des Geschäftsjahres	
	T€	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	20.000	3.000	–,-	23.000
Bauerneuerungsrücklage	48.000	–,-	4.700	52.700
Andere Gewinnrücklagen	39.000	1.215	2.785	43.000
	107.000	4.215	7.485	118.700

Die *Bauerneuerungsrücklage* beträgt zum 31.12.2002 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen € 30,00 und € 55,00 (Vj.: zwischen € 24,00 und € 52,00) und pro Garagen-einheit € 115,00 (Vj.: € 112,00).

7. Rückstellungen für Pensionen

	31.12.2002	(31.12.2001)
	T€	T€
Unmittelbare Pensionsverpflichtungen	2.449	2.400

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externer Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31.12.2002 5.180 T€ und ist entsprechend dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB nicht zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebene i.S.d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 421 T€.

8. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind im Wesentlichen Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung (3.133 T€), noch zu erwartende Baukosten für übergebene Objekte (1.119 T€), für Altersteilzeit (599 T€) und für zum Jahresende 2002 nicht genommenen Urlaub (585 T€).

9. Verbindlichkeiten

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

**10. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin
Landeshauptstadt Stuttgart**

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2002	(31.12.2001)
	T€	T€
<i>Aktiva</i>		
Forderungen aus Vermietung	19	6
Forderungen gegenüber Alleingesellschafterin	0	25.569
Sonstige Vermögensgegenstände	590	586
	<u>609</u>	<u>26.161</u>
<i>Passiva</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.241	39.500
Erhaltene Anzahlungen	113	3
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.556	2.594
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91	29
Sonstige Verbindlichkeiten	174	518
	<u>41.175</u>	<u>42.644</u>

**II. Erläuterungen zur
Gewinn- und Verlustrechnung**

11. Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betreffen mit 4.336 T€ (Vj. 721 T€) Erträge aus Anlagenverkäufe und mit 1.541 T€ (Vj. 1.387 T€) Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen.

**12. Aufwendungen für die
Hausbewirtschaftung**

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Erbbauzinsen in Höhe von 4.434 T€ (Vj. 4.125 T€) enthalten.

13. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2002
	T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.055
Bauvorbereitungskosten	459
	<u>1.514</u>

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 fertig gestellte und im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31.12.2002 nicht zu bilanzierende

Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 13.738 T€ und für die des Anlagevermögens auf 22.396 T€.

Weitere finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus der Beteiligung an der »Wohnbau Fasanengarten GbR mbH«, die anschließend erläutert wird.

15. Anteilsbesitz

Die SWSG ist an der Bauträgergesellschaft »Wohnbau Fasanengarten GbR mbH«, Stuttgart, zusammen mit zwei anderen Gesellschaftern zu jeweils einem Drittel mit quotaler Haftung beteiligt. Das Festkapital beträgt am 31.12.2002 2.761 T€ (Vj. 2.761 T€). Die Kapitalverlustkonten betragen 1.091 T€ (Vj. 1.131 T€). Somit beträgt das gesamte Kapital 1.670 T€ (Vj. 1.630 T€). Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2002 einen Gewinn von 40 T€ (Vj. 4 T€) aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 13 T€. Auf eine Abwertung wird verzichtet, da spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Gewinn zu rechnen ist.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen für die SWSG ergeben sich aus den zum 31.12.2002 ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 6.803 T€. Davon entfallen auf die SWSG entsprechend ihrem Beteiligungsanteil 2.268 T€. Desweiteren hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2002 für einen Teil der Verbindlichkeiten der »Wohnbau Fasanengarten GbR mbH« eine Bürgschaft in Höhe von 1 Mio. € übernommen.

Die SWSG ist mit zwei weiteren Wohnungsbaugesellschaften in Form einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen, in deren treuhänderischer Trägerschaft für die Landeshauptstadt Stuttgart das ehemalige Militärgelände Burgholzof (Robinson-Barracks) in Stuttgart-Bad Cannstatt im Rahmen einer städtebaulichen Entwick-

lungsmaßnahme einer geänderten Nutzung zugeführt wird. Im Innenverhältnis hat einer der Partner die verantwortliche Abwicklung der gesamten Treuhänderschaft übernommen.

Die Höhe des zum Stichtag 31.12.2002 aufgelaufenen Treuhandvermögens und der Treuhandverbindlichkeiten ist unter dem Bilanzstrich vermerkt. Die Treuhänderschaft für das Altgebiet konnte nach überwiegendem Verkauf der Neuordnungsgrundstücke an Bauträger weitestgehend abgewickelt werden. Derzeit wird die Privatisierung eines weiteren Arrondierungsgebiets für den Neubau von Wohngebäuden vorbereitet.

16. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Anzahl
Geschäftsführer	2
Kaufmännische Mitarbeiter	84
Technische Mitarbeiter	16
Hausmeister	48
(inklusive Regiegruppe)	<u>150</u>

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

17. Gesamtbezüge

	2002 T€
Mitglieder des Aufsichtsrats	<u>54</u>
Frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen	<u>67</u>
	<u>121</u>

Auf die Angabe der gewährten Gesamtbezüge für die Mitglieder der Geschäftsführung für die Tätigkeit i.S.d. § 285 Nr. 9 Buchst. a 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 2002 4.700 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 2.785 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

20. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

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

Michael Föll, Stellvertretender Vorsitzender (ab 25.02.2003), Bankkaufmann, Stadtrat, CDU

Dr. Joachim Pfeiffer, Stellvertretender Vorsitzender, Direktor, Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung, CDU (bis 20.02.2003)

Matthias Hahn, Bürgermeister, Referat Städtebau, SPD

Robert Baumstark, Mechanikermeister, Stadtrat, SPD

Silvia Fischer, Berufsschullehrerin, Stadträtin, Bündnis 90/Grüne

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

Sonja Jäger, Selbst. Tierhomöopathin, Stadträtin, CDU

Manfred List, Buchhändler, Stadtrat, CDU

Ursula Pfau, Hausfrau, Stadträtin, CDU

Ingrid Saal-Rannacher, Ministerialrätin, Stadträtin, FDP/DVP (ab 28.11.2002)

Annette Sawade, Dipl. Chemikerin, Stadträtin, SPD

Wolfram Schöck, Direktor, Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung (ab 20.02.2003)

Corinna Werwigk-Hertneck Rechtsanwältin, Stadträtin, FDP/DVP (bis 28.11.2002)

Konrad Zaiß, Weinbaumeister, Stadtrat, FW

Geschäftsführung

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

Michael Peter Haußer, Dipl.-Ing. (FH)

Stuttgart, im Mai 2003

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

gez. Peter-Jürgen Röhr
Vorsitzender

gez. Michael Peter Haußer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2002

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.12.2002 €
	Stand 01.01.2002 €	Zugänge 2002 €	Abgänge 2002 €	Umbuchungen 2002 €	
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	451.290,46	24.850,76	-,-	-,-	476.141,22
<i>Sachanlagen</i>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	753.681.017,48	5.990.601,46	10.263.038,46	+ 12.107.271,44	761.515.851,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.264.174,37	157.236,81	257.181,60	+ 3.586.447,54	45.750.677,12
Grundstücke ohne Bauten	211.439,49	-,-	-,-	-,-	211.439,49
Bauten auf fremden Grundstücken	2.473.867,14	-,-	-,-	-,-	2.473.867,14
Maschinen	57.087,54	1.947,50	-,-	-,-	59.035,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.569.681,27	215.450,01	117.614,31	-,-	2.667.516,97
Anlagen im Bau	8.252.208,89	15.533.275,96	2.787,57	- 15.410.894,97	8.371.802,31
Bauvorbereitungskosten	848.664,40	401.214,19	314.200,-	- 342.246,04	593.432,55
	810.358.140,58	22.299.725,93	10.954.821,94	- 59.422,03	821.643.622,54
<i>Finanzanlagen</i>					
Beteiligungen	920.325,39	-,-	-,-	-,-	920.325,39
Sonstige Ausleihungen	10.225,84	-,-	10.225,84	-,-	-,-
	930.551,23	-,-	10.225,84	-,-	920.325,39
	811.739.982,27	22.324.576,69	10.965.047,78	- 59.422,03	823.040.089,15

(Anlage A)

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2002 €	Zugänge 2002 €	Abgänge 2002 €	Umbuchungen 2002 €	Stand 31.12.2002 €	Stand 31.12.2001 €	Stand 31.12.2002 €
284.977,46	68.683,76	-,-	-,-	353.661,22	166.313,-	122.480,-
204.032.914,02	16.628.847,26	6.209.870,63	- 7.886,09	214.444.004,56	549.648.103,46	547.071.847,36
9.595.643,70	1.702.985,28	29.968,57	+ 7.886,09	11.276.546,50	32.668.530,67	34.474.130,62
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	211.439,49	211.439,49
633.535,89	81.527,05	-,-	-,-	715.062,94	1.840.331,25	1.758.804,20
48.589,54	3.772,50	-,-	-,-	52.362,04	8.498,-	6.673,-
1.868.181,27	292.538,07	117.582,31	-,-	2.043.137,03	701.500,-	624.379,94
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	8.252.208,89	8.371.802,31
161.158,73	459.261,99	314.200,-	-,-	306.220,72	687.505,67	287.211,83
216.340.023,15	19.168.932,15	6.671.621,51	-,-	228.837.333,79	594.018.117,43	592.806.288,75
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	920.325,39	920.325,39
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	10.225,84	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	930.551,23	920.325,39
216.625.000,61	19.237.615,91	6.671.621,51	-,-	229.190.995,01	595.114.981,66	593.849.094,14

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

Verbindlichkeiten	Stand	davon mit einer Restlaufzeit von
	31.12.2002	unter 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(332.116.617,61) 339.194.568,64	(9.100.899,49) 9.127.092,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(70.657.189,16) 76.681.151,19	(1.878.346,82) 2.004.208,85
Erhaltene Anzahlungen	(17.373.901,44) 17.011.960,15	(17.373.901,44) 17.011.960,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(9.947.285,12) 10.723.125,49	(9.947.285,12) 10.723.125,49
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(-,-) 968,94	(-,-) 968,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(6.129.242,95) 5.563.984,52	(6.129.242,95) 5.563.984,52
Sonstige Verbindlichkeiten	(845.254,85) 201.359,46	(845.254,85) 201.359,46
Gesamtbetrag	(437.069.491,13) 449.377.118,39	(45.274.930,67) 44.632.700,25

(Anlage B)

davon mit einer Restlaufzeit von		gesichert durch	
1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	Grundpfandrechte	Bürgschaften der Landeshauptstadt Stuttgart
€	€	€	€
(34.826.736,26)	(288.188.981,86)	(258.721.622,26)	(73.375.197,89)
35.906.151,92	294.161.323,88	268.198.563,73	70.996.004,91
(7.801.934,76)	(60.976.907,58)	(31.246.132,64)	(-, -)
8.374.081,67	66.302.860,67	38.533.750,47	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(42.628.671,02)	(349.165.889,44)	(289.967.754,90)	(73.375.197,89)
44.280.233,59	360.464.184,55	306.732.314,20	70.996.004,91

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

»Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 01.01.2002 bis zum 31.12.2002 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag 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 die 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 rechnungslegungs-

bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter 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.«

Ernst & Young
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Ruter gez. Möhring
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

Stuttgart, den 20.05.2003

Wirtschaftliche Lage

I. Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	2002		(2001)		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	+ ./. T€	
<i>Vermögen</i>						
Anlagevermögen	594.878,6	87,7	596.260,8	87,8	./.	1.382,2
Flüssige Mittel	28.224,6	4,1	7.196,0	1,1	+	21.028,6
Übrige Aktiva	55.336,5	8,2	75.494,1	11,1	./.	20.157,6
Summe Aktiva	678.439,7	100,0	678.950,9	100,0	./.	511,2
<i>Kapital</i>						
Eigenkapital	175.007,4	25,8	186.784,2	27,5	./.	11.776,8
Sonderposten	43.963,8	6,5	44.890,8	6,6	./.	927,0
Rückstellungen	9.485,0	1,4	9.533,1	1,4	./.	48,1
Dauerfinanzierung	411.738,3	60,7	397.340,7	58,5	+	14.397,6
Übrige Passiva	38.245,2	5,6	40.402,1	6,0	./.	2.156,9
Summe Passiva	678.439,7	100,0	678.950,9	100,0	./.	511,2

Anmerkung: Der Bilanzgewinn 2002 wurde als Eigenkapital behandelt.

Die Geldbeschaffungskosten und die Rücklagen in Wohnungseigentümergeinschaften sind dem Anlagevermögen sowie die vorausbezahlten Aufwendungsdarlehen und die Mietkautionen dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet.

Die Bilanzsumme entspricht in etwa der des Vorjahres.

Auf der Aktivseite sind die Vermögenszuwächse durch Neubau, Modernisierung und verbesserte Barliquidität weitgehend neutralisiert worden durch Stammkapitalherabsetzung (25,5 Mio. €), Bestandsprivatisierung (6,4 Mio. €) und Verkäufe im Bauträgergeschäft (12,1 Mio. €).

Mit einem Anteil von 87,8 % aller Anlageinvestitionen am Gesamtvermögen zeichnet sich die SWSG vorrangig als Bestandsunternehmen aus.

Im Passivbereich hat das Eigenkapital ebenfalls durch vgl. Stammkapitalherabsetzung abgenommen, was allerdings durch die laufende Gewinnbildung mit 13,8 Mio. €

teilkompensiert wurde. Die Eigenkapitalquote ist um lediglich 1,7 Prozentpunkte auf 25,8 % geschrumpft.

Dem Sonderposten für Investitionszuschüsse, der der Objektfinanzierung zur Niedrighaltung der Mieten dient, kommt mit 6,5 % Anteil an der Gesamtpassiva eigenkapitalähnlicher Charakter zu.

Bei den Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung übersteigen die Darlehenszuwächse aufgrund laufender Investitionstätigkeit im Anlagevermögen (24,3 Mio. €) die planmäßigen und außerplanmäßigen Darlehenstilgungen (10,6 Mio. €). Restlich angewachsen sind außerdem die im Unternehmen angelegten und arbeitenden Mietkautionen (0,7 Mio. €).

Mit der gegebenen (langfristigen) Fremdverschuldung von 60,7 % der Gesamtpassiva verfügt die SWSG weiterhin über gesicherte Finanzverhältnisse.

II. Deckungsrechnung

Aus der Gegenüberstellung von Anlagevermögen und langfristigem Kapital unter Berücksichtigung der laufenden und der geplanten Bautätigkeit sowie der voraussichtlichen Eigenkapitalbildung in 2003 ergeben sich folgende Deckungsverhältnisse:

<i>1. Bilanz</i>	T€	T€
AKTIVA		
Buchwert des Anlagevermögens	593.849,1	
Zuzurechnende Geldbeschaffungskosten	851,1	
Zuzurechnende Instandhaltungsrücklagen in Eigentümergemeinschaften	178,4	594.878,6
PASSIVA		
Langfristiges Fremdkapital	401.334,7	
Langfristige Rückstellungen	6.181,0	
Übrige lfr. Posten	10.403,6	
Sonderposten für Investitionszuschüsse	43.963,8	
Eigenkapital der Gesellschaft	175.007,4	636.890,5
<i>Überdeckung aus der Bilanz zum 31.12.2002</i>		42.011,9
 <i>2. Veränderungen aus der Bautätigkeit</i>		
<i>2.1 Abwicklung laufender und früherer Bau- und Modernisierungsprogramme</i>		
Noch anfallende Neubaukosten	8.850,6	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	7.135,5	./ 1.715,1
Noch anfallende Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierungen	13.545,0	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	15.636,3	2.091,3
 <i>Übertrag</i>		376,2

	T€	T€
<i>Übertrag</i>		376,2
2.2 Voraussichtlicher Eigenkapitalbedarf für das Bau- und Modernisierungsprogramm 2003 ff. Jahre		
Erwartete Neubaukosten	33.880,4	
Zum 31.12.2002 vorfinanzierte Projektkosten	./.	481,0
	<u>33.399,4</u>	
Erwartete Fremdfinanzierungsmittel	<u>23.514,0</u>	./.
		9.885,4
Erwartete Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierungen	64.426,0	
Zum 31.12.2002 vorfinanzierte Projektkosten	./.	5.952,9
	<u>58.473,1</u>	
Erwartete Fremdfinanzierungsmittel	43.454,6	
Zum 31.12.2002 vorgeflossene Fremdmittel	./.	449,9
	<u>43.004,7</u>	./.
		15.468,4
Sonstige Einzelmodernisierungen, Nachaktivierungen und Wertverbesserungen		./.
		3.000,0
Unterdeckung aus der Bautätigkeit		<u>./.</u>
		27.977,6
3. Sonstige Faktoren in 2003		
3.1 Voraussichtlicher geldrechnungsmäßiger Überschuss		24.300,0
3.2 Anschaffungen Betriebs- und Geschäftsausstattung u.ä.	./.	500,0
3.3 Zufluss Mietkautionen		800,0
3.4 Darlehensablösungen	./.	4.000,0
Überdeckung aus Sonstigen Faktoren		<u>20.600,0</u>
Gesamte Überdeckung		<u>34.634,3</u>

Die langfristige Deckungsrechnung ist geordnet, obwohl alle begonnenen oder geplanten Miethausbauvorhaben einschl. Modernisierungen der Bauprogramme ab 2003 ff. – soweit bekannt – mit ihrem Eigenkapitalbedarf 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:

	2002 T€	(2001) T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>		
Erträge	101.382,8	96.837,7
Aufwendungen	90.749,5	89.766,5
	+ 10.633,3	+ 7.071,2
<i>Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit</i>		
Erträge	36.695,3	43.104,4
Aufwendungen	33.640,1	40.258,3
	+ 3.055,2	+ 2.846,1
<i>Kapitalwirtschaft</i>		
Erträge	865,5	544,8
Aufwendungen	685,6	118,3
	+ 179,9	+ 426,5
Ordentliches Betriebsergebnis	+ 13.868,4	+ 10.343,8
<i>Übrige Rechnung</i>		
Erträge	1.258,9	1.414,5
Aufwendungen	1.335,1	1.774,3
	./ 76,2	./ 359,8
Jahresüberschuss	13.792,2	9.984,0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	./ 7.484,8	./ 5.768,8
Bilanzgewinn	6.307,4	4.215,2

Der *Jahresüberschuss* entspricht einer Verzinsung des im Unternehmen arbeitenden Eigenkapitals (175,0 Mio. €) von 7,9 %.

Hauptertragsquelle bildet wie bisher die *Hausbewirtschaftung*, in welcher das überwiegende Gesellschaftskapital und -personal gebunden ist. Die Betriebsfunktion deckt 85 % der Gesamtverwaltungskosten und 96 % aller Kapitalkosten einschl. Erbbauzinsen.

Vor allem durch gestiegene Mieteinnahmen infolge Neubezug, verringerte Leerstands- ausfälle und gesetzlich zulässige Miet- erhöhungen hat sich die Ertragsseite im

Vergleich zum Vorjahr spürbar verbessert, während die Aufwandsseite – teils durch Kompensation mit Einsparungen bei Grundsteuern, Mietforderungsverzichten und laufender Gebäudeinstandhaltung (zugunsten der wirkungsvolleren Gebäudetotalanierung) – um 3,6 Mio. € geringer zugenommen hat. Das Mehrergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 10,6 Mio. € trägt wesentlich zur Gewinnbildung 2002 bei, wohingegen der geldrechnungsmäßige Überschuss mit 19,0 Mio. € noch günstiger ausfällt.

In der *Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit* schlägt sich der gute Vermark-

tungserfolg bei der Bestandsprivatisierung mit Mehrerlösen von 4,3 Mio. € nieder. Das Bauträgergeschäft im Umsatzvolumen von 13,0 Mio. € (Vj. 28,6 Mio. €) ist deshalb gegenüber dem Vorjahr ergebnismäßig zurückgefallen, weil mehr als die Hälfte der in 2002 beurkundeten Verkäufe am Jahresende noch nicht übergabereif war. Im Folgejahr ist mit ähnlich gutem Gesamterfolg aus dieser Betriebsfunktion zu rechnen.

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

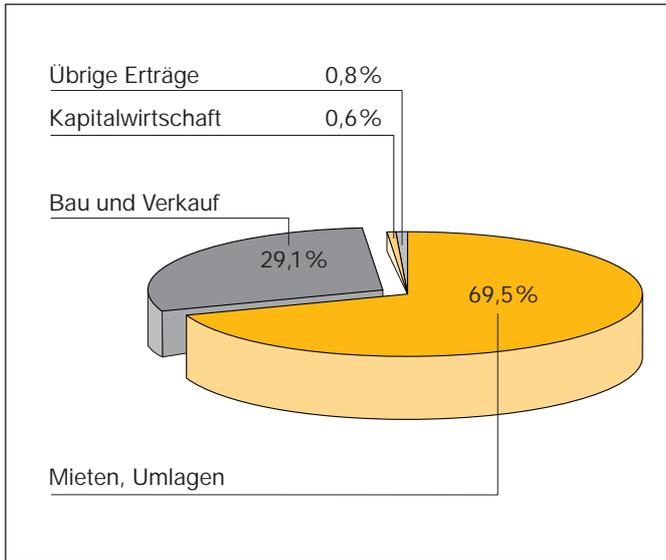
Die *Übrige Rechnung* ist vor allem belastet durch weitere Dotierung der Drohverlustrückstellungen für förderbedingt befristet unrentierliche Mietobjekte (0,8 Mio. €). Der Rückstellungsbemessung liegen – abweichend zu den Vorjahren – die handelsrechtlichen Abschreibungen zugrunde.

Die *Ertragslage* schließt insgesamt mit einem erfreulichen Gesamtergebnis ab. Hauptertragsquelle bildet weiterhin die Hausbewirtschaftung. Hinzu kommen das Bauträger- und das Privatisierungsgeschäft, woraus in der Zukunft maßgebliche Entwicklungspotentiale erwartet werden.

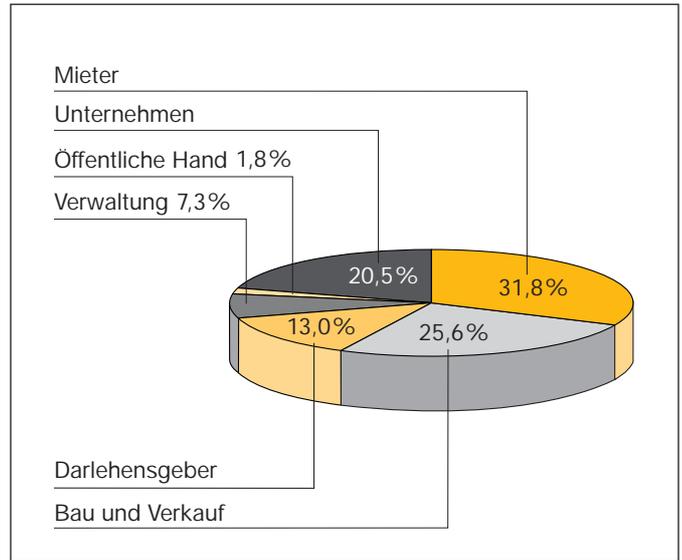
IV. Leistungsbilanz

<u>Entstehung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Mieten, Umlagen	101.382,8	69,5
Bau und Verkauf	42.421,6	29,1
Kapitalwirtschaft	865,5	0,6
Übrige Erträge	1.258,9	0,8
	<u>145.928,8</u>	<u>100,0</u>
<u>Verwendung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
für Mieter		
Bewirtschaftungskosten	46.393,2	31,8
für Neubau + Verkauf		
Bautätigkeit, Trägergeschäft, Bestandsprivatisierung	37.310,0	25,6
für Darlehensgeber		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.991,9	13,0
für Verwaltung		
Löhne, Gehälter, Sachkosten	10.574,3	7,3
für öffentl. Hand		
Steuern	2.671,4	1,8
für Unternehmen		
	<u>T€</u>	
Abschreibungen	19.660,7	
Übrige Aufwendungen	1.235,1	
Eigenkapitalbildung	9.092,2	
	<u>29.988,0</u>	<u>20,5</u>
	<u>145.928,8</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 vorstehende langfristige Deckungsrechnung weist trotz Einbeziehung der geplanten Anlageinvestitionen für 2003 und 2004 in Miethausneubauten und Bestandssanierungen größere Finanzreserven auf.

Durch Privatisierungsverkäufe von Miethaussubstanz werden stille Reserven mobilisiert, die die Gewinnlage des Unternehmens nachhaltig verbessern. Damit werden die finanziellen Voraussetzungen geschaffen zur Bewältigung der anstehenden Sanierungsaufgaben in den Wohnsiedlungen, wofür ausreichende staatliche Fördermittel nicht zur Verfügung stehen.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2002 in 7 Sitzungen über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte unterrichten lassen. Zudem hat er sich in 2 Besichtigungsrundfahrten vor Ort ein Urteil verschafft über die unter Portfolioaspekten zur Privatisierung vorgeschlagenen Streubesitzobjekte und Siedlungshäuser. 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 Auftragsprüfungen nach Makler- und Bauträgerverordnung und nach dem Bundesdatenschutzgesetz führten zu keinen Beanstandungen. Außerdem hat der auf Beschluss der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart eingeschaltete unabhängige Unternehmensberater seinen Abschlussbericht über die gestellten Beratungsthemen, u.a. zu Unternehmensrentabilität, Kostenstruktur und Optimierung von Organisationsabläufen, abgegeben. Die Ergebnisse daraus werden derzeit umgesetzt und sind maßgebend für die zukünftige Geschäftspolitik im Sinne einer strategischen Neuausrichtung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2002 nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer Ernst & Young Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit den einschlägigen Gesetzen sowie dem Gesellschaftsvertrag als 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 2002 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 2002.

Stuttgart, im Mai 2003

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 € 6.307.354,76 in voller Höhe den Gewinnrücklagen zuzuweisen;

davon € 5.000.000,- den Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen und € 1.307.354,76 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 19.221 Mietwohnungen, 408 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie von 5.237 Garagen. Die Zugänge im Berichtsjahr betreffen hauptsächlich Vermögensumgliederungen von der Position »Anlagen im Bau« infolge Bezugsfertigstellung (16,9 Mio. €). Die Abgänge resultieren aus Privatisierungsverkäufen (6,4 Mio. €) und Gebäudeabriss (1,1 Mio. €).

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 70 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie 437 Garagen. Bei den Vermögenszugängen handelt es sich außer um nachaktivierte Herstellungskosten insbesondere um Umbuchungen und Umgliederung infolge Bezugsfertigstellung (3,6 Mio. €).

Der Abgang betrifft den Verkauf einer gewerblichen Einheit (0,3 Mio. €). 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 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 mit Sätzen zwischen 10 % und 33 1/3 % 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 einer Neubaumaßnahme mit 39 Wohnungen und von 7 Vollmodernisierungen (Um- und Ausbauten) mit 153 Wohnungen. Infolge Bezugsfertigstellung wurden Vermögensumgliederungen auf die Bilanzpositionen »Wohnbauten« und »Sonstige Gebäude« in Höhe von 16,9 Mio. € vorgenommen.

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 »WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH«.

Sonstige Ausleihungen

Ein zur Wohnungsbaufinanzierung gewährtes zinsgünstiges Arbeitgeberdarlehen wurde 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«, Stuttgart-Zuffenhausen »Im Raiser«, Stuttgart-Weilimdorf »Fasanengarten« und Remseck-Aldingen »Alte Mühle«.

Bauvorbereitungskosten

Die Projektkosten sind insbesondere für geplante Eigentumsmaßnahmen (Stuttgart-Nord »Media-Forum II«, Stuttgart-Stammheim »Sieben Morgen«, Stuttgart-Ost »Frauenklinik«, Stuttgart-Weilimdorf »Fasanengarten«, Stuttgart-Steinhaldenfeld »Falchstraße«, Aldingen »Alte Mühle«) angefallen.

Grundstücke mit unfertigen Bauten

Am Abschlussstichtag befinden sich 141 Eigentumswohnungen und 6 Gewerbeeinheiten mit 157 Tiefgaragenplätzen in insgesamt 10 Einzelverkaufsmaßnahmen sowie 64 Reihenhausteile und 59 Garagen an 3 Baustandorten in der Realisierung.

Grundstücke mit fertigen Bauten

Der Ausweis betrifft 34 Vorrats-Tiefgaragenplätze im Gebäude Hofrat-Mayer-Weg 8 (ehem. US-Hospital) und Media-Forum I. Abgegangen, insbesondere infolge Verkauf, sind 12,1 Mio. €.

Unfertige Leistungen

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

Anderer Vorräte

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

Geleistete Anzahlungen

Diese stammen vor allem aus einer Grundstücksanzahlung (Media-Forum II).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Erfasst sind 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.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Abgegrenzt werden verauslagte Bewirtschaftungskosten.

Forderungen gegenüber Alleingesellschafterin

Mit Eintragung der Stammkapitalherabsetzung ist die bereits im Dezember 2001 geleistete Vorauszahlung an die Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart verrechnet worden.

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**

Gezeichnetes Kapital

Stammkapital

Das nach vollzogener Kapitalherabsetzung verminderte Stammkapital ist voll einbezahlt.

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklagen

Diese wurden im Zuge der Gewinnverteilung 2001 mit 3,0 Mio. € 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 2002 sind in Höhe von 4,7 Mio. € erfolgt.

Andere Gewinnrücklagen

Diesen wurden anlässlich der Gewinnverwendung 2001 1,2 Mio. € und aus dem laufenden Rechnungsüberschuss 2002 2,8 Mio. € zugewiesen.

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

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

Einstellungen in Rücklagen

Über die Gewinnvorweinstellungen 2002 in die Anderen Gewinnrücklagen und in die Bauerneuerungsrücklage wird der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 16.06.2003 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

Die Barwerte sind versicherungsmathematisch ermittelt und schließen alle bestehenden unmittelbaren betrieblichen Versorgungszusagen ein. Zu den mittelbaren Pensionsverpflichtungen gegenüber der Belegschaft aus der Mitgliedschaft bei einer öffentlichen Zusatzversorgungskasse ist von dem handelsrechtlichen Wahlrecht gem. Art. 28 EGHGB durch Vermerk im Anhang Gebrauch gemacht.

Steuerrückstellungen

Diese resultieren aus der in 2002 vollzogenen Stammkapitalherabsetzung und betreffen Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag (1,2 Mio. €).

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 passiviert der Personalaufwand für Altersteilzeit, nicht genommenen Urlaub und Krankheitsbeihilfen sowie die bewerteten Verlustrisiken aus (förderbedingt) temporär unrentierlichen Neubau- und Modernisierungsobjekten.

■ **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Passiviert mit den Kapitalrestständen einschl. aufgelaufener Kreditzinsen zum 31.12.2002 sind die aufgenommenen Dauerfinanzierungsmittel institutioneller Kreditgeber zur Finanzierung des Anlagevermögens. Neuzugängen von 15,4 Mio. € entsprechen Tilgungen inkl. Ablösungen von 8,6 Mio. €. In Höhe von 14,5 Mio. € handelt es sich um teilweise Kreditrefinanzierungen der Stammkapitalherabsetzung.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Am Ausweis partizipieren Dauerfinanzierungsmittel der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart im Kapitalreststand von 38,2 Mio. €. Die Zugänge durch Neuvaluierung betragen 7,9 Mio. € und die Tilgungen bzw. Ablösungen 1,9 Mio. €.

Erhaltene Anzahlungen

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Soweit es sich nicht um Mietkautionen (9,8 Mio. €) handelt, besitzen diese zumeist Stichtagscharakter und sind inzwischen zurückbezahlt oder verrechnet.

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

Der Ausweis beschränkt sich auf die Verwaltungstätigkeit.

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 (30 Eigenheime, 26 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbe nebst 36 Garagenplätzen), die 2002 den Erwerbern übergeben wurden.
- aus *Betreuungstätigkeit* betreffen Gebühren aus der WEG-Verwaltung und geringfügig solche aus Immobilienverwaltungen für Dritte.
- 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 Bauträgergeschäft vermindert um Verkaufsausbuchungen durch Besitzübergabe an Erwerber und Abschreibung verlorener Projektkosten.

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 mit 1,5 Mio. € aus der rätierlichen Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse, 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 (4,3 Mio. €).

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 2002 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 nebst 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 (2,1 Mio. €), die Abschreibungen auf zweifelhafte oder uneinbringliche Mietforderungen (0,9 Mio. €) und die Zuweisungen zu den Rückstellungen für Drohverluste aus temporär unrentierlichen Mietobjekten (0,8 Mio. €).

Die *Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens* beschränken sich auf die Verzinsung eines zwischenzeitlich abgelösten Wohnungsbaudarlehen an Mitarbeiter.

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 *Steuern vom Einkommen* und vom Ertrag handelt es sich um Steuergutschriften aus Dividendenausschüttungen der im Jahr 2000 fusionierten Gewobau eG, Stuttgart.

Zu den *Sonstigen Steuern* zählen außer geringfügiger Kraftfahrzeugsteuer die Grundsteuer auf das Sachanlagevermögen vermindert um Umsatzsteuerguthaben.

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

Der *Bilanzgewinn* ergibt sich beweiskräftig aus dem Rechnungswesen.