



Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



*Jahresabschluss 2003
mit gesetzlichen Erläuterungen*

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2003	5
 Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2003	14
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2003	16
 Anhang für das Geschäftsjahr 2003	 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 2003

A. Entwicklung der Branche und Gesamtwirtschaft

Die deutsche Wirtschaft kommt nach drei Jahren Stagnation nur schleppend in Gang. Sie bleibt damit Schlusslicht im Euroraum und Nachzügler im weltweit einsetzenden Wirtschaftsaufschwung. Während in 2003 das Bruttoinlandsprodukt erstmals seit 1993 um 0,1 % geschrumpft ist, nachdem auch der Außenhandel als traditionell tragende Konjunkturstütze aufgrund rückläufiger Exporte und steigender Importe ein Minus verzeichnet, sehen die Wirtschaftsweisen in ihrem jüngst vorgelegten Frühjahrsgutachten kaum Anzeichen zu einer grundlegenden Besserung. Die führenden Konjunkturforschungsinstitute trauen der größten Volkswirtschaft im Euroraum aufgrund ihrer vor allem hausgemachten Probleme lediglich Wachstumsraten von jeweils 1,5 % in 2004 und 2005 zu. Damit korrigieren die Forscher ihre Herbstprognose zwar nur geringfügig nach unten, was aber deutlich mehr Wachstum als im abgelaufenen Jahr bedeutet, jedoch weniger als der Hälfte des vorhergesagten Wachstums der Weltwirtschaft entspricht.

Die fehlende Wirtschaftsdynamik in Deutschland wird absehbar zu keiner Gesundung der nationalen Volkswirtschaft führen, dazu bedürfte es Wachstumsraten von zwei und mehr Prozent im Jahr. Hohe Arbeitslosigkeit, hohe Staatsverschuldung, wodurch wohl auch 2005 gegen den EU-Stabilitätspakt verstoßen wird, geringe Investitionsneigung der Wirtschaft, Finanzlöcher in den öffentlichen Haushalten durch unzureichendes Steueraufkommen, Fehldeckungen in den Sozialkassen bei allgemeiner Konsumzurückhaltung werden die Konjunktur in Deutschland weiterhin lähmen. Ob die inzwischen eingetretene EU-Osterweiterung neue Chancen oder neue Risiken für

Deutschland mit sich bringt, bleibt abzuwarten. In jedem Fall können sich diese Beitrittsländer wegen ihrer extrem niedrigen Arbeitskosten und Steuerabgaben zu einer ernstzunehmenden Konkurrenz vor allem für das Hochsteuer- und Hocharbeitskostenland Deutschland entwickeln. Nachdem aus Kostengründen bereits vor der Osterweiterung etliche Unternehmen in Deutschland ihren Sitz in das attraktivere Ausland verlagert haben, ist die Sorge um den Wirtschaftsstandort Deutschland nicht ganz unbegründet. Einen massiven Rückschlag für die Weltwirtschaft und damit für die nationale Volkswirtschaft könnte auch von eskalierenden kriegerischen Auseinandersetzungen im Irak und von einem nicht beherrschbaren internationalen Terrorismus ausgehen, welche bereits 2003 für die Entwicklung der westlichen Industrienationen zeitenweise schädlich waren.

Zur Konsolidierung der deutschen Volkswirtschaft fordern die Wirtschaftsweisen vom Staat mehr Sparsamkeit und eine konsequente Fortsetzung der eingeleiteten Reformen zum Umbau des Sozialstaates, vor allem auf dem Arbeitsmarkt. Nur so habe die Bundesrepublik Deutschland als Hochtechnologieland eine Chance, wieder international den Anschluss an Europa und die Welt zu erreichen.

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 ange-

schlagene Vertrauen nationaler und internationaler Investoren in die Verlässlichkeit der Politik.

Der Wohnungsbau in ganz Deutschland ist mit Fertigstellungen in 2003 von 268.100 (Vj. 289.600) Wohnungen erneut um 21.500 Wohnungen oder 7,4 % gesunken. Davon wurden in Wohngebäuden 236.100 Neubauwohnungen und 26.700 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (z.B. Ausbau von Dachgeschossen) fertiggestellt. Deutlich weniger Baufertigstellungen gab es für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (-11,7 %). Ebenfalls geringer war die Zahl der Fertigstellungen von Neubauwohnungen in Zweifamilienhäusern (-11,4 %) und in Einfamilienhäusern (-2,5 %). Für das laufende Jahr 2004 werden 280.000 Wohnungsbaufertigstellungen erwartet, nachdem die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in 2003 auf 299.000 Einheiten angestiegen ist. Damit ergibt sich erstmals seit 1997 wieder ein leichtes Plus in der Bauproduktion. Nach Expertenmeinung scheint die Talsohle durchschritten zu sein. Die wachsenden Genehmigungszahlen entfallen vor allem auf den Einfamilienhausbereich und sind nicht zuletzt auf Vorzieheffekte wegen der in Diskussion stehenden Abschaffung der Eigenheimzulage begründet, bei unverändert günstiger Zinslandschaft. Da es sich bei diesen Produktionsziffern um Bruttoangaben handelt, wovon Abriss, Umwandlung, Zweckentfremdung u.ä. abzuziehen sind, liegen die tatsächlichen Wohnungsbauzuwächse niedriger.

Wohnungsmarktprognosen gehen von einem wachsenden Wohnungsbedarf bis 2010 aus. Danach wird ab 2005 mit jährlichen Wohnungsbauleistungen jenseits der Marke von 300.000 Wohneinheiten gerechnet. Dies ist kein Widerspruch zu den Wohnungsleerständen von 1,3 Mio. Einheiten in Ostdeutschland mit leerlaufenden Geisterstädten und zunehmender Verödung ganzer Landstriche, worauf als

Antwort nur mit Abriss reagiert werden kann. Dazu kommen neuerdings auch einsetzende Bevölkerungsabwanderungen aus den Nordregionen Westdeutschlands, vor allem die ehemals traditionsreichen Industrieregionen des Ruhrgebiets betreffend, weil durch Strukturveränderungen Arbeitsplätze verloren gingen. Bei einem derart heterogenen Markt, wie dem Wohnungsmarkt Deutschland, bedarf es künftig der scharfen Differenzierung nach Wachstums-, Stagnations- und Brachregionen. Der Wohnungsmarkt der Zukunft wird daher in den Ballungsräumen des Südens von Deutschland, wie Frankfurt, Stuttgart und München, zu einer Konzentration von Arbeit und Wohnen in Mega-Städten führen.

Die Auffassungen der Wohnungsbauprognostiker sind hinsichtlich der jährlichen Bedarfszahlen stark unterschiedlich und schwanken für Westdeutschland zwischen 200.000 bis annähernd 300.000 Neubauwohnungen und für Ostdeutschland zwischen 25.000 bis über 60.000 Wohneinheiten.

Insgesamt wurden in Baden-Württemberg im Jahr 2003 35.400 Wohnungen fertiggestellt – etwa 6 % weniger als im Jahr davor. Gut 14.900 Einfamilienhäuser, etwa 5.300 Wohnungen in Zweifamilienhäusern und 11.100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden im vergangenen Jahr bezugsfertig. Die in 2003 insgesamt 40.250 zum Bau freigegebenen Wohnungen sind eindeutig das Ergebnis von Sondereinflüssen. Wie viele der erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude letztendlich noch in die Auftragseingänge und die Baufertigstellungen fließen, bleibt abzuwarten.

Stuttgart zählt, dank seiner Spezialisierung auf dem Industrie-, Dienstleistungs- und High-Tech-Sektor und seiner hinreichend krisensicheren Arbeitsplätze, zu den bevorzugten Ballungsräumen in Deutschland mit erhöhtem Wohnbedarf. Die Zeiten eines partiell ausgeglichenen Wohnungs-

marktes 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 zu vertretbaren Preisen.

Nach einem wahren Boom an Baugenehmigungen mit einem Plus von 41 % sind in Stuttgart die Baufertigstellungen in 2003 mit 911 Wohneinheiten nochmals leicht gesunken. Im laufenden Jahr wird mit einer stärkeren Belebung des Wohnungsbaus gerechnet, nicht zuletzt dank einer von der Stadt initiierten Wohnungsbauoffensive. U.a. sollen in 2004 allein über 600 geförderte Wohnungen für Sozialmieter, mittlere Einkommensbezieher und im städt. Programm „Preiswertes Wohneigentum“ entstehen. Eine Verstärkung dieser Vorgabe ist für die kommenden Jahre geplant.

Das knappe Bauland wird im Wege der Nachverdichtung, Baulückenschließung oder durch Flächenrecycling – Abriss von Industriebrachen oder maroder Gebäudesubstanz – mobilisiert. Zugleich wird der gültige Flächennutzungsplan 2010 mit dem Ziel einer beschleunigten Verfügbarkeit von Neubaugrundstücken i.S. einer terminlichen Straffung fortgeschrieben.

B. Darstellung der Lage

Das Geschäftsjahr 2003 – das 70. Jahr seit Gründung der SWSG – war ergebnismäßig das beste in der Unternehmensgeschichte.

Die Bautätigkeit – als bedeutender Tätigkeitsschwerpunkt – konzentrierte sich,

neben zunächst noch geringem Miethausneubau, vor allem auf die Bestandssanierung und das Bauträgeregeschäft. Daneben wurde der umfangreiche, ausschließlich auf der Gemarkung Stuttgart liegende, eigene Miethausbestand mit knapp 19.000 Wohneinheiten zuzüglich Gewerbe und Parkgaragen bewirtschaftet. Als neues, ertragbringendes Betätigungsfeld konnte die seit 2001 betriebene, sozialverträgliche Privatisierung von ausgewählten Miethausbeständen weiter erfolgreich ausgebaut werden.

Die SWSG hat 2003 ein Bauvolumen mit insgesamt 927 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Gesamtwert von 133,8 Mio. € bearbeitet; ein gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigertes Aktivgeschäft. Das Umlaufvermögen ist daran wertmäßig mit 91,2 Mio. € oder zu 68,2 % beteiligt.

Auf die Engagements im Anlagevermögen (Neubau, Totalsanierungen und sonstige Bestandserneuerungen) entfallen 574 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten sowie 3 Garagen im Herstellungswert von 42,6 Mio. €. Nach Wohneinheiten bemessen betreffen davon knapp 7 % den Neubau von Sozialmietwohnungen.

Die Grundstücke für Mietwohnungsneubau und -bestand sind in aller Regel von der Landeshauptstadt verbilligt im Erbbaurecht überlassen, die als Gegenleistung normalerweise das alleinige und unbefristete Belegungsrecht erhält. Dieser Grundsatz gilt nicht mehr uneingeschränkt, weil durch einseitige Belegungsstrukturen mit sozial schwacher Mieterschaft die Wohngebiete auf Dauer Schaden nehmen. Infolgedessen werden der SWSG zunehmend erweiterte eigene Vergabespielräume eingeräumt, soweit dies nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes i.V.m. dem Wohnraumförderungsgesetz zulässig ist.

Vorgenannte Sachanlageinvestitionen (Miethausneubau wie Sanierung), die im übrigen durchweg langfristig finanziert

sind, erfordern einen Eigenkapitaleinsatz von 12,9 Mio. € oder 30,3 % der Gesamtfinanzierung. Eine Rentabilität ist bei neubaugleichen Modernisierungen ab Beginn der Wiedervermietungsphase in aller Regel gegeben. Dies gilt insbesondere bei frei-finanzierten Erneuerungsmaßnahmen, die außerhalb des Belegungsklientels der städtischen Vormerkdatei zu höheren Mieten vermietet werden.

Die SWSG-Bauprogrammplanungen für die Jahre ab 2004 und 2005 sind aufgrund des in Stuttgart herrschenden Wohnungsmangels gesteigert worden und konzentrieren sich auf Miethausneubau (595 Einheiten) sowie auf durchgreifende Bestandssanierungen i.S.v. § 16 WoFG und auf energieeinsparende Modernisierungen nach dem KfW-Programm (859 Einheiten) im Gesamtinvestment von 161,9 Mio. € mit voraussichtlichem Eigenkapitaleinsatz von 48,4 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 Stabilisierung der Wohnsiedlungen durch Verbesserung der Mieterstrukturen zu erwarten.

Die Neubauaktivitäten im Bauträgerbereich sind im Geschäftsjahr markt- und konkurrenzgerecht fortgesetzt worden. Mit Verkaufsausbuchungen im Festpreisivolumen von 28,5 Mio. € (34 Eigenheime, 87 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbezgl. 118 Garagen) ist das gesetzte Ziel von 100 Verkaufseinheiten p.a. erreicht worden. Am Jahresende 2003 waren

weitere 57 beurkundete Verkäufe noch nicht übergabereif und demzufolge auf das neue Jahr vorzutragen. Im Zeitpunkt der Berichtsabfassung befanden sich von allen Verkaufsmaßnahmen des Bauübergangs nach 2004 (228 Einheiten) noch 60 Reiheneigenheime, 67 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten – somit 131 Einheiten – im Vertrieb; die Bauträgerrisiken sind damit überschaubar.

Im Zuge der weiteren Bauprogrammplanung auf dem Bau-/Verkaufssektor für die Jahre 2004 und 2005 sind 553 Wohneinheiten in Eigentumsmaßnahmen – Geschosswohnungen wie Reiheneigenheime – und 574 Garagen im Gesamtverkaufswert von 145,7 Mio. € projektiert. Die betreffenden Baugrundstücke befinden sich entweder bereits im Vermögensbestand der SWSG oder sind – teilweise durch verbindliche Grundstücksreservierungen gesichert – noch zu erwerben. Der Baubeginn der Einzelmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den jeweiligen Markt- und Absatzgegebenheiten. Auf eine Vorratsfinanzierung des Bauträgergeschäftes durch Fremdkreditaufnahme konnte bisher und kann auch zukünftig verzichtet werden.

Als neue Ertragsquelle hat sich die sozialverträgliche Privatisierung von Miethaussubstanz gut entwickelt. Da die SWSG nur Erbbauberechtigter und nicht Grundstückseigentümer der betreffenden Liegenschaften ist, partizipiert die Stadt mit höherem Anteil an den Verkaufserlösen.

Auf Beschluss der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart wurde der Miethausbestand unter Portfolioaspekten analysiert. Danach haben sich als verkaufsgerecht erwiesen, einerseits unrentierlicher kleinteiliger Streubesitz zur Privatisierung vorrangig an Kapitalanleger mit dem Ziel einer grundlegenden Sanierung oder dem Abriss zur anschließenden Neubebauung sowie andererseits 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 danach auf eigenes Risiko in Wohneigentum aufteilt und verkauft. Neu in die Verkaufsliste aufgenommen ist in 2004 eine Wohnsiedlung mit 176 Hauseinheiten, die in Regie der SWSG ausnahmslos an die dort wohnende Mieterschaft oder von diesen ausdrücklich benannten Dritten veräußert wird. Nicht erwerbende Hausbewohner bleiben auf Dauer Mieter der SWSG, ohne Zwang zum Kauf.

Die Privatisierungsaktion ist mit 1.467 Wohneinheiten und 44 Gewerbe durch entsprechende Verkaufsfreigaben von Gesellschafterseite vorerst abgeschlossen. Das durch amtliche Schätzungen nominell ermittelte Verkaufsvolumen beträgt 94,7 Mio. €, wovon sich der Erlösanteil der SWSG auf 38,4 Mio. € beläuft. Soweit es sich um Verkauf von Streubesitz handelt, können sich im öffentlichen Bieterverfahren zum Teil höhere Erlöse ergeben, weil bei Kapitalanlegern der Zuschlag in aller Regel nach Meistgebot erfolgt.

In 2001 – seit Beginn der organisierten Privatisierung – wurden 50 Wohneinheiten zu anteiligen Mehrerlösen von 0,6 Mio. € verkauft, gefolgt von 293 Objekteinheiten in 2002 zu Mehrerlösen von 3,9 Mio. €. In 2003 ergaben 473 Substanzeinzelverkäufe Veräußerungsmehrerlöse von 6,4 Mio. €. Zum Stichtag 31.12.2003 befanden sich noch restlich 695 Privatisierungseinheiten zu anteiligen nominellen Bruttoerlösen zugunsten der SWSG von 20,3 Mio. € im Vertrieb.

Hinzu kommen 2003 noch einige wenige Einzelprivatisierungen außerhalb des offiziellen Privatisierungsprogramms mit 12 Wohneinheiten, die entweder auf frühere Verkaufsbeschlüsse der Entscheidungsorgane zurückgehen oder

bei welchen die Stadt direkt von ihrem Heimfallrecht Gebrauch gemacht hat. Verkaufspreisen von 382 T€ stehen Mehrerlöse von 264,1 T€ gegenüber.

Das mit der Privatisierung durch Aufdeckung stiller Reserven mobilisierte Eigenkapital wird vorzugsweise in die Sanierung der Altmiethausbestände reinvestiert. Zumeist ist mit den gemischten Strukturen von Mietern einerseits und Wohneigentümern andererseits eine Gebietsaufwertung verbunden.

Die Bewirtschaftung des eigenen Miethausbestandes von 18.824 Wohnungen (ohne Anlagen im Bau), 463 Gewerbe- und Sonstige Einheiten sowie 5.661 Garagen vollzieht sich geordnet.

Die letzten generellen Mieterhöhungen für den Gesamtmiethausbestand sind Anfang des Jahres 2002 erfolgt. Im Geschäftsjahr 2005 ist eine erneute Mietüberprüfung für den preisfreien Wohnungsbestand geplant, nachdem die Ergebnisse der amtlichen Mietspiegel von 2002 und 2004 vorliegen. Nach den Empfehlungen des externen Unternehmensberaters ist eine schrittweise Heranführung an die Mittelwerte der jeweils gültigen Mietspiegelmieten anzustreben.

Im bundesweiten Vergleich befindet sich das Mietniveau in Stuttgart eher im Mittelfeld. Im Geschäftsjahr 2003 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete – bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand – bei 4,72 €/m² Wfl. + Mt. gegenüber 4,65 €/m² Wfl. + Mt. im Jahr zuvor.

Die Leerstandsausfälle mit 2,3 Mio. € (= 2,3 % aller Bruttomieten) haben gegenüber dem Vorjahr zwar zugenommen, sind aber in erster Linie durch Entmietungen infolge Modernisierung, Renovierung, Abriss, Verkaufsvorbereitung u.ä. verursacht, während sich zugleich die restlichen Ausfallgründe, vor allem durch erschwerte Vermietbarkeit im ungerich-

teten Althausbestand und temporär im teuren Mietpreissegment des Neubaubestandes, vermindert haben. Die Mieterfluktuation ist mit 7,6 % des Gesamtmietwohnungsbestandes aufgrund des engen Wohnungsmarktes von Stuttgart niedrig, insbesondere wenn berücksichtigt wird, dass für etwa die Hälfte der Wohnungswechsel als Gründe Tod, Umzug in Altenheim, Modernisierung, Abriss und Zwangsräumung verantwortlich sind.

Die Abschreibungen von zweifelhaften oder uneinbringlichen Mietforderungen haben gegenüber dem Vorjahr mit 1,1 Mio. € (Vj. 0,8 Mio. €) zugenommen. Die konjunkturellen und arbeitsmarktpolitischen Schwierigkeiten schlagen auf die Zahlungsmoral der einkommensschwachen Mieterschaft durch. Die unternehmenseigene Rechtsabteilung sowie die Schuldner- und Sozialberatung sind intensiv bemüht, die Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern mit der notwendigen Strenge durchzusetzen, soweit es sich nicht um unverschuldete Not- und Ausnahmesituationen von Mietern handelt, die einer besonderen Betreuung bedürfen. Dessen ungeachtet wurden in 2003, nach intensivem Bemühen um den Erhalt der Wohnungen, 68 Zwangsräumungen tatsächlich vollzogen.

Für Reparaturen am Hausbestand wurden im Berichtsjahr 23,5 Mio. € (Vj. 19,1 Mio. €) inkl. Regiegebühren und aktivierungsfähiger Wertverbesserungsanteile aufgewendet. Dies ist mehr, als der dafür vorgesehene Ansatz in der Mietenkalkulation enthält. Diese Ausgaben kommen zu den als Bautätigkeit behandelten Gebäudetotalsanierungen hinzu. Aufgrund der vordringlicheren neubaugleichen Bestandssanierung hat der SWSG-Aufsichtsrat bereits früher beschlossen, die laufende Instandhaltung auf eine jährliche Plangröße von 18,0 Mio. € zu limitieren. Privatisierung und Abriss von Miethaussubstanz bewirken, dass sich die Instandhaltungsausgaben auf eine abnehmende

Zahl von Wohneinheiten und Wohnflächen beziehen.

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. Einschlägige Akquisitionserfolge werden durch die Offerten mittels einer eigenen Webseite im Internet sowie durch eine europaweit agierende Immobilienbörse („Immobilien Scout 24“) erzielt.

Frei belegt werden können zudem Mietwohnungen nach Abschluss von Totalsanierungen, 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 (WEG) hat die SWSG mit Wirkung vom 01.01.2003 einem externen Verwaltungsunternehmen übertragen. Dieser Tätigkeitsbereich war dauerhaft defizitär.

Der Gesamtpersonalbestand der SWSG beträgt (Stand 01.05.2004) 155,5 Mitarbeiter-/innen inkl. 7 Auszubildende. Die Büroausstattung und die Raumverhältnisse im gesellschaftseigenen Verwaltungsgebäude sind angemessen. Als Pilotmaßnahme wird in einem Wohngebiet mit konzentriertem Miethausbestand der SWSG zum Jahresende eine Verwaltungsaußenstelle begründet, besetzt mit einem/r Leiter-/in sowie mit kaufmännischen und

technischen Sachbearbeiter-/innen nebst Hausmeistern. Die daraus gesammelten Erfahrungen sollen Erkenntnisse liefern für ähnliche Vorhaben in anderen Stadtteilen.

Nach den Zahlen des geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2003 ist die Bilanzsumme von 678,4 Mio. € auf 692,6 Mio. € gestiegen. Die Vermögensmehrungen durch Neubau, Modernisierung und verbesserte Barliquidität haben die Abgänge durch planmäßige Abschreibung, Gebäudeprivatisierung und -abriss überkompensiert.

Mit einer Beteiligung des Sachanlagevermögens (inkl. sonstiger langfristiger Hinzurechnungen) von 86,5 % (Vj. 87,7 %) am Gesamtvermögen sind die Hauptvermögenswerte im Miethausbestand gebunden.

Im Passivbereich partizipieren das Eigenkapital (ohne eigenkapitalähnliche Sonderposten für Investitionszuschüsse) mit 27,8 % (Vj. 25,8 %) und die fast ausnahmslos im Sachanlagevermögen gebundene Dauerfinanzierung mit 58,2 % (Vj. 60,7 %) am Gesamtkapital. Der überdurchschnittlich gute Jahresüberschuss hat die Innenfinanzierung des Unternehmens weiter gestärkt.

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 Jahresbauprogramme 2004 und 2005 geplanten Sachanlageinvestitionen ist verfügbar. Allen Zahlungsverpflichtungen kann und konnte stets uneingeschränkt entsprochen werden.

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr mit außergewöhnlichem Ergebnis ab. Der Jahresüberschuss beruht auf den nachhaltigen Überschüssen aus der Hausbewirtschaftung und den guten Verkaufs-

erfolgen aus Privatisierungs- und Bauträgergeschäft.

Der Jahresüberschuss von 17,4 Mio. € (Vj. 13,8 Mio. €) entspricht einer Verzinsung von 9 % des im Unternehmen arbeitenden und offen ausgewiesenen Eigenkapitals von 192,4 Mio. € (ohne Sonderposten für Investitionszuschüsse).

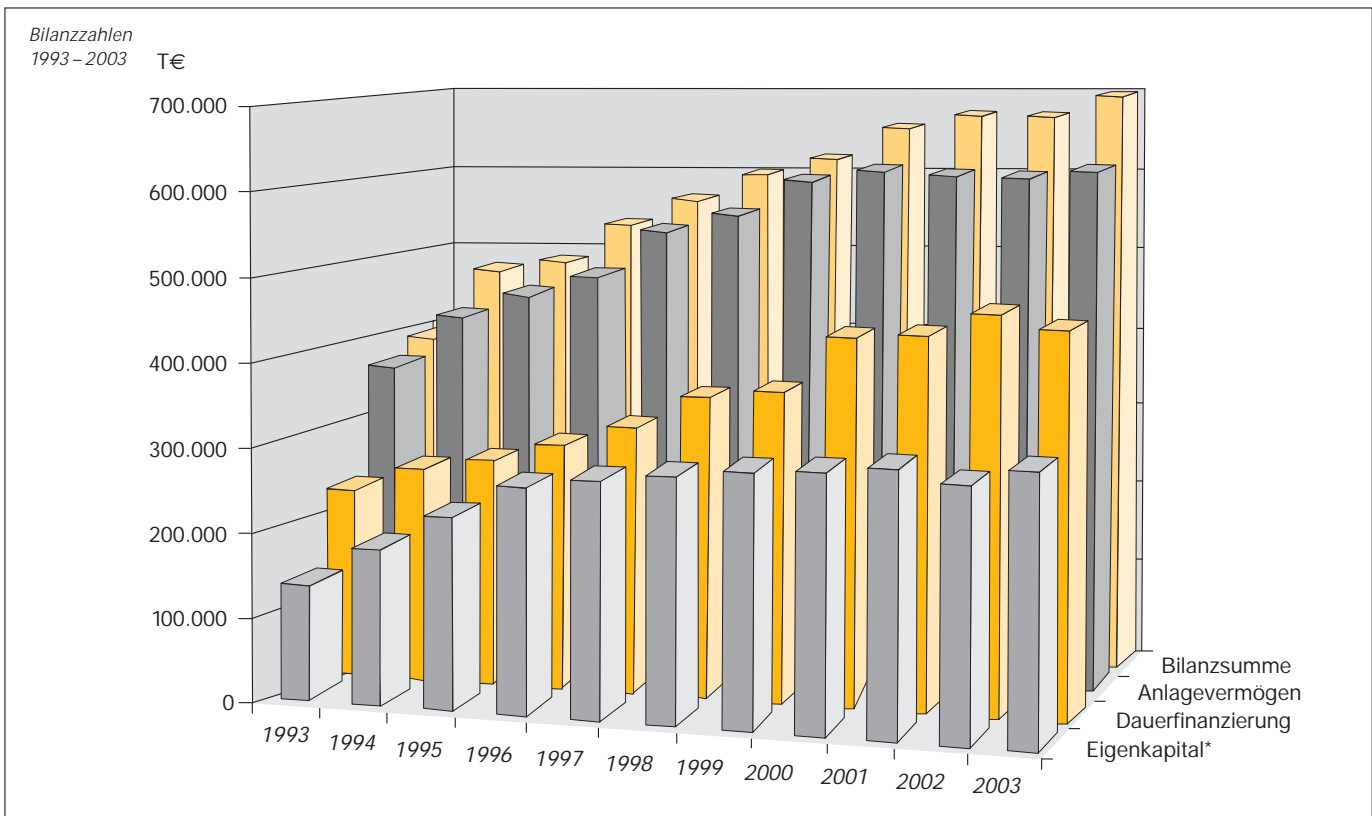
Das laufende Geschäftsjahr dürfte nicht zuletzt dank des Bauträgergeschäftes und der weiteren Privatisierungsverkäufe ähnlich positiv ausfallen.

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 GmbH's 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 turnusmäßigen Reports fortgeschrieben und zeitnah überwacht. Zum 30.06.2003 wurde das Risikohandbuch unter Hinzuziehung eines externen Beratungsunternehmens und aller Risikobeauftragten in der SWSG vollständig überarbeitet. Alle bestehenden Risiken wurden neu identifi-



* Inkl. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen von z. Z. rd. 42,6 Mio. €. (bis 1993 saldiert mit Sachanlageaktiva und aufgrund steuerlicher Außenprüfung danach brutto gezeigt)

ziert, bewertet und deren Beobachtung nachvollziehbar transparent gemacht.

Das regelmäßige Risikoreporting besteht hauptsächlich aus den in den Fachabteilungen erstellten Dokumenten und risikoorientierten Analysen und wird mittels einer Zusammenfassung der wesentlichen, im vergangenen Berichtsturnus eingetretenen Ereignisse ergänzt. Bei außerordentlichen Veränderungen in einem Risikobereich erfolgt eine Ad-hoc-Berichterstattung.

Unmittelbar konkret existierende Gefährdungsrisiken mit besonderer Auswirkung auf Vermögens-, Finanz-, Ertragssituation und Unternehmensfortbestand wurden bei der SWSG im Jahr 2003 nicht festgestellt.

Stuttgart, im Mai 2004

Die Geschäftsführung

Röhr Haußer
 Vorsitzender

Jahresabschluss 2003

Bilanz zum 31. Dezember 2003

Aktivseite	€	€	(Vorjahr) €
<u>Anlagevermögen</u>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		78.145,-	122.480,-
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	554.412.116,18		547.071.847,36
mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.892.592,-		34.474.130,62
Grundstücke ohne Bauten	211.439,49		211.439,49
Bauten auf fremden Grundstücken	1.677.277,15		1.758.804,20
Maschinen	3.246,-		6.673,-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	490.087,-		624.379,94
Anlagen im Bau	6.368.490,82		8.371.802,31
Bauvorbereitungskosten	916.701,36		287.211,83
Geleistete Anzahlungen	265.707,-	597.237.657,-	-,-
<i>Finanzanlagen</i>			
Beteiligungen		920.325,39	920.325,39
Anlagevermögen insgesamt		598.236.127,39	593.849.094,14
<u>Umlaufvermögen</u>			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Grundstücke ohne Bauten	5.866.974,81		5.536.442,25
Bauvorbereitungskosten	2.920.981,09		1.330.054,04
Grundstücke mit unfertigen Bauten	19.112.551,46		25.983.027,81
Grundstücke mit fertigen Bauten	321.295,69		321.295,69
Unfertige Leistungen	15.957.736,95		15.728.501,74
Andere Vorräte	36.070,95		25.548,55
Geleistete Anzahlungen	6.089.656,80	50.305.267,75	2.113.169,66
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	904.651,21		816.408,50
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.425.270,56		1.628.031,60
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.094,90		2.293,15
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.566,89		11.366,35
Sonstige Vermögensgegenstände	1.668.104,87	5.011.688,43	2.014.952,45
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		38.310.985,35	28.224.600,93
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Geldbeschaffungskosten	733.160,13		851.052,68
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.889,66	751.049,79	3.811,87
Bilanzsumme		692.615.118,71	678.439.651,41
<i>Treuhandvermögen</i>		10.221.795,68	9.991.465,42

Passivseite	€	€	(Vorjahr) €
<u>Eigenkapital</u>			
<i>Gezeichnetes Kapital</i>			
Stammkapital		50.000.000,-	50.000.000,-
<i>Gewinnrücklagen</i>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	28.000.000,-		23.000.000,-
Bauerneuerungsrücklage	59.000.000,-		52.700.000,-
Andere Gewinnrücklagen	48.000.000,-	135.000.000,-	43.000.000,-
<i>Bilanzgewinn</i>			
Jahresüberschuss	17.357.218,46		13.792.162,01
Einstellungen in Rücklagen	- 9.992.645,24	7.364.573,22	- 7.484.807,25
Eigenkapital insgesamt		192.364.573,22	175.007.354,76
<u>Sonderposten</u>			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		42.626.099,29	43.963.838,26
<u>Rückstellungen</u>			
Rückstellungen für Pensionen	2.625.000,-		2.449.000,-
Steuerrückstellungen	-, -		1.188.000,-
Sonstige Rückstellungen	6.978.000,-	9.603.000,-	5.848.000,-
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	331.064.311,-		339.194.568,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.877.708,07		76.681.151,19
Erhaltene Anzahlungen	19.548.772,07		17.011.960,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.953.675,84		10.723.125,49
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6,22		968,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.531.078,91		5.563.984,52
Sonstige Verbindlichkeiten;	260.571,09		201.359,46
(davon aus Steuern)	(50.727,76)		(-,-)
(davon i.R.d. sozialen Sicherheit)	(-,-)	447.236.123,20	(-,-)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		785.323,-	606.340,-
Bilanzsumme		692.615.118,71	678.439.651,41
Treuhandverbindlichkeiten		10.221.795,68	9.991.465,42

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003

	€	€	(Vorjahr) €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	99.547.595,96		100.233.577,28
aus Verkauf von Grundstücken	28.473.775,57		12.958.073,95
aus Betreuungstätigkeit	33.485,08		131.735,69
aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.989,27	128.068.845,88	12.957,75
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 5.050.314,09	6.043.957,54
Andere aktivierte Eigenleistungen		819.632,44	779.766,53
Sonstige betriebliche Erträge		10.270.235,28	6.967.431,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 46.847.641,59		- 46.127.715,60
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 21.598.784,22		- 19.380.756,05
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 113.459,38	- 68.559.885,19	- 119.394,50
<i>Rohergebnis</i>		65.548.514,32	61.499.634,48
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	- 6.608.934,49		- 6.219.582,57
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; (davon für Altersversorgung)	- 2.108.610,47 (774.454,38)	- 8.717.544,96	- 1.905.052,41 (607.128,89)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 18.752.917,65	- 19.237.615,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 4.345.665,88	- 4.105.738,56
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	-,-		101,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	768.269,13	768.269,13	865.445,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 14.399.016,29	- 14.557.443,66
<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		20.101.638,67	16.339.748,54
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.487,54	1.253,27
Sonstige Steuern		- 2.748.907,75	- 2.548.839,80
<i>Jahresüberschuss</i>		17.357.218,46	13.792.162,01
<i>Einstellungen in Gewinnrücklagen</i>			
in die Bauerneuerungsrücklage	- 6.300.000,-		- 4.700.000,-
in andere Gewinnrücklagen	- 3.692.645,24	- 9.992.645,24	- 2.784.807,25
Bilanzgewinn		7.364.573,22	6.307.354,76

Anhang für das Geschäftsjahr 2003

A. Allgemeine Angaben

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

Die SWSG ist gemäß § 267 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- oder 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 *Erbbaurechtsnebenkosten* linear abgeschrieben.

Bei *Wohngebäuden*, einschließlich der dazu gehörenden Räume, die nicht Wohnzwecken dienen, und Garagen beträgt die Abschreibung grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG jährlich 2,0 % der Anschaffungs- oder Herstellungs-

kosten, soweit sie nach dem 31.12.1924 fertiggestellt worden sind, und 2,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie vor dem 01.01.1925 fertiggestellt worden sind.

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

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

1. Die Aufwendungen für neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.
2. Die Aufwendungen für geförderte Maßnahmen zur Energieeinsparung (KfW-Modernisierung) 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 *Geschäfts- und anderen Bauten* werden grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG mit jährlich 2,0 %, soweit sie nach dem 31.12.1924 fertiggestellt worden sind, und mit 2,5 %, soweit sie vor dem 01.01.1925 fertiggestellt worden sind, abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31.12.1991 fertiggestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG. Zu den Abschreibungen von *Erbbaurechtsnebenkosten* 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 eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen für geplante Objekte aktiviert.

Die *geleisteten Anzahlungen* entsprechen dem Kaufpreis einer Grundstücksarrondierung zur sofortigen Überbauung mit Mietwohnungen. Die Besitzzeiweisung erfolgt zum 01.01.2004.

Die *Beteiligungen* an der Bauträgersgesellschaft „WBF 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 zu Einstandspreisen nach der Durchschnittsmethode bewertet.

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

Der *Kassenbestand* sowie die *Guthaben bei Kreditinstituten* sind zu Nominalbeträgen 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 Abschreibungen zugunsten der *Sonstigen betrieblichen Erträge* aufgelöst werden. Der Sonderposten wird 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 werden 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

werden die bilanziellen Abschreibungen berücksichtigt. Die dabei entstehenden Unterdeckungen werden über den Zeitraum der Mietpreisbindung berücksichtigt und auf den Bilanzstichtag abgezinst.

Die *Sonstigen Rückstellungen* enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

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 sind im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 820 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in

Höhe von 25.466 T€ entfallen 21.073 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen, 1.750 T€ auf Modernisierungen einzelner Wohnungen (Einzelmodernisierungen) und 2.643 T€ auf 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 15.927 T€ enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 5 T€ (Vj. 11 T€). 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

Das voll eingezahlte *Stammkapital* beträgt zum 31.12.2003 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

6. Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2003 T€	Einstellung aus dem		Bestand am 31.12.2003 T€
		Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Jahresüberschuss des Geschäftsjahres T€	
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	23.000	5.000	–,-	28.000
Bauerneuerungsrücklage	52.700	–,-	6.300	59.000
Andere Gewinnrücklagen	43.000	1.307	3.693	48.000
	118.700	6.307	9.993	135.000

Die *Bauerneuerungsrücklage* beträgt zum 31.12.2003 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 37,00 € und 60,00 € und pro Garageneinheit 145,00 €.

7. Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare Pensionsverpflichtungen.

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 externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unter-

deckung beträgt zum 31.12.2003 5.396 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 Hinterbliebenen i.S.d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 400 T€.

8. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

	31.12.2003 T€
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	3.308
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	1.680
Altersteilzeit	895
Urlaub	385
Übrige	710
	6.978

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:

	31.12.2003 T€	(31.12.2002) T€
<i>Aktiva</i>		
Forderungen aus Vermietung	21	19
Sonstige Vermögensgegenstände	655	590
	676	609
<i>Passiva</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.999	38.241
Erhaltene Anzahlungen	583	113
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.785	2.556
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.557	91
Sonstige Verbindlichkeiten	191	174
	43.115	41.175

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

**11. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten
Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen**

Bei Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens sind im Geschäftsjahr Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen worden:

	2003 T€
Bauvorbereitungskosten	72
Grundstücke mit unfertigen Bauten	568
	<u>640</u>

12. Sonstige betriebliche Erträge

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2003 T€
Anlagenverkäufe	6.711
Auflösung	
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.462
von Rückstellungen	1.094
Übrige	1.003
	<u>10.270</u>

13. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Erbbauzinsen in Höhe von 4.143 T€ enthalten.

**14. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des
Anlagevermögens und Sachanlagen**

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2003 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	699
Anlagen im Bau	49
Bauvorbereitungskosten	6
Maschinen	1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4
	<u>759</u>

III. Sonstige Angaben

15. Finanzielle Verpflichtungen

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

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte und im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31.12.2003 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 24.448 T€ und für die des Anlagevermögens auf 18.510 T€.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, welche in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beläuft sich auf ca. 4 Mio. €.

Weitere finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus der Beteiligung an der „WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH“, die anschließend erläutert wird.

16. Anteilsbesitz

Die SWSG ist an der Bauträgergesellschaft „WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH“, Stuttgart, zusammen mit zwei anderen Gesellschaftern zu jeweils einem Drittel mit quotaler Haftung beteiligt. Das Festkapital beträgt am 31.12.2003 2.761 T€. Die Kapitalverlustkonten haben sich auf 237 T€ reduziert. Somit beläuft sich das gesamte Kapital auf 2.524 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2003 einen Gewinn von 854 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 285 T€. Auf Abwertung des Beteiligungsansatzes konnte verzichtet werden, nachdem im Zuge der Gewinnverwendung die Kapitalverlustkonten deutlich abgebaut wurden und zum 31.10.2004 eine stille Liquidation der Gesellschaft geplant ist.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen für die SWSG ergeben sich aus den zum

31.12.2003 ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 4.791 T€. Davon entfallen auf die SWSG entsprechend ihrem Beteiligungsanteil 1.597 T€.

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

Die Höhe des zum 31.12.2003 unter dem Bilanzstrich vermerkten Treuhandvermögens und der Treuhandverbindlichkeiten entspricht dem Saldenstand des eingeräumten Überziehungskredits. Die Treuhänderschaft für das Altgebiet (10,5 ha) ist nach überwiegendem Verkauf der Neuordnungsgrundstücke an Bauträger im Wesentlichen abgeschlossen. Auch die Grundstücksprivatisierungen in einem weiteren Arrondierungsgebiet (2,5 ha) gehen in absehbarer Zeit dem Ende entgegen, so dass eine Komplettüberbauung spätestens 2006 zu erwarten steht. Nach stadtinternen Schätzungen umfasst das Konversionsgesamtgebiet die Neuerstellung von 950 Wohneinheiten zzgl. Infrastruktur; somit Heimstadt für gut 2.800 Menschen.

17. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	85
Technische Mitarbeiter	16
Hausmeister	50
(einschließlich Regiemitarbeiter)	<u>151</u>

Teilzeitmitarbeiter sind entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

18. Gesamtbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für Mitglieder des Aufsichtsrats 28 T€ und für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen 66 T€.

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.

19. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat empfohlen, vorab aus dem Jahresüberschuss 2003 6.300 T€ in die *Bauerneuerungsrücklage* und 3.693 T€ in die *Anderen Gewinnrücklagen* einzustellen.

20. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Michael Föll,
Vorsitzender ab 25.11.2003, Stellvertretender
Vorsitzender ab 20.02. bis 25.11.2003,
Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt
Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft,
Finanzen und Beteiligungen, CDU

Dr. Dieter Blessing,
Vorsitzender bis 30.06.2003,
Bürgermeister a.D. der Landeshauptstadt
Stuttgart, SPD

Matthias Hahn,
Stellvertretender Vorsitzender ab 25.11.2003,
Bürgermeister der Landeshauptstadt
Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, SPD

Dr. Joachim Pfeiffer, MdB,
Stellvertretender Vorsitzender bis
20.02.2003, CDU

Robert Baumstark,
Mechanikermeister, Mitglied des Gemein-
derats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

Silvia Fischer,
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemein-
derats der Landeshauptstadt Stuttgart,
Bündnis 90/Die Grünen

Marita Gröger,
Ergotherapeutin, Mitglied des Gemeinderats
der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

Sonja E. Jäger,
Selbst. Tierhomöopathin, Mitglied des
Gemeinderats der Landeshauptstadt
Stuttgart, CDU

Manfred List,
Selbst. Buchhändler, Mitglied des Gemein-
derats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

Ursula Pfau,
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der
Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

Ingrid Saal-Rannacher,
Ministerialrätin, Mitglied des Gemeinderats
der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP/DVP

Annette Sawade,
Diplomchemikerin, Mitglied des Gemeinderats
der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

Wolfram Schöck,
ab 20.02.2003, Leiter der Stabsabteilung
für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der
Landeshauptstadt Stuttgart, parteilos

Klaus-Dieter Warth,
ab 29.01.2004, Selbst. Weinbautechniker,
Mitglied des Gemeinderats der Landeshaupt-
stadt Stuttgart, CDU

Konrad Zaiß,
Selbst. Weinbaumeister, Mitglied des
Gemeinderats der Landeshauptstadt
Stuttgart, Freie Wähler

Geschäftsführung

Peter-Jürgen Röhr,
Diplom-Kaufmann, Vorsitzender

Michael Peter Haußer,
Diplom-Ingenieur (FH)

Stuttgart, im Mai 2004

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Geschäftsführung

gez. Peter-Jürgen Röhr
Vorsitzender

gez. Michael Peter Haußer

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2003

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.12. 2003 €
	Stand 01.01. 2003 €	Zugänge 2003 €	Abgänge 2003 €	Umbuchungen 2003 €	
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	476.141,22	16.631,17	-,-	-,-	492.772,39
<i>Sachanlagen</i>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	761.515.851,92	14.670.192,55	18.032.311,11	+ 13.778.244,13	771.931.977,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.750.677,12	86.106,74	42.307,36	+ 45.122,15	45.839.598,65
Grundstücke ohne Bauten	211.439,49	-,-	-,-	-,-	211.439,49
Bauten auf fremden Grundstücken	2.473.867,14	-,-	-,-	-,-	2.473.867,14
Maschinen	59.035,04	-,-	1.717,03	-,-	57.318,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.667.516,97	159.746,49	224.928,68	-,-	2.602.334,78
Anlagen im Bau	8.371.802,31	11.695.302,72	48.572,73	- 13.650.041,48	6.368.490,82
Bauvorbereitungskosten	593.432,55	845.936,07	167.380,42	- 210.224,85	1.061.763,35
Geleistete Anzahlungen	-,-	265.707,-	-,-	-,-	265.707,-
	821.643.622,54	27.722.991,57	18.517.217,33	- 36.900,05	830.812.496,73
<i>Finanzanlagen</i>					
Beteiligungen	920.325,39	-,-	-,-	-,-	920.325,39
	823.040.089,15	27.739.622,74	18.517.217,33	- 36.900,05	832.225.594,51

(Anlage A)

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2003 €	Zugänge 2003 €	Abgänge 2003 €	Umbuchungen 2003 €	Stand 31.12.2003 €	Stand 31.12.2002 €	Stand 31.12.2003 €
353.661,22	60.966,17	-,-	-,-	414.627,39	122.480,00	78.145,00
214.444.004,56	16.562.727,96	13.486.871,21	-,-	217.519.861,31	547.071.847,36	554.412.116,18
11.276.546,50	1.707.362,19	36.902,04	-,-	12.947.006,65	34.474.130,62	32.892.592,00
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	211.439,49	211.439,49
715.062,94	81.527,05	-,-	-,-	796.589,99	1.758.804,20	1.677.277,15
52.362,04	3.427,-	1.717,03	-,-	54.072,01	6.673,-	3.246,-
2.043.137,03	282.112,86	213.002,11	-,-	2.112.247,78	624.379,94	490.087,-
-,-	48.572,73	48.572,73	-,-	-,-	8.371.802,31	6.368.490,82
306.220,72	6.221,69	167.380,42	-,-	145.061,99	287.211,83	916.701,36
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	265.707,-
228.837.333,79	18.691.951,48	13.954.445,54	-,-	233.574.839,73	592.806.288,75	597.237.657,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	920.325,39	920.325,39
229.190.995,01	18.752.917,65	13.954.445,54	-,-	233.989.467,12	593.849.094,14	598.236.127,39

Verbindlichkeitspiegel

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	Stand 31.12. 2003	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(339.194.568,64) 331.064.311,-	(9.127.092,84) 9.079.576,-
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(76.681.151,19) 74.877.708,07	(2.004.208,85) 2.067.293,96
Erhaltene Anzahlungen	(17.011.960,15) 19.548.772,07	(17.011.960,15) 19.548.772,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(10.723.125,49) 10.953.675,84	(10.723.125,49) 10.953.675,84
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(968,94) 6,22	(968,94) 6,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.563.984,52) 10.531.078,91	(5.563.984,52) 10.531.078,91
Sonstige Verbindlichkeiten	(201.359,46) 260.571,09	(201.359,46) 260.571,09
Gesamtbetrag	(449.377.118,39) 447.236.123,20	(44.632.700,25) 52.440.974,09

(Anlage B)

davon mit einer Restlaufzeit von		gesichert durch	
1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	Grundpfandrechte	Bürgschaften der Landeshauptstadt Stuttgart
€	€	€	€
(35.906.151,92)	(294.161.323,88)	(268.198.563,73)	(70.996.004,91)
35.388.565,72	286.596.169,28	261.518.815,04	68.378.601,96
(8.374.081,67)	(66.302.860,67)	(38.533.750,47)	(-, -)
8.604.268,08	64.206.146,03	37.973.518,91	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(44.280.233,59)	(360.464.184,55)	(306.732.314,20)	(70.996.004,91)
43.992.833,80	350.802.315,31	299.492.333,95	68.378.601,96

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2003 bis zum 31. Dezember 2003 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 rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter 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.“

Stuttgart, 12.05.2004

Ernst & Young AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Ruter
Wirtschaftsprüfer

gez. Möhring
Wirtschaftsprüferin

Wirtschaftliche Lage

I. Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	2003		(2002)		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<i>Vermögen</i>					
Anlagevermögen	599.142,0	86,5	594.878,6	87,7	4.263,4
Flüssige Mittel	38.311,0	5,5	28.224,6	4,1	10.086,4
Übrige Aktiva	55.162,1	8,0	55.336,5	8,2	- 174,4
Summe Aktiva	692.615,1	100,0	678.439,7	100,0	14.175,4
<i>Kapital</i>					
Eigenkapital	192.364,6	27,8	175.007,4	25,8	17.357,2
Sonderposten	42.626,1	6,1	43.963,8	6,5	- 1.337,7
Rückstellungen	9.603,0	1,4	9.485,0	1,4	118,0
Dauerfinanzierung	403.012,5	58,2	411.738,3	60,7	- 8.725,8
Übrige Passiva	45.008,9	6,5	38.245,2	5,6	6.763,7
Summe Passiva	692.615,1	100,0	678.439,7	100,0	14.175,4

Anmerkung: Der Bilanzgewinn 2003 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 hat trotz Verkaufstätigkeit gegenüber dem Vorjahr zugenommen.

Auf der Aktivseite sind die Vermögenszuwächse durch Neubau, Modernisierung und verbesserte Barliquidität begründet, obwohl dem außer Gebäudeabschreibungen Buchabgänge durch Bestandsprivatisierung (4,5 Mio. €) und Verkäufe im Bauträgergeschäft (24,4 Mio. €) gegenüberstehen.

Mit einem Anteil von 86,5 % aller Anlageinvestitionen am Gesamtvermögen ist die SWSG weiterhin vorrangig Vermietungsunternehmen.

Im Passivbereich hat das Eigenkapital durch das gute Jahresergebnis überdurchschnittlich zugelegt. Die Eigenkapital-

quote ist aufgrund dessen um 2%-Punkte auf 27,8 % gestiegen.

Dem Sonderposten für Investitionszuschüsse, der der Objektfinanzierung zur Niedrighaltung der Mieten dient, kommt mit 6,1 % Anteil an der Gesamtpassiva eigenkapitalähnlicher Charakter zu.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung haben deshalb nicht unerheblich abgenommen, weil die Fremdkapitalzuwächse aus Umschuldung und laufender Investitionstätigkeit im Anlagevermögen (9,5 Mio. €) weit geringer ausfielen, als die planmäßigen Darlehenstilgungen und außerplanmäßige Ablösungen (18,4 Mio. €). Demgegenüber leicht angewachsen sind lediglich die im Unternehmen angelegten Mietkautionen (0,2 Mio. €).

Mit der gegebenen (langfristigen) Fremdverschuldung von 58,2 % der Gesamt-

passiva verfügt die SWSG weiterhin über geordnete Finanzverhältnisse.

II. Deckungsrechnung

Aus der Gegenüberstellung von Anlagevermögen und langfristigem Kapital unter Berücksichtigung der laufenden und der geplanten Bautätigkeit sowie der voraussichtlichen Eigenkapitalbildung in 2004 ergeben sich folgende Deckungsverhältnisse:

	T€	T€
<i>1. Bilanz</i>		
AKTIVA		
Buchwert des Anlagevermögens	– 598.236,1	
Zuzurechnende Geldbeschaffungskosten	– 733,2	
Zuzurechnende Instandhaltungsrücklagen in Eigentümergemeinschaften	– 172,7	– 599.142,0
PASSIVA		
Langfristiges Fremdkapital	392.267,2	
Langfristige Rückstellungen	6.828,0	
Übrige langfristige Posten	10.745,1	
Sonderposten für Investitionszuschüsse	42.626,1	
Eigenkapital der Gesellschaft	192.364,6	644.831,0
<i>Überdeckung aus der Bilanz zum 31.12.2003</i>		45.689,0
 <i>2. Veränderungen aus der Bautätigkeit</i>		
<i>2.1 Abwicklung laufender und früherer Bau- und Modernisierungsprogramme</i>		
Noch anfallende Neubaukosten	– 4.246,3	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	3.158,8	– 1.087,5
Noch anfallende Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierungen	– 14.263,3	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	28.858,2	14.594,9
 <i>Übertrag</i>		13.507,4

	T€	T€
<i>Übertrag</i>		13.507,4
2.2 Voraussichtlicher Eigenkapitalbedarf für das Bau- und Modernisierungsprogramm 2004 + 2005		
Erwartete Neubaukosten	- 93.846,1	
Zum 31.12.2003 vorfinanzierte Projektkosten	1.553,1	
	- 92.293,0	
Erwartete Fremdfinanzierungsmittel	66.959,6	- 25.333,4
Erwartete Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierungen		
Zum 31.12.2003 vorfinanzierte Projektkosten	- 68.010,4	
	7.180,3	
	- 60.830,1	
Erwartete Fremdfinanzierungsmittel	46.488,1	
Zum 31.12.2003 vorgeflossene Fremdmittel	- 165,1	
	46.323,0	- 14.507,1
Sonstige Einzelmodernisierungen, Nachaktivierungen und Wertverbesserungen		- 3.000,0
Unterdeckung aus der Bautätigkeit		- 29.333,1
3. Sonstige Faktoren in 2004		
3.1 Voraussichtlicher Jahresüberschuss		
It. Wirtschaftsplan	11.800,0	
3.2 Geldrechnungsmäßige Verbesserung		
– Hausbewirtschaftung	6.600,0	
– Substanzverkäufe	2.600,0	
3.3 Auflösung Beteiligung WBF	920,0	
3.4 Zufluss Mietkautionen	800,0	22.720,0
3.5 Erwerb von Miethaussubstanz sowie Ablösung von Erbbaurechten durch Grundstückskauf		
	- 6.700,0	
3.6 Anschaffungen Betriebs- und Geschäftsausstattung u.ä.		
	- 500,0	
3.7 Darlehensablösungen		
	- 1.000,0	- 8.200,0
Überdeckung aus Sonstigen Faktoren		14.520,0
Gesamte Überdeckung		30.875,9

Die langfristige Deckungsrechnung ist geordnet, obwohl alle begonnenen oder geplanten Miethausbauvorhaben einschl. Modernisierungen der Bauprogramme

2004 und 2005 mit ihrem nominellen Eigenkapitalbedarf von 25,9 Mio. € und 22,5 Mio. € voll einbezogen sind. In Realität wird sich der Eigenkapitalabfluss

schon allein aus dem Baugeschehen über weit längere Zeiträume erstrecken.

Projektierte Miethausmodernisierungen, die im Landeswohnungsbauprogramm 2005 angemeldet werden sollen, sind aufgrund ihrer unbestimmten Förderung vorsorglich als freifinanziert mit einem bereitzustellenden Eigenkapital von 40 % der Gesamtfinanzierung berücksichtigt.

Die geschätzte Gewinnbildung sowie die sonstigen Einflussfaktoren aus laufender Geschäftstätigkeit beschränken sich indes

nur auf das Geschäftsjahr 2004. Das unberücksichtigt gebliebene Geschäftsjahr 2005 dürfte nach Mittelfristiger Finanzplanung mit weiterer maßgeblicher Eigenkapitalverbesserung aus den Überschüssen von Hausbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Bestandsprivatisierung verbunden sein.

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

III. Ertragslage

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

	2003 T€	(2002) T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>		
Erträge	101.238,8	101.382,8
Aufwendungen	91.608,5	90.749,5
	9.630,3	10.633,3
<i>Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit</i>		
Erträge	55.952,8	36.695,3
Aufwendungen	49.361,8	33.640,1
	6.591,0	3.055,2
<i>Kapitalwirtschaft</i>		
Erträge	768,3	865,5
Aufwendungen	720,5	685,6
	47,8	179,9
Ordentliches Betriebsergebnis	16.269,1	13.868,4
<i>Übrige Rechnung</i>		
Erträge	2.143,6	1.258,9
Aufwendungen	1.055,5	1.335,1
	1.088,1	- 76,2
Jahresüberschuss	17.357,2	13.792,2
Einstellungen in Gewinnrücklagen	- 9.992,6	- 7.484,8
Bilanzgewinn	7.364,6	6.307,4

Der *Jahresüberschuss* entspricht einer Verzinsung des im Unternehmen arbeitenden Eigenkapitals (192,4 Mio. €) von 9,0 %.

Hauptertragsquelle bildet wie bisher die *Hausbewirtschaftung*, in welcher das überwiegende Gesellschaftskapital und -personal gebunden ist. Die Betriebsfunktion deckt 79 % der Gesamtverwaltungskosten und 96 % aller Kapitalkosten einschl. Erbbauzinsen.

Die Mehrerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1 Mio. € verringert, was in erster Linie auf gestiegene Instandhaltungskosten zurückzuführen ist. Trotz der Bestandsverkäufe in 2003 von 485 Wohneinheiten (Privatisierungsprogramm und andere Einzelobjektverkäufe) mit einem Wegfall von Mieteinnahmen von 0,2 Mio. € (und in ganzjähriger Auswirkung von 1,8 Mio. €) blieb das Gesamtmietensoll 2003 im Wesentlichen konstant gegenüber dem Vorjahr. Dazu beigetragen haben u.a. die im Februar 2002 erfolgten generellen Mieterhöhungen im preisgebundenen wie auch preisfreien Wohnungsbestand mit ganzjähriger Vollauswirkung und die Wohnungsneubezüge zu höheren Durchschnittsmieten nach Modernisierungsabschluss.

Das Mehrergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 9,6 Mio. € trägt wesentlich zur Gewinnbildung 2003 bei, wohingegen

der geldrechnungsmäßige Überschuss mit 17,6 Mio. € um 8 Mio. € deutlich günstiger ausfällt.

In der *Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit* schlägt sich der gute Vermarktungserfolg im Bauträgergeschäft und in der Bestandsprivatisierung nieder. Am Gesamterfolg partizipieren 123 übergebene Verkaufseinheiten des Umlaufvermögens mit Mehrerlösen von 4,1 Mio. € sowie 485 Mieteinheiten aus dem Anlagevermögen mit solchen von 6,7 Mio. €.

Die Mehrerträge aus der *Kapitalwirtschaft* sind rückläufig. Den Zinserträgen aus höherem Anlagevolumen disponibler Geldmittel bei sinkenden Zinssätzen steht vor allem der Zinsaufwand aus der bis 2006 befristeten teilweisen Kreditrefinanzierung der Stammkapitalherabsetzung aus dem Jahr 2001 gegenüber.

Die *Übrige Rechnung* ist mit Mehrerträgen von 1,1 Mio. € vor allem durch Auflösung überdotierter Bau- und Aufwandsrückstellungen sowie durch zur Hälfte der Stadt weiterberechnete Vorlaufkosten aus der Bestandsprivatisierung begründet.

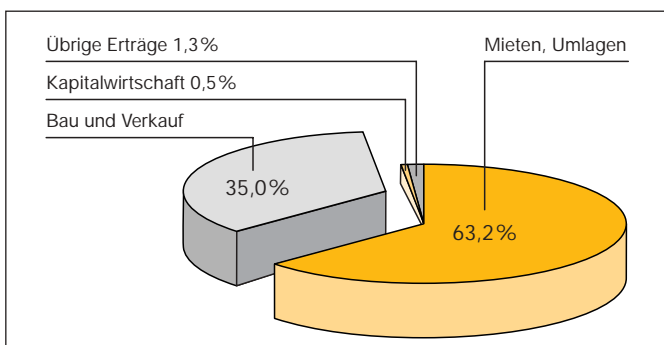
Die *Ertragslage* schließt insgesamt mit einem überdurchschnittlich guten Erfolg ab. Durch Verzicht auf Dividendenaus-schüttung erfährt die Innenfinanzierung des Unternehmens eine deutliche Stärkung.

IV. Leistungsbilanz

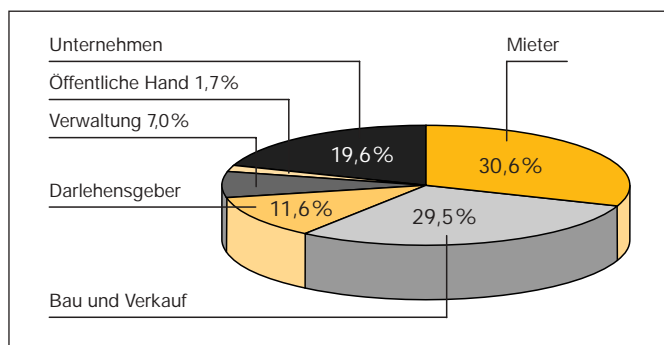
<u>Entstehung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Mieten, Umlagen	101.238,8	63,2
Bau und Verkauf	55.952,8	35,0
Kapitalwirtschaft	768,3	0,5
Übrige Erträge	2.143,6	1,3
	<u>160.103,5</u>	<u>100,0</u>

<u>Verwendung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
für Mieter		
Bewirtschaftungskosten (inkl. Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage)	49.004,5	30,6
für Neubau + Verkauf		
Bautätigkeit, Trägergeschäft, Bestandsprivatisierung	47.213,2	29,5
für Darlehensgeber		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.542,1	11,6
für Verwaltung		
Löhne, Gehälter, Sachkosten	11.179,9	7,0
für öffentliche Hand		
Steuern	2.753,2	1,7
für Unternehmen		
	<u>T€</u>	
Abschreibungen	19.497,9	
Übrige Aufwendungen	855,5	
Eigenkapitalbildung	11.057,2	
	<u>31.410,6</u>	<u>19,6</u>
	<u>160.103,5</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 ausschließlich Gesellschaftskapital eingesetzt.

Die vorstehende langfristige Deckungsrechnung weist trotz Einbeziehung aller in

2004 und 2005 geplanten Investitionen im Sachanlagevermögen (Miethausneubau und Bestandssanierung) größere Finanzreserven auf.

Durch Privatisierungsverkäufe von Miethaussubstanz werden stille Reserven mobilisiert, die die Gewinnlage des Unternehmens nachhaltig verbessern. Damit werden die finanziellen Voraussetzungen geschaffen für den Bau neuer Mietwohnungen und zur Bewältigung der anstehenden Sanierungsaufgaben in den Wohnungsbeständen, wofür staatliche Fördermittel nur beschränkt verfügbar sind.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2003 in 6 Sitzungen über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte unterrichten lassen. Zudem hat er sich in einer Besichtigungsfahrt vor Ort ein Urteil verschafft über eine beispielgebende Miethaussanierung in bewohntem Zustand unter Ausschöpfung aller Optimierungspotentiale hinsichtlich rationeller Ablaufplanung, stringenter Terminsteuerung und laufender Kostenkontrolle. 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.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2003 nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer Ernst & Young AG,

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 2003 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 2003.

Stuttgart, im Mai 2004

Der Aufsichtsrat

gez. Michael Föll
Erster 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 € 7.364.573,22 in voller Höhe den Gewinnrücklagen zuzuweisen;

davon € 2.000.000,- den Gesellschaftsvertraglichen Rücklagen und € 5.364.573,22 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 18.808 Mietwohnungen, 394 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie von 5.179 Garagen. Die Zugänge im Berichtsjahr betreffen den Erwerb von 71 Mietwohnungen (2,3 Mio. €), Vermögensumgliederungen von der Position „Anlagen im Bau“ infolge Bezugsfertigstellung (14,6 Mio. €) und sonstige Nachaktivierungen (12,1 Mio. €). Die Abgänge resultieren aus Privatisierungsverkäufen (4,5 Mio. €) und Gebäudeabriss (0,7 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 69 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie 439 Garagen. Bei den Vermögenszugängen handelt es sich um nach-

aktivierte Herstellungskosten und um Umgliederung infolge Bezugsfertigstellung (0,1 Mio. €). Der Abgang betrifft im Zuge der Privatisierung verkaufte Abstellplätze und diverse Ausweisberechtigungen (0,1 Mio. €). Die Vermögensgegenstände werden mit 2 %, 2,5 % und 4 % p.a. sowie nach Restlaufzeit (ehem. Gewobau-Garagen) abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten

Es handelt sich um eine kurzfristig zur Bebauung bestimmte Grundstücksteilfläche in S-Vaihingen „Lauchäcker“.

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 % 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 steuerlichen Vorschriften über Nutzungszeiträume zwischen 3 und 18 Jahren sowie bei Geringwertigen Wirtschaftsgütern in voller Höhe im Jahr des Zugangs.

Anlagen im Bau

Es handelt sich um die am Abschlussstichtag aufgelaufenen Herstellungskosten von 9 Miethausmodernisierungen mit 140 Wohneinheiten. Infolge Bezugsfertigstellung wurden Vermögensumgliederungen auf die Bilanzpositionen „Wohnbau-

ten“ und „Andere Bauten“ in Höhe von 14,7 Mio. € vorgenommen.

Bauvorbereitungskosten

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

Geleistete Anzahlungen

Für ein zur kurzfristigen Bebauung erworbenes Arrondierungsgrundstück in S-Giebel, Mittenfeldstraße, ist die Besitzzeineinweisung erst zu Beginn des neuen Jahres erfolgt.

Finanzanlagen

Beteiligungen

Ausgewiesen wird die lt. Gesellschaftsvertrag geleistete Stammeinlage auf das Gesellschaftskapital der „WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH“.

■ **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“, Stuttgart-Vaihingen „Lauchäcker“ und Remseck-Aldingen „Alte Mühle“.

Bauvorbereitungskosten

Die Projektkosten sind insbesondere für geplante Eigentumsmaßnahmen (Stuttgart-Nord „Media-Forum II“, Stuttgart-Vaihingen „Lauchäcker“, Stuttgart-Stammheim „Sieben Morgen“, Stuttgart-Ost „Areal Frauenklinik“, Stuttgart-Weilimdorf „Fasanengarten“, Stuttgart-Steinhaldenfeld „Keltenweg“, Stuttgart-Bad Cannstatt „Burgholzof“ und Remseck-Aldingen „Alte Mühle“) angefallen.

Grundstücke mit unfertigen Bauten

Am Abschlussstichtag befanden sich 54 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten mit 68 Tiefgaragenplätzen in insgesamt 8 Einzelverkaufsmaßnahmen sowie 102 Reihenhausteile und 102 Garagen an 7 Baustandorten in der Realisierung. Ergänzender Verweis auf Position *Geleistete Anzahlungen*.

Grundstücke mit fertigen Bauten

Der Ausweis betrifft 28 Vorrats-Tiefgaragenplätze im Gebäude Hofrat-Mayer-Weg 8 (ehem. US-Hospital) in S-Bad Cannstatt und Media-Forum I in S-Nord. Buchmäßig abgegangen infolge Besitzübergabe sind 121 Wohneinheiten, 2 Gewerbe und 118 Garagen im Verkaufswert von 28,5 Mio. €.

Unfertige Leistungen

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

Andere Vorräte

Die Heizölbestände in Wohnanlagen sind per Abschlussstichtag verantwortlich aufgenommen und zu Durchschnittspreisen bewertet. Es handelt sich um 68 Eigentumswohnungen mit 70 Tiefgaragenplätzen.

Geleistete Anzahlungen

Diese stammen insbesondere aus nach Baufortschritt geleisteten Kaufpreistraten für das in Generalübernehmerschaft durch einen Dritten erstellte Wohnungseigentumsobjekt Stuttgart-Nord „Media-Forum II“. Es handelt sich um 68 Eigentumswohnungen mit 70 Tiefgaragenplätzen.

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 oder nach Mängelerledigung bezahlt.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Die Ansprüche resultieren aus der Bewirtschaftung eines gemeinsamen Wohnheims mit einem Dritten.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
Abgegrenzt werden verauslagte Bewirtschaftungskosten.

Sonstige Vermögensgegenstände
Hauptsächlich fallen darunter kurzfristige Darlehensgewährungen an Mitarbeiter und an das Beteteiligungsunternehmen „WBF Wohnbau Fasanengarten GbR mbH“, Schadenersatzleistungen aus Versicherungsfällen, Hausgeldzahlungen an WEG-Gemeinschaften und Erstattungsansprüche von Bewirtschaftungskosten für Immobilienbesitz Dritter. Kostenvorlagen an die Stadt betreffen u.a. die Bewirtschaftung von Fürsorge- und Asylbewerberunterkünften sowie Vorbereitungskosten zur Bestandsprivatisierung, die sich SWSG und Stadt zur Hälfte teilen. Hinzu kommen angesammelte Instandhaltungsrücklagen für SWSG-eigene Mietwohnungen innerhalb fremdverwalteter Wohnungseigentümergeinschaften.

Die Forderungen sind einzeln bewertet und gleichen sich hinsichtlich der echten Außenstände im Verlauf 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 verbucht.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten
Vorausbezahlte Darlehenszinsen aus der Objektfinanzierung werden hierunter erfasst.

■ **Treuhandvermögen**

Der Vermerk betrifft die Entwicklungsmaßnahme „Burgholzshof“ im Treuhandauftrag für die Stadt.

Passivseite

■ **Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital

Stammkapital

Das Stammkapital ist voll einbezahlt.

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklagen

Diese wurden im Zuge der Gewinnverteilung 2002 mit 5,0 Mio. € dotiert.

Bauerneuerungsrücklage

Die Bildung beruht auf unterschiedlichen

Quadratmetersätzen nach Alter der betreffenden Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten sowie auf einheitlicher Pauschale pro Garageneinheit. Einstellungen zu Lasten der Ergebnisrechnung 2003 sind in Höhe von 6,3 Mio. € erfolgt.

Andere Gewinnrücklagen

Diesen wurden anlässlich der Gewinnverwendung 2002 1,3 Mio. € und aus dem laufenden Rechnungsergebnis 2003 3,7 Mio. € zugewiesen.

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

Dieser kommt uneingeschränkt den Rücklagen zugute.

Einstellungen in Rücklagen

Über die Gewinnvorweinstellungen 2003 in die Anderen Gewinnrücklagen und in die Bauerneuerungsrücklage wird der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21.06.2004 beschließen.

■ **Sonderposten**

für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

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

Die aus 2002 resultierenden Steuerverpflichtungen in Höhe von 1,2 Mio. € sind im Berichtsjahr bezahlt worden.

Sonstige Rückstellungen

Diese sind insbesondere gebildet für Nachtragskosten bei ausgebuchten Verkaufsaßnahmen, für Gewährleistungsverpflichtungen aus Bauträgergeschäft und für drohende Verluste aus (förderbedingt) temporär unrentierlichen Neubau- und Modernisierungsobjekten. Hinzu kommen diverse Aufwandsrückstellungen für Altersteilzeit, nicht genommenen Urlaub, Krankheitsbeihilfen, Kosten der Jahresabschlussprüfung inklusive Steuerberatung und Bilanzveröffentlichung nach Publizitätsgesetz.

■ **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Passiviert mit den Kapitalrestständen inkl. aufgelaufener Kreditzinsen zum 31.12.2003 sind die aufgenommenen Dauerfinanzierungsmittel institutioneller Kreditgeber zur Finanzierung des Anlagevermögens. Neuzugängen von 9,0 Mio. € entsprechen Tilgungen inkl. Ablösungen von 17,3 Mio. €. In Höhe von 13,7 Mio. € handelt es sich um teilweise Kreditrefinanzierungen der Stammkapitalherabsetzung.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Am Ausweis partizipieren Dauerfinanzierungsmittel der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart im Kapitalreststand von 37,0 Mio. €. Die Zugänge durch Neuvaluierung betragen 0,2 Mio. € und die planmäßigen Tilgungen 2,0 Mio. €.

Erhaltene Anzahlungen

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Soweit es sich nicht um Mietkautionen (10,0 Mio. €) handelt, besitzen diese zu meist Stichtagscharakter und sind inzwischen zurückbezahlt oder verrechnet.

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

Der Ausweis ist unbedeutend.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Diese betreffen vor allem per Abschlussstichtag offene Handwerkerrechnungen (5,0 Mio. €) und die Entschädigung für im Zwangsversteigerungsverfahren von einem Dritten erworbene 71 Mietwohnungen (2,3 Mio. €).

Sonstige Verbindlichkeiten

Ebenfalls hauptsächlich stichtagsbedingter Natur sind die hierunter erfassten Schuldposten aus laufender Geschäftstätigkeit.

Rechnungsabgrenzungsposten

Für den Mietwohnungsbau zur Objektförderung vorausempfangene Aufwendungs- zuschüsse der Stadt werden planmäßig über die vereinbarte Laufzeit ertragswirk- sam aufgelöst.

■ **Treuhandverbindlichkeiten**

Der Vermerk korrespondiert mit der 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* er- geben sich in Höhe der erzielten Fest- preise für Eigentumsmaßnahmen (34 Eigenheime, 87 Eigentumswohnun-

gen und 2 Gewerbe nebst 118 Gara- genplätzen), die 2003 den Erwerbern übergeben wurden.

- aus *Betreuungstätigkeit* betreffen geringfügig Gebühren aus der Immo- bilienverwaltung für Dritte.
- aus *anderen Lieferungen und Leistun- gen* enthalten Kostenerstattungen aus gemeinschaftlicher Tiefgaragenbewirt- schaftung neben Entgelten aus Miet- garantien.

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 Ver- kaufsausbuchungen durch Besitzübergabe an Erwerber, Abschreibungen verlorener Projektkosten und Bewertungsabschläge infolge drohender Vermarktungsverluste.

Andere aktivierte Eigenleistungen in Form von kaufmännischen und technischen Regiegebühren entfallen auf in Durch- führung befindliche Miethausneubauten, Bestandsmodernisierungen und andere wertverbessernde Baumaßnahmen.

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* resul- tieren mit 1,5 Mio. € aus der ratiertlichen Auflösung des Sonderpostens für Investi- tionszuschüsse, korrespondierend zu den planmäßigen Gebäudeabschreibungen auf das Sachanlagevermögen. Hinzu kommen Eingänge abgeschriebener Forderungen, Vereinnahmungen, Provisionen, Erstattun- gen, Entschädigungen, Kostenersatz, Auflösungen von Rückstellungen und Herabsetzungen von Wertberichtigungen. Vor allem aber schlagen Mehrerlöse aus Anlageverkäufen mit 6,7 Mio. € zu Buche.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In der *Hausbewirtschaftung* sind unter diesem Sammelbegriff sämtliche Betriebs- kosten, Instandhaltungskosten und Erb-

bauzinsen neben Pachten, sonstigen Kosten für Umzug, Räumung, Insertionen und Zwangsmaßnahmen gegen säumige Mieter erfasst.

Zu den Aufwendungen für *Verkaufsgrundstücke* zählen vor allem in 2003 fremdbezogene, bezahlte, abgegrenzte oder zurückgestellte 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 Ab-

schreibungen auf zweifelhafte oder uneinbringliche Mietforderungen (1,1 Mio. €) sowie die Zuweisungen zu den Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen im Bauträgergeschäft und für Drohverluste aus temporär unrentierlichen Mietobjekten (0,5 Mio. €).

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 verschiedene Steuergutschriften.

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

Einstellungen in Gewinnrücklagen

Auf Beschluss der Verwaltungsorgane am 21.06.2004 werden *Bauerneuerungsrücklage* und *Andere Gewinnrücklagen* dotiert.

Der *Bilanzgewinn* ergibt sich aus dem beweiskräftigen Rechnungswesen.