



# Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



---

*Jahresabschluss 2004  
mit gesetzlichen Erläuterungen*

---



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004 .....	5
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2004 .....	14
Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2004 .....	16
Anhang für das Geschäftsjahr 2004 .....	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 2004

## A. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche

Die deutsche Wirtschaft kommt nur schleppend in Gang. Sie bleibt Schlusslicht im Euroraum und Nachzügler im weltweiten Konjunkturboom der Industriestaaten, obwohl in 2004 das Bruttoinlandsprodukt im Gegensatz zur Schrumpfung im Vorjahr um 1,7% gewachsen ist. Der Außenhandel hat sich erneut als tragende Konjunkturstütze erwiesen, wenngleich von daher wenig arbeitsmarktstimulierende Impulse ausgehen. Die Wirtschaftsweisen im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung haben ihre allzu optimistischen Prognosen im Herbstgutachten für das laufende Jahr inzwischen in der Bandbreite von 0,6 bis 1% Wachstum nach unten korrigiert. Der größten Volkswirtschaft im Euroraum wird trotz eingeleiteter Reformschritte eine Bewältigung ihrer vor allem hausgemachten Probleme nicht zugetraut.

Die mangelnde Wirtschaftsdynamik in Deutschland wird absehbar zu keiner Gesundung der nationalen Volkswirtschaft führen. Dazu bedürfte es Wachstumsraten von 2 und mehr Prozent und einer gefestigten Zuversicht der Bevölkerung in eine bevorstehende Konjunkturerholung. Hohe Arbeitslosigkeit, hohe Staatsverschuldung, wodurch auch 2005 zum vierten Mal in Folge gegen den EU-Stabilitätspakt verstoßen wird, geringe Investitionsneigung der Wirtschaft, Finanzlöcher in den öffentlichen Haushalten durch unzureichende Steueraufkommen, Fehldeckungen in den Sozialkassen bei allgemeiner Konsumzurückhaltung, werden die Konjunktur in Deutschland weiterhin lähmen. Neues Ungemach droht, nachdem die Industrie zunehmend ihre Produktionsstätten in das kostengünstigere Ausland verlagert. Analog der illegalen Kapitalflucht in das Ausland ist trotz

Steueramnestie ein solcher Prozess nur schwer umkehrbar, zumal Appelle an den Patriotismus in Zeiten der Globalisierung kaum fruchten dürften.

Die Arbeitslosigkeit am Jahresende 2004 mit 4,46 Mio. Menschen ohne Job (10,8%) ist inzwischen dramatisch auf 5,25 Mio. (12,1%) angewachsen. Die Arbeitsmarktreformen nach Hartz IV durch Zusammenlegung mit den arbeitsfähigen Sozialhilfeempfängern zum neuen Arbeitslosengeld II sind dafür hauptverantwortlich. Experten meinen, dass die neue Arbeitslosenzahl der Realität weit näher kommt. Bei Berücksichtigung des großen Heers der „verschwiegenen Arbeitslosen“ (Zeitarbeit, Fortbildung, Umschulung, Ich-AG, 1-€-Job etc.) addiert sich die Arbeitslosigkeit auf über 8 Mio. Beschäftigungslose. Es bleibt zu hoffen, dass es bei den arbeitsfähigen Hilfeempfängern nicht in starkem Maße und zu Lasten der Wohnungswirtschaft zu Zwangsumzügen in kleinere und kostengünstigere Ersatzwohnungen kommt. Andernfalls müssten ggf. mehrjährige Investitionspläne überprüft werden.

Lichtblick verzeichnet die Entwicklung der Schattenwirtschaft. Durch Änderung der Gewerbeordnung in Verbindung mit Arbeitsmarktreformen bei gleichzeitiger Intensivierung der Kontrollen und der Strafverfolgung ist erstmals in 2004 ein Rückgang der Schwarzarbeit festzustellen, was sich nach Expertenmeinung fortsetzen wird. Der volkswirtschaftliche Schaden aus illegaler Wertschöpfung in der Größenordnung von 350 Mrd. € an der Finanzverwaltung vorbei ist kein Kavaliersdelikt mehr.

Demgegenüber bewegt sich die Anzahl der Insolvenzen sowohl im Firmensektor als auch im Privatbereich unverändert auf hohem Niveau.

Deutschland, als einstiger Initiator und Hüter des Stabilitätspaktes nach den Verträgen

von Maastricht, hat aufgrund der nicht in den Griff zu bekommenden Schuldenpolitik innerhalb der EU eine großzügige Lockerung der starren Defizitgrenze erreicht. Fachleute sehen darin das internationale Vertrauen in die Euro-Währung beschädigt.

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 aufgegeben. Mit einem übergangsweisen Investitionsschub – so Branchenfachleute – kann allenfalls im Wahljahr 2006 gerechnet werden. In früheren Zeiten galt die Bau- und Immobilienwirtschaft als klassisches und wirksames Instrumentarium für eine konjunkturstimulierende Initialzündung.

Der Wohnungsbau in Deutschland ist mit Baufertigstellungen in 2004 von 278.000 (268.100) Wohnungen gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Vor allem mehr Baufertigstellungen gab es für neue Wohnungen in Einfamilienhäusern, weil die erneut drohende Abschaffung der Eigenheimzulage zu Vorzieheffekten geführt hat. Bei den übrigen Bautypen – insbesondere Mehrfamilienhäuser und Wohnungen in Nichtwohngebäuden – ist es zu weiteren Rückgängen gekommen. Im laufenden Jahr 2005 könnte es erneut zu einem niederen Bauproduktionsergebnis kommen, weil die dafür Grundlage bildenden Baugenehmigungen 2004 ein Minus gegenüber dem Vorjahr von 9,7% aufweisen.

Kontraproduktiv für die Entwicklung der Immobilienbranche sind die immer wieder in Diskussion stehende Abschaffung der Eigenheimzulage sowie die überreglementierten, nationalen Entwürfe zum Antidiskriminierungsgesetz und zur Einführung eines Energiepasses für 40 Mio. Bestandswohnungen in der Republik.

Während in anderen Teilen Deutschlands ein Überangebot an Wohnraum vorhanden ist, herrscht in Baden-Württemberg und vor allem in Stuttgart Wohnungsmangel. Der Bevölkerungswegzug von den Stätten der Arbeitslosigkeit zu den Boomtowns bereitet in beiden Fällen – hier wie dort – Probleme. Überflüssiger, dauerhaft unbelegter Wohnraum muss teuer abgerissen und neuer Wohnraum teuer investiert werden. Der deutsche Wohnungsmarkt ist in seiner Heterogenität durch nichts zu überbieten und hinsichtlich seiner regionalen Teilmärkte tief in sich gespalten. Für das Land Baden-Württemberg rechnen Wohnungsbauexperten vor allem durch externen Bevölkerungszug mit einem mittelfristigen Wohnungsbedarf von über 200.000 Einheiten, die durch die aktuellen Fertigstellungszahlen und die staatlichen Wohnungsbauförderprogramme in keiner Weise gedeckt sind.

Vergleichbar ist die Situation in Stuttgart, wonach der derzeitige Wohnungsfehlbestand nach Angaben des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart mit rd. 6.000 Einheiten angegeben wird. Als Sonderproblem kommt hinzu, dass weiterer erheblicher Wohnungsneubau – zum Teil auf neu zu erschließendem Baugelände – erforderlich wird, will die Stadt zum einen ihre Einwohnerzahl im Jahr 2020 bei rd. 590.000 Menschen halten, zum anderen den Wettbewerb um die Attraktivität als Wohnadresse mit den Umlandgemeinden im Speckgürtel gewinnen und sich drittens als eine der wirtschaftsstärksten Regionen von Europa behaupten. Die Chancen für solche ehrgeizigen Ziele stehen aufgrund der vergleichsweise geringen Arbeitslosigkeit in Stuttgart, des hohen, qualitätsvollen Arbeitsplatzangebots, des hervorragenden, internationalen Rufs als Industrie-/Hightech-Standort, Banken- und Finanzplatz sowie als Zentrum von Sport und Kultur gut. Der Bau der neuen Messe sowie die konkreter werdenden Pläne von „Stuttgart 21“, des Recyclings neuer hoch-

wertiger Innenstadtquartiere durch Abbruch und Rückbau von bestehenden Gleisanlagen samt Kopfbahnhof in Anbindung an das europäische Verkehrsnetz Paris – Budapest tun ihr übriges.

## B. Darstellung der Lage

Das Geschäftsjahr 2004 – das 71. Jahr seit Gründung der SWSG – war ergebnismäßig zufriedenstellend.

Die Bautätigkeit – als bedeutender Tätigkeitsschwerpunkt – konzentrierte sich erstmals wieder verstärkt auf den Miethausneubau, wobei vor allem verbrauchte, nicht sanierungsfähige Gebäudesubstanz abgebrochen wurde, neben weiteren Kernaufgaben, der portfolioorientierten, planmäßigen Gebäudebestandssanierung und der Schaffung von bezahlbarem Wohneigentum im Bauträgergeschäft. Ferner wurde der umfangreiche, ausschließlich auf der Gemarkung Stuttgart liegende, eigene Miethausbestand von gut 18.500 Wohneinheiten zuzüglich Gewerbe und Parkierung bewirtschaftet. Als ertragbringendes Zusatzgeschäft fest etabliert hat sich inzwischen die sozialverträgliche Privatisierung von Miethaussubstanz in Form von unrentierlichem Streubesitz und ausgesuchten, zur Aufteilung in Wohneigentum geeigneten Siedlungshäusern.

Die SWSG hat 2004 ein Bauvolumen mit insgesamt 1.098 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Gesamtwert von 175,9 Mio. € bearbeitet; ein gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigertes Aktivgeschäft. Das Umlaufvermögen ist daran wertmäßig mit 107,0 Mio. € oder zu 60,8 % beteiligt.

Auf die Engagements im Anlagevermögen (Neubau, Totalsanierungen und sonstige Bestandserneuerungen) entfallen 686 Wohneinheiten, 13 Gewerbeeinheiten sowie 244 Garagen im Herstellungswert von 68,9 Mio. €. Nach Wohneinheiten

bemessen betreffen davon 20 % den Mietwohnungsneubau vor allem für Personenkreise mittleren Einkommens.

Die Grundstücke für den Mietwohnungsneubau sind in aller Regel von der Landeshauptstadt verbilligt im Erbbaurecht überlassen, die als Gegenleistung das alleinige und unbefristete Belegungsrecht erhält. Dieser Grundsatz gilt nicht mehr uneingeschränkt, weil die einseitige (amtliche) Belegung nach Dringlichkeit mit einkommenschwacher Mieterschaft zu Segregation und Polarisierung führt und das Klima des Zusammenlebens in den Wohnsiedlungen auf Dauer irreparabel schädigt. Infolgedessen werden der SWSG zunehmend erweiterte eigene Vergabespielräume eingeräumt, soweit dies nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes i.V.m. dem Wohnraumförderungsgesetz zulässig ist.

Die Sachanlageinvestitionen innerhalb des Bauprogramms 2004 (Miethausneubau wie Sanierung), die im übrigen durchweg langfristig finanziert sind, erfordern einen Eigenkapitaleinsatz von 20,5 Mio. € oder knapp 30 % der Gesamtfinanzierung. Eine angemessene Eigenkapitalrendite ist ab Vermietungsbeginn in aller Regel gegeben. Dies gilt insbesondere im Falle der freifinanzierten Bestandssanierung, die außerhalb des Belegungsklientels der städtischen Vormerkdatei zu höheren Mieten vermietet werden können.

Die SWSG-Bauprogrammplanungen für die Jahre 2005 und 2006 sind aufgrund des in Stuttgart bestehenden Wohnungsmangels intensiviert worden und konzentrieren sich auf Miethausneubau (477 Einheiten) sowie auf durchgreifende Bestandssanierungen i.S.v. § 16 WoFG und auf energieeinsparende Modernisierungen nach dem KfW-Programm (969 Einheiten) im Gesamtinvestment von 157,3 Mio. € mit voraussichtlichem Eigenmitteleinsatz von 50,2 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,- €/m<sup>2</sup> 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 Aufwertung der Wohnsiedlungen durch verbesserte Mieterstrukturen zu erwarten.

Die Neubauaktivitäten im Bauträgerbereich sind im Geschäftsjahr markt- und konkurrenzgerecht fortgesetzt worden. Mit Verkaufsausbuchungen im Festpreisvolumen von 24,8 Mio. € (38 Eigenheime und 66 Eigentumswohnungen zzgl. 94 Garagen) ist das gesetzte Ziel von 100 Verkaufseinheiten p.a. erreicht worden. Am Jahresende 2004 waren weitere 73 beurkundete Verkäufe zu Festpreisen von 19,0 Mio. € noch nicht übergabereif und kommen damit ertragsmäßig dem neuen Jahr zugute. Im Zeitpunkt der Berichtsabfassung befanden sich von allen Verkaufsmaßnahmen des Bauüberhangs nach 2005 (295 Einheiten) noch 78 Reiheneigenheime, 93 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten – somit 175 Einheiten – im Festpreisvolumen von 50,9 Mio. € im Vertrieb. Die Bauträger Risiken bleiben damit überschaubar.

Im Zuge der weiteren Bauprogrammplanung auf dem Bau-/Verkaufssektor für die Jahre 2005 und 2006 sind 428 Wohneinheiten in Eigentumsmaßnahmen – Geschosswohnungen wie Reiheneigenheime – und 425 Garagen im Gesamtverkaufswert von 105,1 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 Bauträgersgeschäftes durch Fremdkreditaufnahme konnte bisher und kann voraussichtlich auch zukünftig verzichtet werden.

Zu allen Planansätzen der zukünftigen Bauprogramme ab den Jahren 2005 ff. gilt anzumerken, dass die amtierende SWSG-Geschäftsführung in der zweiten Jahreshälfte 2005 in den Ruhestand tritt. Den bereits gewählten Nachfolgern muss es überlassen bleiben, ggf. Kürzungen, Ergänzungen oder Verlagerungen an den Jahresbauprogrammvorgaben vorzunehmen.

Als gewichtige Ertragsquelle hat sich die behutsame und sozialverträgliche Privatisierung von Miethaussubstanz entwickelt. Da die SWSG nur Erbbauberechtigter und nicht Grundstückseigentümer der betreffenden Liegenschaften ist, partizipiert die Stadt mit bedeutenderem 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. Diese Leistungen werden künftig beschränkt im Wettbewerb unter seriösen örtlichen Branchenspezialisten ausgeschrieben.

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 95,1 Mio. €, wovon sich der Erlösanteil der SWSG auf 38,5 Mio. € beläuft. Soweit es sich um Verkauf von Streubesitz handelt, können sich im öffentlichen Bieterverfahren höhere Erlöse ergeben, weil bei Kapitalanlegern der Zuschlag nach Meistgebot erfolgt.

Seit 2001 – dem Beginn der Privatisierungsaktivitäten – bis 31.12.2004 wurden 958 Wohneinheiten und 24 Gewerbe zu kalkulierten Verkaufspreisen von 53,5 Mio. € verkauft, wovon die SWSG am Erlös mit 22,5 Mio. € partizipiert hat. Am Bilanzstichtag befinden sich somit noch in der Akquisition 529 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu Verkaufspreisen von 41,6 Mio. € mit anteiligem rechnerischen Erfolg zugunsten der SWSG von 16,0 Mio. €. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Streubesitz. Nach unternehmensinternen Vorgaben wird bis auf weiteres eine Bestandsprivatisierung von jährlich 200 Geschosswohnungen in Siedlungshäusern und 70 Streubesitzeinheiten verfolgt. Um diesen Zielen zu entsprechen, sind neue privatisierungsg geeignete Siedlungshäuser an 13 Standorten zum Verkauf im Wohneigentum vorrangig an die Mieterschaft vorgeschlagen und deren gutachterliche Schätzungen in Auftrag gegeben.

Das mit der Privatisierung durch Aufdeckung stiller Reserven mobilisierte Eigenkapital wird vorzugsweise in Miethausneubau und

die Sanierung der Altmiethausbestände reinvestiert. Zumeist ist mit den gemischten Belegungsstrukturen von Mietern einerseits und Wohneigentümern andererseits eine Gebietsaufwertung verbunden. Nach dem Willen der Alleingesellschafterin steht bei allen Privatisierungen eine betriebswirtschaftlich orientierte Bestandsbereinigung und kein allmählicher Ausverkauf der Gesellschaft im Vordergrund.

Die Bewirtschaftung des eigenen Miethausbestandes per 31.12.2004 von 18.571 Wohnungen (ohne Anlagen im Bau), 441 Gewerbe- und Sonstige Einheiten sowie 5.518 Garagen vollzieht sich geordnet.

Generelle Mieterhöhungen sind zu Anfang des Jahres 2005 erfolgt und zwar für 7.600 preisfreie Mietwohnungen in Anpassung an den amtlichen Mietspiegel 2002 und für 5.700 preisgebundene Mietwohnungen durch Weitergabe erhöhter Verwaltungs- und Instandhaltungskosten lt. II. Berechnungsverordnung. Aus beiden Mieterhöhungen resultieren monatliche Einnahmenverbesserungen von 230 T€.

Im bundesweiten Vergleich befindet sich das Mietniveau in Stuttgart eher im Mittelfeld. Am Jahresende 2004 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete – bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand – bei 4,92 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. gegenüber 4,72 €/m<sup>2</sup> Wfl. + Mt. im Jahr davor.

Die Leerstandsausfälle mit 2,6 Mio. € (= 2,6 % aller Bruttomieten) haben gegenüber dem Vorjahr zugenommen und sind mit gut 65 % oder 1,69 Mio. € vor allem durch Entmietungen infolge Modernisierung, Renovierung, Abriss sowie Belegungsverzicht infolge Verkauf oder Mieterumsetzung verursacht. Weitere maßgebliche Ausfallgründe mit 16,5 % oder absolut 440 T€ betreffen Vermietungsverzögerungen bei Mieterwechsel oder bei Erst- und Wiederbelegung von Neubauten oder Sanierungsobjekten.

Obwohl in Stuttgart Wohnungsknappheit herrscht, dauert es seine Zeit, bis – sowohl aus Sicht des Wohnungsunternehmens als auch aus der des Wohnungssuchenden – der passende Mietinteressent zur passenden und vor allem bezahlbaren Wohnung gefunden ist, zumal mit jeder Wohnungsbelegung ein Beitrag zur Mieterstrukturverbesserung in den Wohnsiedlungen verfolgt wird. Wohnungsleerstände mit Ausfallzeiten von länger als einem Jahr sind die Seltenheit und auf spezifische Mängel der betreffenden Einzelwohnung zurückzuführen. Zum Jahresende 2004 verzeichnet die SWSG 93 unvermietbare Wohneinheiten, was einer Leerstandsquote von 0,5 % des Gesamtwohnungsbestandes entspricht. Somit kann durchaus von Vollvermietung in den SWSG-Wohnungsbeständen gesprochen werden.

Die Mieterfluktuation ist mit 7,96 % des Gesamtmietwohnungsbestandes niedrig, 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 1,0 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €) leicht abgenommen. Die konjunkturellen und arbeitsmarktpolitischen Schwierigkeiten schlagen auf die Zahlungsfähigkeit der mitunter einkommensschwachen Mieterschaft durch. Die unternehmenseigene Rechtsabteilung sowie die Schuldner- und Sozialberatung sind verpflichtet, die Ansprüche gegenüber säumigen Zahlern konsequent und mit dem notwendigen Nachdruck durchzusetzen, soweit es sich nicht um unverschuldete Not- und Ausnahmesituationen von Mietern handelt, die einer besonderen Betreuung bedürfen. Dessen ungeachtet wurden in 2004, nach intensivem Bemühen um den Erhalt der Wohnungen, 188 Zwangsräumungen eingeleitet und 54 tatsächlich vollzogen.

Für Reparaturen am Hausbestand wurden im Berichtsjahr 24,4 Mio. € (Vj. 23,5 Mio. €) inkl. Regiegebühren und aktivierungsfähiger Wertverbesserungsanteile aufgewendet. Dies ist weit mehr, als der dafür vorgesehene Kalkulationsansatz in der Miete enthält. Zu diesem Ausgabenblock kommen hinzu die als Bautätigkeit behandelten Gebäudetotalanierungen und energiesparenden Modernisierungen nach dem KfW-Programm. Aufgrund der effektiveren neubaugleichen Kernsanierung hat der SWSG-Aufsichtsrat bereits früher beschlossen, die Ausgaben für laufende Gebäudeinstandhaltung auf ein jährliches Budget von 18,0 Mio. € zu beschränken. Privatisierungen und Abriss von Miethaussubstanz bewirken ohnehin, dass sich die Gesamtinstandhaltungsausgaben auf eine ständig schrumpfende Anzahl von Wohneinheiten und abnehmende Wohn-/Nutzflächen beziehen.

Für einen begrenzten Teil ihres Hausbestandes (30 % aller freifinanzierten Altbauwohnungen) hat die Landeshauptstadt 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. Einen Sonderfall bildet die Wohnsiedlung „Hallschlag“, für deren Wohnungsbelegung ausschließlich die SWSG verantwortlich zeichnet. Die aus der eigenen Wohnungsvergabep Praxis gesammelten Erfahrungen sind uneingeschränkt positiv. Als überzeugende Akquisitionshilfsmittel haben sich zudem Internet und Immobilienbörse bewährt.

Frei können ebenso Mietwohnungen nach Abschluss von Totalanierungen belegt werden, sofern die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit geforderten höheren Mieten nicht von Wohnungssuchenden aus der städtischen Vormerkdatei bezahlt werden können.

Zur Serviceverbesserung i. S. von mehr Vermieternähe ist Ende 2004 die erste Verwaltungsaußenstelle der SWSG, das „Kundenzentrum Hallschlag“, begründet worden. Damit sind komplette Teile der Bestandsbewirtschaftung mit kaufmännischem und technischem Personal samt erforderlicher Bürokommunikationsmittel von der Hauptverwaltung in Obertürkheim ausgelagert worden. Nach den Erfahrungen anderer Wohnungsunternehmen steht ein Erfolg schon jetzt so gut wie sicher. Nach einem Jahr Testphase soll entschieden werden, ob ggf. weitere Verwaltungsaußenstellen an sich bietender Stelle in anderen Stadtteilen eingerichtet werden.

Der Gesamtpersonalbestand der SWSG beträgt (Stand 01.03.2005) 158 Mitarbeiter/-innen inkl. 6 Auszubildende. Die Büroausstattung und die Raumverhältnisse im gesellschaftseigenen Verwaltungsgebäude sowie in der jüngst geschaffenen Verwaltungsaußenstelle sind neuzeitlich und angemessen.

Nach den Zahlen des Jahresabschlusses zum 31.12.2004 ist die Bilanzsumme von 692,6 Mio. € auf 705,3 Mio. € gestiegen. Die Vermögensmehrungen durch Neubau, Modernisierung und Immobilienerwerb haben die Abgänge durch planmäßige Abschreibung, Gebäudeprivatisierung und -abriss überkompensiert.

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

Im Passivbereich partizipieren das Eigenkapital (ohne eigenkapitalähnliche Sonderposten für Investitionszuschüsse) mit 28,7 % (Vj. 27,8 %) und die fast ausnahmslos im Sachanlagevermögen gebundene Dauerfinanzierung mit 58,0 % (Vj. 58,2 %) am Gesamtkapital. Der zufriedenstellende 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 geplanten Jahresbauprogramme 2005 und 2006 vorgeschlagenen Sachanlageinvestitionen ist verfügbar. Allen Zahlungsverpflichtungen kann und konnte stets uneingeschränkt entsprochen werden.

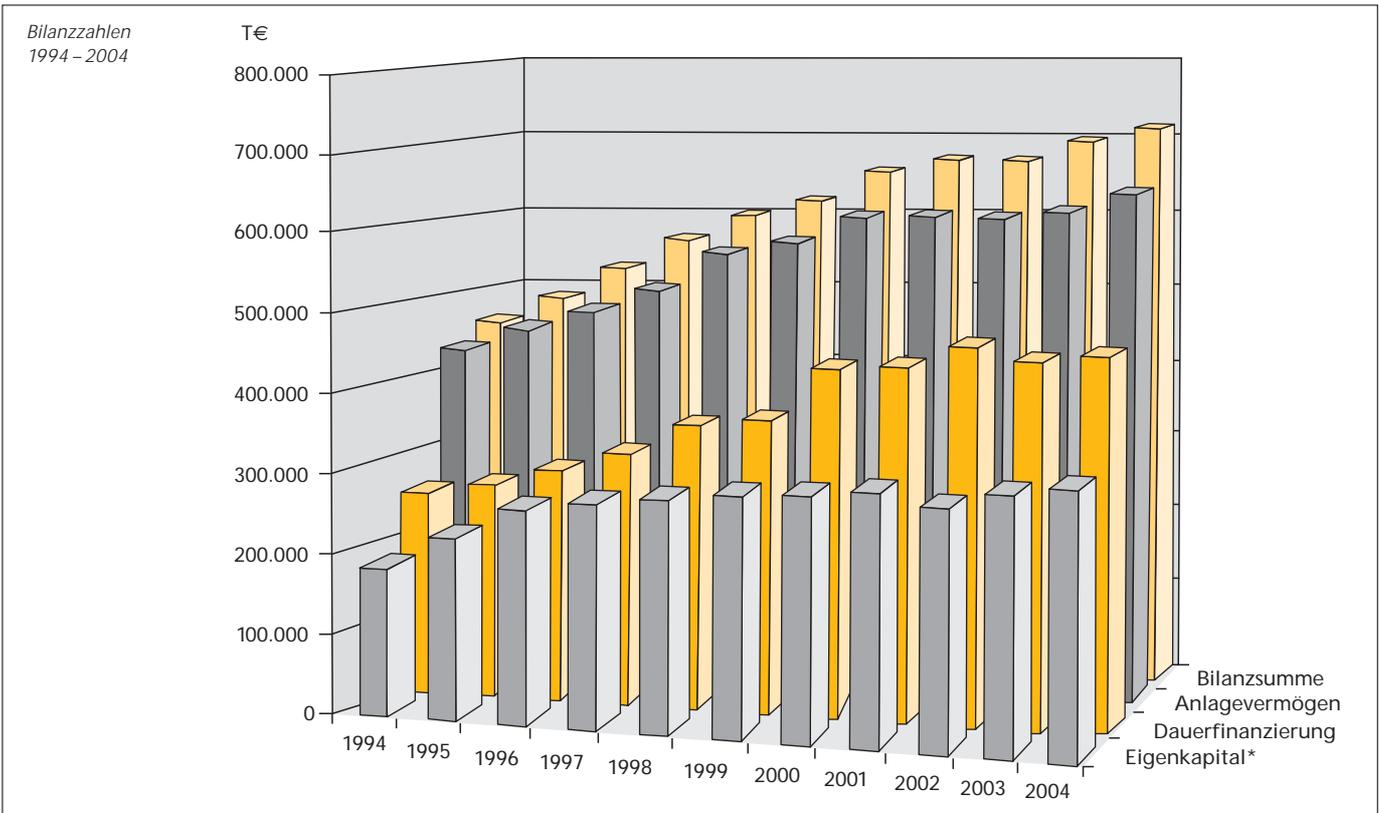
Die Ertragslage im Geschäftsjahr kann befriedigen. Der Jahresüberschuss beruht auf den Spartenerfolgen von Hausbewirtschaftung sowie Privatisierungs- und Bauträgergeschäft.

Der Jahresüberschuss von 10,2 Mio. € (Vj. 17,4 Mio. €) entspricht einer Verzinsung von 5 % des im Unternehmen arbeitenden und offen ausgewiesenen Eigenkapitals von 202,6 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.



\* Inkl. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen von z. Zt. rd. 41,3 Mio. €

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 identifiziert, 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 2004 nicht festgestellt.

Stuttgart, im März 2005

Die Geschäftsführung

Röhr                      Haußer  
Vorsitzender

---

# Jahresabschluss 2004

# Bilanz zum 31. Dezember 2004

Aktivseite	€	€	(Vorjahr) €
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		67.784,-	78.145,-
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	568.936.738,96		554.412.116,18
mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.167.903,61		32.892.592,-
Grundstücke ohne Bauten	494.439,49		211.439,49
Bauten auf fremden Grundstücken	1.595.750,10		1.677.277,15
Maschinen	2.003,-		3.246,-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	567.044,-		490.087,-
Anlagen im Bau	9.896.245,35		6.368.490,82
Bauvorbereitungskosten	1.108.208,97		916.701,36
Geleistete Anzahlungen	-,-	614.768.333,48	265.707,-
<i>Finanzanlagen</i>			
Beteiligungen		920.325,39	920.325,39
Anlagevermögen insgesamt		615.756.442,87	598.236.127,39
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>			
Grundstücke ohne Bauten	3.186.192,75		5.866.974,81
Bauvorbereitungskosten	976.292,98		2.920.981,09
Grundstücke mit unfertigen Bauten	43.283.163,93		19.112.551,46
Grundstücke mit fertigen Bauten	321.295,69		321.295,69
Unfertige Leistungen	14.537.488,51		15.957.736,95
Andere Vorräte	15.288,67		36.070,95
Geleistete Anzahlungen	10.607,84	62.330.330,37	6.089.656,80
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	619.406,07		904.651,21
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.208.215,09		2.425.270,56
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.342,10		2.094,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-,-		11.566,89
Sonstige Vermögensgegenstände	1.321.914,77	3.171.878,03	1.668.104,87
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.366.709,10	38.310.985,35
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
Geldbeschaffungskosten	638.957,76		733.160,13
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.100,57	656.058,33	17.889,66
Bilanzsumme		705.281.418,70	692.615.118,71
<i>Treuhandvermögen</i>		7.411.219,91	10.221.795,68

Passivseite	€	€	(Vorjahr) €
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<i>Gezeichnetes Kapital</i>			
Stammkapital		50.000.000,-	50.000.000,-
<i>Gewinnrücklagen</i>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	30.000.000,-		28.000.000,-
Bauerneuerungsrücklage	62.000.000,-		59.000.000,-
Andere Gewinnrücklagen	56.000.000,-	148.000.000,-	48.000.000,-
<i>Bilanzgewinn</i>			
Jahresüberschuss	10.242.195,06		17.357.218,46
Einstellungen in Rücklagen	- 5.635.426,78	4.606.768,28	- 9.992.645,24
Eigenkapital insgesamt		202.606.768,28	192.364.573,22
<b><u>Sonderposten</u></b>			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		41.322.983,62	42.626.099,29
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.138.000,-		2.625.000,-
Sonstige Rückstellungen	6.485.000,-	10.623.000,-	6.978.000,-
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	334.237.979,-		331.064.311,-
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	75.868.010,41		74.877.708,07
Erhaltene Anzahlungen	20.494.133,07		19.548.772,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.270.908,35		10.953.675,84
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-, -		6,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.448.107,36		10.531.078,91
Sonstige Verbindlichkeiten;	231.861,61		260.571,09
(davon aus Steuern)	(23.356,51)		(50.727,76)
(davon i.R.d. sozialen Sicherheit)	(-,-)	449.550.999,80	(-,-)
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
		1.177.667,-	785.323,-
Bilanzsumme		705.281.418,70	692.615.118,71
Treuhandverbindlichkeiten		7.411.219,91	10.221.795,68

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

	€	€	(Vorjahr) €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	99.407.606,04		99.547.595,96
aus Verkauf von Grundstücken	24.754.781,03		28.473.775,57
aus Betreuungstätigkeit	19.913,03		33.485,08
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.803,08	124.185.103,18	13.989,27
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		20.805.675,92	– 5.050.314,09
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.170.447,22	819.632,44
Sonstige betriebliche Erträge		7.128.366,34	10.270.235,28
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	– 49.102.939,94		– 46.847.641,59
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	– 44.580.114,61		– 21.598.784,22
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	– 67.821,11	– 93.750.875,66	– 113.459,38
<i>Rohergebnis</i>		59.538.717,–	65.548.514,32
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	– 6.486.697,92		– 6.608.934,49
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; (davon für Altersversorgung)	– 3.545.142,92 (2.171.778,56)	– 10.031.840,84	– 2.108.610,47 (774.454,38)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 19.283.016,40	– 18.752.917,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 3.954.341,64	– 4.345.665,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		696.386,61	768.269,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		– 14.063.886,55	– 14.399.016,29
<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		12.902.018,18	20.101.638,67
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2,49	4.487,54
Sonstige Steuern		– 2.659.825,61	– 2.748.907,75
<i>Jahresüberschuss</i>		10.242.195,06	17.357.218,46
<i>Einstellungen in Gewinnrücklagen</i>			
in die Bauerneuerungsrücklage	– 3.000.000,–		– 6.300.000,–
in andere Gewinnrücklagen	– 2.635.426,78	– 5.635.426,78	– 3.692.645,24
Bilanzgewinn		4.606.768,28	7.364.573,22

# Anhang für das Geschäftsjahr 2004

## 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, soweit sie vor dem 01.01.2004 zugegangen sind, mit jährlich 20 % und im übrigen mit 33 % 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 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*, die nach dem 31.12.2003 fertig gestellt worden sind, werden mit jährlich 6,7 % und im Übrigen mit jährlich 10,0 % 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 Maßnahmen zur Energieeinsparung (KfW-Modernisierung) und 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 *Geschäfts- und anderen 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 *Erbbaurechtsneben-*

*kosten 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 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 *Beteiligungen* an der Bauträgersgesellschaft „Wohnbau Fasanengarten GbR mbH“ und der „GbR Burgholzhof“ 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 wurden die „Richttafeln 1998“ von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von jährlich 6,0 % zugrunde gelegt.

Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen werden unter den *Sonstigen Rückstellungen* ausgewiesen. Sie berücksichtigen erkennbare Defizite in der Wirtschaftlichkeit aus der Vermietung von 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 Mietpreis-

bindung 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 1.170 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 26.096 T€ entfallen 23.040 T€

auf neubaugleiche Modernisierungen, 565 T€ auf Modernisierungen einzelner Wohnungen (Einzelmodernisierungen) und 2.491 T€ auf geförderte Maßnahmen zur Energieeinsparung.

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

#### 2. Unfertige Leistungen

Es werden nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

#### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 4 T€ (Vj. 5 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 31.12.2004 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

#### 6. Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2004 T€	Einstellung aus dem		Bestand am 31.12.2004 T€
		Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	28.000	2.000	–,-	30.000
Bauerneuerungsrücklage	59.000	–,-	3.000	62.000
Andere Gewinnrücklagen	48.000	5.365	2.635	56.000
	135.000	7.365	5.365	148.000

Die Bauerneuerungsrücklage beträgt zum 31.12.2004 pro m<sup>2</sup> Wfl. bzw. Nfl. zwischen 43,00 € und 65,00 € und pro Garageneinheit 158,00 €.

### 7. Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare 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 31.12.2004 5.539 T€. Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird teilweise Gebrauch gemacht und ein Teilbetrag in Höhe von 1.313 T€ 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 389 T€.

### 8. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

	31.12.2004 T€
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	2.419
Ausstehende Rechnungen	1.233
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	1.033
Altersteilzeit	1.033
Urlaub	382
Übrige	385
	6.485

### 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:

	31.12.2004 T€	(31.12.2003) T€
<i>Aktiva</i>		
Forderungen aus Vermietung	5	21
Sonstige Vermögensgegenstände	568	655
	573	676
<i>Passiva</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.191	36.999
Erhaltene Anzahlungen	560	583
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.917	2.785
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.066	2.557
Sonstige Verbindlichkeiten	191	191
	42.925	43.115

---

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


---

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

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

	2004 T€
Bauvorbereitungskosten	263
Grundstücke mit unfertigen Bauten	265
	<u>528</u>

**12. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2004 T€
Anlagenverkäufe	3.060
Auflösung	
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.449
von Rückstellungen	1.787
Übrige	832
	<u>7.128</u>

**13. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung**

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind Aufwendungen für Erbbauzinsen in Höhe von 4.021 T€ enthalten.

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

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2004 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	762
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3
Anlagen im Bau	8
Bauvorbereitungskosten	50
	<u>823</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 fertig gestellte und im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31.12.2004 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 24.622 T€ und für die des Anlagevermögens auf 26.583 T€.

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

#### **16. Anteilsbesitz**

Die SWSG ist an der Bauträgersgesellschaft „Wohnbau Fasanengarten GbR mbH“, Stuttgart, zusammen mit zwei anderen Gesellschaftern zu jeweils einem Drittel mit quotaler Haftung beteiligt. Das Festkapital beträgt am 31.12.2004 2.761 T€. Die Kapitalverlustkonten haben sich auf 72 T€ reduziert. Somit beläuft sich das gesamte Kapital auf 2.689 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2004 einen Gewinn von 166 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 55 T€. Auf eine Abwertung des Beteiligungsansatzes konnte verzichtet werden, nachdem die Kapitalverlustkonten deutlich abgebaut wurden.

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.

Als Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten unter dem Bilanzstrich vermerkt ist der Stand des zum 31.12.2004 zur Zwischenfinanzierung aufgenommenen Bankkredits. Die Treuhänderschaft wird nach überwiegendem Verkauf der Neuordnungsgrundstücke an Bauträger und deren Überbauung am Jahresende 2005 vertraglich auslaufen. Die Gesamtaufsiedlung des Konversionsgebiets mit 1.100 Wohneinheiten soll mit wenigen noch im Bau befindlichen Restgrundstücken im Jahr 2006 vollends abgeschlossen werden.

#### **17. Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	85
Technische Mitarbeiter	17
Hausmeister	47
(einschließlich Regiemitarbeiter)	<u>149</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 68 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 und mit Beschluss des Aufsichtsrats sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2004 3.000 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 2.635 T€ in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

**20. Organe der Gesellschaft**

**Aufsichtsrat**

Michael Föll,  
Vorsitzender, Erster Bürgermeister der  
Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter  
für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen,  
CDU

Matthias Hahn,  
Stellvertretender Vorsitzender,  
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stutt-  
gart, Beigeordneter für Städtebau, SPD

Muhterem Aras, ab 16.09.2004,  
Diplomökonomin/Steuerberaterin,  
Mitglied des Gemeinderats der Landes-  
hauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/  
DIE GRÜNEN

Robert Baumstark,  
Mechanikermeister, Mitglied des  
Gemeinderats der Landeshauptstadt  
Stuttgart, SPD

Silvia Fischer,  
Berufsschullehrerin, Mitglied des  
Gemeinderats der Landeshauptstadt  
Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Marita Gröger,  
Fachkraft der Altenhilfe/Ergotherapeutin,  
Mitglied des Gemeinderats der Landes-  
hauptstadt Stuttgart, SPD

Sonja E. Jäger, bis 16.09.2004,  
Selbst. Tierhomöopathin, Mitglied  
des Gemeinderats der Landeshauptstadt  
Stuttgart, CDU

Alexander Kotz, ab 16.09.2004,  
Selbst. Sanitär-/Heizungsbaumeister,  
Mitglied des Gemeinderats der Landes-  
hauptstadt Stuttgart, CDU

Manfred List, bis 16.09.2004,  
Selbst. Buchhändler, Mitglied des  
Gemeinderats der Landeshauptstadt  
Stuttgart, CDU

Christina Metke, ab 16.09.2004,  
Angestellte, Mitglied des Gemeinderats  
der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

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

Ingrid Saal-Rannacher, bis 16.09.2004,  
Ministerialrätin, Mitglied des Gemeinderats  
der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP/DVP

Annette Sawade,  
Diplomchemikerin, Mitglied des Gemein-  
rats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

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

Stefanie Schrode, ab 16.09.2004,  
Sozialwissenschaftlerin, Mitglied  
des Gemeinderats der Landeshauptstadt  
Stuttgart, CDU

Klaus-Dieter Warth,  
ab 29.01. bis 16.09.2004,  
Selbst. Weinbautechniker, Mitglied  
des Gemeinderats der Landeshauptstadt  
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 März 2005

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH  
Geschäftsführung

gez. Peter-Jürgen Röhr  
Vorsitzender

gez. Michael Peter Haußer

### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2004

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.12.2004 €
	Stand 01.01.2004 €	Zugänge 2004 €	Abgänge 2004 €	Umbuchungen 2004 €	
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	492.772,39	34.224,89	767,47	–,-	526.229,81
<i>Sachanlagen</i>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	771.931.977,49	20.539.596,17	5.430.963,02	+ 12.311.710,14	799.352.320,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.839.598,65	810.901,29	4.942,49	+ 175.946,74	46.821.504,19
Grundstücke ohne Bauten	211.439,49	283.000,-	–,-	–,-	494.439,49
Bauten auf fremden Grundstücken	2.473.867,14	–,-	–,-	–,-	2.473.867,14
Maschinen	57.318,01	–,-	–,-	–,-	57.318,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.602.334,78	456.318,38	352.344,34	–,-	2.706.308,82
Anlagen im Bau	6.368.490,82	15.333.862,71	239.617,68	- 11.421.428,51	10.041.307,34
Bauvorbereitungskosten	1.061.763,35	808.097,83	50.000,-	- 711.652,21	1.108.208,97
Geleistete Anzahlungen	265.707,-	–,-	–,-	- 265.707,-	–,-
	830.812.496,73	38.231.776,38	6.077.867,53	+ 88.869,16	863.055.274,74
<i>Finanzanlagen</i>					
Beteiligungen	920.325,39	–,-	–,-	–,-	920.325,39
	832.225.594,51	38.266.001,27	6.078.635,-	+ 88.869,16	864.501.829,94

**(Anlage A)**

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.2004 €	Zugänge 2004 €	Abgänge 2004 €	Umbuchungen 2004 €	Stand 31.12.2004 €	Stand 31.12.2003 €	Stand 31.12.2004 €
414.627,39	44.585,89	767,47	–,-	458.445,81	78.145,-	67.784,-
217.519.861,31	17.006.770,95	4.111.050,44	–,-	230.415.581,82	554.412.116,18	568.936.738,96
12.947.006,65	1.711.536,42	4.942,49	–,-	14.653.600,58	32.892.592,-	32.167.903,61
–,-	–,-	–,-	–,-	–,-	211.439,49	494.439,49
796.589,99	81.527,05	–,-	–,-	878.117,04	1.677.277,15	1.595.750,10
54.072,01	1.243,-	–,-	–,-	55.315,01	3.246,-	2.003,-
2.112.247,78	379.248,38	352.231,34	–,-	2.139.264,82	490.087,-	567.044,-
–,-	8.104,71	8.104,71	+ 145.061,99	145.061,99	6.368.490,82	9.896.245,35
145.061,99	50.000,-	50.000,-	- 145.061,99	–,-	916.701,36	1.108.208,97
–,-	–,-	–,-	–,-	–,-	265.707,-	–,-
233.574.839,73	19.238.430,51	4.526.328,98	–,-	248.286.941,26	597.237.657,-	614.768.333,48
–,-	–,-	–,-	–,-	–,-	920.325,39	920.325,39
233.989.467,12	19.283.016,40	4.527.096,45	–,-	248.745.387,07	598.236.127,39	615.756.442,87

**Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten  
(Verbindlichkeitspiegel)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von
	31.12. 2004	unter 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(331.064.311,-) 334.237.979,-	(9.079.576,-) 11.216.756,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(74.877.708,07) 75.868.010,41	(2.067.293,96) 2.168.265,10
Erhaltene Anzahlungen	(19.548.772,07) 20.494.133,07	(19.548.772,07) 20.494.133,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(10.953.675,84) 11.270.908,35	(10.953.675,84) 11.270.908,35
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(6,22) -, -	(6,22) -, -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(10.531.078,91) 7.448.107,36	(10.531.078,91) 7.448.107,36
Sonstige Verbindlichkeiten	(260.571,09) 231.861,61	(260.571,09) 231.861,61
Gesamtbetrag	(447.236.123,20) 449.550.999,80	(52.440.974,09) 52.830.032,13

**(Anlage B)**

davon mit einer Restlaufzeit von		davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
(35.388.565,72)	(286.596.169,28)	(261.518.815,04)	(68.378.601,96)
34.210.665,17	288.810.557,19	264.662.829,41	65.918.454,94
(8.604.268,08)	(64.206.146,03)	(37.973.518,91)	(-, -)
8.949.779,32	64.749.965,99	40.827.974,80	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(-, -)	(-, -)	(-, -)	(-, -)
-, -	-, -	-, -	-, -
(43.992.833,80)	(350.802.315,31)	(299.492.333,95)	(68.378.601,96)
43.160.444,49	353.560.523,18	305.490.804,21	65.918.454,94



# 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 bis 31. Dezember 2004 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, 19. April 2005

Ernst & Young AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Müller-Marqués Berger      gez. Möhring  
Wirtschaftsprüfer                  Wirtschaftsprüferin

# Wirtschaftliche Lage

## I. Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	2004		(2003)		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<i>Vermögen</i>					
Anlagevermögen	616.582,8	87,4	599.142,0	86,5	+ 17.440,8
Flüssige Mittel	23.366,7	3,3	38.311,0	5,5	- 14.944,3
Übrige Aktiva	65.331,9	9,3	55.162,1	8,0	+ 10.169,8
<b>Summe Aktiva</b>	<b>705.281,4</b>	<b>100,0</b>	<b>692.615,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 12.666,3</b>
<i>Kapital</i>					
Eigenkapital	202.606,8	28,7	192.364,6	27,8	+ 10.242,2
Sonderposten	41.323,0	5,9	42.626,1	6,1	- 1.303,1
Rückstellungen	10.623,0	1,5	9.603,0	1,4	+ 1.020,0
Dauerfinanzierung	408.894,1	58,0	403.012,5	58,2	+ 5.881,6
Übrige Passiva	41.834,5	5,9	45.008,9	6,5	- 3.174,4
<b>Summe Passiva</b>	<b>705.281,4</b>	<b>100,0</b>	<b>692.615,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 12.666,3</b>

Anmerkung: Der Bilanzgewinn 2004 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 gegenüber dem Vorjahr zugenommen.

Auf der Aktivseite sind die Vermögenszuwächse im Anlagevermögen durch Miethausneubau, -modernisierung, Immobilienerwerb und Ablösung von Erbbaurechten durch Kauf (36,6 Mio. €) begründet. Die Abgänge durch Gebäudeabriss, Bestandsprivatisierung und planmäßige Abschreibungen sind demgegenüber weit geringer (20,9 Mio. €). Im Umlaufvermögen schlägt sich das intensivierte Bauträgergeschäft in stichtagsbedingt deutlich höheren Engagements nieder (22,2 Mio. €), wohingegen – weil ausschließlich mit Unternehmenskapital vorfinanziert – die freie Barliquidität abgenommen hat (14,9 Mio. €).

Mit einem Anteil von 87,5 % aller Anlageinvestitionen am Gesamtvermögen

ist die SWSG weiterhin vorrangig Vermietungsunternehmen.

Im Passivbereich hat sich das Eigenkapital durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss weiter verbessert. Die Eigenkapitalquote ist infolgedessen auf 28,7% gestiegen.

Dem Sonderposten für Investitionszuschüsse, der der Objektfinanzierung zur Niedrighaltung der Mieten dient, kommt mit 5,9% Anteil an der Gesamtpassiva eigenkapitalähnlicher Charakter zu.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung betreffen mit 397,2 Mio. € die klassischen Objektfinanzierung für das Anlagevermögen und verzeichnen im Berichtsjahr einen Zuwachs von 5,0 Mio. €. Dabei entsprechen den Darlehensneuaufnahmen von 17,0 Mio. € – vor allem für geförderte

Totalsanierungen von Bestandsmietwohngebäuden – planmäßige und außerplanmäßige Darlehenstilgungen von 12,6 Mio. €. Restlich zu nennen sind die im Unternehmen angelegten Mietkautionen mit Zuwachs von 0,5 Mio. € im Gesamtausweis von 10,5 Mio. €.

Mit der gegebenen (langfristigen) Fremdverschuldung von 58,0 % der Bilanzpassiva 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 2005 ergeben sich folgende Deckungsverhältnisse:

	T€	T€
<i>1. Bilanz</i>		
<b>AKTIVA</b>		
Buchwert des Anlagevermögens	– 615.756,4	
Zuzurechnende Geldbeschaffungskosten	– 639,0	
Zuzurechnende Instandhaltungsrücklagen in Eigentümergemeinschaften	– 187,4	– 616.582,8
<b>PASSIVA</b>		
Langfristiges Fremdkapital	397.253,1	
Langfristige Rückstellungen	7.590,0	
Übrige langfristige Posten	11.641,0	
Sonderposten für Investitionszuschüsse	41.323,0	
Eigenkapital der Gesellschaft	202.606,8	660.413,9
<i>Überdeckung aus der Bilanz zum 31.12.2004</i>		<b>43.831,1</b>
<i>2. Veränderungen aus der Bautätigkeit</i>		
<i>2.1 Abwicklung laufender und früherer Bau- und Modernisierungsprogramme</i>		
Noch anfallende Neubaukosten	– 17.237,9	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	– 17.155,0	– 82,9
Noch anfallende Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierungen	– 9.345,5	
Noch ausstehende Fremdfinanzierungsmittel	41.442,0	32.096,5
<i>Übertrag</i>		<b>32.013,6</b>

	T€	T€
<i>Übertrag</i>		32.013,6
2.2 Voraussichtlicher Eigenkapitalbedarf für das vorgeschlagene Neubau- und Modernisierungsprogramm 2005 + 2006		
Geschätzte Neubaukosten	- 78.315,5	
Zum 31.12.2004 vorfinanzierte Projektkosten	1.305,9	
	- 77.009,6	
Erwartete Fremdfinanzierungsmittel	53.720,2	- 23.289,4
Geschätzte Kosten für neubaugleiche und energieeinsparende KfW-Modernisierungen	- 79.027,8	
Zum 31.12.2004 vorfinanzierte Projektkosten	10.981,8	
	- 68.046,0	
Geschätzte Fremdfinanzierungsmittel	53.358,0	
Zum 31.12.2004 vorgeflossene Fremdmittel	- 1.049,6	
	52.308,4	- 15.737,6
Sonstige Einzelmodernisierungen, Nachaktivierungen und Wertverbesserungen		- 2.500,0
Unterdeckung aus der Bautätigkeit		<b>- 9.513,4</b>
3. Sonstige Faktoren in 2005		
3.1 Voraussichtlicher Jahresüberschuss		
It. Wirtschaftsplan	10.200,0	
3.2 Geldrechnungsmäßige Verbesserung		
– Hausbewirtschaftung	6.400,0	
– Mittelbare Pensionsverpflichtungen	4.000,0	
– Substanzverkäufe	3.600,0	
3.3 Rückflüsse Beteiligungskapital WBF	920,0	
3.4 Zufluss Mietkautionen	500,0	25.620,0
3.5 Ablösung von Erbbaurechten durch Grundstückserwerb		
	- 8.000,0	
3.6 Anschaffungen Betriebs- und Geschäftsausstattung u.ä.		
	- 200,0	
3.7 Darlehensablösungen		
	- 1.000,0	- 9.200,0
Überdeckung aus Sonstigen Faktoren		<b>16.620,0</b>
<b>Gesamte Überdeckung</b>		<b>50.737,7</b>

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

geplanten Bauprogramme 2005 und 2006 mit ihrem voraussichtlichen Eigenkapitalbedarf von 27,7 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 in den Landeswohnungsbauprogrammen 2005 ff. angemeldet werden sollen, sind aufgrund ihrer unbestimmten Förderung vorsorglich als freifinanziert mit einem bereitzustellenden Eigenkapital von 40 % der Gesamtfinanzierung berücksichtigt. Auch hier kann durch erwartbare Landesförderung mit reduzierterem Eigenkapitaleinsatz gerechnet werden.

Die geschätzte Gewinnbildung sowie die sonstigen Einflussfaktoren aus laufen-

der Geschäftstätigkeit beschränken sich auf das Geschäftsjahr 2005. Die Überschussbildung resultiert hauptsächlich aus der Hausbewirtschaftung sowie aus dem Bauträger- und Privatisierungsgeschäft. Das unberücksichtigt gebliebene Geschäftsjahr 2006 wird nach der Gewinnprognose lt. Mittelfristiger Finanzplanung ebenfalls das Eigenkapital maßgeblich stärken.

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

### III. Ertragslage

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

	2004 T€	(2003) T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>		
Erträge	99.436,7	101.238,8
Aufwendungen	92.562,7	91.608,5
	6.874,0	9.630,3
<i>Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit</i>		
Erträge	85.232,3	55.952,8
Aufwendungen	82.616,1	49.361,8
	2.616,2	6.591,0
<i>Kapitalwirtschaft</i>		
Erträge	696,4	768,3
Aufwendungen	589,3	720,5
	107,1	47,8
Ordentliches Betriebsergebnis	9.597,3	16.269,1
<i>Übrige Rechnung</i>		
Erträge	2.638,1	2.143,6
Aufwendungen	1.993,2	1.055,5
	644,9	1.088,1
Jahresüberschuss	10.242,2	17.357,2
Einstellungen in Gewinnrücklagen	- 5.635,4	- 9.992,6
Bilanzgewinn	4.606,8	7.364,6

Der *Jahresüberschuss* entspricht einer Verzinsung des im Unternehmen arbeitenden Eigenkapitals (202,6 Mio. €) von 5,0 %.

Hauptertragsquelle bildet wie bisher die *Hausbewirtschaftung*, in welcher das überwiegende Gesellschaftskapital und -personal gebunden ist. Die Betriebsfunktion deckt 76,8 % der Gesamtverwaltungskosten und 96,7 % aller Kapitalkosten einschl. Erbbauzinsen.

Die Mehrerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Mio. € abgenommen, was in erster Linie auf die um 2,0 Mio. € mehr verausgabten Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist. Mitverantwortlich für diese Entwicklung sind außerdem die Bestandsprivatisierungen des Vorjahres (484 WE/GE) und des Berichtsjahres (154 WE/GE). Dadurch haben sich auf das Jahr 2004 bezogen die Sollmieten rechnerisch um 1,9 Mio. € verringert. Andere Positiveinflüsse auf der Einnahmenseite, wie Immobilienerwerb, partielle Mieterhöhungen, Mietneufestsetzungen nach Mieterwechsel oder Modernisierungsabschluss etc. ist es zu verdanken, dass sich das Gesamtmietensoll 2004 gegenüber dem Vorjahr letztlich nur um 0,8 Mio. € verringert hat.

Obwohl auch 2005 eine behutsame Fortsetzung der Bestandsprivatisierung erfolgt und damit Sollmieten entfallen, werden durch die inzwischen veranlassten generellen Mieterhöhungen die Auswirkungen auf die Einnahmenseite gering bleiben.

Das Mehrergebnis aus der Hausbewirtschaftung von 6,9 Mio. € trägt wesentlich zur Gewinnbildung 2004 bei, während der geld-

rechnungsmäßige Überschuss mit 14,2 Mio. € um 7,3 Mio. € deutlich höher liegt.

In der *Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit* schlägt sich der Vermarktungserfolg im Bauträgergeschäft und in der Bestandsprivatisierung nieder. Daran partizipieren mit Mehrerlösen von 4,5 Mio. € 104 übergebene Verkaufseinheiten des Umlaufvermögens und mit Mehrerlösen von 3,0 Mio. € 154 privatisierte Mietwohneinheiten des Anlagevermögens.

Die tatsächlichen, in 2004 durch Notarverträge belegten Verkaufszahlen im Bauträger- wie auch im Privatisierungsgeschäft sind um einiges höher und kommen mit Besitzübergabe der Ergebnisrechnung des Folgejahres zugute.

Die Mehrerträge aus der *Kapitalwirtschaft* sind rückläufig. Den Zinserträgen aus geringerem Geldanlagevolumen und niedrigeren Zinsen steht vor allem der Zinsaufwand eines bis 2006 befristeten und ungebundenen Refinanzierungskredits gegenüber.

Die *Übrige Rechnung* ist mit Mehrerträgen von 0,6 Mio. € vor allem durch Auflösung freigewordener Rückstellungen u. a. für Drohverluste, Nachtragsbaukosten und Gewährleistungsrisiken einerseits und Neubildung solcher für mittelbare Pensionsverpflichtungen zugunsten der Belegschaft andererseits begründet.

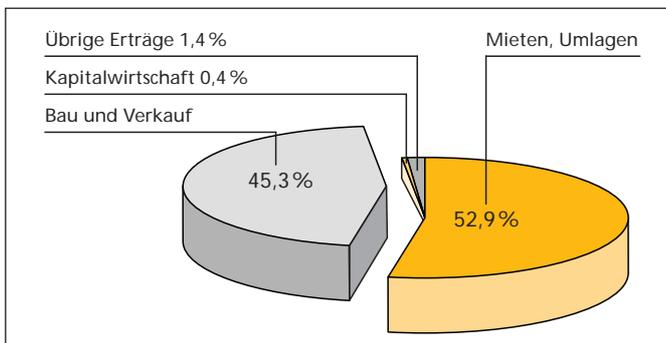
Die *Ertragslage* schließt insgesamt mit zufriedenstellendem Erfolg ab. Durch Verzicht auf Dividendenausschüttung erfährt die Innenfinanzierung des Unternehmens eine weitere Stärkung.

#### IV. Leistungsbilanz

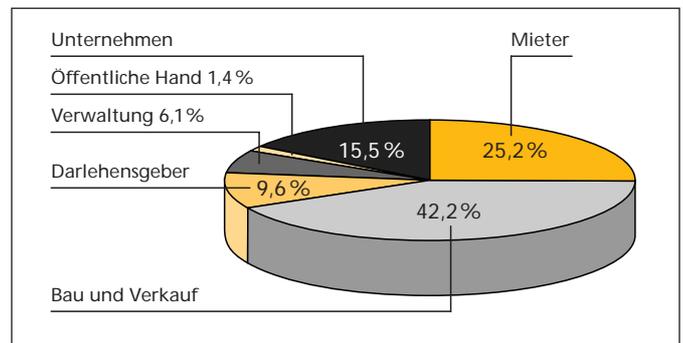
<u>Entstehung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
Mieten, Umlagen	99.436,6	52,9
Bau und Verkauf	85.232,4	45,3
Kapitalwirtschaft	696,4	0,4
Übrige Erträge	2.638,1	1,4
	<u>188.003,5</u>	<u>100,0</u>

<u>Verwendung</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
für Mieter Bewirtschaftungskosten (inkl. Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage)	47.350,8	25,2
für Neubau + Verkauf Bautätigkeit, Trägergeschäft, Bestandsprivatisierung	79.396,3	42,2
für Darlehensgeber Zinsen und ähnliche Aufwendungen	18.085,3	9,6
für Verwaltung Löhne, Gehälter, Sachkosten	11.394,6	6,1
für öffentliche Hand Steuern	2.655,0	1,4
für Unternehmen	<u>T€</u>	
Abschreibungen	19.936,1	
Übrige Aufwendungen	1.943,2	
Eigenkapitalbildung	7.242,2	
	<u>29.121,5</u>	<u>15,5</u>
	<u>188.003,5</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

2005 und weiter in 2006 geplanter Sachanlageinvestitionen (Miethausneubau und Bestandssanierung) größere Finanzreserven auf.

Durch Privatisierungsverkäufe von Miethaussubstanz werden stille Reserven mobilisiert, die die Ertragslage 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 2004 in 6 Sitzungen über die Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte unterrichten lassen. Er hat die Geschäftsführung in den wesentlichsten betrieblichen, organisatorischen und unternehmenspolitischen Fragen beraten, gemeinsam den jährlichen Wirtschaftsplan verabschiedet und die erforderlichen Beschlüsse zum Wohnungsbauprogramm und zu dessen Durchführung gefasst. Seinen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen ist der Aufsichtsrat ordnungsgemäß nachgekommen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2004 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 2004 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 2004.

Stuttgart, im März 2005

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 4.606.768,28 € in voller Höhe den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

# 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 18.555 Mietwohnungen, 373 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie von 5.033 Garagen. Die Zugänge im Berichtsjahr betreffen den Erwerb von 42 Mietwohnungen und 12 Wohnheimplätzen – samt Grund und Boden – (6,7 Mio. €), Vermögensumgliederungen von der Position „Anlagen im Bau“ infolge Bezugsfertigstellung (12,9 Mio. €) und sonstige Nachaktivierungen (14,0 Mio. €). Die Abgänge resultieren aus Privatisierungverkäufen (1,3 Mio. €), Gebäudeabbrüchen (0,8 Mio. €), planmäßigen Abschreibungen (16,2 Mio. €) und sonstigen Ausbuchungen (0,8 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 grundsätzlich linear auf 10 Jahre abgeschrieben.

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

Die Position enthält die Buchwerte von 68 Gewerbe- und Sonstigen Einheiten sowie 442 Garagen. Bei den Vermögenszugängen handelt es sich um nachaktivierte Herstellungskosten und um Umgliederung infolge Bezugsfertigstellung (0,1 Mio. €). Die Vermögensgegenstände werden mit 2 %, 2,5 %, 3 % und 4 % p.a. sowie nach Restlaufzeit (ehem. Gewobau-Garagen) abgeschrieben; Gesamtaufwand mithin 1,7 Mio. €.

###### *Grundstücke ohne Bauten*

Es handelt sich um eine kurzfristig zur Bebauung bestimmte Grundstücks-teilfläche in S-Vaihingen „Lauchacker“.

###### *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 zu 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

7 Neubaumaßnahmen mit 138 Wohneinheiten, 6 Gewerbe und 195 Tiefgaragenplätzen sowie von 8 Miethausmodernisierungen mit 136 Wohneinheiten, 1 Gewerbe und 9 Garagen. Infolge Bezugsfertigstellung wurden Vermögensumgliederungen auf die Bilanzpositionen „Wohnbauten“ und „Andere Bauten“ in Höhe von 13,0 Mio. € vorgenommen.

#### *Bauvorbereitungskosten*

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

#### *Geleistete Anzahlungen*

Das zur kurzfristigen Bebauung erworbene Arrondierungsgrundstück in S-Giebel „Mittenfeldstraße“ ist mit Bezahlung und Besitzeinweisung umgebucht worden.

---

### **Finanzanlagen**

---

#### *Beteiligungen*

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

#### ■ **Umlaufvermögen**

---

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

---

#### *Grundstücke ohne Bauten*

Es handelt sich um zur kurzfristigen Bebauung bestimmte Vorratsgrundstücke für Eigentumsmaßnahmen in Stuttgart-Weilimdorf „Fasanengarten“ und Stuttgart-Steinhaldenfeld „Am Keltenweg“.

#### *Bauvorbereitungskosten*

Die Projektkosten sind für geplante Eigentumsmaßnahmen in Stuttgart-Bad Cannstatt „Walckerstraße“, „ParkQuartier

Berg“ und „Am Keltenweg“ sowie Stuttgart-Feuerbach „Föhrichhof“, Stuttgart-Fasanen Hof „Kurt-Schumacher-Straße“ und Stuttgart-Vaihingen „Lauchäcker“ angefallen.

#### *Grundstücke mit unfertigen Bauten*

Am Abschlusstichtag befanden sich 156 Eigentumswohnungen, 4 Gewerbeeinheiten mit 194 Tiefgaragenplätzen in insgesamt 9 Einzelverkaufsmaßnahmen sowie 135 Reihenhausteile und 144 Garagen an 8 Baustandorten in der Realisierung.

#### *Grundstücke mit fertigen Bauten*

Der Ausweis betrifft 28 Vorrattiefgaragenplätze in den Eigentumswohnanlagen früherer Bauprogramme Stuttgart-Bad Cannstatt „Hofrat-Mayer-Weg“ sowie Stuttgart-Nord „Rosenstein-Carré“ (Media-Forum). Buchmäßig abgegangen infolge Besitzübergabe sind 66 Eigentumswohnungen und 38 Eigenheime mit 94 Garageneinheiten im Verkaufswert von 24,8 Mio. €.

#### *Unfertige Leistungen*

Den Ansprüchen gegenüber der Mieterschaft aus der Umlage von Betriebskosten stehen passivierte Abschlusszahlungen gegenüber.

#### *Andere Vorräte*

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

#### *Geleistete Anzahlungen*

Ausgewiesen werden Betriebskostenvorauszahlungen an mit Dritten gemeinschaftlich betriebene Zentralheizanlagen.

---

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

---

#### *Forderungen aus Vermietung*

Erfasst sind hauptsächlich Mietrückstände und Nachforderungen aus der Umlagen-

abrechnung, 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 im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung von Immobilieneigentum dritter Investoren.

*Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen*  
Kein Ausweis in 2004.

*Sonstige Vermögensgegenstände*  
Hauptsächlich fallen darunter kurzfristige Darlehensgewährungen an Mitarbeiter, angesammelte Instandhaltungsrücklagen für eigene Mietwohnungen innerhalb fremdverwalteter Wohnungseigentümergeinschaften, Hausgeldzahlungen an Wohnungseigentümergeinschaften, Schadenersatzleistungen aus Versicherungsfällen und Kostenerstattungsansprüche an die Stadt u. a. aus der Bewirtschaftung von Fürsorge- und Asylbewerberunterkünften und Kostenvorlagen in Vorbereitung von Privatisierungsverkäufen.

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 in Höhe des Saldenstandes des Bankrefinanzierungskredits betrifft die Entwicklungsmaßnahme „Burgholzhof“ im Treuhandauftrag für die Stadt.

## **Passivseite**

### ■ **Eigenkapital**

---

#### **Gezeichnetes Kapital**

---

##### *Stammkapital*

Das Stammkapital ist voll einbezahlt.

---

#### **Gewinnrücklagen**

---

##### *Gesellschaftsvertragliche Rücklagen*

Diese wurden im Zuge der Gewinnverteilung 2003 mit 2,0 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 2004 sind in Höhe von 3,0 Mio. € erfolgt.

#### *Andere Gewinnrücklagen*

Diesen wurden anlässlich der Gewinnverwendung 2003 5,4 Mio. € und aus dem laufenden Rechnungsergebnis 2004 2,6 Mio. € zugewiesen.

---

### **Bilanzgewinn**

---

#### *Jahresüberschuss*

Dieser kommt uneingeschränkt den Rücklagen zugute.

#### *Einstellungen in Rücklagen*

Über die Gewinnvorweinstellungen 2004 in die Anderen Gewinnrücklagen und in die Bauerneuerungsrücklage hat der Aufsichtsrat beschlossen.

#### ■ **Sonderposten**

##### *für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen*

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

#### ■ **Rückstellungen**

##### *Rückstellungen für Pensionen*

Die Barwerte sind versicherungsmathematisch ermittelt und schließen alle bestehenden (unmittelbaren) betrieblichen Versorgungszusagen ein.

Die mittelbaren Pensionsverpflichtungen gegenüber der Belegschaft aus der Mitgliedschaft an einer öffentlichen Zusatzversorgungskasse beziffern sich nach versicherungsmathematischem Gutachten zum Bilanzstichtag auf 5,5 Mio. €. Der bisherige Anhangsvermerk in Ausübung des handelsrechtlichen Wahlrechts gem. Art. 28 EGHGB entfällt sukzessive mit Bildung eines entsprechenden Passivpostens. Der Zuweisungsbetrag in 2004 beträgt 1,3 Mio. €.

#### *Sonstige Rückstellungen*

Diese sind insbesondere gebildet für Nachtragskosten bei ausgebuchten Verkaufsmaßnahmen, für Gewährleistungsverpflichtungen aus dem 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, Bilanzveröffentlichung nach Publizitätsgesetz u. ä.

#### ■ **Verbindlichkeiten**

##### *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*

Passiviert mit den Kapitalrestständen inkl. aufgelaufener Kreditzinsen zum 31.12.2004 sind die aufgenommenen Dauerfinanzierungsmittel institutioneller Kreditgeber zur Finanzierung des Anlagevermögens. Neuzugängen von 13,4 Mio. € entsprechen planmäßige Tilgungen inkl. Ablösungen von 10,0 Mio. €. In Höhe von 12,9 Mio. € handelt es sich um mittelfristige Kreditrefinanzierungen.

##### *Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern*

Am Ausweis partizipieren Dauerfinanzierungsmittel der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart im Kapitalreststand von 35,1 Mio. €. Die Zugänge durch Neuvaluierung betragen 3,6 Mio. € und die planmäßigen Tilgungen 2,6 Mio. €.

##### *Erhaltene Anzahlungen*

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

##### *Verbindlichkeiten aus Vermietung*

Soweit es sich nicht um Mietkautionen (10,5 Mio. €) handelt, besitzen diese zumeist Stichtagscharakter und sind

inzwischen zurückbezahlt oder verrechnet.

*Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit*  
Kein Ausweis in 2004.

*Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*

Diese betreffen vor allem per Abschlussstichtag offene Handwerkerrechnungen (7,4 Mio. €) und im neuen Jahr bezahlte Grundstückskäufe durch Ablösung von Erbbaurechten (4,0 Mio. €)

*Sonstige Verbindlichkeiten*

Ebenfalls hauptsächlich stichtagsbedingter Charakter haben 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 der Bilanzaktiva.

## Gewinn- und Verlustrechnung

*Umsatzerlöse*

- aus der *Hausbewirtschaftung* umfassen die Sollmieten und Umlagen sowie Mietzuschläge, Pauschalen, Gebühren und Mietzuschüsse. Leerstandsausfälle und Mietkürzungen sind ausweismindernd abgesetzt.
- aus *Verkauf von Grundstücken* ergeben sich in Höhe der erzielten Festpreise für Eigentumsmaßnahmen (38 Eigenheime, 66 Eigentumswohnungen nebst 94 Garagenplätzen), die 2004 den Erwerbern übergeben wurden.
- aus *Betreuungstätigkeit* betreffen ins-

besondere Gebühren aus der Gebäudeverwaltung für Dritte.

- aus *anderen Lieferungen und Leistungen* enthalten Entgelte aus Mietgarantien.

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

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

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* resultieren mit 3,1 Mio. € aus Anlageverkäufen und mit 1,8 Mio. € aus der ratiellen 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.

*Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*

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

Zu den Aufwendungen für *Verkaufsgrundstücke* zählen vor allem in 2004 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. Als außerordentlicher Aufwand schlägt sich ab 2004 die sukzessive Dotierung der Rückstellung für mittelbare Pensionsverpflichtungen mit 1,3 Mio. € nieder.

Die *Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen* entfallen hauptsächlich auf den Miethausbestand. In Höhe von 0,8 Mio. € handelt es sich um abgeschriebene Untergangswerte abgebrochener Altgebäudesubstanz.

Von den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* sind hervorzuheben die säch-

lichen Verwaltungskosten (2,2 Mio. €) und die Abschreibungen auf zweifelhafte oder uneinbringliche Mietforderungen (1,1 Mio. €).

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

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

Bei den *Steuern vom Einkommen und vom Ertrag* handelt es sich um Steuergutschriften im Bagatellbereich.

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

#### *Einstellungen in Gewinnrücklagen*

Den Einstellungen in die *Bauerneuerungsrücklage* sowie in die *Anderen Gewinnrücklagen* haben die Verwaltungsorgane zugestimmt.

Der *Bilanzgewinn* ergibt sich beweiskräftig aus dem Rechnungswesen.

