



STADTBAU
GMBH
PFORZHEIM



GESCHÄFTSBERICHT 2004

2	Stadtbau im Überblick
3	Firmenportrait
4	Stadtbau in Zahlen
5	Projekte des Anlagevermögens
7	Projekte im Umlaufvermögen
8	Lagebericht
20	Bericht des Aufsichtsrates
21	Bilanz zum 31. 12. 2004
25	Gewinn- und Verlustrechnung 2004
28	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
30	Anhang des Jahresabschlusses 2004

Sitz der Gesellschaft Schlossberg 20
75175 Pforzheim
Telefon 0 72 31 - 39 31 10
Telefax 0 72 31 - 39 15 15
info@stadtbau-pforzheim.de
www.stadtbau-pforzheim.de

Gesellschafter	Stadt Pforzheim	12.648.000,- €	= 99,2 %
	Landeskreditbank Baden-Württemberg		
	Förderbank Karlsruhe	102.000,- €	= 0,8 %
Stammkapital		12.750.000,- €	= 100,0 %

Aufsichtsrat	Alexander Uhlig	Bürgermeister	Vorsitzender
	Susanne Weishaar	Stadtkämmerin	stellv. Vorsitzende
	Anneliese Baur	Hausfrau	
	Dr. Andreas Bittighofer	Rechtsanwalt	(seit 15. 09. 2004)
	Monika Descharmes	Kaufmännische Angestellte	(seit 15. 09. 2004)
	Herbert Eberhardt	Kfz-Techniker	(seit 15. 09. 2004)
	Klaus Gutscher	Kaufmann	
	Ute Hötzer	Diplompädagogin	
	Hella Marquardt	Kaufmännische Angestellte	
	Hermann Meyer	Vors. Richter am LG	(seit 15. 09. 2004)
	Jürgen Schroth	Gewerkschaftssekretär	
	Dr. Manfred Thiemes	Oberstudienrat	
	Walter Weik	Bankdirektor	
Edeltraud Bülling	Unternehmerin	(bis 14. 09. 2004)	
Thomas Dörflinger	Bankkaufmann	(bis 14. 09. 2004)	

Geschäftsführung	Ulrich Fütting	Geschäftsführer
	Edi Oelschläger	Prokurist
	Oliver Lamprecht	Prokurist

Die STADTBAU GmbH PFORZHEIM wurde am 22. Juli 1966 unter dem damaligen Namen Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Pforzheim gegründet. Vorgänger war das am 22. Oktober 1946 als Pforzheimer Bautreuhand GmbH, Organ der staatlichen Wohnungspolitik, ins Leben gerufene kommunale Wohnungsbauunternehmen. Dieses Unternehmen war maßgeblich am Wiederaufbau der am 23. Februar 1945 zerstörten Stadt beteiligt, wurde aber 1961 nach dem Willen des damaligen Gemeinderates der Stadt Pforzheim liquidiert. Man war der Meinung, dass das künftige Versorgen der Bevölkerung mit Wohnraum durch den freien Wohnungsmarkt dargestellt werden könnte. Dies erwies sich jedoch relativ schnell als Trugschluss, sodass 1966 wieder eine neue kommunale Wohnungsbaugesellschaft gegründet werden musste. Der freie Wohnungsmarkt war nicht in der Lage, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu leisten. Auch nach Wegfall der Gemeinnützigkeit am 01. Januar 1991 lag der Schwerpunkt des Unternehmens in einer sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung Pforzheims.

Im Jahre 1991 wurde der Name der Gesellschaft von Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Pforzheim in STADTBAU GmbH PFORZHEIM umbenannt. Mit dieser Änderung und der Änderung des Gesellschaftsvertrages ist die STADTBAU GmbH PFORZHEIM auch erneut die Verpflichtung eingegangen, ihrem sozialen Auftrag gerecht zu werden, preisgünstige Wohnungen zu bauen und zu vermieten, Familien- und Kinderfreundlichkeit und Verständnis für den sozial Schwächeren aufzubringen. Die STADTBAU GmbH PFORZHEIM hat sich bisher und wird sich auch in Zukunft daran messen lassen müssen.

Bilanzsumme	122.911.919,08 €
Anlagevermögen	114.142.848,72 €
Umlaufvermögen	8.769.070,36 €

Eigenkapital	42.964.163,75 €
Fremdkapital	79.947.755,33 €

Jahresfehlbetrag	34.004,35 €
------------------	-------------

Beteiligungen	PFORZHEIMER Bau und Grund GmbH	38,55 %
	FAMILIENHEIM PFORZHEIM Baugenossenschaft EG	2,61 %
	Baugenossenschaft HUCHENFELD e.G.	0,43 %

Eigener Wohnungsbestand	2.712 Wohnungen
	1.178 Garagen
	179 Pkw-Stellplätze
	75 Gewerbeeinheiten
	7 Sonstige Einheiten

Verwaltung	143 Wohnungen
	15 Gewerbeeinheiten
	1 Sonstige Einheit
	140 Garagen

Die Modernisierungsaufwendungen betragen im Finanzjahr 2004 EUR 1.971.073,19. Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere EUR 2.857.033,01 ausgegeben. Die Neubauinvestitionen im Jahre 2004 beliefen sich auf EUR 1.521.281,27. Neben den weiteren zukünftigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind für das Bauprogramm folgende Projekte vorgesehen:

Theodor-Mohr-Straße
4 – 8 Das Gebäude mit 24 Wohneinheiten und Tiefgaragen wird planmäßig zum Sommer 2005 fertiggestellt.

Anshelmstraße 2 Die vier modernisierten Wohnungen dieses Gebäudes sind bis März 2005 bezugsfertig.

Blücherstraße /
Scharnhorststraße Im Gebäude Blücherstraße 5, als erster Teilabschnitt, wurden fünf Wohnungen modernisiert und bereits vermietet. In einem nächsten Teilabschnitt werden mit der Scharnhorststraße 5 und 7 zwei weitere Gebäude mit insgesamt 14 Wohnungen saniert.

Hirsauer Straße
228 – 232 Der erste Bauabschnitt des unter Ensembleschutz stehenden Areals „Storchennest“ wurde planmäßig im Herbst 2004 begonnen und wird im April 2005 fertiggestellt. Es handelt sich um insgesamt 15 Wohnungen. Eine der Wohnungen wurde behindertengerecht ausgebaut.

Konrad-Adenauer-Straße
3 und 5 Das größte und höchste Gebäude der STADTBAU GmbH soll im Jahr 2005 eine umfangreiche Aufwertung erhalten, zu der die komplette Neugestaltung der Fassade mit verbesserter Wärmedämmung und der Außenanlage gehören. Die Maßnahmen wurden in 2004 soweit vorbereitet, dass sie im März 2005 beginnen können.

Östliche Karl-Friedrich-Straße
101 und 103 Die Arbeiten zur Sanierung der Balkone und der Betonkonstruktion wurden in 2004 abgeschlossen. Als drittes und letztes dieser gleichartigen Gebäude an der Östlichen, wird in 2005 das Gebäude Hausnummer 97 und 99 in gleicher Weise saniert.

Forststraße 6 – 10, 12 – 16 /
Gymnasiumstraße 42 – 48 Im abgeschlossenen Geschäftsjahr erhielten die Gebäude als 1. Abschnitt der Gesamtmaßnahme neue, bzw. ergänzende Vorsatzbalkone, einen neuen Anstrich und eine Neugestaltung der Hauszugänge. Desweiteren wurde in der Forststraße 6 – 10 die Außenanlage neu und ansprechend gestaltet. Im Jahr 2005 werden die beiden Grünbereiche um die Gebäude Forststraße 12 – 16 und Gymnasiumstraße 42 – 48 überarbeitet und mieterfreundlich hergestellt.

Fondelystraße 4, 6 und 8	Der Komplex besteht aus 22 Wohnungen von denen jede einen Vorsatzbalkon erhielt. Begleitend wurden die Fassaden saniert und die Hauszugänge und Außenbereiche völlig neu gestaltet. Durch Zusammenlegung benachbarter Wohnungen entstanden im Innern modern geschnittene, neue Wohnungen, die über natürliche, belüftbare, den heutigen Anforderungen entsprechende Bäder verfügen.
Hohenzollernstraße 107	Das aus dem Jahre 1928 stammende Gebäude mit insgesamt 370 m ² Wohnfläche wurde behutsam saniert und planmäßig fertiggestellt. Seit April 2004 ist es komplett an die Stadt Pforzheim vermietet.
Westliche Karl-Friedrich Straße 221 + 223	Der Gebäudekomplex wurde ebenfalls in den zwanziger Jahren errichtet. Die im Krieg stark in Mitleidenschaft gezogene Fassade erhielt einen komplett neuen Putzaufbau, es wurden neue Fenster, Fensterläden und Hauseingangstüren eingebaut. Eine leerstehende Wohnung wurde grundlegend modernisiert und mit einem modernen Bad ausgestattet.
Eisenbahnstraße	Nach umfangreichen Voruntersuchungen im abgelaufenen Geschäftsjahr ist für 2005 der Bau von rund 48 Wohneinheiten auf einem Teilstück des Betriebshofareals geplant.
Carl-Schurz-Straße 75	Die Altenbegegnungsstätte am Sonnenhof (mit der ehemaligen Hausmeisterwohnung) wird durch einen behutsamen Umbau um eine Tagespflegeeinrichtung erweitert und auf den Stand heutiger Erfordernisse gebracht. Eine begleitende Fassadenneugestaltung wird die Bedeutung und Neuausrichtung des Gebäudes in angemessener und ästhetisch qualitätsvoller Weise nach außen dokumentieren.

Die Projekte im Umlaufvermögen haben aufgrund der aktuellen Marktsituation eine untergeordnete Bedeutung. Einzig sind die mit der PFORZHEIMER Bau und Grund GmbH und der Haus GmbH der SPARKASSE Pforzheim-Carlw in Form einer GbR zu nennenden Baumaßnahmen Redtenbacherstraße / Reitzensteinstraße.

Die deutsche Konjunktur kommt vorerst nicht weiter in Fahrt. Bis zur Jahresmitte dürfte sich die Wachstumsdynamik in Deutschland sogar etwas abschwächen. Ein Einbruch der Konjunktur ist aber nicht zu befürchten. Diese Prognosen von Fachleuten werden keine wesentliche Entspannung auf dem Arbeitsmarkt bringen, wenn nicht deutlich mehr Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Arbeitslosenzahlen in Pforzheim und Enzkreis haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verbessert, wenngleich die Stadt Pforzheim erheblich über den Arbeitslosenzahlen des Enzkreises liegt, aber auch dort eine leichte Verbesserung gegenüber Januar des letzten Jahres zu verzeichnen ist. Im Landesdurchschnitt Baden-Württemberg liegt Pforzheim immer noch an einer der letzten Positionen. Neben der bisherigen Strukturveränderung der Uhren- und Schmuckindustrie sind in neuerer Zeit Veränderungstendenzen im Handel und im verarbeitenden Gewerbe, besonders bei metallverarbeitenden Betrieben zu verzeichnen.

Von diesen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie dem Wirtschaftswachstum oder der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, gehen momentan keine positiven Impulse auf die Bauindustrie, die Wohnungswirtschaft und den Wohnungsmarkt aus. Hohe jährliche Einwohnerzuwächse sind nicht zu verzeichnen, bedingt durch sinkende Wanderungszahlen und rückläufige Geburtenraten.

Wenn man die Wanderungsbeziehungen Pforzheims im 20 Kilometer-Umkreis auswertet, stellt man fest, dass gerade in den Randgemeinden um Pforzheim, in denen in den letzten Jahren Wohnbaugebiete erschlossen wurden, erhebliche Abwanderungen stattfinden. Diese Entwicklung gilt es zu beobachten und mit geeigneten Mitteln entgegenzuwirken, um insbesondere jungen Familien in Pforzheim die Möglichkeit zu geben im finanziellen Rahmen Wohneigentum zu schaffen.

Der zunehmende Anteil älterer Personen ist schon lange zu beobachten und wird sich in Zukunft noch weiter beschleunigen. Die derzeitige Bevölkerungsvorausberechnung geht von langfristig sinkenden Einwohnerzahlen aus. Dies muss aber nicht automatisch zu einer Abschwächung der Wohnungsnachfrage führen. Der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten, der wachsende Flächen- und Qualitätsanspruch, die Bedeutung der Zweitwohnung und der Tendenz älterer Haushalte, die nach Auszug der Kinder oder dem Tod des Lebenspartners in überdimensionalen Wohnungen leben, werden die Wohnungsnachfrage auf einem hohen Niveau halten, als eigentlich nach Einwohnerzahlen notwendig.

Die Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zum Arbeitslosengeld II ab Januar 2005, bei dem die Leistungen für Unterkunft und Heizung dem Empfänger ausgezahlt werden, wird nach unserer Einschätzung zu einer erheblichen Nachfrage nach günstigem Wohnraum führen. Die derzeit günstigen Rahmenbedingungen im Bausektor und auf dem Kapitalmarkt sollten ausgenutzt werden um, einhergehend mit den Änderungen von Standards diesen Wohnraum zu schaffen. Dieser Impuls käme auch der Bauindustrie zum jetzigen Zeitpunkt gelegen.

Unsere ureigenste Aufgabe ist es, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum zu leisten, das heißt, die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen, zu tragbaren Belastungen. Dabei sind die Aspekte Langfristigkeit und Nachhaltigkeit für uns wichtig. Deshalb messen wir einer dauerhaften Pflege des Wohnungsbestandes durch kontinuierliche Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie die Anpassung an veränderte Gewohnheiten und damit wandelnden Nachfragen große Bedeutung bei. In Zeiten des Mietermarktes unternehmen wir alle Anstrengungen, um eine Vollvermietung unseres Bestandes zu erreichen, dabei steht die Zufriedenheit unserer Mieter im Mittelpunkt unseres Unternehmens.

Umsatz und Geschäftsfelder

Der Umsatz aus Vermietung und Verpachtung im Jahr 2004 hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 611.000 auf EUR 13.960.000 erhöht. Diese Erhöhung resultiert aus Neubezügen von Gewerbeeinrichtungen und Wohnungen und in geringem Maße durch Mieterhöhungen nach Modernisierung.

Die Leerstandsquote des Unternehmens lag am 31. 12. 2004 bei 3,8 Prozent. Die Quote stieg damit geringfügig um 0,2 Prozent gegenüber dem Jahr 2003. Davon wurden 2,6 Prozent der leerstehenden Wohnungen aufgrund von anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht weitervermietet. Wegen beabsichtigter Verkäufe sind 0,4 Prozent der Wohnungen nicht vermietet, sodass der tatsächliche Leerstand am 31. 12. 2004 lediglich 0,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes durch Mietausfall

	Stand im Dezember 2003		Stand im Dezember 2004	
	Anzahl Wohnungen	Sollmiete EUR	Anzahl Wohnungen	Sollmiete EUR
Gesamtbestand	2700	720.042	2712	737.212
Leerstehende Wohnungen insgesamt = in Prozent	96 3,6%	20.887 2,9%	104 3,8%	23.564 3,2%
darunter:				
wegen laufender oder beabsichtigter Modernisierung = in Prozent	70 2,6%	16.264 2,3%	71 2,6%	14.541 2,0%
wegen Verkaufsabsicht = in Prozent	11 0,4%		11 0,4%	
somit :				
tatsächlicher Leerstand = in Prozent	15 0,6%	10.875 1,5%	22 0,8%	9.023 1,2%

Vermietung, Verpachtung, Leerstände
 Leerstands- und Fluktuationsquote gesamt

	2000	2001	2002	2003	2004
Gesamtbestand 31.12. Anzahl WE	2.708	2.689	2.681	2.700	2.712
Leerstand Anzahl WE Leerstand in %	174 6,4%	117 4,4%	105 3,9%	96 3,6%	104 3,8%
Fluktuation Anzahl WE Fluktuation in %	294 10,9%	280 10,4%	255 9,5%	235 8,7%	257 9,5%

Leerstandsanalyse nach Gründen

	2000	2001	2002	2003	2004
WE insgesamt	2.708	2.689	2.681	2.700	2.712
wegen Instandsetzung/Modernisierung	33	51	52	62	63
wegen geplantem Abriss/Rückbau	0	0	3	4	4
wegen Vermietungsschwierigkeiten/ mangelnde Nachfrage	122	53	32	15	21
wegen Unbewohnbarkeit infolge baulicher Schäden	0	1	5	3	1
wegen geplantem Verkauf	19	10	12	11	11
wegen Mieterwechsel	0	0	1	1	4
aus sonstigen Gründen	0	2	0	0	0
Gesamt	174	117	105	96	104

Die Fluktuationsrate hat sich gegenüber dem Jahr 2003 um 0,8 Prozent leicht auf 9,5 Prozent erhöht. Davon sind 2,2 Prozent Mieter innerhalb unseres eigenen Bestandes umgezogen.

Auch im Jahr 2004 haben wir die Leerstandszeiten genutzt, um die Wohnungen zu modernisieren, insbesondere die Erneuerung der Böden und Sanitäreinrichtungen. Hier ist nach wie vor ein hoher Investitionsbedarf notwendig. Mietausfälle aufgrund der Leerstandsquote haben auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens keinen Einfluss, der von wesentlicher Bedeutung wäre.

Um der ungebrochenen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen gerecht zu werden, haben wir die Realisierung eines weiteren Projektes im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit 48 Wohneinheiten an der Eisenbahnstraße in Vorbereitung. Das Projekt wird derzeit soweit vorbereitet, dass mit den Baumaßnahmen im Herbst 2005 begonnen werden kann.

Bauträrgeschäft

Ähnlich wie im Jahr 2003 hat sich das Bauträrgeschäft erheblich reduziert. Eigentumswohnungen als Neubaumaßnahmen wurden nicht in Angriff genommen. Ebenso ist die Umwandlung von bestehendem Besitz in Eigentumswohnungen nicht erfolgt. Zum Verkauf stehen lediglich die Wohnungen, die in den letzten Jahren umgewandelt bzw. erstellt worden sind. Es handelt sich insgesamt um 4 Wohnungen. Diese Wohnungen können sukzessive abverkauft werden. Daher stellen sie keine Belastung für das Unternehmen dar.

Zusammen mit der PFORZHEIMER Bau und Grund GmbH und der Haus GmbH der SPARKASSE Pforzheim-Carlw hat die STADTBAU GmbH PFORZHEIM das Reihenhausprojekt Redtenbacherstraße / Reitzensteinstraße entwickelt.

Von den im Herbst 2004 fertiggestellten 15 Reihenhäusern des 4. Bauabschnittes sind 5 Häuser verkauft. Die aus den bisherigen Bauabschnitten nicht verkauften 2 Häuser wurden vermietet. Abhängig vom Verkaufserfolg dieses 4. Bauabschnittes sind die nächsten Bauabschnitte vorbereitet, sodass eine kontinuierliche Weiterentwicklung erfolgt.

Dienstleistungsgeschäft Die Eigentumsverwaltung und Geschäftsbesorgung bei der Verwaltung von Wohnungen für Dritte hat sich gegenüber dem Jahr 2003 leicht verringert. Die in 2004 verwalteten Einheiten belaufen sich auf 182 Wohneinheiten.

Die eingesetzten Personal- und Sachkosten sind abgedeckt. In diesem Geschäftsfeld besteht kein nennenswertes Unternehmensrisiko.

Die Projektentwicklung und Beratertätigkeit der STADTBAU GmbH PFORZHEIM für Projekte Dritter ist nach wie vor gefragt. Der Deckungs- und Ergebnisbetrag für diese Dienstleistung ist gesichert, sodass auch hier kein Unternehmensrisiko besteht.

Markt- und Wettbewerbssituation Wie in den vergangenen Jahren ist die Konzentration auf das Kerngeschäft die wichtigste unternehmerische Aufgabe der STADTBAU GmbH PFORZHEIM. Wir sind nach wie vor für alle Schichten unserer Gesellschaft zuständig, sie mit ordentlichem und günstigem Wohnraum zu versorgen. Dies zu gewährleisten war auch im Jahr 2004 die wichtigste und wesentliche Aufgabe unserer baulichen Tätigkeit bei der Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes. Wir werden auch im nächsten Jahr diese Aufgabe fortführen müssen, da nach wie vor erheblicher Sanierungsstau, insbesondere bei Häusern, die von der Stadt Pforzheim übernommen worden sind, zu verzeichnen ist.

Erste Reaktionen bei der Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe (Arbeitslosengeld II) zeigen die Notwendigkeit, günstigen Wohnraum bereitzustellen, besonders aber auch die Wohnnebenkosten trotz steigender Energiepreise in einem finanziell begrenzten Rahmen zu halten. Wir werden dazu geeignete Neubaumaßnahmen auf den Weg bringen, die von der Grundrissgestaltung und der bautechnischen Gegebenheit diesen Anforderungen gerecht werden. Ebenso unterziehen wir den zu sanierenden Gebäudebestand einer energetischen Prüfung, um die für den Mieter günstige Lösung umzusetzen. Bei all unseren Bemühungen steht die Nachhaltigkeit der Baumaßnahme jedoch im Vordergrund.

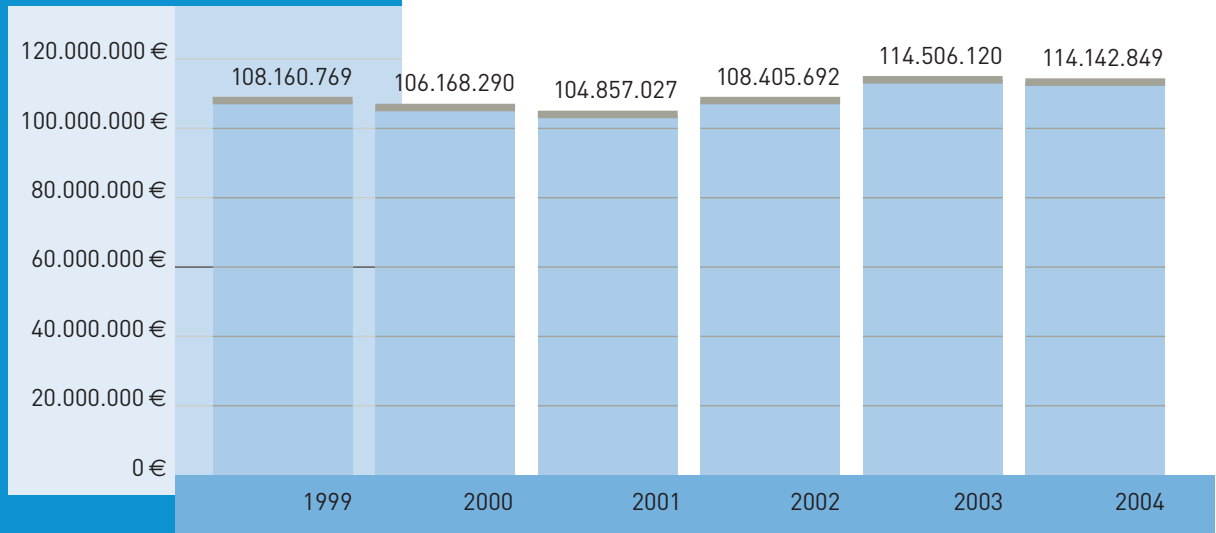
Finanz- und Vermögenslage,
Kosten- und Ertragssituation

Das Anlagevermögen hat sich auf EUR 114.142.848,72 vermindert. Dieser leichte Rückgang ist bedingt durch planmäßige Abschreibungen. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt nunmehr 92,9 Prozent.

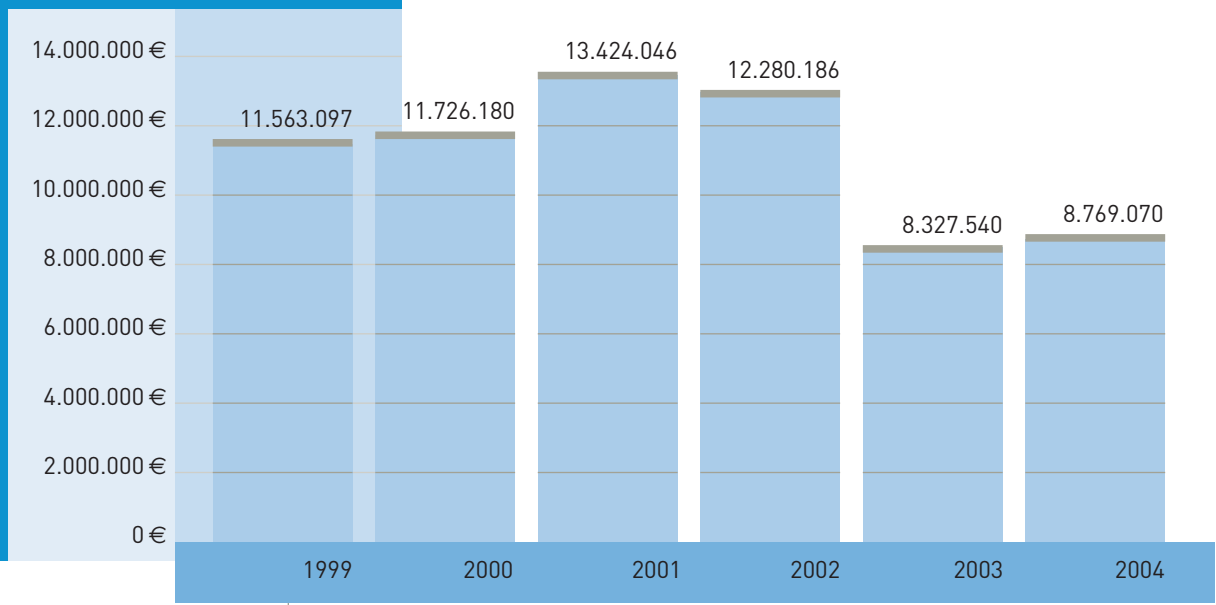
Das Eigenkapital beträgt im Jahr 2004 EUR 42.964.163,75. Dies sind 35,0 Prozent und ist damit leicht zurückgegangen gegenüber dem Jahr 2003.

Nach wie vor ist die Liquidität gesichert, da ausreichend Finanzvolumen zur Verfügung steht. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt, bedingt durch die höheren Instandhaltungsausgaben, mit einem Fehlbetrag von EUR 34.004,35 ab.

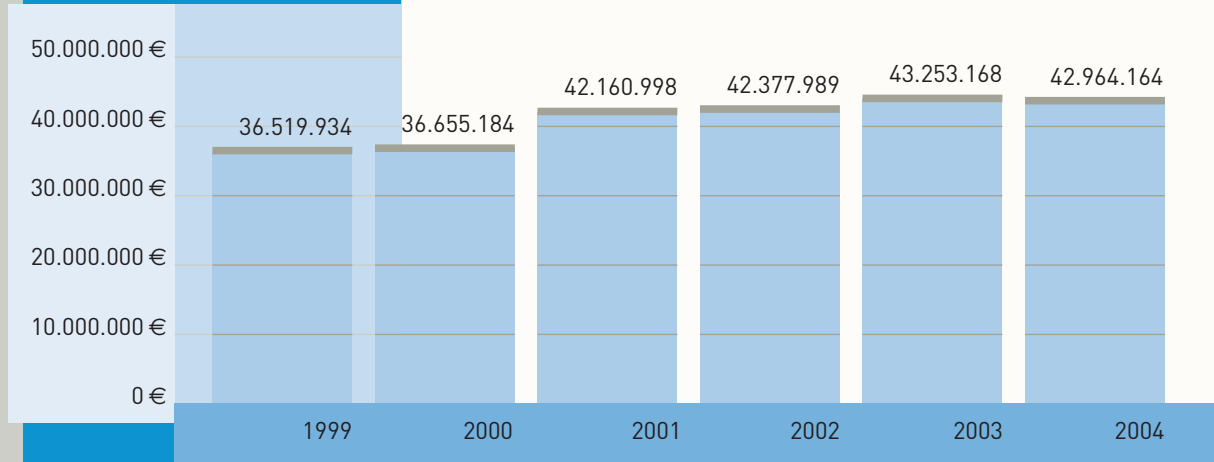
Finanz- und Vermögenslage,
Kosten- und Ertragssituation
Anlagevermögen



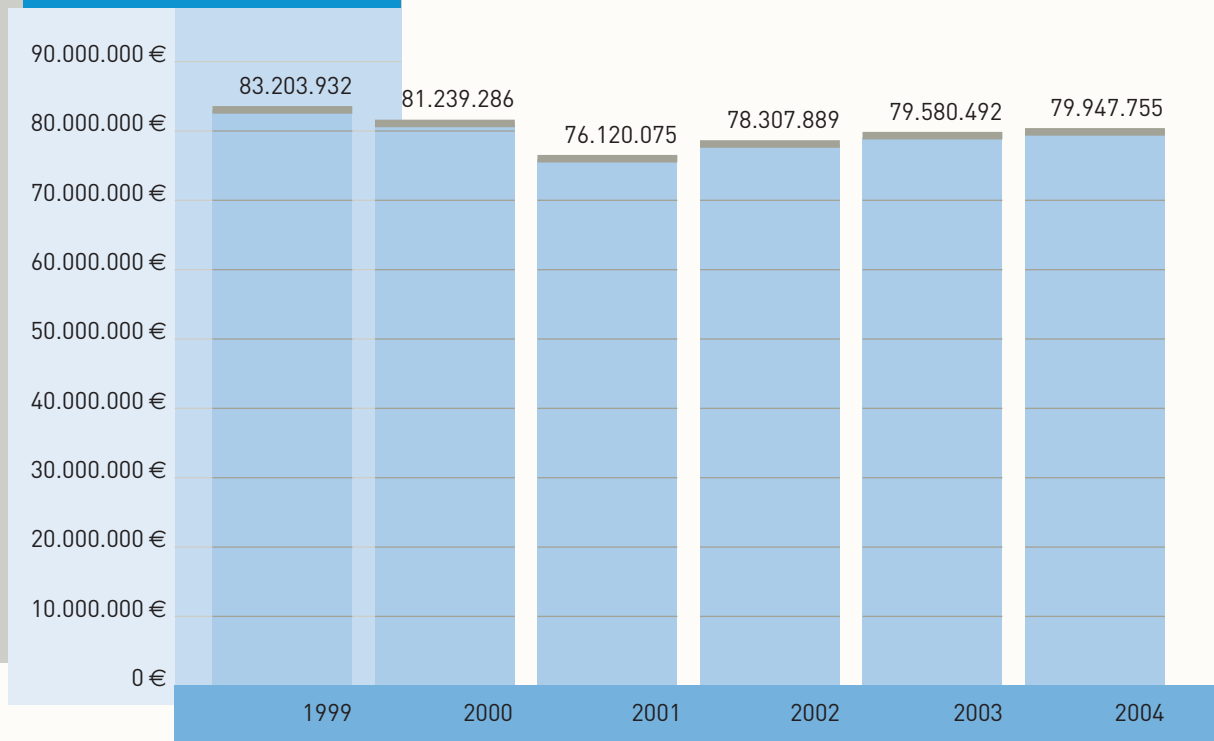
Umlaufvermögen



Finanz- und Vermögenslage,
Kosten- und Ertragssituation
Eigenkapital



Fremdkapital



Finanz- und Vermögenslage,
Kosten- und Ertragssituation

Wie in den letzten Jahren wurde auch im Jahr 2004 der Haupterlös der STADTBAU GmbH PFORZHEIM im Vermietungsbereich erwirtschaftet. Wir wollen dieses Unternehmensziel auch in Zukunft erreichen, daher ist uns die Erhaltung des Anlagevermögens wichtig. Im Jahr 2004 wurden wie in den vorangegangenen Jahren hohe Investitionen in umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen getätigt.

Beteiligungen an anderen
Unternehmen

Die STADTBAU GmbH PFORZHEIM zeichnet am Stammkapital der PFORZHEIMER Bau und Grund GmbH derzeit 38,55 Prozent. Durch eine Erhöhung des Stammkapitals der Pforzheimer Bau und Grund GmbH im Jahre 2004 von EUR 1.721.840,00 um EUR 377.000,00 auf EUR 2.098.840,00 hat sich unser Anteil am Stammkapital auf 38,55 % gegenüber dem Vorjahr mit 46,74 % reduziert. Aufgrund der uns vorliegenden Daten ist die wirtschaftliche Situation des Unternehmens PFORZHEIMER Bau und Grund GmbH geordnet.

An der FAMILIENHEIM PFORZHEIM Baugenossenschaft e.G. ist die STADTBAU GmbH PFORZHEIM mit EUR 84.480,00 beteiligt, ebenso an der Baugenossenschaft HUCHENFELD e.G. mit EUR 1.260,00. Diese beiden Beteiligungen sind von untergeordneter Bedeutung für unser Unternehmen.

Organisation und Mitarbeiter

Wir führen die Objektbilanz als Teil des immobilienwirtschaftlichen Controllingsystems ein. Sie bildet die Basis eines umfassenden Portfolio-Managements, dass wir seit einigen Jahren stetig aufbauen.

Kundenorientierung und Servicequalität standen im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vordergrund bei der Ausrichtung unserer Mitarbeiter. Regelmäßige Mitarbeitergespräche dienen dazu, Unternehmensstrategie und -ziele zu definieren. Durch Mitarbeiterqualifizierung sichern wir die Kompetenz unserer Beschäftigten.

Risiken der künftigen
Entwicklung /
Mittlere Finanzplanung und
Zahlungsfähigkeit

Das Geschäftsjahr 2004 verlief im Rahmen der vom Wirtschaftsplan vorgelegten Daten. Entgegen den angekündigten Prognosen aufgrund des hohen Investitionsbedarfs bei der Modernisierung und Instandhaltung einen negativen Bilanzgewinn in Kauf zu nehmen, hat sich die Geschäftsentwicklung trotz hoher Investitionen positiver als angenommen entwickelt, sodass wir lediglich einen Jahresfehlbetrag von EUR 34.004,35 zu verzeichnen haben. Wie auch 2003 konnten 2004 einige geplante Baumaßnahmen nicht zu Ende geführt werden, sodass die kostenmäßige Abwicklung, in einigen Fällen auch die technische Abwicklung, erst im Jahr 2005 beendet und abgerechnet werden kann.

Entsprechend KonTraG haben wir unseren Aufsichtsrat im Frühjahr, im Sommer und im Herbst über die aktuelle wirtschaftliche Situation des Unternehmens aufgeklärt, sodass er aktuell über die Entwicklung der STADTBAU GmbH Pforzheim informiert war.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass wie in den vergangenen Jahren kein Risiko aus laufenden Geschäften oder abgeschlossenen Rechtsgeschäften zu verzeichnen ist. Rechtsstreitigkeiten von Bedeutung bestehen nicht. Versicherungen zur Abdeckung von Haftungen und Betriebsrisiken sind ausreichend abgeschlossen. Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens ist jederzeit gewährleistet.

Ausblick Die STADTBAU GmbH Pforzheim hat in den vergangenen Jahren sich intensiv um die Bestandserneuerung ihrer Gebäude bemüht. Schwerpunkt war dabei die Sanierungen der von der Stadt Pforzheim übernommenen Wohngebäude, die vielfach unter Denkmalschutz stehen und dadurch einen erhöhten Investitionsaufwand erforderlich machten. Gleichzeitig haben wir das Neubausegment Geschosswohnungsbau stetig weiter verfolgt mit der Zielrichtung, günstigen Wohnraum mit bezahlbaren Nebenkosten zu bauen. Dies wird auch im Jahr 2005 ein Schwerpunkt unseres unternehmerischen Handels sein. Mit der Universität Karlsruhe werden wir Wohnbaukonzepte für Randgruppen unserer Gesellschaft entwickeln um sie anschließend zu realisieren. Wir wollen keine Ausgrenzung dieser Personengruppen, sondern eine Integration in das soziale Geflecht unserer Stadt.

Eine stetige Mieterbefragung zeigt uns den Stand unserer Bemühungen. Die Mieterzeitung geht auf aktuelle Themen ein und wird gerne gelesen.

Um die gesamtwirtschaftlichen Risiken zu mindern, beobachten wir permanent die wirtschaftliche Entwicklung unseres Raumes. Hier lassen sich momentan keine dauerhaften Risiken erkennen. Bei den betrieblichen Risiken kann man feststellen, dass der bisher geplante Verlauf des Geschäftsjahres 2005 den Vorgaben des Wirtschaftsplanes entspricht.

Der Aufsichtsrat ist seinen Pflichten gemäß Gesellschaftsvertrag und Geschäftsanweisung im Geschäftsjahr 2004 nachgekommen. Er hat in 7 Sitzungen anstehende Verwaltungsangelegenheiten ausführlich beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Ein vorübergehend gebildeter Ausschuss hat in mehreren Sitzungen die Auswahl des Heimträgers der Altenwohnanlage Sonnenhof vorbereitet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat mit den Abschlussprüfern am 18. 03. 2005 eine Schlussbesprechung abgehalten.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat im vergangenen Jahr fristgerecht am 9. 6. 2004 stattgefunden und den Jahresabschluss 2003 genehmigt sowie den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen verteilt. Geschäftsführung und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2004 wurde dem Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. Stuttgart übertragen. Sie hat in der Zeit vom 28. 2. bis 18. 3. 2005 stattgefunden und auch die Prüfungen nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätze-gesetzes (HGrG) und gemäß § 16 Abs. 1 der Makler- und Bauträger-Verordnung (MaBV) beinhaltet. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bestätigt und der uneingeschränkte Bestätigungs-vermerk am 21. 3. 2005 erteilt. Ebenso wurde die Ordnungsmäßigkeit aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach den Vorschriften des HGrG und gemäß §§ 2 bis 14 MaBV bestätigt.

Der Gesellschafterversammlung schlagen wir vor, den Jahresabschluss 2004 mit Aktiven und Passiven von je € 122.911.919,08 sowie Aufwendungen und Erträgen bzw. der Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage bei einem Jahresfehlbetrag von € 34.004,35 festzustellen.

Im Anschluss an die Kommunalwahl 2004 wurde turnusmäßig gemäß § 9 Gesellschaftsvertrag der Aufsichtsrat neu bestellt. Den ausgeschiedenen Gremiumsmitgliedern Edeltraut Bülling und Thomas Dörflinger gilt unser Dank für die geleistete Mitarbeit in den zurückliegenden Jahren.

Abschließend danken wir der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Pforzheim, den 22. 03. 2005

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Alexander Uhlig
Bürgermeister

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	30.414,51	55.434,51
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.476.422,11	93.625.944,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.900.634,49	12.135.602,65
Grundstücke ohne Bauten	103.526,08	720.677,72
Bauten auf fremden Grundstücken	171.966,00	217.824,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	409.004,74	428.934,40
Anlagen im Bau	1.784.253,39	0,00
Bauvorbereitungskosten	4.427,13	70.325,70
Zwischensumme Sachanlagen	106.850.233,94	107.199.309,40
Finanzanlagen		
Beteiligungen	7.176.160,27	7.165.336,06
Andere Finanzanlagen	86.040,00	86.040,00
Zwischensumme Finanzanlagen	7.262.200,27	7.251.376,06
Anlagevermögen insgesamt	114.142.848,72	114.506.119,97
Übertrag auf Seite 22	114.142.848,72	114.506.119,97

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag von Seite 21	114.142.848,72	114.506.119,97
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	441.913,33	944.343,95
Unfertige Leistungen	3.626.140,62	3.507.381,23
Zwischensumme		
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.068.053,95	4.451.725,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	120.918,26	136.516,61
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	440.885,90
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.400,00	0,00
Anteile an Arbeitsgemeinschaften	1.729.885,23	1.656.403,86
Sonstige Vermögensgegenstände	145.934,60	322.879,93
Zwischensumme		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.999.138,09	2.556.686,30
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.561.400,32	1.196.103,87
Zwischensumme flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.561.400,32	1.196.103,87
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	140.478,00	123.025,00
Zwischensumme Rechnungsabgrenzungsposten	140.478,00	123.025,00
Bilanzsumme	122.911.919,08	122.833.660,32

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	12.750.000,00	12.750.000,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.140.000,00	3.140.000,00
Bauerneuerungsrücklage	19.074.163,75	18.577.988,74
Andere Gewinnrücklagen	8.000.000,00	8.000.000,00
Zwischensumme Gewinnrücklagen	30.214.163,75	29.717.988,74
Bilanzgewinn		
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-34.004,35	875.179,36
Entnahmen / Einstellungen in Rücklagen	34.004,35	-90.000,00
Zwischensumme Bilanzgewinn	0,00	785.179,36
Eigenkapital insgesamt	42.964.163,75	43.253.168,10
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	115.297,00	115.297,00
Sonstige Rückstellungen	564.300,00	769.998,00
Zwischensumme Rückstellungen	679.597,00	885.295,00
Übertrag auf Seite 24	43.643.760,75	44.138.463,10

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag von Seite 23	43.643.760,75	44.138.463,10
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.724.678,71	58.754.972,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.735.219,53	16.062.633,26
Erhaltene Anzahlungen	3.502.947,89	3.410.057,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.592,05	4.174,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222.859,07	376.032,42
Sonstige Verbindlichkeiten	368,83	28.398,95
Zwischensumme Verbindlichkeiten	79.189.666,08	78.636.269,48
davon aus Steuern	(368,83)	(28.398,95)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	78.492,25	58.927,74
Bilanzsumme	122.911.919,08	122.833.660,32

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)
Barwert € 0,00

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.959.696,36	13.349.355,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	725.689,34	412.034,77
c) aus Betreuungstätigkeit	53.470,22	80.094,66
Umsatzerlöse zusammen	14.738.855,92	13.841.484,43
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	118.759,39	302.349,02
Andere aktivierte Eigenleistungen	149.550,00	149.800,00
Sonstige betriebliche Erträge	460.693,39	509.552,33
Zwischensumme	15.467.858,70	14.803.185,78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.526.673,94	-5.347.408,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-547.223,74	-393.753,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	-46,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zusammen	-7.073.897,68	-5.741.209,04
Rohergebnis	8.393.961,02	9.061.976,74
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.045.576,19	-1.008.390,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-263.201,25	-249.475,28
Personalaufwand zusammen	-1.308.777,44	-1.257.865,70
davon für Altersversorgung	(-68.280,29)	(-62.632,46)
Übertrag auf Seite 26	7.085.183,58	7.804.111,04

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag von Seite 25	7.085.183,58	7.804.111,04
Abschreibungen auf immaterielle Vermög.-Gegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	-3.266.432,10	-3.064.313,46
Abschreibungen zusammen	-3.266.432,10	-3.064.313,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-606.718,89	-695.787,63
Erträge aus Beteiligungen	78.876,28	63.031,78
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.154,66	5.154,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65.890,28	85.196,19
Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren, Ausleihungen und Zinsen zusammen	149.921,22	153.382,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen Abschreibung Finanzanlagen und Wertpapiere und Zinsen zusammen	-3.070.942,61	-2.882.868,15
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	291.011,20	1.314.524,10
Übertrag auf Seite 27	291.011,20	1.314.524,10

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag von Seite 26	291.011,20	1.314.524,10
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-115.297,00
Sonstige Steuern	-325.015,55	-324.047,74
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-34.004,35	875.179,36
Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus der Bauerneuerungsrücklage	34.004,35	0,00
Entnahmen aus Gewinnrücklagen zusammen	34.004,35	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	-90.000,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen zusammen	0,00	-90.000,00
Bilanzgewinn	0,00	785.179,36

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadtbau GmbH Pforzheim 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 des Gesellschaftsvertrages 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 ordnungsgemäßer 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, 21. März 2005

Verband baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e.V.
gez. Wibusch, Wirtschaftsprüfer
gez. Beck, Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Angaben	<p>Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung weist gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen aus und erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt (Gesamtkostenverfahren).</p> <p>Von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.</p>
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	<p>Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:</p> <p>Bilanzierungswahlrechte bestanden für Geldbeschaffungskosten und Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Geldbeschaffungskosten 2004 und früherer Jahre wurden zeitanteilig abgeschrieben. Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden nicht gebildet. Ebenso wurde vom Wahlrecht zur Aktivierung von Gemeinkosten und Zinsen kein Gebrauch gemacht.</p> <p>Das Immaterielle Anlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen erfolgen linear mit 25 %.</p> <p>Die Bewertung der Sachanlagen erfolgte zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Es wurden Fremdkosten und selbst erbrachte Architektenleistungen aktiviert.</p> <p>Abschreibungen erfolgten bei den Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten linear entsprechend der voraussichtlichen Restnutzungsdauer, der i. d. R. eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde liegt. Wohnungsneubauten ab 1987 werden mit 2 % abgeschrieben. Verschiedene in den Geschäftsjahren 1991, 1992, 1994 und 1995 neu fertig gestellte Gebäude werden degressiv gemäß den Sätzen § 7 EStG bzw. sonstige Bauten mit 3 % oder 2,5 % abgeschrieben. Die daraus resultierende Mehrabschreibung beträgt für das Jahr 2004 EUR 80.210,08. Ein Parkplatz (Bauten auf fremden Grundstücken) wird auf die Laufzeit des Pachtverhältnisses mit 20 % p. a. abgeschrieben.</p> <p>Die Betriebs- und Geschäftsausstattung ist zu den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen erfolgten entsprechend den steuerlichen Vorschriften linear nach der Nutzungsdauer; geringwertige Wirtschaftsgüter wurden sofort abgeschrieben.</p>

Erläuterungen zur Bilanz
und zur Gewinn- und
Verlustrechnung

Die Beteiligungen und Anderen Finanzanlagen sind ebenfalls mit den Anschaffungskosten bewertet. Bei den Verkaufsgrundstücken wurden lediglich Fremdkosten aktiviert.

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.726.140,62 € (Vorjahr = 3.607.381,23 €) enthalten. Es wurden Fremd- und Eigenleistungen aktiviert. Als Pauschalwertberichtigung für leerstehende Wohneinheiten sind 100.000,00 € (Vorjahr ebenfalls = 100.000,00 €) abgesetzt.

Als „Anteile an Arbeitsgemeinschaften“ werden die 1/3-Beteiligung der Gesellschaft an den BGB-Gesellschaften „Arbeitsgemeinschaft Redtenbacherstraße“ und die Beteiligung mit 25 % an der „Arbeitsgemeinschaft Hagenschießstraße“ (beide mit Haftungsbeschränkung) ausgewiesen. Ferner werden Planungskosten für ein Projekt der „Arbeitsgemeinschaft Kallhardtstraße“ erfasst.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In der Position „Steuerrückstellungen“ ist ausschließlich die Rückstellung für anfallende Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag aus der Dividendenausschüttung im Jahr 2004 enthalten.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ ist mit einem nicht unerheblichem Umfang die Rückstellung für noch zu erwartende Betriebskosten in Höhe von 420.000,00 € enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen aus Vermietung in Höhe von 2.234,41 € (Vorjahr = 2.002,05 €).

Entwicklung des Anlagevermögens
für die Zeit vom 1. 1. bis 31. 12. 2004

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahre Euro	Abgänge des Geschäftsjahre Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	115.572,59	1.600,80	7.230,04
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.703.574,46	1.996.740,28	448.654,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.291.387,86	106.411,00	372,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	720.677,72	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	229.288,44	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	594.545,82	47.726,70	975,18
Anlagen im Bau	0,00	1.101.203,18	0,00
Bauvorbereitungskosten	70.325,70	0,00	0,00
	155.609.800,00	3.252.081,16	450.002,05
Finanzanlagen			
Beteiligungen	7.165.336,06	10.824,21	0,00
Andere Finanzanlagen	86.040,00	0,00	0,00
	7.251.376,06	10.824,21	0,00
Anlagevermögen insgesamt	162.976.748,65	3.264.506,17	457.232,09

Umbuchungen (+/-) Euro	Zuschreibungen Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert am 31. 12. 2004 Euro	Abschreibungen im Geschäftsjahr Euro
0,00	0,00	79.528,84	30.414,51	26.620,80
0,00	0,00	49.775.237,92	92.476.422,11	2.785.489,94
0,00	0,00	1.496.792,21	11.900.634,49	341.007,00
-617.151,64	0,00	0,00	103.526,08	0,00
0,00	0,00	57.322,44	171.966,00	45.858,00
0,00	0,00	232.292,60	409.004,74	67.456,36
683.050,21	0,00	0,00	1.784.253,39	0,00
-65.898,57	0,00	0,00	4.427,13	0,00
0,00	0,00	51.561.645,17	106.850.233,94	3.239.811,30
0,00	0,00	0,00	7.176.160,27	0,00
0,00	0,00	0,00	86.040,00	0,00
0,00	0,00	0,00	7.262.200,27	0,00
0,00	0,00	51.641.174,01	114.142.848,72	3.266.432,10

Rücklagenspiegel	Bestand	Einstellung	Einstellung
	am Ende des Vorjahres	der Gesellschafter- versammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.140.000,00	0,00	0,00
Bauerneuerungsrücklage	18.577.988,74	530.179,36	0,00
Andere Gewinnrücklagen	8.000.000,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	29.717.988,74	530.179,36	0,00

Entnahmen im Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 2004
Euro	Euro
0,00	3.140.000,00
-34.004,35	19.074.163,75
0,00	8.000.000,00
-34.004,35	30.214.163,75

Verbindlichkeiten am 31. 12. 2004

	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren
	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.724.678,71 <i>58.754.972,43</i>	1.474.581,80 <i>1.750.123,84</i>	5.856.476,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.735.219,53 <i>16.062.633,26</i>	327.413,73 <i>327.413,73</i>	1.297.383,92
Erhaltene Anzahlungen **)	3.502.947,89 <i>3.410.057,85</i>	3.502.947,89 <i>3.410.057,85</i>	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.592,05 <i>4.174,57</i>	3.592,05 <i>4.174,57</i>	0,00
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222.859,07 <i>376.032,42</i>	222.859,07 <i>376.032,42</i>	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	368,83 <i>28.398,95</i>	368,83 <i>28.398,95</i>	0,00
Gesamtbetrag	79.189.666,08	5.531.763,37	7.153.860,85
Vorjahr	<i>78.636.269,48</i>	<i>5.896.201,36</i>	

Zahlen in Kursivschrift = Vorjahr
 *) GPR = Grundpfandrechte
 **) zur Verrechnung bestimmt bei
 Abrechnung Unfertige Leistungen

z	e	i	t	g	e	s	i	c	h	e	r	t	
über 5 Jahre				Art der Sicherung *)									
Euro				Euro									
52.393.619,98				59.591.137,73									GPR/Bürgschaft
14.110.421,88				55.219,53									GPR
0,00				0,00									
0,00				0,00									
0,00				0,00									
0,00				0,00									
0,00				0,00									
66.504.041,86				59.646.357,26									

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ enthalten u. a. Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 89.347,82 €, Ausgleichszahlungen für nicht erbrachte Schönheitsreparaturen von 10.769,00 € und Erträge aus Beteiligungen an Arbeitsgemeinschaften von 93.091,35 €. Außerdem wurden nicht mehr benötigte Rückstellungen für Betriebskosten 2003 in Höhe von 179.854,84 € aufgelöst.

Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (Vorjahr ebenfalls = 0,00 €).

Aus dem laufenden Bau- und Modernisierungsprogramm der Mietobjekte sind noch Herstellungskosten von 4.674.000,00 € zu erwarten. Für diese Baumaßnahmen stehen noch bereits zugesagte Finanzierungsmittel in Höhe von 1.865.000,00 € aus. Für die Erschließungsmaßnahme Meisenstrasse im Umlaufvermögen (ursprünglich 15 Bauplätze) fallen keine Restkosten mehr an; in 2004 wurden 2 Grundstücke und ein Bauerwartungsland am Wacholder veräußert.

Die Gesellschaft ist am Stammkapital der PFORZHEIMER Bau und Grund GmbH mit Sitz in Pforzheim mit Anteilen von 804.860,00 € und durch Zukauf in 2004 mit weiteren 4.160,00 € beteiligt. Das gezeichnete Eigenkapital dieser Gesellschaft belief sich am 31. 12. 2003 auf 1.721.840,00 €. Der Jahresabschluss 2003 weist das gesamte Eigenkapital mit 50.825.393,96 € bei einem Jahresüberschuss 2003 von 1.236.377,08 € aus. An einer Stammkapitalerhöhung in Höhe von 377.000,00 € Nennwert zum 3,5-fachen Übernahmepreis im Jahr 2004 hat sich die STADTBAU GmbH in Abstimmung mit den anderen Gesellschaftern nicht beteiligt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2004 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	3
Technische Mitarbeiter	9	-
Hausmeister und Hauswarte	-	46
insgesamt:	20	49

Außerdem wurden ab 01. 09. 2004 eine kaufmännische und eine technische Auszubildende beschäftigt.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen
nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene
Forderungen von 1.969,65 €
im Vorjahr = 23.982,43 €
Ausweis unter Bilanzposition:
Sonstige Vermögensgegenstände
sowie Verbindlichkeiten von 47.918.674,29 €
im Vorjahr = 48.025.202,77 €
Ausweis unter Bilanzpositionen:
Kreditinstitute, andere Kreditgeber

Geschäftsführung Ulrich Fütting Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrates	Alexander Uhlig	Bürgermeister	Vorsitzender
	Susanne Weishaar	Stadtkämmerin	stellv. Vorsitzende
	Anneliese Baur	Hausfrau	
	Dr. Andreas M. Bittighofer	Rechtsanwalt	ab 15. 09. 2004
	Monika Descharmes	Kaufmännische Angestellte	ab 15. 09. 2004
	Herbert Eberhardt	KFZ-Techniker	ab 15. 09. 2004
	Klaus Gutscher	Kaufmann	
	Ute Hötzer	Diplompädagogin	
	Hella Marquardt	Kaufmännische Angestellte	
	Hermann Meyer	Vors. Richter am LG	ab 15. 09. 2004
	Jürgen Schroth	Gewerkschaftssekretär	
	Dr. Manfred Thiemes	Oberstudienrat	
	Walter Weik	Generalbevollmächtigter	
	Edeltraud Bülling	Unternehmerin	bis 14. 09. 2004
Thomas Dörflinger	Bankkaufmann	bis 14. 09. 2004	

Weitere Angaben Der Jahresfehlbetrag 2004 in Höhe von EUR 34.004,35 wird durch
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage ausgeglichen.

Pforzheim, den 28. Februar 2005 Ulrich Fütting
Geschäftsführer

Gestaltung/Satz/Herstellung
Volker Müller Grafik esign

Titelfoto
Klaus Kerth

Druck
Gengenbach

Auflage: 300 Exemplare
gedruckt im Juni 2005

Stadtbau GmbH Pforzheim
Schlossberg 20
75175 Pforzheim

Telefon 07231 - 39 31 10
Telefax 07231 - 39 15 15

info@stadtbau-pforzheim.de
www.stadtbau-pforzheim.de

Verständnis für den sozial Schwächeren
Familien- und Kinderfreundlichkeit
sozialer Auftrag
preisgünstige Wohnungen bauen und vermieten

