

Geschäftsbericht 2009

SWSG®

STUTTGARTER WOHNUNGS- UND
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

In Stuttgart zu Hause

Aufgabe der SWSG

Als wirtschaftlich starkes Wohnungsunternehmen stellt die SWSG im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum bereit.



Zum Jahr 2009

Der Linie treu geblieben

Im vergangenen Jahr konnte die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) an dieser Stelle zufrieden auf ihr erfolgreiches Jubiläumsjahr zum 75. Geburtstag zurückblicken. Ein Jahr später fällt der Blick zurück etwas verhaltener aus. Grund ist die Finanzkrise und ihre Folgen. Zwar machte diese der konservativ finanzierten Wohnungswirtschaft nicht unmittelbar zu schaffen, wohl aber deren Mietern. Doch es sind gerade Situationen wie diese, die deutlich machen, wie wichtig die Aufgabe eines kommunalen Wohnungsunternehmens ist, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Daher setzt die SWSG – statt auf Investitionen zu verzichten – ihre Unternehmensstrategie konsequent fort: Der Krise zum Trotz investierte sie 2009 insgesamt 83 Millionen Euro in ihren Bestand und damit etwa genauso viel wie im Jubiläumsjahr 2008. Rund 530 Wohnungen wurden modernisiert, zirka 120 weitere Mietwohnungen konnten neu gebaut werden.

Allein mit der Bereitstellung von Wohnraum ist es aber nach Ansicht der SWSG nicht getan. Denn die SWSG sieht ihren sozialen Auftrag auch darin, die Lebensqualität ihrer Mieter – vor allem die der wirtschaftlich schwachen – zu verbessern. Aus diesem Grund unterstützt das Wohnungsunternehmen nicht nur zahlreiche ausgewählte lokale Projekte mit seinen Spenden, sondern stellt auch Personal zur Verfügung, das ganz gezielt auf die Probleme der Mieter eingeht. Das kommunale Wohnungsunternehmen bietet eine optimale Beratung an, bei der der Kunde im Mittelpunkt steht. Um sich weiter zu verbessern, stellt die SWSG sich und ihre Leistungen regelmäßig – zuletzt bei den Tests der Service- und Beratungsqualität 2009 – auf den Prüfstand.

Die SWSG ist ihrer Linie treu geblieben – mit Erfolg: Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2009 mit einem Jahresüberschuss von 12,1 Millionen Euro zeigt, dass die SWSG mit dieser Ausrichtung auf dem richtigen Weg ist. Mit dieser wirtschaftlich soliden Ausgangslage kann das Investitionsprogramm in den kommenden Jahren auf gleichbleibend hohem Niveau fortgeführt werden. Diese positive Nachricht ist natürlich vor allem auch den kompetenten und engagierten Mitarbeitern zu verdanken, die mit ihren Ideen und ihrem Einsatz das Unternehmen entscheidend voranbringen. Die Leistung der Belegschaft verdient Respekt und Anerkennung, denn hervorragende Mitarbeiter sind die Basis eines jeden erfolgreichen Unternehmens – und damit auch die der SWSG.

Stuttgart, im Mai 2010



Wilfried Wendel



Helmuth Caesar

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse 6

SWSG 2009 – auf einen Blick 8

Organe der Gesellschaft 10

Bericht des Aufsichtsrats 12

Public Corporate Governance 14

Der Kunde im Fokus 18

Ein neues Dach über dem Kopf 20

Wohnungsbau als Motor der Stadtentwicklung 24

Siedlungen erstrahlen im neuen Glanz 26

Interkulturelle Mediation: Die Kulturdolmetscher 30

Trott-war: Erfolgreiches Wohnprojekt 32

Mietschuldenberatung: „Ohne Herrn Paul wäre ich nicht hier“ 34

Spenden: SWSG hilft Helfern 36

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 38

Jahresabschluss 2009 58

Anhang für das Geschäftsjahr 2009 64

Bestätigungsvermerk 78



Rechtliche Verhältnisse

FIRMA
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

ANSCHRIFT
70329 Stuttgart, Augsburger Straße 696

GRÜNDUNG
19.05.1933

EINTRAGUNG IM HANDELSREGISTER
16.06.1933, Amtsgericht Stuttgart, HRB 184

ERLAUBNIS NACH § 34 C GEWERBEORDNUNG
Urkunde Nr. 260/90 der Landeshauptstadt Stuttgart vom 30.10.1990

STAMMKAPITAL
50.000.000,– €

ALLEINGESELLSCHAFTERIN
Landeshauptstadt Stuttgart



SWSG 2009 – auf einen Blick

Bilanz	**2009**	**2008**
Bilanzsumme	815,3 Mio. €	771,3 Mio. €
Eigenkapital	262,4 Mio. €	250,3 Mio. €
Bilanzgewinn	5,0 Mio. €	4,5 Mio. €
Ergebnis		
Jahresüberschuss	12,1 Mio. €	12,0 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	4,6 %	4,8 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30,4 Mio. €	34,5 Mio. €
Wohnungsbewirtschaftung		
eigene Mietwohnungen	17.903 WE	18.031 WE
Umsatzerlöse	110,4 Mio. €	106,8 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	5,92 €	5,81 €
Fertigstellungen Neubau	124 Einheiten	178 Einheiten
Investitionsvolumen Neubau	32,6 Mio. €	28,9 Mio. €
Fertigstellungen Modernisierung	534 Einheiten	540 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	21,3 Mio. €	29,4 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	22,2 Mio. €	22,6 Mio. €
Bauträgergeschäft		
Übergebene Eigentumsmaßnahmen	35 Einheiten	126 Einheiten
Umsatzerlöse	9,5 Mio. €	32,0 Mio. €
Liegenschaftsverkäufe		
Streubesitz- und Blockverkäufe	53 Einheiten	92 Einheiten
Erlöse	1,7 Mio. €	3,4 Mio. €
Mitarbeiter inkl. Auszubildende		
(am Jahresende)	160,5	159,3



Organe der Gesellschaft

AUFSICHTSRAT
BIS 16. 09. 2009

1. Michael Föll, Vorsitzender
Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU
2. Matthias Hahn, Stellvertretender Vorsitzender
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, SPD
3. Muhterem Aras
Steuerberaterin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
4. Robert Baumstark
Mechanikermeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
5. Silvia Fischer
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
6. Marita Gröger
Ergotherapeutin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
7. Elisabeth Heinz
Stadträtin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
8. Christina Metke
Angestellte, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
9. Ursula Pfau
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
10. Stefanie Schorn
Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
11. Dr. Klaus Vogt
Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
12. Dr. Matthias Werwigk
Direktor der Landesbank, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP
13. Konrad Zaiß
Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

AB 16. 09. 2009

1. Michael Föll, Vorsitzender
Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU
2. Matthias Hahn, Stellvertretender Vorsitzender
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, SPD
3. Joachim Fahrion
Selbständiger Bauingenieur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler
4. Silvia Fischer
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
5. Marita Gröger
Ergotherapeutin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
6. Bernd Klingler
Selbständiger Werbefachwirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP
7. Maria-Lina Kotelmann
Fachdozentin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SÖS / DIE LINKE
8. Niombo Lomba
Kommunikationswissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
9. Prof. Dr. Dorit Loos
Professorin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
10. Peter Dietrich Pätzold
Freier Architekt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN
11. Ursula Pfau
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
12. Helga Vetter
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
13. Monika Wüst
Meisterin der Hauswirtschaft, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wilfried Wendel, Vorsitzender
Helmuth Caesar





Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der SWSG befasst. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung und Geschäftsentwicklung sowie über mögliche Chancen und etwaige Risiken schriftlich und mündlich informiert.

Die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen geprüft und mit der Geschäftsführung beraten, ehe die entsprechenden Beschlüsse gefasst worden sind.

Bei fünf Sitzungen im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat insbesondere den Wirtschaftsplan 2010 sowie die Investitions- und Verkaufsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats von der Geschäftsführung gewissenhaft über alle wichtigen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen unterrichtet.

Im Zuge der Kommunalwahlen in Baden-Württemberg am 07. Juni 2009 hat sich mit dem Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart auch der Aufsichtsrat der SWSG neu formiert. Der Aufsichtsrat setzt sich neu aus jeweils drei Mitgliedern von Bündnis 90 / Die Grünen und der CDU, aus zwei Vertretern der SPD sowie aus je einem Gemeinderat von Freien Wählern, FDP und SÖS / Die Linke zusammen. Michael Föll, Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, und Matthias Hahn, Baubürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, wurden als Vorsitzender bzw. Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats in ihrem Amt bestätigt.

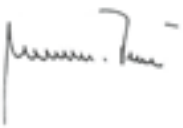
Mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung haben sich die SWSG und ihre Gremien im Jahr 2006 zur „Public Corporate Governance“ der Landeshauptstadt Stuttgart bekannt. In diesem Regelwerk sind einheitliche Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle für städtische Beteiligungsgesellschaften zusammengefasst. Die hohen Anforderungen, die sich aus diesem Kodex ergeben, hat die SWSG im Jahr 2009 alle erfüllt. Im Sinne der „Public Corporate Governance“ hat auch der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und intensiv über Verbesserungsmöglichkeiten beraten.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2009 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft. Der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG festgestellt. An den Erörterungen des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf und die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses empfohlen.

Vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise konnte die SWSG für das Geschäftsjahr 2009 ein gutes Ergebnis erwirtschaften und so die erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Dies hebt das hohe Maß an Engagement, das im gesamten Unternehmen zu spüren ist, deutlich hervor. Der Aufsichtsrat dankt ausdrücklich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

Stuttgart, im März 2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Michael Föll
Erster Bürgermeister





Public Corporate Governance

Gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Geschäftsführung

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist verpflichtet, bei ihren Beteiligungsunternehmen eine verantwortungsvolle Unternehmensführung zu gewährleisten, die sich sowohl am wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens als auch am Gemeinwohl orientiert. Neben der Aufgabe, die Unternehmen bei der Erfüllung des Unternehmenszwecks zu unterstützen und die wirtschaftliche Effizienz zu optimieren, hat sie daher sicherzustellen, dass bei der Leitung, Steuerung und Überwachung der Unternehmen auch die öffentlichen Belange berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf diese komplexe Aufgabenstellung hat die Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart im Jahr 2006 zur weiteren Verbesserung der Unternehmenssteuerung, -überwachung und -transparenz eine Richtlinie unter dem Titel „Public Corporate Governance für die Landeshauptstadt Stuttgart“ ausgearbeitet.

Die Public Corporate Governance der Landeshauptstadt Stuttgart soll dazu dienen,

- Standards für das Zusammenwirken aller Beteiligten (Gemeinderat, Stadtverwaltung und Beteiligungsgesellschaften) festzulegen und zu definieren;
- eine effiziente Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung zu fördern und zu unterstützen;
- den Informationsfluss zwischen Beteiligungsunternehmen und -verwaltung zu verbessern, um die Aufgabenerfüllung im Sinne eines Beteiligungscontrollings zu erleichtern;
- das öffentliche Interesse und die Ausrichtung der Unternehmen am Gemeinwohl durch eine Steigerung der Transparenz und Kontrolle abzusichern;
- durch mehr Öffentlichkeit und Nachprüfbarkeit das Vertrauen in Entscheidungen aus Verwaltung und Politik zu erhöhen.

Zusammenfassend soll dieses Regelwerk ein auf den Bedarf der städtischen Beteiligungen abgestimmtes System darstellen, das die Transparenz und Effizienz nachhaltig verbessert.

Die SWSG und ihre Gremien haben sich in Form einer freiwilligen Selbstverpflichtungserklärung im Jahr 2006 zu diesem Kodex bekannt und dessen Anwendung beschlossen.

Erfolgreiches Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, denkbarer Chancen und etwaiger Risiken Auskunft gegeben. Berichte der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erfolgten sowohl in schriftlicher Form als auch durch mündlichen Vortrag. Die schriftlichen Unterlagen wurden auch der Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart rechtzeitig übermittelt. Turnusmäßig legt die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat folgende Berichte vor:

- Wirtschaftsplan
- Geschäftsbericht
- Situationsberichte im Sinne von § 90 AktG
- Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht
- Weitere Berichte und Gutachten

Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind ihren Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Unternehmensführung nachgekommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende achtet auf die Einhaltung der Verschwiegenheitspflicht der Aufsichtsratsmitglieder.

Engagierter Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden mittels Entsendung durch die Gesellschafterin, die Landeshauptstadt Stuttgart, bestellt. Aufsichtsratsvorsitzender ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständige Beigeordnete, der Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2009 eingehend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auseinandergesetzt. Er hat sich mit der Geschäftsführung regelmäßig über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten. Der Aufsichtsrat hat in fünf ordentlichen Aufsichtsratssitzungen und in drei Sitzungen des Vergabeausschusses sowie mittels eines schriftlichen Beschlusses im Umlaufverfahren Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen.

Die Wertgrenzen für die unter einem Zustimmungsvorbehalt stehenden Arten von Geschäften und Rechtshandlungen werden regelmäßig überprüft.

Der Aufsichtsrat zeichnet sich dafür verantwortlich, sich mit der Effizienz seiner Tätigkeit zu befassen. Es waren nach seinen Feststellungen keine Ereignisse zu verzeichnen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen.

Jedes Aufsichtsratsmitglied hat eigenverantwortlich darauf geachtet, dass es seine Aufgaben und Verantwortlichkeiten im Sinne der Public Corporate Governance erfüllt hat und ihm für die Wahrnehmung seiner Mandate genügend Zeit zur Verfügung steht.

Es wurden durch die Mitglieder des Aufsichtsrats insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate in Gesellschaften wahrgenommen. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Aufsichtsratsvorsitzende und Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart. An den Aufsichtsratssitzungen haben die Mitglieder regelmäßig teilgenommen. Im Falle der Verhinderung wurde eine Vertretung bevollmächtigt. Dem Aufsichtsrat gehört kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung an.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder hat der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang sowie der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens Rechnung getragen. Die vom Unternehmen an die Mitglieder des Aufsichtsrats gezahlten Vergütungen wurden gesondert im Anhang zum Jahresabschluss angegeben. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, wurden nicht gewährt. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und die Vergütungssätze der Aufsichtsratsmitglieder werden im Beteiligungsbericht ausgewiesen; die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats auch im Anhang zum Jahresabschluss.

Geschäftsführung leistet wertvollen Beitrag für gesamtstädtische Ziele

Die Geschäftsführer der SWSG treffen ihre Entscheidungen für das Unternehmen partnerschaftlich und ergebnisorientiert. Sie orientieren sich dabei an den gesamtstädtischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart.

Zusammen mit den Mitarbeitern wurden sechs übergeordnete Unternehmensziele ausformuliert und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt:

- Stadtentwicklung und Stadtreparatur
- Modernisierung des Bestandes
- Energetische Optimierung
- Kinder- und familienfreundliches Wohnen
- Wohnen und Service für Senioren
- Integration und sozialer Ausgleich

Daraus wurden dann klare und messbare operative Vorgaben für die Unternehmensorganisation abgeleitet.

Zur weiteren Verbesserung der Beratungs- und Dienstleistungsqualität wurden zusammen mit den Mitarbeitern Qualitätsstandards entwickelt. Das Selbstverständnis der SWSG zum Thema „Kundenorientierung“ wurde in einem Unternehmenshandbuch zusammengefasst.

Die Vorgaben des im Jahr 2006 aufgestellten Geschäftspartnerkodex, der zur Grundlage der Geschäftsbeziehungen zu anderen Unternehmen gemacht wurde, wurden auch im Wirtschaftsjahr 2009 beachtet und gelebt.
Der Kodex beschreibt die Erwartungen der SWSG an eine partnerschaftliche Zusammenarbeit und dient so der Klarheit und Transparenz bei den Vertragspartnern.

Die Vergütung der Geschäftsführung ist erfolgsabhängig und wird im Anhang zum Jahresabschluss individualisiert und unter Angabe der Vergütungsstruktur ausgewiesen. Die Prüfung der Vergütungszahlungen durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer ergab keine Beanstandungen.

Keine wesentlichen Interessenkonflikte
Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und haben die besonderen Interessen der Stadt Stuttgart, insbesondere die Beschlüsse der städtischen Ausschüsse bzw. des Gemeinderates, berücksichtigt, indem sie die Umsetzung der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung sowie den öffentlichen Zweck sorgfältig überprüft und die Ausübung der Geschäftstätigkeit kritisch hinterfragt haben. Kein Aufsichtsratsmitglied hat bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgt oder Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich genutzt.

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben sich gleichermaßen dem Unternehmensinteresse verpflichtet und die Grundsätze des Wettbewerbsverbotes beachtet. Sie haben bei ihren Entscheidungen keine persönlichen Interessen verfolgt oder Geschäftschancen in persönlichem Sinne befördert. Die Geschäftsführung hat weder für die eigene noch für andere Personen von Dritten Zuwendungen oder sonstige Vorteile gefordert oder angenommen oder Dritten ungerechtfertigte Vorteile gewährt.

Für die Geschäftsführung wurde im Jahr 1999 eine D&O-Versicherung abgeschlossen und vom Aufsichtsrat genehmigt. Im Jahr 2009 wurde mit Wirkung zum 01. 01. 2010 ein Selbstbehalt im Schadensfall vereinbart.

Hohe Transparenz
Der Jahresabschluss wird entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt. Lagebericht und Anhang orientieren sich an den Vorgaben für börsennotierte Gesellschaften. Vor der Beratung im Aufsichtsrat wird der Jahresabschluss mit der Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart abgestimmt.

Der Aufsichtsrat, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung des Haushaltsgrundsätzegesetzes von unabhängigen Jahresabschlussprüfern prüfen lassen. Dabei hat er eigene Prüfungsschwerpunkte festgelegt. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse berichtet.

Der Jahresabschluss wird in öffentlicher Sitzung vom Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beraten und festgestellt. Die Landeshauptstadt Stuttgart veröffentlicht jährlich einen Beteiligungsbericht mit einer Darstellung des Unternehmensergebnisses und des Geschäftsverlaufes, der auch im Internet zugänglich ist.



Der Kunde im Fokus

SWSG testet die eigene Dienstleistungsqualität

Die Kundenzufriedenheitsanalysen der Jahre 2007 und 2008 haben gezeigt, dass den Kunden neben der Qualität der Prozesse und Produkte vor allem die Qualität der Dienstleistungen wichtig ist. Aus diesem Grund hat die SWSG 2009 ihre Service- und Beratungsqualität auf die Probe gestellt.

Es ist oft nicht einfach, objektive Informationen über die Qualität der eigenen Dienstleistungen zu erhalten. Daher hat sich die SWSG Unterstützung geholt. Mit Hilfe des unabhängigen Instituts TNS Infratest wurden im Herbst 2009 objektivierte Qualitätsprüfungen durch geschulte Testkunden anhand eines Service-Checks durchgeführt. Zu diesem Zweck wurden im Vorfeld gemeinsam authentische Interessenten- und Bestandskundenanfragen als Testszenarien entwickelt. In einem zweiten Schritt hat sich TNS Infratest reale Mieteridentitäten geliehen, um als sogenannte Mystery Shopper sowohl das Neukundengeschäft als auch die Bestandskundenbetreuung professionell zu untersuchen.

Auf einem guten Weg

Das Gesamtergebnis: Im Bereich der Bestandskundenbetreuung konnte für den Service auf einer Skala von 0 (völlig unzufrieden) bis 100 (höchste Zufriedenheit) ein Wert von 72 ermittelt werden. Ebenso wurde bei der Neukundengewinnung ein Wert von 72 erreicht. Die SWSG ist auf dem richtigen Weg – so viel ist sicher. Doch natürlich gibt es weiterhin Verbesserungspotenziale, wie der Blick auf kritischer beurteilte Leistungen der SWSG zeigt. Vereinzelt wurde zum Beispiel die Behandlung der Kunden als unfreundlich empfunden. Insgesamt wurden jedoch Höflichkeit und Freundlichkeit der Mitarbeiter von den Kunden ausgesprochen positiv bewertet. Auf Unternehmensebene konnte auch beim Thema „Freundlichkeit“ ein guter Wert erreicht werden. Der Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen – die TNS Infratest ebenfalls getestet hat – zeigt, dass die SWSG damit durchaus konkurrenzfähig ist.

Ein relativ häufiger Kritikpunkt von Seiten der Kunden war zudem die als pauschal empfundene Kundenberatung. Für die SWSG ist das ein Hinweis darauf, dass das vorgegebene Ziel einer kompetenten, freundlichen und zuverlässigen Beratung auf die Bedürfnisse der Kunden abgestimmt ist – auch wenn das Optimum noch nicht erreicht wurde. Positiv hervorzuheben ist jedoch die Beratungskompetenz, bei der die Mitarbeiter auffallend gut abgeschnitten haben.

Die insgesamt guten Ergebnisse der Qualitäts- und Servicetests sind Ansporn, auf weitere Verbesserungen hinzuarbeiten. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden einerseits den Mitarbeitern zur Verfügung gestellt, andererseits flossen sie auch in die Gestaltung des künftigen Fort- und Weiterbildungsprogramms ein.

Glücklicher Gewinner

Ziel der SWSG ist, die Service- und Beratungsqualität und damit die Zufriedenheit der Kunden weiter zu verbessern. Um den Fortschritt zu dokumentieren, werden die Tests mit entsprechendem zeitlichen Abstand wiederholt. Für einen Kunden hatten die Tests jedoch sofort eine spürbar positive Wirkung, wurde doch unter allen Mietern, die ihre Mieteridentität zur Verfügung gestellt hatten, eine volle Monatsmiete verlost. Glücklicher Gewinner dieser Aktion war SWSG-Mieter Andreas Preis. „Mit Ihrer Bereitschaft, uns zu helfen, haben Sie dabei mitgewirkt, unsere Beratungs- und Servicequalität zu verbessern“, sagte Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG, bei der Preisübergabe.

Gewinner Andreas Preis mit SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel



Ein neues Dach über dem Kopf

Bauträgergeschäft der SWSG schafft Wohnraum

Um die Stuttgarter Bürger mit Wohnungen zu versorgen, setzt die SWSG auf Instandhaltung und Modernisierung. Aber eben nicht nur: Indem sie Neubauten erstellt, leistet die SWSG auch im Bauträgerbereich einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung.

Gut 150 neue Miet- und Eigentumswohnungen konnte die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) 2009 fertigstellen. 2010 soll mit dem Bau von rund 300 weiteren Miet- und Eigentumswohnungen begonnen werden. Anhand dieser Zahlen lässt sich leicht nachvollziehen, dass die SWSG große Anstrengungen im Bauträgerbereich unternimmt. „Wir leisten in diesem Bereich einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung“, betont Helmuth Caesar, der Technische Geschäftsführer der SWSG. Das Ergebnis ist ein breites Wohnungsspektrum, dessen Angebote sowohl im preisgünstigen als auch im gehobenen Segment liegen. Wo es möglich ist, setzt die SWSG zudem auf eine Entwicklung im eigenen Bestand.

Wie die Nachfrage zeigt, liegt die SWSG mit dieser Strategie genau richtig. Projekte wie der Barbenweg in Stuttgart-Mönchfeld, der Schimmelreiterweg in Stuttgart-Möhringen oder die Karlshofstraße in Stuttgart-Steckfeld erfreuten sich nicht nur auf der Messe „Eigentum & Wohnen“ im September einer großen Beliebtheit, sondern beeindrucken nach wie vor durch ihre positive Resonanz. Überraschend ist das für Caesar nicht: „Neben den wirtschaftlichen Effekten des Bauträgergeschäfts für die SWSG geht es gleichermaßen um einen Beitrag zur Stadtentwicklung in Stuttgart sowie zur Wohnumfeldaufwertung der gesamten Nachbarschaft.“ Die Architekten legen dabei Wert auf eine zeitlose Gestaltung und elegante Details – eine Kombination, die ankommt: „Dank solcher Maßnahmen gelingt es uns, ganze Quartiere aufzuwerten und sie für Mieter und Käufer interessanter zu machen“, betont Caesar.

Gartenstadt hoch über Stuttgart

Ein gutes Beispiel ist der Barbenweg. Da das Wohngebiet bei Familien immer beliebter wird, setzt die SWSG auf familiengerechtes Bauen in der „Gartenstadt hoch über Stuttgart“, wie das Quartier liebevoll genannt wird. 108 Wohneinheiten sind dort am Entstehen, von denen in erster Linie Familien, aber auch Paare, Singles und Senioren profitieren, die urbanes Wohnen mit ganz viel Grün verbinden wollen. Ein Teil ist bereits fertig: So konnten die ersten Mieter im Februar 2009 die 66 Wohnungen an der Aalstraße 24 – 28 und am Barbenweg 2 – 6 beziehen. Die 24 Eigentumswohnungen am Barbenweg 8 – 12 werden 2010 bezugsfertig sein, weitere 18 individuelle Eigentumswohnungen entstehen bis September 2010 am Barbenweg 18. „Diese gute Mischung, die herrliche Fernsicht sowie die Möglichkeit des stadtnahen Wohnens mitten im Grünen, ergeben ein hochinteressantes Angebot für Jung, Alt und Familien“, verdeutlicht Caesar.

Das erfolgreiche Bauträgergeschäft der SWSG unterstreicht aber auch das Vorhaben an der Karlshofstraße 18 – 28. Für insgesamt 16,9 Millionen Euro baut die SWSG dort 27 Eigentumswohnungen und 36 Mietwohnungen. Die modernen Wohneinheiten mit den seniorenfreundlichen Grundrissen sollen Mitte 2011 bezugsfertig sein.

Schimmelreiterweg, Stuttgart-Möhringen





Barbenweg,
Stuttgart-Mönchfeld

Bild links:
Fasanengarten,
Stuttgart-Weilimdorf



Bild rechts:
Die Projekte der SWSG
erfreuten sich auf der Messe
„Eigentum & Wohnen“
großer Beliebtheit.



Wohnungsbau als Motor der Stadtentwicklung

SWSG setzt auf rücksichtsvolles Bauen

Es ist kein Thema für namhafte Architekturpreise – und dennoch von nicht zu unterschätzender Bedeutung: Denn rücksichtsvolles Bauen im Kontext ist gerade in Stuttgart, wo das Interesse für städtebauliche Entwicklungen groß ist, ein wichtiges Thema. Bei der SWSG haben Stadtbildpflege und -reparatur Priorität, wenn es um Modernisierungen und Neubauprojekte geht.

Wann immer große städtebauliche Veränderungen anstehen, kann man sich der Aufmerksamkeit der Stuttgarter Bürger gewiss sein. „Es fällt auf, dass die Stuttgarter ein großes Interesse am Erscheinungsbild ihrer Stadt haben", sagt Helmuth Caesar, der Technische Geschäftsführer der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Durch Baulückenschließungen liefert das kommunale Wohnungsunternehmen selbst einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Stadtbilds. Im Stillen, wohlgemerkt. Denn die unspektakuläre Architektur ist darauf ausgerichtet, dass sich ein Gebäude wie selbstverständlich in das bestehende Umfeld einpasst. „Als wäre es schon immer da gewesen", verdeutlicht Caesar. Ziel ist, das Gesamterscheinungsbild eines Quartiers behutsam durch Neubau oder Modernisierung aufzuwerten.

Anders als beim Bauen auf der grünen Wiese, wo auch die SWSG auf eher progressive Architektur setze, gelte es vor allem im Bereich der Innenstadtentwicklung, rücksichtsvoll und mit Bedacht auf die Umgebung einzugehen.

Das sei natürlich mit entsprechenden Kosten verbunden. Caesar: „Den Qualitätsanspruch guter Alltagsarchitektur zu erfüllen und gleichzeitig preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, gleicht einem Spagat und stellt ganz besondere Anforderungen an die Projektentwicklung."

Vorzeigeprojekt der Stadtreparatur

Gelungene Beispiele für die zentrale Strategie der Stuttgarter Stadtgestaltung – also Innenentwicklung und Bauen im Bestand – sind unter anderem die Projekte Obernitzstraße und Möhringer Straße. Dort konnte die SWSG auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine anspruchsvolle Gestaltung realisieren. Ebenso steht die SWSG mit ihrem Verständnis für Stadtreparatur für familienfreundliches Wohnen mitten in der Stadt, wie der Neubau an der Wittenbergstraße verdeutlicht. „Die Vorteile liegen auf der Hand: ruhige, geschützte Innenhöfe, großzügige Balkone und Mietergärten und gleichzeitig die beste Anbindung an die städtische Infrastruktur", betont Caesar.

Die genannten Projekte sind Belege dafür, dass sich moderne Architektur in die Umgebung optimal einfügen kann. Caesar ist deswegen überzeugt: „Der Wohnungsbau in Stuttgart ist nicht nur ein Motor der Stadtentwicklung, sondern auch der Stadtreparatur."

Bild links:
Obernitzstraße,
Stuttgart-Ost



Bild rechts:
Möhringer Straße,
Stuttgart-Heslach



Siedlungen erstrahlen im neuen Glanz

SWSG modernisierte 2009 rund 530 Wohnungen

Die Reparatur des Bestandes ist eines der wichtigsten Unternehmensziele der SWSG. Dass dies auch umgesetzt wird, zeigen unter anderem die rund 530 Wohnungen, die im Jahr 2009 fertig modernisiert werden konnten.

Gut 530 modernisierte Wohnungen hat die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) für das Jahr 2009 vorzuweisen. Ein Beleg dafür, dass das Unternehmensziel „Modernisierung des Bestandes" für die SWSG nicht nur auf dem Papier existiert. „Der Schwerpunkt unserer Sanierungsstrategie in den letzten Jahren liegt auf verdichtetem Wohnungsbau – also auf der Modernisierung unserer Bestände aus den 20er bis 70er Jahren", erklärt Helmuth Caesar, der Technische Geschäftsführer der SWSG.

Bestes Beispiel sind die Siedlungen an der Schneideräcker- sowie an der Millöcker-/Leharstraße. Die Gebäude stammen aus den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts, also aus einer Zeit, in der möglichst schnell modern ausgestatteter Wohnraum benötigt wurde. Mittlerweile sind die Siedlungen in die Jahre gekommen, so dass Sanierungsmaßnahmen dringend notwendig wurden. In der Folge wurden an der Schneideräckerstraße in Stuttgart-Mühlhausen 162 Wohnungen für rund 7,9 Millionen Euro im bewohnten Zustand saniert. Aber auch in der Millöcker-/Leharstraße, Stuttgart-Botnang, erstrahlt ein großes Wohngebiet im neuen Glanze: Für rund 14 Millionen Euro sind 2008 und 2009 206 öffentlich geförderte Wohnungen energetisch modernisiert worden. Neben den Gebäudehüllen werden 2010 auch die Außenanlagen neu gestaltet, einschließlich Mietergärten und Spielplätzen. Dass die Außenanlagen nach der Modernisierung barrierefrei sind und dann auch die meisten Gebäude einen treppenfreien Zugang besitzen, trägt dazu bei, dass die Mieterschaft erhalten werden kann. „Wir sind sehr zufrieden mit den Modernisierungen. Ein sehr positives Feedback haben wir beispielsweise von den Bewohnern der Millöckerstraße bekommen. Hier ist die Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung besonders stark", stellt Caesar fest.

Doch gerade bei der Modernisierung von Siedlungen wie Millöcker- und Schneideräckerstraße profitieren nicht nur die Mieter von der deutlichen Aufwertung ihres Wohnumfeldes, sondern vor allem auch die Umwelt. „Die Modernisierungen erzielen einen großen Effekt für die Umwelt, weil wir durch die energetische Modernisierung in der Regel bis zu 70 Prozent CO_2 einsparen können", sagt der Technische Geschäftsführer. Dank der energetischen Optimierung können in den beiden Siedlungen pro Jahr zirka 700 Tonnen CO_2 eingespart werden. Zudem habe sich auch der Wohnkomfort durch die energetische Sanierung deutlich steigern lassen.

Ebenso sind die beiden Quartiere in Botnang und Mühlhausen sichtbar gestalterisch aufgewertet worden. Dank der freundlichen Farben der Außenfassaden wirken die Gebäude nun sympathischer und einladender. „Mit den Modernisierungen haben wir nicht nur das Image der beiden Siedlungen aufpolieren können, sondern wir konnten es auch langfristig positiv verändern", ist Caesar überzeugt.

Leharstraße, Stuttgart-Botnang

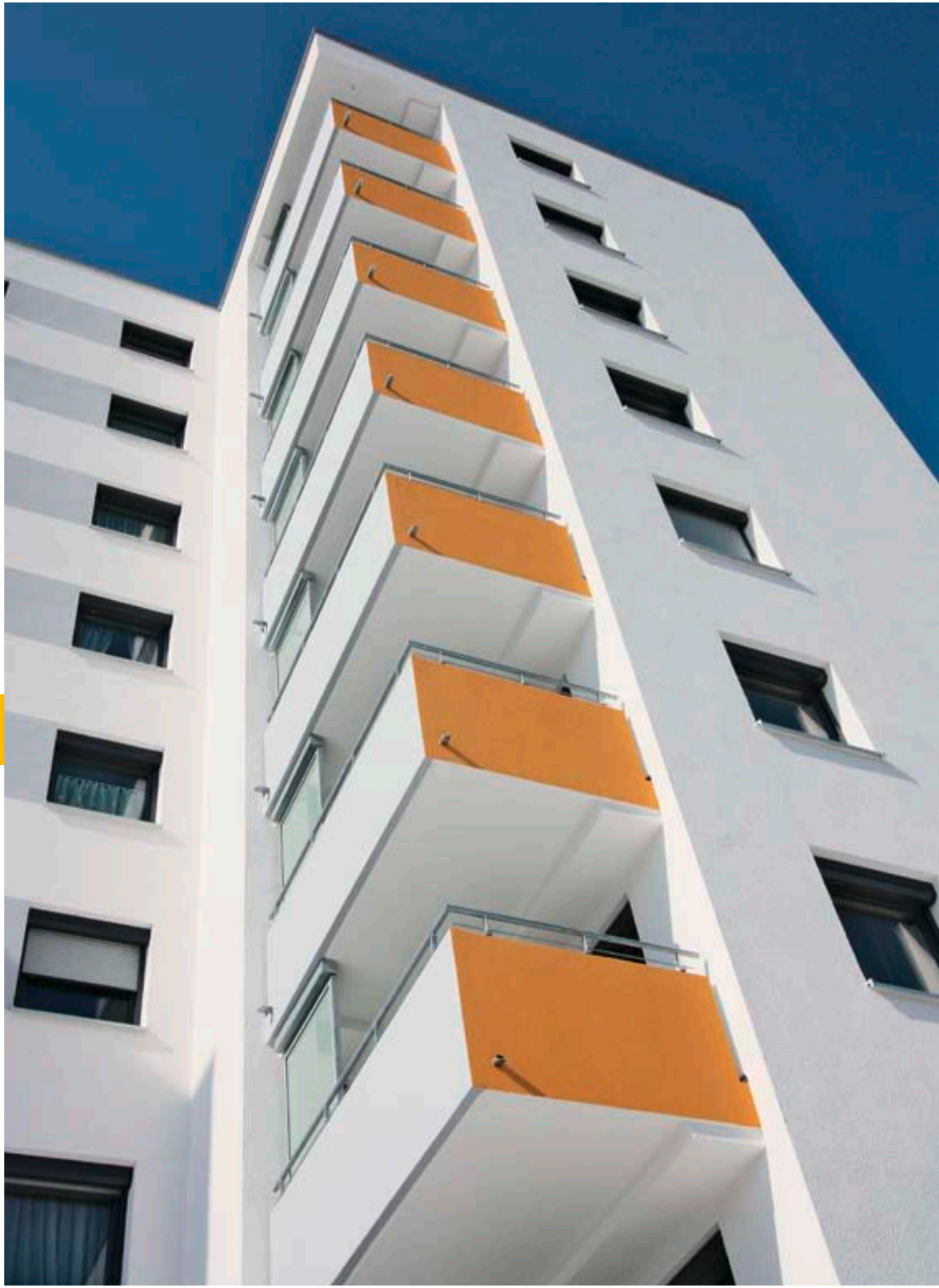




Bild rechts:
Die Millöckerstraße vor der Modernisierung

Bild links:
Millöckerstraße, Stuttgart-Botnang



Bild rechts:
Graf-von-Galen-Straße, Stuttgart-Möhringen



Die Kulturdolmetscher

SWSG arbeitet mit interkulturellen Mediatoren zusammen

Gründe, die in einer Hausgemeinschaft für Streit sorgen, gibt es viele. Doch manchmal sind es schlichtweg kulturelle Unterschiede, die zu Missverständnissen führen. Ist dies der Fall, ziehen die Streitschlichter der SWSG interkulturelle Mediatoren hinzu – mit Erfolg, wie sich in der Praxis zeigt.

Es ist ein typisches Ärgernis in Mehrfamilienhäusern, in denen verschiedene Kulturen aufeinandertreffen: vor der Tür abgestellte Schuhe. Was der Deutsche aber als unordentlich empfindet, kann der türkische Nachbar oft gar nicht nachvollziehen, betrachtet er das Ausziehen der Schuhe vor der Wohnung doch als Zeichen der Sauberkeit. Die häufige Folge: Streit.

Es sind Fälle wie diese, in denen Doris Keller, Mediatorin bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), externe Hilfe hinzuzieht. „Immer dann, wenn der Eindruck entsteht, dass die Schwierigkeiten der Hausgemeinschaft auf echten kulturell bedingten Verhaltensweisen oder Missverständnissen beruhen, hole ich unsere interkulturellen Mediatoren mit ins Boot“, sagt Keller. Seit 2001 arbeitet sie beispielsweise mit Yilmaz Gürkan zusammen. Der 61-jährige Türke ist seit 1976 für die Arbeiterwohlfahrt Stuttgart (AWO) als Sozialarbeiter tätig, im Jahr 2000 ließ er sich zusätzlich zum „Interkulturellen Mediator“ schulen. „Herr Gürkan wirkt wie ein Türöffner. Durch ihn fühlen sich alle Seiten gut vertreten“, erklärt Keller: „Vor allem wird aber auch die Allparteilichkeit gewahrt, weil Herr Gürkan für die AWO arbeitet und demnach nicht die Interessen der SWSG vertritt.“

Auch im eben geschilderten „Schuh-Fall“ leistet Gürkan Aufklärungsarbeit: „Dass Schuhe vor der Tür abgestellt werden, hat religiöse, aber auch hygienische Gründe. Da nicht jeder täglich die Moschee besuchen kann, wird die Wohnung oft auch als Gebetsstätte genutzt – wie in der Moschee wird dementsprechend auch die Wohnung meist ohne Schuhe betreten“, schildert der Sozialarbeiter. Doch: Die Hausordnung der SWSG untersagt ausdrücklich das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus. Eine Lösungsmöglichkeit ist, die Schuhe auf dem Balkon abzustellen. „Wir versuchen, um Verständnis für die Sichtweise des Gegenübers zu werben. Dann suchen wir nach einem Kompromiss“, erklärt Keller. „Es geht nicht um die Bewertung“, macht auch Gürkan deutlich: „Wir wollen Informationen bereitstellen, die die Toleranz fördern und das Miteinander einfacher gestalten.“

Moderatoren für den Hausfrieden

Um Hausgemeinschaften zu befrieden, beschäftigt die SWSG seit der Jahrtausendwende Mediatoren, die sich um Mieterstreitigkeiten kümmern. Da es kulturelle Missverständnisse erfahrungsgemäß zwischen allen Nationen gibt, zieht Keller je nach Falllage auch mal tamilische, kroatische, brasilianische oder chilenische Mediatoren hinzu. „Der Mangel an Sprachkenntnissen, Analphabetentum oder die Unkenntnis von Regeln und Lebensgewohnheiten der hiesigen Gesellschaft können innerhalb der Hausgemeinschaft zu einer Überforderung führen – zumal in einem Mehrfamilienhaus oftmals mehr als zwei Kulturen aufeinandertreffen“, erklärt Keller.

Völkerverständigung steht demnach im Mittelpunkt der Arbeit von Doris Keller und Yilmaz Gürkan. Gürkan beschreibt es jedoch noch treffender: „Wir sind eine Art Kulturdolmetscher.“

**Völkerverständigung bei der SWSG:
die Mediatoren Doris Keller und Yilmaz Gürkan**



Erfolgreiches Wohnprojekt

SWSG verhilft Trott-war-Verkäufern zum eigenen Mietvertrag

Zehn Wohnungen stellt die SWSG dem Verein Trott-war pro Jahr zur Verfügung. Dieser vermietet sie wiederum an seine Verkäufer, die im Normalfall kaum Chancen auf eine eigene Wohnung haben. Wenn alles gut läuft, können die Mitarbeiter der Straßenzeitung nach zwei Jahren einen eigenen Mietvertrag mit der SWSG abschließen.

Michael Ernst sitzt in seiner Wohnung in Stuttgart-Rot. Er ist sichtlich stolz auf sein kleines Reich im obersten Stockwerk, das sogar einen kleinen Balkon vorzuweisen hat. Dass Ernst offiziell Mieter bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) ist, ist dem Wohnprojekt der Straßenzeitschrift Trott-war zu verdanken. Im Zuge dessen stellt die SWSG dem Verein jährlich zehn Wohnungen zur Verfügung, die dieser dann an seine Verkäufer weitervermieten kann. „Wenn es mit diesem ‚Mieter auf Probe' zwei Jahre lang gut geht, kann er direkt bei uns einen Mietvertrag unterschreiben", erklärt Peter Steudler, der Leiter der Abteilung Sozialmanagement.

Bei Michael Ernst hat das funktioniert. Gute zweieinhalb Jahre lebt er nun schon in seiner Wohnung, seit August 2009 steht seine Unterschrift ganz offiziell auf dem Mietvertrag mit der SWSG. Lange war für den arbeitslosen Ernst eine eigene Wohnung nur eines: utopisch. Erst als der heute 64-Jährige im Jahr 2004 schließlich bei Trott-war unterkam, wendete sich das Blatt. Nicht nur, dass Ernst seit 2004 die Straßenzeitung verkauft und so sein Hartz IV ein bisschen aufbessert: Auch die eigenen vier Wände rückten in greifbare Nähe, als ihm Beatrice Gerst 2006 eine der SWSG-Wohnungen in Stuttgart-Rot anbot.

Chance, sich als Mieter zu bewähren

Gerst ist bei Trott-war zuständig für den Sozialdienst und die Öffentlichkeitsarbeit und weiß um die Schwierigkeiten, die viele ihrer Verkäufer bei der Wohnungssuche haben: „Unsere Verkäufer haben zwar einen Wohnberechtigungsschein vom Amt für Liegenschaften und Wohnen, erhalten aber nie den Zuschlag." Arbeitslosigkeit, Suchtproblematiken, Probleme mit der Hausgemeinschaft etc. seien typische Befürchtungen der Vermieter. Tatsächlich sind die Probleme der Verkäufer vielschichtig, dennoch bekommen sie dank des Wohnprojekts die Chance, sich zu bewähren.

„Es ist eine typische Win-win-Situation", stellt Peter Steudler fest. Einerseits werde die SWSG ihrem sozialen Auftrag gerecht. Andererseits könne der Verein, der in den ersten beiden Jahren das Risiko – beispielsweise bei Mietrückständen – trägt, gerade die Verkäufer unterbringen, die normalerweise keine Chance auf eine Wohnung hätten. In den ersten beiden Jahren werden die „Probe-Mieter" zudem auch intensiv von Gerst betreut. Der Erfolg kann sich sehen lassen. „Bislang haben wir noch nie Probleme gehabt", stellt Steudler fest.

Auch Michael Ernst kann dank des Projekts seine wiedergewonnene Eigenständigkeit genießen – am liebsten bei einem guten Buch und natürlich in den eigenen vier Wänden.

Dank des Wohnprojekts ist Michael Ernst nun SWSG-Mieter.



„Ohne Herrn Paul wäre ich nicht hier“

Die Mietschuldenberater der SWSG zeigen den Weg aus der Misere

Die Geschichte der Mietschuldenberatung bei der SWSG ist eine Erfolgsgeschichte. Wann immer die Wohnungsverwaltung die Kollegen aus dem Sozialmanagement einschaltet, bekommen diese die Probleme zu fast 100 Prozent in den Griff.

„Ohne Herrn Paul wäre ich heute nicht hier“, sagt Marta Müller (Name geändert) über Reinhard Paul. Dieser weist das Lob bescheiden zurück: „Ganz so schlimm war es nicht.“ Dennoch: 700 Euro, also zwei Monatsmieten, war Frau Müller im Rückstand. Und 700 Euro sind für die 67-Jährige viel Geld. Denn zusätzlich zu ihrer Rente bezieht Müller Grundsicherung im Alter, um über die Runden zu kommen. Dementsprechend bescheiden lebt sie in ihrer 48 Quadratmeter großen Wohnung – zu Mietschulden kam es trotzdem.

Warum? Bei der Beantwortung dieser Frage stoßen Reinhard Paul und Uwe Staudenmaier, die beiden Mietschuldenberater der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), tagtäglich auf ganz unterschiedliche Gründe: Plötzliche Arbeitslosigkeit, Schwierigkeiten oder Verzögerungen bei den Ämtern, Krankheit, Scheidung, Tod oder Sucht – die Palette der Ursachen ist lang. Noch dazu spielen oft mehrere Faktoren eine Rolle.

Marta Müller hatte beispielsweise schlichtweg ihren Nachfolgeantrag für die Grundsicherung im Alter nicht rechtzeitig gestellt. Die daraus entstandene Zahlungslücke führte zu besagten 700 Euro Schulden. Die fristlose Kündigung plus die Aufforderung, die Wohnung in zehn Tagen zu räumen – ein Schock. Dabei formuliert die SWSG die fristlose Kündigung bewusst knapp. „Anders rütteln wir die Leute nicht wach“, stellt Uwe Staudenmaier fest.

Stehen zwei Monatsmieten aus, kann die SWSG die fristlose Kündigung aussprechen. Gleichzeitig wird aber auch die Abteilung Sozialmanagement informiert. Diese wiederum schreibt den Mieter an, ein paar Tage später steht dann entweder Reinhard Paul oder Uwe Staudenmaier vor der Tür. Im Falle von Marta Müller bemerkte Paul nicht nur den fehlenden Nachfolgeantrag, sondern machte auch viele andere unnötige Kostenquellen aus. Eine Beratung mit Erfolg: Seit drei Jahren ist Frau Müller nun frei von Mietschulden.

Enge Zusammenarbeit mit Fachstellen

Nicht immer sind die Probleme so schnell zu lösen wie bei Marta Müller. Viele Mieter wissen gar nicht, worauf sie eigentlich Anspruch hätten. Andere wiederum haben nicht nur bei der SWSG Schulden. Natürlich werden auch die anderen Probleme nicht außer Acht gelassen. Paul und Staudenmaier arbeiten deswegen eng mit den verschiedenen Fachstellen zusammen, an die sie die Mieter bei Bedarf verweisen. Gemeinsam wird dann versucht, den Mietern aus ihrer Misere zu helfen. „Wir tun wirklich alles Mögliche, damit es nicht zur Räumungsklage kommt“, macht Staudenmaier deutlich.

50 bis 60 Fälle bearbeiten die beiden im Monat. Manche davon sind nicht einfach – auch emotional nicht. Dennoch machen sie ihre Arbeit gerne. Denn seit die Mietschuldenberatung 1996 ins Leben gerufen wurde, konnte vielen Mietern geholfen werden. Damals waren steigende Rückstände der Grund für das kommunale Wohnungsunternehmen, einen Sozialpädagogen einzustellen. Heute sieht die SWSG die Mietschuldenberatung als erfolgreichen Teil ihrer sozialen Zielsetzung.



Die Mietschuldenberater der SWSG: Uwe Staudenmaier und Reinhard Paul (v.li.)


"Altes Waschhaus" Hallschlag
BEGEGNUNGSSTÄTTE
Düsseldorfer Str. 59 • ☎ 54 35 36
Geöffnet Mo - Fr 11.00 - 17.00 Uhr
Arbeiterwohlfahrt
KREISVERBAND STUTTGART
Begegnungsstätte Hallschla
DIE SWSG SPENDET
Zahlen Sie gegen diesen Scheck
-siebentausend-
EUR
7.000,-
Stuttgart, 28.10.2009
an AWO Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Stuttgart e.V.
oder Überbringer
SWSG

SWSG hilft Helfern

Unterstützung für soziale Einrichtungen

Jahr für Jahr unterstützt die SWSG besonders förderungswürdige Sozialprojekte in Stuttgart. Auch 2009 kamen die Spenden des kommunalen Wohnungsunternehmens wieder zahlreichen gemeinnützigen Einrichtungen zugute.

Als kommunales Wohnungsunternehmen mit rund 18.000 Wohnungen ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) bestrebt, die Lebensqualität möglichst vieler Stuttgarter zu verbessern. So zählen unter anderem kinder- und familienfreundliches Wohnen, aber auch Wohnen und Service für Senioren zu den wichtigsten Unternehmenszielen. Spenden an gemeinnützige Vereine und Verbände sind eine von vielen Möglichkeiten, die die SWSG nutzt, um diesen Zielen näher zu kommen. Neben vielen kleineren Spenden, mit denen die SWSG die unterschiedlichsten Sozialprojekte unterstützt, werden immer auch größere Summen für besonders förderungswürdige Projekte bereitgestellt. In diesem Jahr konnten sich drei Stuttgarter Organisationen über eine entsprechende Zuwendung freuen. „Das Augenmerk wurde auf die Aktivitäten gelegt, die den Kontakt der Menschen in den Stadtteilen untereinander fördern und vor allem ältere, kranke und vereinsamte Menschen ansprechen“, sagt Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG.

Folgende Projekte werden von der SWSG unterstützt:

Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Stuttgart e.V.
Als besonders förderungswürdig erachtet die SWSG das Projekt „SeLmA – Selbstbestimmtes Leben im Alter“ der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Stuttgart e.V. Hintergrund ist, dass immer mehr Menschen im Alter zu Hause wohnen bleiben wollen. Gleichzeitig vereinsamen gerade ältere Menschen immer öfter. Die Gefahr: psychische und gerontopsychiatrische Erkrankungen und die damit verbundenen Einschränkungen. Selbstbestimmtes Wohnen im Alter unter diesen Bedingungen bedarf erheblicher Beratung. Hierfür ist „aufsuchende Arbeit“ nötig, für die ehrenamtliche Helfer gefunden werden müssen. Die Spende wird für Schulung, Einweisung und Supervision der Ehrenamtlichen benötigt.

Evangelische Gesellschaft Stuttgart e.V.
Die SWSG hilft mit ihrer Spende dem Projekt „Kontakttelefon“, das speziell ältere, einsame und gerontopsychiatrisch erkrankte Menschen ansprechen soll. Ziel ist, diesen Menschen ein regelmäßiges Kontaktangebot zu machen und ihnen so Lebensmut zu schenken. Die Spende soll zur Schulung der Ehrenamtlichen verwendet werden. Des Weiteren unterstützt die SWSG damit das Projekt „Sorgentelefon“, das sich der Begleitung pflegender Angehöriger widmet.

Jugendhaus Weilimdorf
Unterstützung erfährt auch das Projekt „Treffpunkt Pfaffenäcker“. Da in dem Wohngebiet eine erhöhte Armuts- und Migrationsproblematik besteht, wurde der Treffpunkt zur Hausaufgabenbetreuung und Freizeitgestaltung für die vielen Kinder und Jugendlichen des Pfaffenäckers im ehemaligen „Arabesque“ gegründet. Die Spende wird für die Sanierung der Gemeinschaftsräume und der Küche sowie für Einbauschränke und Möbel benötigt.

Freuen sich über die Spende der SWSG: Dagmar Birbalta von der AWO-Begegnungsstätte Hallschlag und Friedhelm Nöh, Geschäftsführer des AWO-Kreisverbandes Stuttgart (mit SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel)



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Unternehmensauftrag und -aktivitäten

Ihren Sitz hat die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) in Stuttgart. Die Unternehmenszentrale ist in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim ansässig. In Stuttgart-Bad Cannstatt unterhält die SWSG in der Rostocker Straße 2 – 6 ein Kundencenter. Zudem ist sie mit 33 Objektbetreuerbüros in direkter Nähe zu ihren Kunden in den Wohngebieten vertreten. Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem gesellschaftsvertraglich verankerten sozialen Auftrag und sind deshalb nicht ausschließlich renditeorientiert. Zentrale Aufgaben des kommunalen Wohnungsunternehmens sind:

- Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen
- Unterstützung von kommunaler Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur
- Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen

Die Tätigkeitsschwerpunkte der SWSG sind das Management und die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie das Bauträgergeschäft. Zur Realisierung stiller Reserven werden Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen in geringem Umfang veräußert.

Rahmenbedingungen

2009 war der schärfste Konjunktureinbruch seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland zu verzeichnen. Nachdem bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 die Konjunktur massiv eingebrochen ist, hat sich der Konjunkturabschwung in den ersten Quartalen 2009 noch verschärft. In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 nach aktuellem Kenntnisstand um 8 % zurück, für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Der weltweite Nachfragerückgang hat die exportorientierte deutsche Wirtschaft in besonderem Maße getroffen. Mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % im Jahr 2009 liegt die Entwicklung der deutschen Wirtschaft nach derzeitigen Schätzungen im Vergleich mit den übrigen EU-Mitgliedsstaaten – für welche die Europäische Kommission in ersten Schätzungen einen realen Rückgang von 4,0 % beziffert – eher im hinteren Bereich. Für 2010 rechnet die Bundesregierung mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5 %. Damit ist zwar die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise allerdings noch nicht.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunktureinbruchs unternommen. Dabei kam es – nicht nur in Deutschland – zu Maßnahmen, die vor Jahren noch undenkbar erschienen waren, wie beispielsweise die Verstaatlichung von Banken. Die Automobilindustrie wurde durch staatliche Kaufanreize („Abwrackprämie“) gestützt und die Baukonjunktur durch zinsverbilligte Kredite – beispielsweise für energetische Gebäudemodernisierungen – angekurbelt.

Dennoch hinterließ der Einbruch der Wirtschaftsleistung Spuren auf dem Arbeitsmarkt. So dürfte die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg 2009 um rund 0,5 % zurückgegangen sein. Im Jahr 2010 könnten die negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt nochmals zunehmen und die Erwerbstätigenzahl sogar um 1,75 % sinken. Ungeachtet dessen haben sich die Auswirkungen der Konjunkturschwäche bisher nicht in dem befürchteten Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Nach Schätzungen der deutschen Bundesbank waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Millionen Menschen arbeitslos, für 2010 rechnet das Institut mit einem Anstieg auf 3,8 Millionen und für 2011 auf 4,2 Millionen.

Die expansive Fiskalpolitik verursachte eine deutliche Ausweitung des Staatsdefizits. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sondervermögen) 2009 mit einem Defizit von 3,3 % die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht erstmals seit 2005 nicht mehr einhalten. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg auf ca. 5,5 % gerechnet. Nach Angaben der Statistikbehörde betrug das Loch im Haushalt im Jahr 2009 insgesamt 79,3 Milliarden €. Der Bund stand demnach mit 39,6 Milliarden € im Minus, die Länder mit 20,2 Milliarden €, die Gemeinden mit 7,5 Milliarden € und die Sozialversicherungen mit 12,1 Milliarden €. Ab 2011 soll dann das Defizit jährlich um 0,5 % zurückgeführt werden. Problematisch für die Stabilität des Euros ist, dass Staaten in Südeuropa (vor allem Griechenland) auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen haben, um ihr Staatsdefizit im Rahmen des


SWSG
SWSG

Vertrags von Maastricht zu halten. Nun müssen sie in Zeiten der Konjunkturschwäche extreme Maßnahmen ergreifen, um einen drohenden Staatsbankrott zu vermeiden.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem niedrigen Stand. Es zeichnet sich unter Berücksichtigung der sich aufhellenden Konjunkturaussichten ab, dass die „unkonventionellen" geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009 wie der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass die EZB die Leitzinsen für das gesamte Jahr 2010 unverändert belassen und diese erst Mitte des Jahres 2011 anheben wird. Von der Senkung der Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme beziehungsweise Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen: Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2009 lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist vor allem auf die gesunkenen Energiepreise zurückzuführen. Ohne die Berücksichtigung von Heizöl und Kraftstoffen läge die Jahresteuerung im Durchschnitt der ersten elf Monate 2009 nicht bei 0,3 %, sondern bei 1,3 %. Die Preise rund ums Wohnen – vor allem Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie – sind mit gut 30 % der größte Posten im Verbraucherpreisindex. Der Teilpreisindex „Wohnen" lag in Baden-Württemberg von Januar bis November 2009 um durchschnittlich 0,7 % über dem Vorjahresniveau. Hierzu trugen unter anderem der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomieten um 1,2 % und der drastische Rückgang der weniger stark gewichteten Heizölpreise um 31,5 % bei. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren Konkurszahlen wider. In den ersten acht Monaten 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 31 %. Das waren knapp 450 Konkursfälle mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsauskunftei Bürgel wurden von Januar bis September 2009 insgesamt 96.864 Verbraucherinsolvenzen gezählt, das entspricht einem Zuwachs von 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Für das Gesamtjahr 2009 rechnet die Wirtschaftsauskunftei mit bis zu 135.000 Privatinsolvenzen. Für 2010 wird ein weiterer Anstieg erwartet. Dadurch steigt für Wohnungsunternehmen die Gefahr von Mietausfällen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Millionen Menschen anwachsen; das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung im Land ist jedoch unterschiedlich verteilt. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen. Allerdings ist lediglich in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Millionen im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Altersterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden. In den Jahren 2011 bis 2025 wäre in Baden-Württemberg der Bau von jährlich 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen in den nächsten Jahren zurückgehen. Das Baufertigstellungsvolumen hat sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg auf 27.587 Wohnungen belaufen. Davon entfielen 24.161 Wohnungen auf den Wohnungsneubau (fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden), 622 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Nichtwohngebäuden und 2.804 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand.



Nach der aktuellen Einwohnerprognose 2009 bis 2025 des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart wird die Einwohnerzahl in Stuttgart zunächst noch leicht ansteigen und ab etwa 2018 zurückgehen. Für das Jahr 2025 wird mit 594.500 Einwohnern ein ähnlicher Bevölkerungsstand erwartet wie im Jahr 2009 (593.400 Einwohner).

Die Alterung fällt im Vergleich zu anderen Städten und Regionen in Baden-Württemberg gering aus. Aufgrund der Dynamik von Geburten und Sterbefällen wird sich der Altersaufbau der Stuttgarter Bevölkerung bis zum Jahr 2025 leicht verschieben. Dabei fällt die Alterung jedoch sehr gering aus, weil vor allem junge Menschen kontinuierlich nach Stuttgart wandern. Das Durchschnittsalter wird sich entsprechend nur geringfügig von 42 auf 43 Jahre erhöhen. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der getroffenen Annahmen zu interpretieren, die vor allem eine steigende beziehungsweise anhaltende Attraktivität städtischen Wohnens beinhaltet. Gestützt wird diese Entwicklung zusätzlich durch einen deutlichen Ausbau des Wohnungsangebots in Stuttgart – insbesondere im Stadtbezirk Nord im Rahmen des städtebaulichen Großprojekts Stuttgart 21 –, eine anhaltende Attraktivität der Stuttgarter Universitäten und Hochschulen für Studierende sowie eine ausgeglichene wirtschaftliche Entwicklung.

Allerdings ist bei den unter 3-Jährigen ab etwa 2018 ein leichter Rückgang unter das heutige Niveau zu erwarten; bis 2025 sinkt die Zahl der Neugeborenen um rund 2 %. Entsprechend verschieben sich auch die Altersklassen der Personen im Erwerbsalter: Während die Zahl der 25- bis 45-Jährigen bis 2025 um rund 6 % zurückgeht, steigt die Zahl der älteren Erwerbspersonen zwischen 45 und 65 Jahren um ca. 7 % an. Analog dazu wird bis etwa 2020 auch mit einer merklichen Zunahme der mindestens 75-Jährigen gerechnet. Ab 2020 wird die Altersklasse der sogenannten Hochbetagten mit mindestens 85 Jahren um jährlich rund 3 % wachsen. In der Folge erhöht sich wiederum die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum und Pflegedienstleistungen.

Die eigentlichen Träger der Nachfrage nach Wohnraum sind die Haushalte. Gestützt durch den anhaltenden Prozess der Haushaltsverkleinerung, die Tendenz zu kleineren Seniorenhaushalten und den Trend zur Singularisierung jüngerer und mittlerer Haushalte, wird die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf analog zur Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich noch weiter steigen. Eine aktuelle Prognose der Haushaltsentwicklung auf Basis der neuesten Einwohnerprognose lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts noch nicht vor.

Jährlich strebt die Landeshauptstadt Stuttgart den Neubau von rund 1.500 Wohnungen an. Um eine Bürgerzahl von fast 600.000 Einwohnern zu halten und dem Trend zum Wegzug in die Nachbargemeinden zu begegnen, muss der Wohnungsbau intensiviert werden. Hierzu fehlt es jedoch an bebaubaren Flächen in der Stadt.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt der Region Stuttgart, die sich aus der Kernstadt Stuttgart und den umliegenden Landkreisen zusammensetzt, stabil. Auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt lassen sich allerdings trotz leichter Anspannung Anzeichen für einen Umbruch erkennen. So machen sich die allmähliche Ablösung des jahrzehntelangen Anbietermarktes in einen Käufermarkt und die Entstehung neuer Nachfragestrukturen zunehmend bemerkbar. Es entsteht eine stärker werdende Differenzierung der Nachfrage am Wohnungsmarkt bezüglich Qualität und Lage.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses verharren aufgrund der Knappheit von Bauland im Stuttgarter Stadtgebiet die Grundstückskaufpreise auf unverändert hohem Niveau. Im Vergleich zu anderen baden-württembergischen Großstädten sind die Kaufpreise für Bauland in Stuttgart um ein Drittel höher. Je nach Lage fallen die Stuttgarter Preise für Baugrundstücke allerdings sehr unterschiedlich aus. Am stärksten betroffen von der Preisentwicklung sind dabei Baugrundstücke in Halbhöhen- und Aussichtslagen sowie in Innenstadtlagen, während die Preissteigerungen bei Stadtrandlagen eher unterdurchschnittlich ausfallen. Deutlich wird die besondere Bewertung der innenstadtnahen Halbhöhenlagen. Hier entspricht der Quadratmeterpreis für ein Grundstück in etwa den reinen Baukosten für einen Quadratmeter Wohnfläche. In diesen Lagen erschwert sich folglich die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Die Investitionskosten im Wohnungsbau werden neben den Baulandpreisen auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Der Baupreisindex hat sich in Baden-Württemberg seit 2005 von jahresdurchschnittlich 100,0 auf 113,5 im Jahr 2009 (Vorjahr 112,8) erhöht. Die gestiegenen Baukosten können nicht immer in vollem Umfang über höhere Preise beziehungsweise Mieten an die Kunden weitergegeben werden – mit der Folge, dass die Margen unter Druck geraten können.

Neben der Neufassung der Energieeinsparverordnung und der Festlegung eines städtischen Energiestandards bei städtischen Wohnungsneubauten ist vor allem die Aufhebung der Fehlbelegungsabgabe zum 01.01.2008 von wohnungspolitischer Bedeutung. Dadurch wird die soziale Stabilisierung von Wohnquartieren unterstützt. Haushalte mit mittlerem Einkommen werden nicht länger mit Zuzahlungen belastet oder sogar zum Umzug veranlasst.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Die SWSG schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss von 12,1 Millionen € ab (Vorjahr 12,0 Millionen €).

Mit 17.903 eigenen Wohnungen (rund 1.155 Tm²), 419 Gewerbeeinheiten und 8.671 Garagen und Stellplätzen hat die SWSG einen Marktanteil von 6,0 % am Gesamtmietwohnungsbestand der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen beträgt der Marktanteil der SWSG mit 7.907 Wohnungen 45,6 %.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 110,4 Millionen € ca. 3 % über dem Vorjahresniveau von 106,8 Millionen €. Am Jahresende betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 5,92 €/m² (Vorjahr 5,81 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße 64,5 m² (Vorjahr 64,4 m²). Im Wesentlichen resultiert die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten aus Mietanpassungen bei der Neuvermietung von 124 neu erstellten und 534 modernisierten Wohnungen sowie aus geringfügigen Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen im preisgebundenen Wohnungsbestand.

Die Erlösschmälerungen betragen 2,3 Millionen € (Vorjahr 3,0 Millionen €). Davon sind 0,6 Millionen € investitions- oder vertriebsbedingt; weitere 0,2 Millionen € gehen auf einen nicht marktgängigen Ausstattungsstandard der Wohnungen zurück. Der Wohnungsbestand der SWSG ist zu gut zwei Dritteln in den Jahren vor 1975 erbaut worden; davon knapp die Hälfte vor 1946. Folglich entspricht die Ausstattung dieser Wohnungen nicht immer den heutigen Wohnvorstellungen. Im Rahmen von Modernisierungsprogrammen werden diese Wohnungen einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard angepasst.

Im Jahr 2009 verzeichnete die SWSG 1.579 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote mit 8,8 % auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr.

Am 31.12.2009 lagen die Mietrückstände bei 2,2 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 1,6 %). Der Anstieg der Forderungen geht im Wesentlichen auf noch nicht fällige Forderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zurück. Es wurden zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen in Höhe von 0,8 Millionen € (Vorjahr 1,5 Millionen €) abgeschrieben beziehungsweise ausgebucht.

Fast der gesamte Wohnungsbestand der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Für die Wohnungen auf diesen Grundstücken hat die SWSG der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht eingeräumt; im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zugunsten der Wohnungssuchenden ausgeübt, die in der städtischen Vormerkdatei registriert sind. Bedingung für die Aufnahme in die Datei ist der Besitz eines Wohnberechtigungsscheins. Das bedeutet, dass die Einkommen dieser Wohnungssuchenden und späteren Mieter begrenzt sind. In der Folge führen gerade bei diesem Kundenkreis schon geringe Einkommenseinbußen oder unvorhergesehene Ausgaben häufig zu Mietrückständen und -ausfällen. Aus Gründen der Strukturverbesserung durfte die SWSG bis Ende 2009 30 % der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen frei vermieten. Diese Regelung wurde durch Beschluss des Gemeinderats ab 2010 auf die Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) beschränkt.

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2009 22,2 Millionen € (19,22 €/m²) ausgegeben. Um die Ausstattung der Wohnungen zeitgemäßen Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2009 534 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 21,3 Millionen € umfangreich modernisiert. Bei weiteren 127 Wohnungen waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

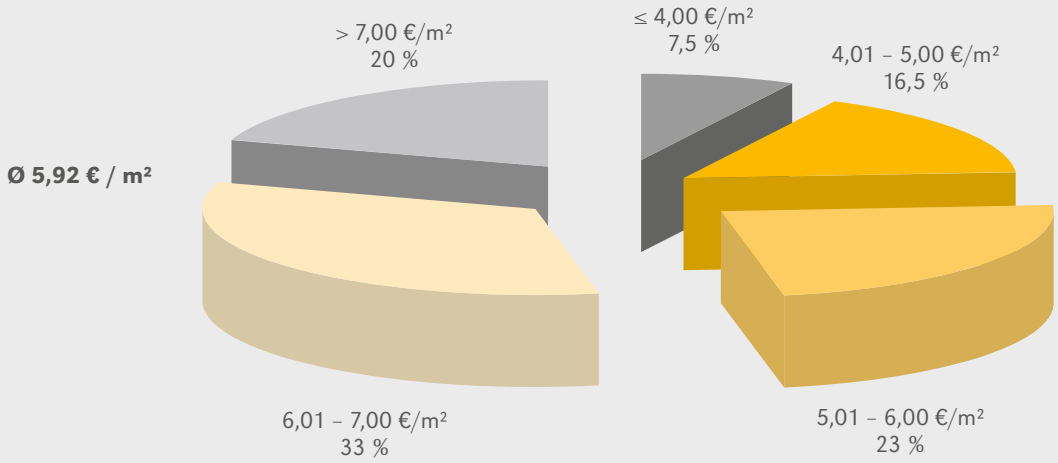
Die Fertigstellungszahlen im Mietwohnungsbauprogramm sind nahezu konstant geblieben. So wurden in 2009 124 Wohnungen und 168 Garagen/Stellplätze mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 32,6 Millionen € fertiggestellt. Im Bau befanden sich am 31.12.2009 weitere 189 Mietwohnungen und 191 Garagen/Stellplätze.

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 83 Millionen € (Vorjahr 82 Millionen €) im Rahmen des Bestandsmanagements ausgegeben.

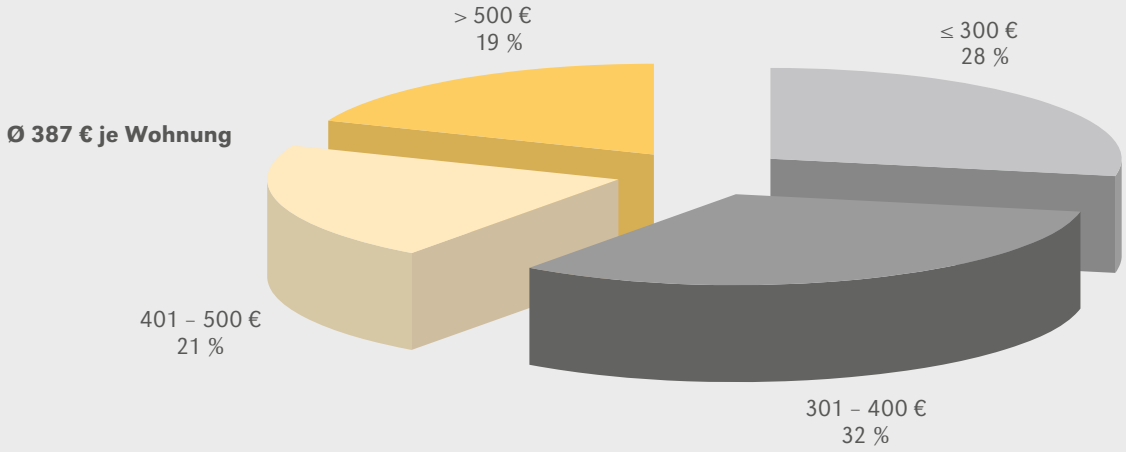
Das Immobilienportfolio hat sich im Geschäftsjahr 2009 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen bei Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch Wohnungsverkäufe sowie durch Ankäufe von Grundstücken.

Mit dem Verkauf von 53 Einheiten aus dem Streubesitz wurden 2009 Erlöse für die SWSG in Höhe von 1,7 Millionen € erzielt. In der Regel war die SWSG bei den verkauften Liegenschaften nur Erbbaurechtsnehmerin, Grundstückseigentümerin war die Landeshauptstadt Stuttgart. Aus diesem Grund partizipierte zu einem wesentlichen Teil die Landeshauptstadt Stuttgart von den veräußerten Liegenschaften.

MIETENGEFÜGE NACH MONATLICHER MIETE JE QUADRATMETER (NETTOKALTMIETE)

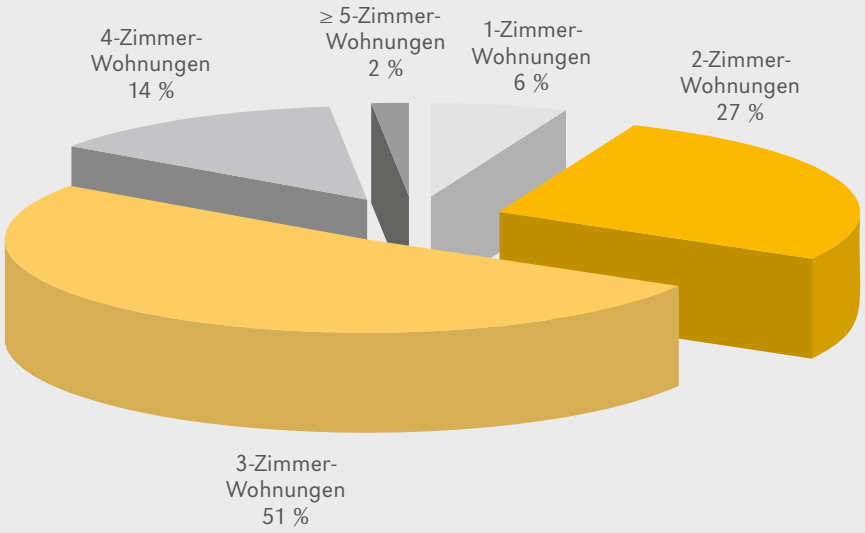


MIETENGEFÜGE NACH MONATSMIETE JE WOHNUNG (NETTOKALTMIETE)



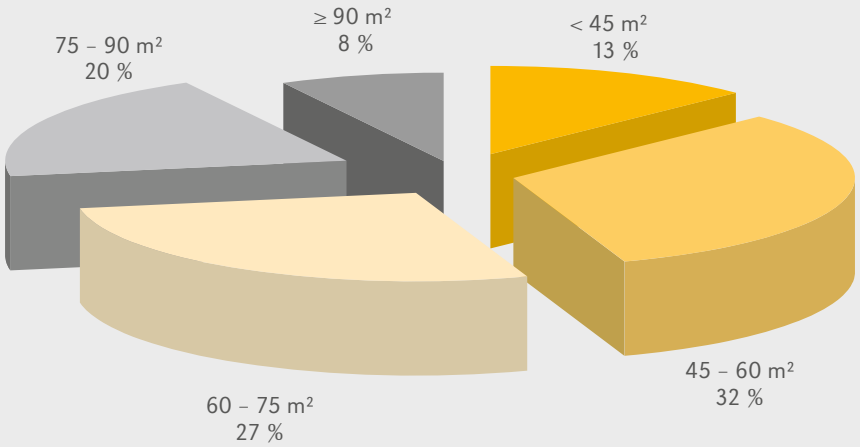
WOHNUNGSBESTAND NACH ZIMMERZAHL

Ø 2,8 Zimmer je Wohnung



WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE

Ø 64,5 m² je Wohnung



Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 9,5 Millionen € (Vorjahr 32,0 Millionen €). Es wurden 35 Wohnungen (33 Eigentumswohnungen, 2 Eigenheime) sowie 37 Kfz-Stellplätze an die Käufer übergeben. Aufgrund des Umsetzungsstandes des Bauprogramms war die Anzahl der übergabefähigen Wohnungen in 2009 relativ gering. Erst 2010 werden wieder übergabereife Wohnungen in größerer Zahl verfügbar sein. Dadurch ergab sich in 2009 ein Umsatzrückgang im Bauträgergeschäft. Diese Zyklik wird maßgeblich durch die Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst, die eine Verstetigung der Übergabezahlen erschwert. Projektiert beziehungsweise im Bau sind weitere 280 Einheiten. Für 21 dieser Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat noch keine Übergabe stattgefunden. Hieraus ergibt sich ein Umsatz von 6,6 Millionen €, der im Wesentlichen im kommenden Geschäftsjahr 2010 wirksam werden wird.

Zur Erschließung und Entwicklung größerer Maßnahmen und Gebiete in Stuttgart schließt sich die SWSG fallweise auch mit anderen Unternehmen zu Partnerschaften in verschiedenen Rechtsformen zusammen.

Zum 24.06.2005 wurde mit einem anderen Immobilienunternehmen die Arbeitsgemeinschaft ARGE ParkQuartier Berg gegründet. Ziel war die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten der gehobenen Preisklasse. In drei Bauabschnitten wurden in guter Innenstadtrandlage architektonisch hochwertige Eigentumswohnungen erstellt. Zum Jahresende 2009 waren alle Wohnungen verkauft und an die Erwerber übergeben. 14 Stellplätze befanden sich zu diesem Zeitpunkt noch im Eigentum der ARGE.

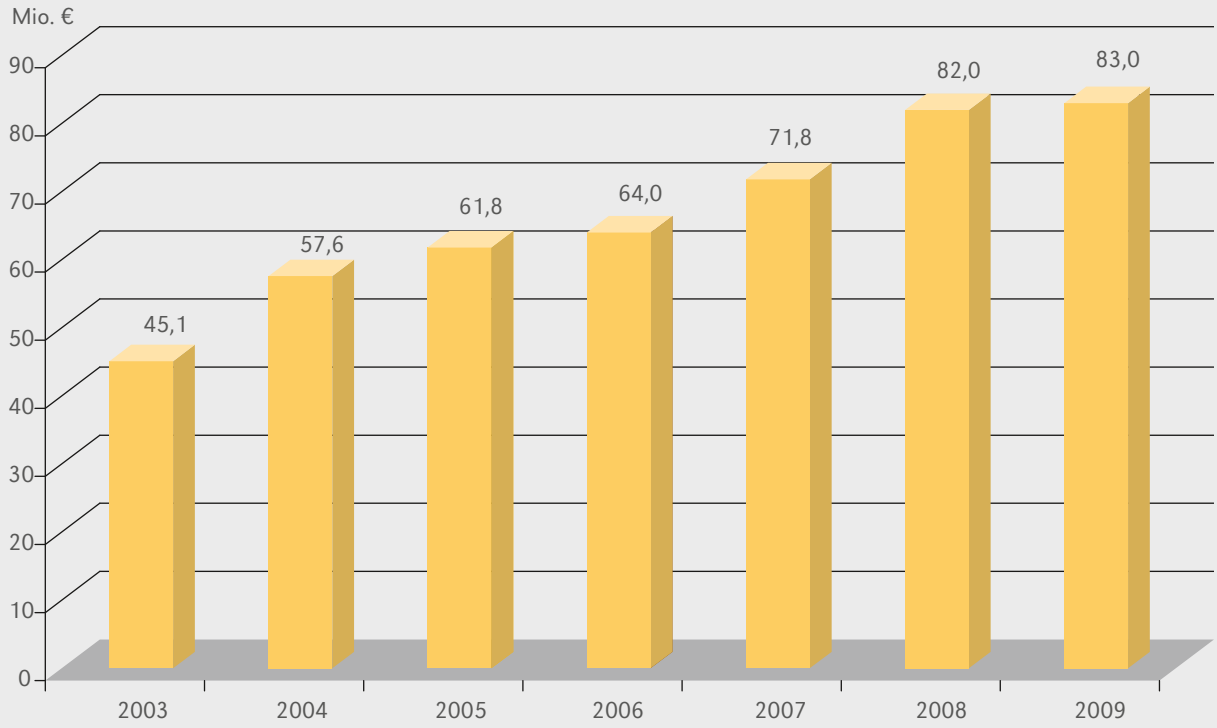
Mit einem anderen Stuttgarter Wohnungsunternehmen hat die SWSG nach einem Bieterverfahren der Landeshauptstadt Stuttgart den Zuschlag für die Errichtung eines Stadtquartiers mit ca. 200 Wohneinheiten in Stuttgart-Feuerbach unmittelbar angrenzend an den Höhenpark Killesberg erhalten. Zur Realisierung dieses gemeinsamen Projektes wurde am 11.10.2007 die Gesellschaft Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR gegründet. Rund 45 Millionen € will die Projektgemeinschaft insgesamt in dieses Bauvorhaben investieren. Aufgrund der Veränderungssperre der Bahn hat sich die Projektgemeinschaft jedoch nach Abwägung aller Vor- und Nachteile dazu entschlossen, mit dem Bau zu warten, bis die Bahn den Stuttgart-21-Tunnel unter dem Baugebiet fertiggestellt hat. Je nachdem, wann der Tunnel realisiert wird, kann im Anschluss mit der Umsetzung des Projekts begonnen werden.

Aufgrund der hohen Aufwendungen für die Unterhaltung des Portfolios sowie der hohen Investitionsquote spielt die Entwicklung der Baukosten eine maßgebliche Rolle bei der Wirtschaftlichkeit. Die in 2009 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren.

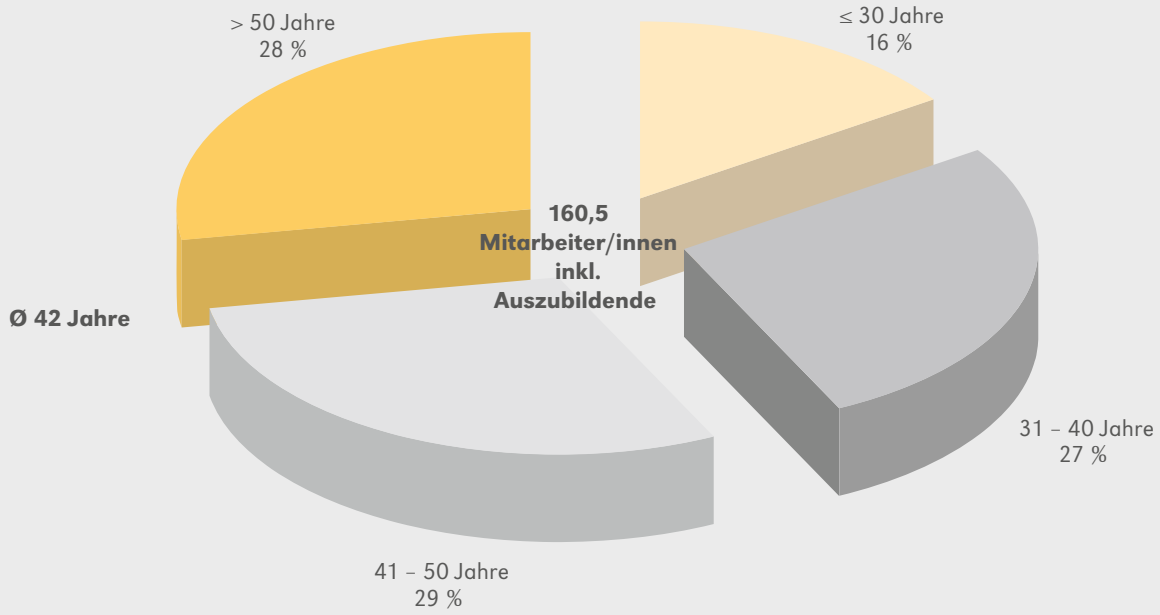
Der aktive Personalbestand der SWSG setzte sich unter Berücksichtigung von Teilzeitmitarbeitern am 31.12.2009 aus 160,5 Mitarbeiter/innen inklusive 10 Auszubildenden zusammen. 13 Mitarbeiterinnen befanden sich im Erziehungsurlaub und ein Mitarbeiter in der Freistellungsphase der Altersteilzeitvereinbarung. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Im Geschäftsjahr 2009 betrug der Personalaufwand 10,0 Millionen €.

Darüber hinaus bildet die SWSG auch aus. Im Jahr 2009 konnten bei der SWSG 4 Immobilienkaufleute ihre Ausbildung erfolgreich absolvieren. Um erste Berufserfahrung zu sammeln, bietet das Unternehmen allen Auszubildenden nach Abschluss der Ausbildung einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag an. Zum Schluss des Geschäftsjahres 2009 waren 5 Auszubildende in dem Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann und 5 Studenten/innen der Betriebswirtschaft – Fachrichtung Immobilienwirtschaft der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) – im Unternehmen tätig.

ENTWICKLUNG VON INSTANDHALTUNGSAUFWAND UND INVESTITIONEN IN DAS ANLAGEVERMÖGEN 2003 – 2009



ALTERSSTRUKTUR DER BELEGSCHAFT



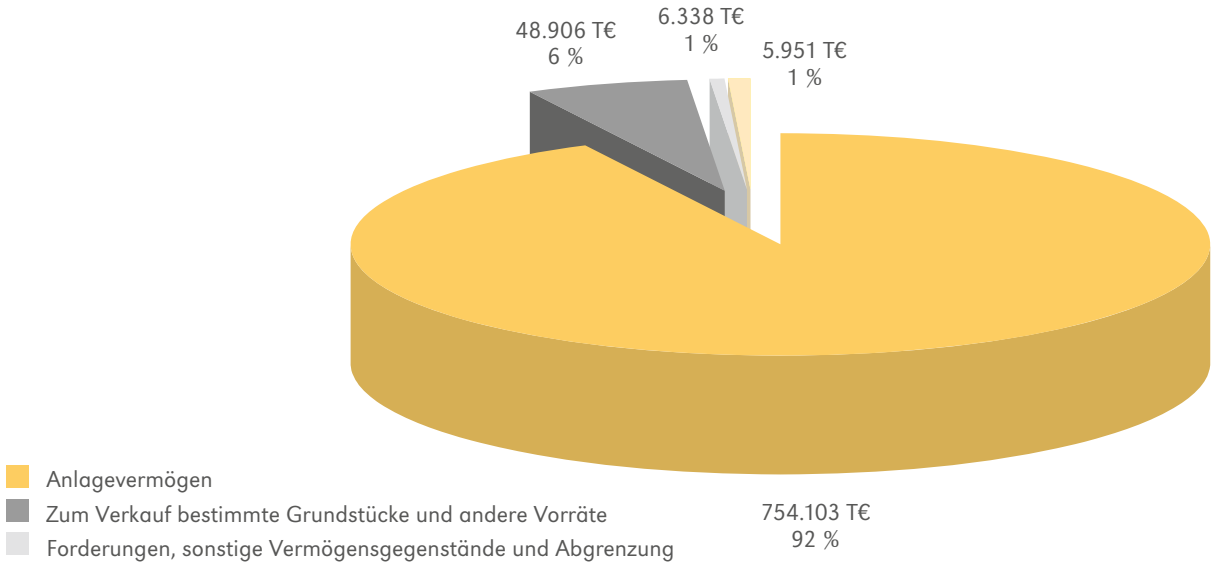
Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

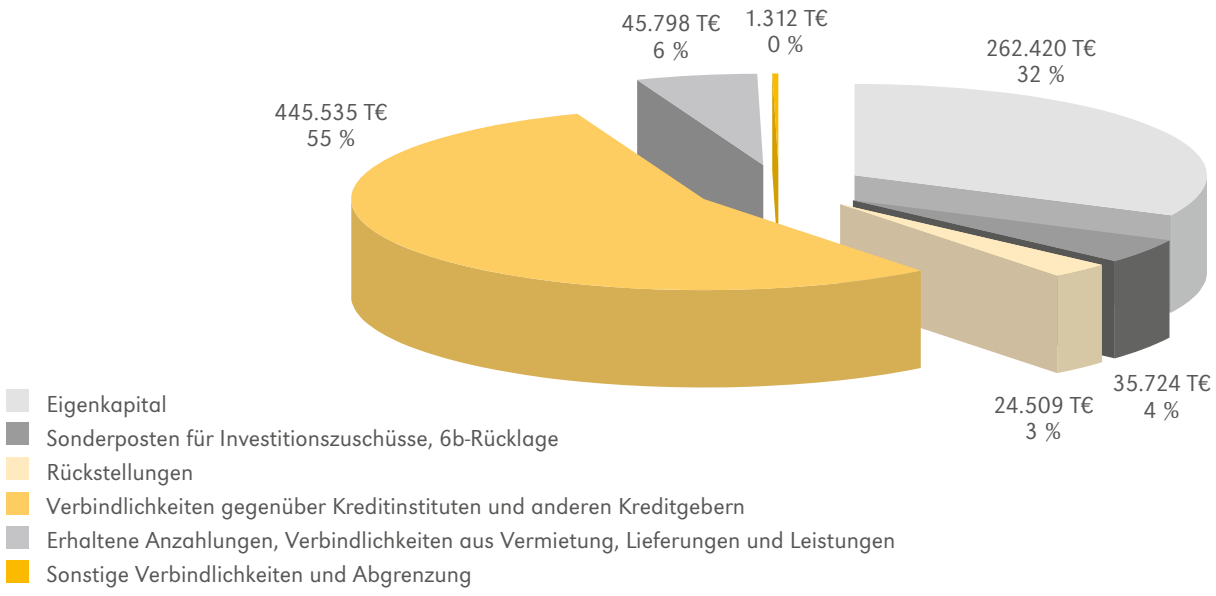
Die Bilanzsumme zum 31.12.2009 betrug 815,3 Millionen € (Vorjahr 771,3 Millionen €) und hat sich aufgrund der starken Investitionstätigkeit zur Erneuerung des Bestandes im Anlagevermögen sowie durch Bestandserhöhungen von noch nicht übergabereifen Bauträgerprojekten im Umlaufvermögen gegenüber dem Vorjahr um 44,0 Millionen € erhöht.

Das Anlagevermögen der SWSG mit 754,1 Millionen € (Vorjahr 717,6 Millionen €) ist fast vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,2 % (Vorjahr 32,5 %).

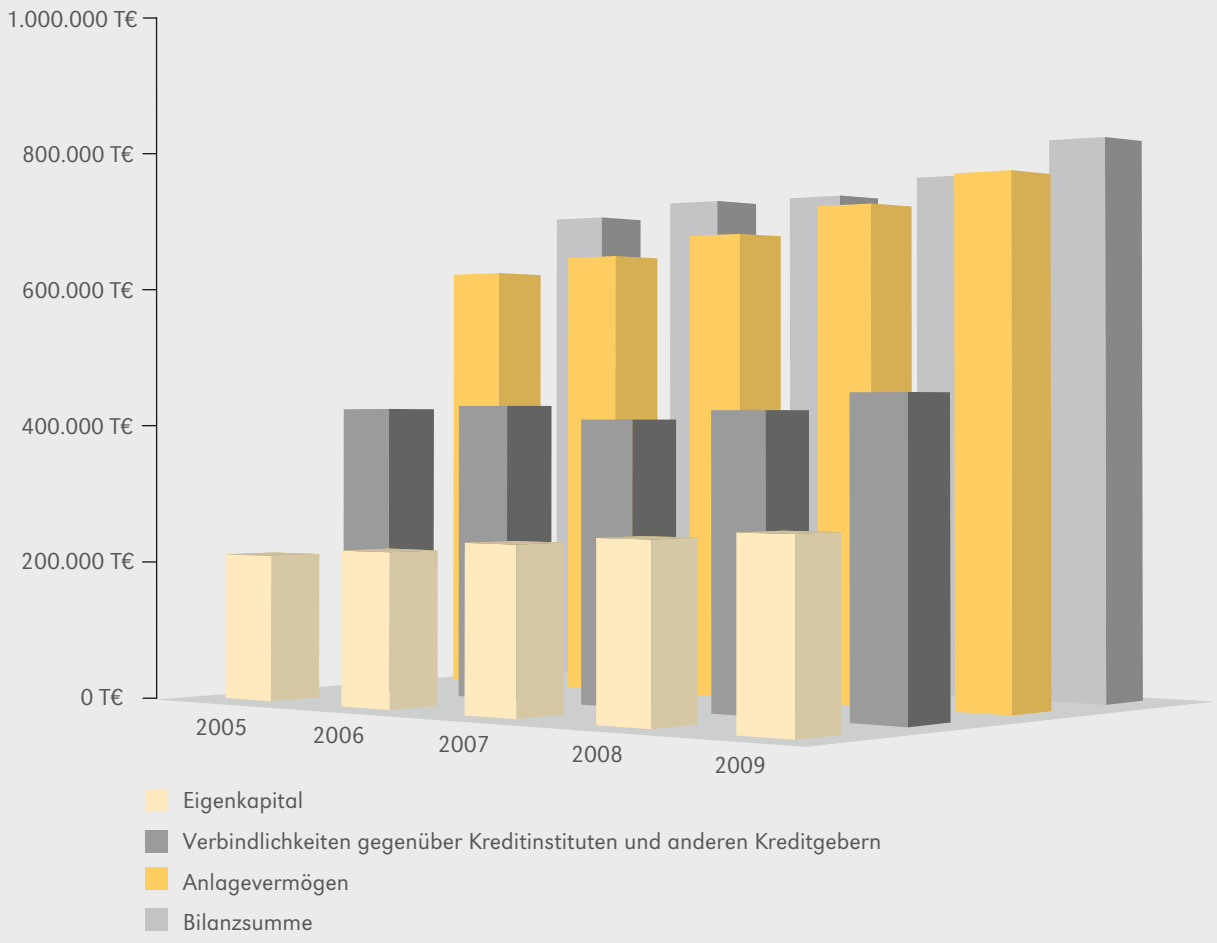
VERMÖGENSSTRUKTUR



KAPITALSTRUKTUR



ENTWICKLUNG DER BILANZZAHLEN 2005 – 2009



Kapitalflussrechnung

	2009 T€	2008 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.361	34.465
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-59.028	-56.454
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	23.754	13.006
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.951	10.864

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln zusammen. Die Verringerung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ist vor allem auf die Erhöhung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude sowie der anderen Vorräte zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde in 2009 geprägt von einer leicht höheren Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen sowie dem geringeren Verkaufsumfang aus dem Sachanlagevermögen. Zur Finanzierung der Investitionen wurden mehr Kredite aufgenommen, was sich in dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit widerspiegelt.

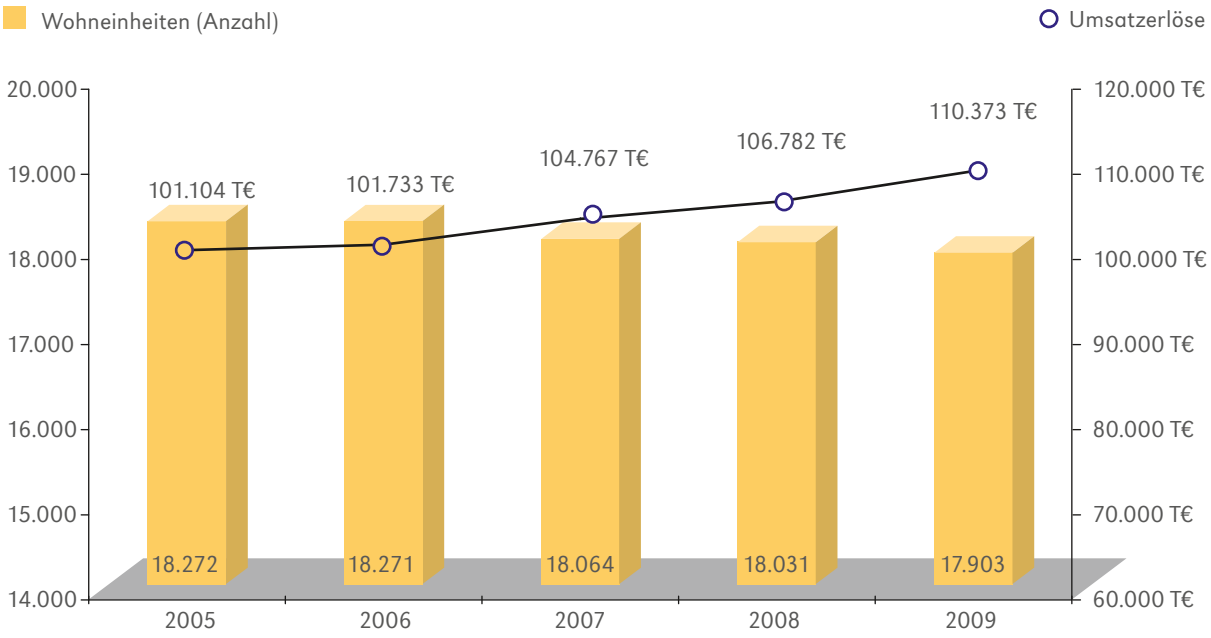
Durch den Einsatz von Eigenkapital in Verbindung mit Kreditmitteln ist die Finanzierung der geplanten Investitionsmaßnahmen in den nächsten Jahren gesichert. Die benötigten Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar. Damit ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gewährleistet.

Umsatzentwicklung und Ertragslage

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2009 war zufriedenstellend. Der Jahresüberschuss von 12,1 Millionen € liegt praktisch auf Vorjahresniveau. Die Eigenkapitalverzinsung beträgt 4,6 % (Vorjahr 4,8 %) auf das Eigenkapital von 262,4 Millionen €. Das Ergebnis soll in voller Höhe thesauriert werden und somit für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung stehen.

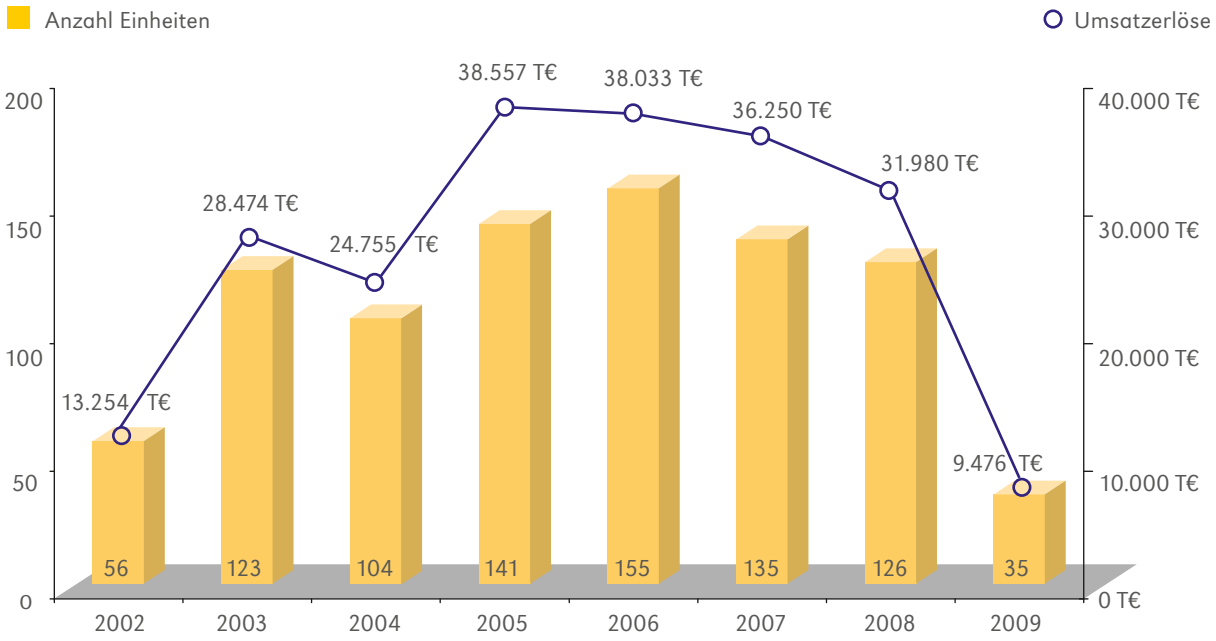
Das geringere Ergebnis aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit wurde durch einen höheren Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung kompensiert, so dass das Vorjahresergebnis gehalten werden konnte.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2005 – 2009



Der Umsatz im Geschäftsjahr 2009 belief sich auf 119,9 Millionen € und lag damit deutlich unter dem Vorjahresniveau. Dabei leistete die Bestandsbewirtschaftung mit den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung einen um mehr als 3 % gestiegenen Anteil von 110,4 Millionen € (Vorjahr 106,8 Millionen €). Im Bauträgergeschäft konnten die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken nicht auf dem hohen Niveau des Vorjahres mit 32,0 Millionen € gehalten werden, da eine größere Anzahl von übergabereifen Wohnungen erst wieder ab 2010 zur Verfügung steht.

ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGSZAHLEN UND DER UMSATZERLÖSE AUS BAUTRÄGERGESCHÄFT 2002 – 2009



ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

	2009 T€	2008 T€
Ordentliches Betriebsergebnis		
– aus der Hausbewirtschaftung	10.521	7.767
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	1.207	3.957
– Kapitaldienst	161	1.096
Ordentliches Betriebsergebnis (gesamt)	**11.889**	**12.820**
Übrige Rechnung	233	-824
Jahresüberschuss	**12.122**	**11.996**
Einstellung in Gewinnrücklagen	-7.102	-7.498
Bilanzgewinn	**5.020**	**4.498**

Das ordentliche Betriebsergebnis lag mit 11,9 Millionen € um 0,9 Millionen € unter dem Vorjahr (12,8 Millionen €). Die Verbesserung des Betriebsergebnisses in der Hausbewirtschaftung wurde durch ein geringeres Betriebsergebnis aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit aufgrund deutlich geringerer Übergaben im Bauträgergeschäft sowie geringere Privatisierungserlöse durch ein niedrigeres Ergebnis aus Kapitaldienst überkompensiert.

Chancen und Risiken

Zweck der Gesellschaft ist die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Zur Erreichung dieses Zieles erwirbt, errichtet und vermietet die SWSG Wohnbauten. Zur Optimierung des Bestandes trennt sich die SWSG in sozialverträglicher Weise von Wohnungsbeständen.

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen soll die Zahl der Haushalte in Deutschland auch weiterhin ansteigen. Die Einwohnerzahl in Stuttgart wird nach Berechnungen des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart zunächst noch ansteigen und ab etwa 2018 zurückgehen. Auch bei der Entwicklung der Haushalte wird für die nächsten Jahre ein Anstieg prognostiziert. Mit dem Neubau von jährlich 1.500 Wohnungen soll die aktuelle Einwohnerzahl in Stuttgart konstant bei knapp 600.000 Einwohnern gehalten werden. Durch Alters- und Wohlstandseffekte der Gesellschaft, die durch einen steigenden Wohnflächenbedarf und sinkende Haushaltsgrößen zum Ausdruck kommen, besteht in der Landeshauptstadt Stuttgart seit Jahren ein rechnerisches Wohnungsdefizit von 4.500 bis 5.000 Wohnungen. Falls entgegen den Prognosen die Nachfrage nach Wohnraum zurückgehen sollte, könnte jedoch auch ein Überangebot an Wohnungen entstehen.

Zudem bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären längere Leerstandszeiten bei Wohnungswechseln, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Die SWSG unternimmt deshalb große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erscheint auch deshalb wichtig, weil fast ein Drittel der Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat und eher barrierearmen Wohnraum benötigt.

Das Investitionsprogramm der SWSG beinhaltet die jährliche Modernisierung von rund 450 Wohnungen und den Neubau von rund 150 bis 200 Mietwohnungen. Der Neubau erfolgt sowohl auf zu diesem Zweck noch zu erwerbenden Grundstücken als auch auf Grundstücken, die durch den Abriss nicht mehr erhaltenswerter Gebäudesubstanz freigemacht werden. Die aktive Entmietung von Liegenschaften für Modernisierungsmaßnahmen wird zunehmend schwieriger, weil kurzfristig zu wenig Ersatzwohnraum angeboten werden kann. Die für die Modernisierung und den Neubau benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Für Wohnungsbauunternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen tendenziell eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf das Jahresergebnis auswirken. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken bei der SWSG minimiert.

Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann beziehungsweise eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Die SWSG vermietet 419 Gewerbeeinheiten; diese tragen mit rund 0,35 Millionen € monatlich zu den gesamten Sollmieten bei.

Die deutlich gestiegenen Preise für Energie (Heizung und Strom) fungieren als Preistreiber bei den Nebenkosten. Folglich wirkt sich dies auf die Mieter unmittelbar durch deutlich steigende Nebenkosten aus und schränkt zudem das Mieterhöhungspotenzial ein. Zum Oktober 2009 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) in Kraft getreten, die eine deutliche Erhöhung der Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden fordert und somit deutlich höhere Baukosten nach sich zieht. Da die KfW-Förderbedingungen in der Vergangenheit nochmals eine Unterschreitung der EnEV-Effizienz vorausgesetzt haben, zeigt sich erst im Frühjahr 2010, ob die Verschärfung der Energieanforderungen auch eine geringere Förderung zur Folge hat. Insbesondere für den Mietwohnungsbau zeigt sich dadurch ein gesteigertes Risiko. Andererseits verbessert die systematisch energetische Optimierung die Attraktivität der SWSG-Wohnungen vor dem Hintergrund hoher Energiekosten.

Neben der Hausbewirtschaftung ist auch das Bauträgergeschäft ein bedeutender Umsatzträger der SWSG. Risiken in diesem Geschäftsfeld entstehen durch eine Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie durch Überschreitungen der geplanten Kosten und Termine. Dabei spielen auch die seit 2005 deutlich gestiegenen Baukosten eine wichtige Rolle, da sich diese nur sehr begrenzt durch höhere Kaufpreise oder Mieten refinanzieren lassen. Vor allem in guten Lagen liegt der Quadratmeterpreis für Grundstücke im Wohnungsbau nur noch wenig unter den reinen Baukosten. Zur Verstetigung des Bauträgergeschäfts benötigt die SWSG in ausreichendem Umfang Baugrundstücke, auf denen marktgerechte Immobilien entwickelt werden können. Hier zeigt sich ein deutlicher Engpass, dem durch Projektentwicklung auf eigenen Grundstücken und die Teilnahme an Investorenwettbewerben nur begrenzt begegnet werden kann. Die

SWSG versucht, durch sorgfältige Auswahl der zu realisierenden Bauprojekte die Chancen im Bauträgergeschäft zu nutzen. Renditen, Kosten und Termine werden sorgfältig überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzeugen. In der Regel ist es nicht möglich, diese Immobilien einer kostendeckenden Vermietung zuzuführen, was zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen könnte.

Da die SWSG keine Grundstücke bevorratet, hat die Verfügbarkeit von Grundstücken am Markt Auswirkungen auf das Bauträgergeschäft. Aufgrund der immer noch herrschenden Knappheit an verfügbaren Grundstücken in Stuttgart nimmt die Bedeutung der Verdichtung in Innenstadtlagen weiter zu. Durch systematische Projektentwicklung sichert die SWSG die Fortführung des Bauträgergeschäfts, dessen Volumen und Ergebnisbeitrag allerdings deutlich schwanken kann.

Die SWSG kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Das Unternehmen ist bei Käufern, Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei der SWSG keine bestandsgefährdenden oder die weitere Entwicklung beeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Die konservativ finanzierte Wohnungswirtschaft ist von der Finanzkrise bisher nicht unmittelbar betroffen. Die stabile Lage der Wohnungsunternehmen ergibt sich vor allem aufgrund des ständigen Liquiditätszuflusses und der Refinanzierung über dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen. Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt wertstabilisierend. Langfristige Hypothekenkredite sowie eine konstant hohe Eigenkapitalquote garantierten eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht. Die Wohnungswirtschaft ist sowohl auf verlässliche Finanzierungspartner als auch auf einen funktionierenden Finanzmarkt angewiesen. Auch wenn Wohnungsunternehmen aufgrund der grundpfandrechtlichen Sicherheiten eine umworbene Zielgruppe sind, benötigen sie gefestigte Rahmenbedingungen für die Finanzierung.

Die internationale Finanzkrise hat allgemein zu einem erschwerten Zugang zu Fremdkapital geführt, auch wenn im zweiten Halbjahr 2009 eine leichte Entspannung zu erkennen war. Dies könnte potenziellen Käufern die Finanzierung geplanter Ankäufe erschweren. Ferner haben psychologische Effekte Einfluss auf den Immobilienmarkt. Potenzielle Erwerber von Wohneigentum könnten zum Beispiel aufgrund einer unsicheren Erwerbssituation eine langfristige Verschuldung für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum scheuen. Andererseits könnte die Sorge vor einer Geldentwertung eine verstärkte Nachfrage nach Sachwerten, z. B. Immobilien, fördern.

Ein weiteres Risiko für die Wohnungswirtschaft liegt im Forderungsmanagement. Es sind große Anstrengungen zu leisten, um einem Anstieg der Mietrückstände entgegenzuwirken. Zu befürchten ist, dass sich durch die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung die Zahlungsmoral weiter verschlechtern wird. Hier spielt auch die hohe Quote von Kurzarbeit eine Rolle, die in keiner anderen Region in der Republik so hoch ist wie in der Automobilstadt Stuttgart. Neben möglichen Mietausfällen kann dies Auswirkungen auf eine erhöhte Fluktuation und damit auf ein erhöhtes Leerstandsrisiko haben.



Ausblick

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt stetig und positiv. Für 2010 ist ein Jahresüberschuss von 8,0 Millionen € geplant. Für 2011 wird ein ähnliches Ergebnis erwartet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden in 2010 durch eine moderate Mieterhöhung über den gesamten Wohnungsbestand sowie durch Mietanpassungen bei Neuvermietungen und nach Modernisierungen steigen. Das Leerstandsniveau wird durch die Umsetzung der Bauprogramme stagnieren. Belastet wird das Ergebnis insbesondere durch geringere Erträge aus Beteiligungen. Das erhöhte Instandhaltungsniveau der letzten Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird mit rund 150 bis 200 Mietwohnungen fortgesetzt. Auch das Modernisierungsvolumen von rund 450 Wohnungen wird verstetigt. Hierzu sind jährliche Investitionen von 70 bis 80 Millionen € notwendig.

Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den Cashflow erwirtschaftet.

Auch zukünftig wird die SWSG in geringem Umfang Immobilienbestände verkaufen. Zur Portfoliobereinigung sollen im Jahr 2010 100 Einheiten aus dem Anlagevermögen veräußert werden. Daraus werden Erträge von 2,5 Millionen € erwartet. Die SWSG wird die ins Unternehmen fließenden Mittel in den Wohnungsbestand reinvestieren und so die umfangreichen Investitionsprogramme im eigenen Wohnungsbestand mitfinanzieren.

Im Bauträgergeschäft sind in den nächsten Jahren Umsatzerlöse von 25 bis 35 Millionen € geplant. Hierbei müssen die marktbedingten Schwankungen aufgrund der nicht ausreichenden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke akzeptiert werden.

Stuttgart, im März 2010

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung



Wilfried Wendel



Helmuth Caesar


SWSG
In Stuttgart zu Hause

JAHRESABSCHLUSS 2009

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

Aktiva	€	€	31.12.2008 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		932.460,00	1.282.846,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	685.801.218,12		650.603.429,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.220.650,47		33.204.891,30
3. Grundstücke ohne Bauten	2.615.576,32		2.279.476,87
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.113.099,00		1.186.051,00
5. Maschinen	2.506,00		3.143,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	393.105,00		341.379,00
7. Anlagen im Bau	26.708.736,68		26.893.846,66
8. Bauvorbereitungskosten	1.372.801,31		1.239.191,13
9. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	1.127.348,01		0,00
		752.355.040,91	715.751.408,45
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		815.616,04	532.890,99
		754.103.116,95	717.567.145,44
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	8.409.816,64		5.895.261,53
2. Bauvorbereitungskosten	1.157.061,20		848.531,46
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	16.275.650,81		10.754.523,32
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	86.500,00		101.000,00
5. Unfertige Leistungen	20.817.914,05		18.195.901,08
6. Andere Vorräte	30.631,90		17.726,61
7. Geleistete Anzahlungen	2.128.710,92		2.090.958,03
		48.906.285,52	37.903.902,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.825.107,31		893.142,03
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	994.881,12		1.514.164,93
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.874.530,62		1.090.928,81
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.280.530,33		1.059.062,64
		5.975.049,38	4.557.298,41
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.950.798,92	10.864.436,73
		60.832.133,82	53.325.637,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	350.001,00		382.752,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.289,63		0,00
		363.290,63	382.752,00
		815.298.541,40	771.275.534,61

Passiva		€	31.12.2008 €
A.	**Eigenkapital**		
I.	**Gezeichnetes Kapital**	50.000.000,00	50.000.000,00
II.	**Gewinnrücklagen**		
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	78.500.000,00	75.000.000,00
3.	Andere Gewinnrücklagen	98.900.000,00	90.800.000,00
		207.400.000,00	195.800.000,00
III.	**Bilanzgewinn**	5.020.388,81	4.498.330,34
		262.420.388,81	250.298.330,34
B.	**Sonderposten**		
1.	für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	35.028.930,16	36.471.182,67
2.	mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG	694.971,92	1.164.694,55
		35.723.902,08	37.635.877,22
C.	**Rückstellungen**		
1.	Rückstellungen für Pensionen	10.070.000,00	9.736.000,00
2.	Steuerrückstellungen	644.107,00	92.107,00
3.	Sonstige Rückstellungen	13.794.700,00	8.242.700,00
		24.508.807,00	18.070.807,00
D.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	385.965.550,02	359.527.437,39
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	59.569.232,17	62.320.940,22
3.	Erhaltene Anzahlungen	26.265.334,36	21.498.954,26
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.346.376,81	15.971.214,81
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.186.353,03	4.271.364,06
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	23.518,12	84.527,31
	–davon aus Steuern: EUR 12.218,49 (Vj. EUR 84.527,31)		
		491.356.364,51	463.674.438,05
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	1.289.079,00	1.596.082,00
		815.298.541,40	771.275.534,61


SWSG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

		€	€	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	110.372.617,13		106.782.286,19
	b) aus Verkauf von Grundstücken	9.476.316,49		31.980.170,18
	c) aus Betreuungstätigkeit	19.978,66		19.268,66
			119.868.912,28	138.781.725,03
2.	Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		8.437.170,20	- 10.131.182,99
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.113.800,00	1.243.200,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		7.547.068,64	8.134.185,96
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 56.656.603,55		- 55.647.572,68
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 14.919.028,43		- 16.803.793,28
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 63.241,21		- 98.254,10
			- 71.638.873,19	- 72.549.620,06
	Rohergebnis		**65.328.077,93**	**65.478.307,94**
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	- 7.275.719,45		- 6.809.870,54
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 2.710.535,95		- 2.471.218,99
	- davon für Altersversorgung: EUR 1.298.344,12 (Vj. EUR 1.183.350,78)			
			- 9.986.255,40	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 22.712.393,41	- 23.105.495,99
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 6.255.345,71	- 6.777.536,92
9.	Erträge aus Beteiligungen		1.858.752,52	431.541,31
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		198.500,09	1.122.440,49
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 13.152.582,30	- 13.102.097,42
12.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**15.278.753,72**	**14.766.069,88**
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 584.036,95	- 66.474,22
14.	Sonstige Steuern		- 2.572.658,30	- 2.703.266,21
15.	**Jahresüberschuss**		**12.122.058,47**	**11.996.329,45**
16.	Einstellungen in Gewinnrücklagen			
	a) in die Bauerneuerungsrücklage	- 3.500.000,00		- 3.000.000,00
	b) in andere Gewinnrücklagen	- 3.601.669,66		- 4.497.999,11
			- 7.101.669,66	
17.	**Bilanzgewinn**		**5.020.388,81**	**4.498.330,34**



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie dem HGB, dem 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.

Entsprechend der Laufzeit der Erbbaurechte werden die **Erbbaurechtsnebenkosten** linear abgeschrieben.

Bei **Wohngebäuden**, einschließlich der dazugehörenden Räume, die nicht Wohnzwecken dienen, und Garagen, erfolgt die Abschreibung grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG.

Die Kosten der **Außenanlagen**, die nach dem 31. Dezember 2003 fertiggestellt worden sind, werden mit jährlich 6,7 % und im Übrigen mit jährlich 10 % abgeschrieben.

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

1. Die Aufwendungen für neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.
2. Die Aufwendungen für Modernisierungen im bewohnten Zustand werden aktiviert, soweit sie mit Arbeiten zur Substanzmehrung des Gebäudes oder Erhaltungsarbeiten, die durch diese verursacht worden sind, im Zusammenhang stehen.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der **Geschäfts- und anderer Bauten** werden grundsätzlich entsprechend § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen entsprechend § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 EStG. Zu den Abschreibungen von **Erbbaurechtsnebenkosten** und **Außenanlagen** gilt Vorstehendes analog.

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

Bei **Maschinen** und der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** richten sich die Abschreibungssätze nach den kürzesten zulässigen Nutzungsdauern gemäß den von der Finanzverwaltung veröffentlichten AfA-Tabellen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Netto-Einzelwert von € 150,00 (bis zum 31. Dezember 2007 € 410,00) sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als € 150,00 bis € 1.000,00, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wurde der jährlich steuerlich zu bildende Sammelposten aus Vereinfachungsgründen in die Handelsbilanz übernommen. Von den jährlichen Sammelposten, deren Höhe insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften pauschalierend jährlich 20 % im Zugangsjahr und den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben.

Bei den **Bauvorbereitungskosten** werden keine eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen für geplante Objekte aktiviert.

Die **Beteiligungen** 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 Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode bewertet.

Unfertige Leistungen, Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** sind mit den Nominalbeträgen ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung und Grundstücksverkäufen wurde erkennbaren Risiken durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

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 wurde gemäß R 6.5 EStR gebildet.

Der **Sonderposten mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG** enthält den steuerlichen Gewinn aus der Veräußerung bestimmter Gebäude des Anlagevermögens.

Die **Rückstellungen für Pensionen** und die unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit sowie für Krankheitsbeihilfen basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von jährlich 5 % 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 wurden die bilanziellen Abschreibungen berücksichtigt. Die dabei entstehenden Unterdeckungen wurden über den Zeitraum der Mietpreisbindung berücksichtigt und auf den Bilanzstichtag mit 5 % abgezinst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 1.114 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 25.887 T€ entfallen 18.121 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen und 7.766 T€ auf Modernisierungen im bewohnten Zustand.

Auf bebaute Grundstücke des Anlagevermögens sind insgesamt Abschreibungen aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften gemäß § 6b EStG in Höhe von 10.608 T€, davon 1.165 T€ im Berichtsjahr, vorgenommen worden, die sich durch zwischenzeitliche Verminderung der Normalabschreibungen um 615 T€ ermäßigt haben, so dass die Buchwerte zum Jahresende noch um 9.993 T€ vermindert sind. Die aufgrund dieser Bewertung noch entstehenden Ertragsteuerbelastungen verteilen sich langfristig.

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

2. Unfertige Leistungen

Es werden noch 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 0 T€ (Vj. 1 T€).

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position sind u.a. vor dem 1. Januar 2000 angefallene Kosten der Geldbeschaffung ausgewiesen.

5. Guthaben bei Kreditinstituten

Von den Bankguthaben in Höhe von 5.951 T€ sind zugunsten Dritter 15 T€ als Insolvenzsicherung für die Altersteilzeit gesperrt.

6. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2009 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

7. Gewinnrücklagen

	Bestand am 1. 1. 2009	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs	Bestand am 31. 12. 2009
	T€	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	75.000	0	3.500	78.500
Andere Gewinnrücklagen	90.800	4.498	3.602	98.900
	195.800	4.498	7.102	207.400

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2009 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 58,00 € und 80,00 € und pro Garageneinheit 160,00 €.

8. 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 externer Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2009 7.648 T€. Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe (Vj. 7.295 T€) zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 1.643 T€.

9. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:	31. 12. 2009 T€	31. 12. 2008 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	4.405	0
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	1.510	1.597
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	1.462	610
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	1.175	1.539
Unterlassene Instandhaltung Monate 1 – 3	1.080	1.232
Prozesskosten	801	230
Gewährleistung	800	875
Gasdruckprüfungen	554	500
Altersteilzeit	428	218
Ausstehende Rechnungen für Modernisierungen von Bauten des Anlagevermögens	354	0
Schadenersatz	350	361
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	242	262
Urlaub und Gleitzeit	220	221
Übrige	414	598
	13.795	8.243

10. Verbindlichkeiten

In der **Anlage B** zu diesem Anhang ist der Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

11. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31. 12. 2009 T€	31. 12. 2008 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	45	1
Sonstige Vermögensgegenstände	125	120
	170	121
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.258	32.663
Erhaltene Anzahlungen	570	530
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.212	2.367
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1	5
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0
	34.041	35.565

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

12. 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 keine Abschreibungen auf den niedrigen beizulegenden Wert vorgenommen (Vj. 146 T€).

13. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen	2009 T€	2008 T€
Anlagenverkäufe	1.050	1.709
Auflösung		
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.442	1.442
Auflösung		
des Sonderpostens mit Rücklagenanteil gemäß § 6b EStG	1.165	2.337
von Rückstellungen	1.486	1.569
Erstattungen	1.737	558
Übrige	667	519
	7.547	8.134

14. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 6.050 T€ (Vj. 6.021 T€) enthalten.

15. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2009 T€	2008 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.346	2.614
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0	71
Bauvorbereitungskosten	16	70
	1.362	2.755

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen allein nach steuerrechtlichen Vorschriften auf das Anlagevermögen in Höhe von 1.165 T€ (Vj. 2.337 T€) vorgenommen. Die Abschreibungen beruhen auf § 6b EStG.

16. Sonstige betriebliche Aufwendungen

695 T€ (Vj. 1.165 T€) entfallen auf die Einstellung in den Sonderposten mit Rücklagenanteil gemäß § 6b EStG.

III. SONSTIGE ANGABEN

17. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2009 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 12.006 T€ und für die des Anlagevermögens auf 29.875 T€.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund 6.050 T€.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2009 insgesamt 113 T€.

Gegenüber Kreditinstituten besteht eine gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten der ARGE ParkQuartier Berg in Höhe von 40.000 T€. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 valutierte das Darlehen mit 0 T€.

18. Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart, gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 % die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2009 4.307 T€. Der vorläufige Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2009 einen Gewinn in Höhe von 192 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 96 T€.

Die SWSG und ein weiteres Wohnungsunternehmen sind seit 2007 mit jeweils 50 % an der **Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR, Stuttgart,** beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Bebauung eines Grundstücks an der Maybachstraße mit Eigentums-, Mietwohn- und gewerblichen Einheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2009 1.163 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2009 einen Verlust in Höhe von gerundet 0 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von gerundet 0 T€.

19. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	92
Technische Mitarbeiter	18
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	38
	148

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet.

20. Gesamtbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer T€ 325, für Mitglieder des Aufsichtsrats T€ 25 (davon T€ 15 Grundvergütung und T€ 10 Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen T€ 171.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung für das Berichtsjahr setzen sich wie folgt zusammen:

	Fixum	erfolgsbezogene Komponente	Sachleistungen
Wilfried Wendel	115 T€	67 T€	9 T€
Helmuth Caesar	80 T€	48 T€	6 T€

Für die Geschäftsführung bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

21. Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug im Geschäftsjahr 2009 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer 69 T€ und teilt sich auf in 63 T€ für Abschlussprüfungsleistungen und 6 T€ für sonstige Leistungen.

22. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung und mit Beschluss des Aufsichtsrats sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2009 3.500 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 3.602 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

23. Organe der Gesellschaft

AUFSICHTSRAT

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

2. Matthias Hahn
Stellvertretender Vorsitzender, Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, SPD

3. Muhterem Aras
Bis 16. September 2009
Steuerberaterin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

4. Robert Baumstark
Bis 16. September 2009
Mechanikermeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

5. Joachim Fahrion
Ab 16. September 2009
Selbständiger Bauingenieur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

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

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

8. Elisabeth Heinz
Bis 16. September 2009
Stadträtin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

9. Bernd Klingler
Ab 16. September 2009
Selbständiger Werbefachwirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP

10. Maria-Lina Kotelmann
Ab 16. September 2009
Fachdozentin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SÖS/DIE LINKE

11. Niombo Lomba
Ab 16. September 2009
Kommunikationswissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

12. Prof. Dr. Dorit Loos
Ab 16. September 2009
Professorin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

13. Christina Metke
Bis 16. September 2009
Angestellte, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

14. Peter Dietrich Pätzold
Ab 16. September 2009
Freier Architekt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

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

16. Stefanie Schorn
Bis 16. September 2009
Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

17. Helga Vetter
Ab 16. September 2009
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

18. Dr. Klaus Vogt
Bis 16. September 2009
Leiter der Stabsabteilung für Wirtschafts- und Arbeitsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

19. Dr. Matthias Werwigk
Bis 16. September 2009
Direktor der Landesbank, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP

20. Monika Wüst
Ab 16. September 2009
Meisterin der Hauswirtschaft, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

21. Konrad Zaiß
Bis 16. September 2009
Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wilfried Wendel,
Vorsitzender der Geschäftsführung

Helmuth Caesar,
Technischer Geschäftsführer

Stuttgart, im März 2010
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung


Wilfried Wendel


Helmuth Caesar

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2009

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2009 €	Zugänge 2009 €	Abgänge 2009 €	Umbuchungen 2009 €	Stand 31.12.2009 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.182.627,99	11.281,80	0,00	0,00	2.193.909,79
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	945.693.030,86	38.695.456,72	1.710.019,97	+ 17.456.262,87	1.000.134.730,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.709.320,85	702.210,07	176.105,13	+ 1.373.376,65	57.608.802,44
Grundstücke ohne Bauten	2.279.476,87	738.171,43	0,00	- 527.332,87	2.490.315,43
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.531.278,09	184.596,16	123.237,60	0,00	2.592.636,65
Anlagen im Bau	26.893.868,00	17.890.265,18	0,00	- 18.075.396,50	26.708.736,68
Bauvorbereitungskosten	1.239.191,13	1.120.041,63	15.520,00	- 970.911,45	1.372.801,31
Anzahlung auf Sachanlagen	0,00	1.252.608,90	0,00	0,00	1.252.608,90
	1.036.646.419,81	60.583.350,09	2.024.882,70	- 744.001,30	1.094.460.885,90
Finanzanlagen					
Beteiligungen	532.890,99	282.725,05	0,00	0,00	815.616,04
	1.039.361.938,79	60.877.356,94	2.024.882,70	- 744.001,30	1.097.470.411,73

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	Buchwerte
Stand 01.01.2009 €	Zugänge 2009 €	Abgänge 2009 €	Umbuchungen 2009 €	Stand 31.12.2009 €	Stand 31.12.2008 €	Stand 31.12.2009 €
899.781,99	361.667,80	0,00	0,00	1.261.449,79	1.282.846,00	932.460,00
295.089.601,37	20.268.884,03	1.024.973,04	0,00	314.333.512,36	650.603.429,49	685.801.218,12
22.504.429,55	1.888.488,42	4.766,00	0,00	24.388.151,97	33.204.891,30	33.220.650,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.279.476,87	2.490.315,43
1.052.446,10	72.952,00	0,00	0,00	1.125.398,10	1.186.051,00	1.113.099,00
58.613,91	637,00	0,00	0,00	59.250,91	3.143,00	2.506,00
2.189.899,09	104.244,16	94.611,60	0,00	2.199.531,65	341.379,00	393.105,00
21,34	0,00	21,34	0,00	0,00	26.893.846,66	26.708.736,68
0,00	15.520,00	15.520,00	0,00	0,00	1.239.191,13	1.372.801,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.252.608,90
320.895.011,36	22.350.725,61	1.139.891,98	0,00	342.105.844,99	715.751.408,45	752.355.040,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	532.890,99	815.616,04
321.794.793,35	22.712.393,41	1.139.891,98	0,00	343.367.294,78	717.567.145,44	754.103.116,95

FRISTIGKEIT UND GRUNDPFANDRECHTLICHE SICHERUNG DER VERBINDLICHKEITEN (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von	
	31.12.2009	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(359.527.437,39) 385.965.550,02	(11.312.769,55) 10.960.422,72	(36.968.009,00) 36.720.893,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(62.320.940,22) 59.569.232,17	(2.119.837,84) 2.180.428,53	(7.415.173,04) 6.289.063,96
Erhaltene Anzahlungen	(21.498.954,26) 26.265.334,36	(21.498.954,26) 26.265.334,36	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(15.971.214,81) 16.346.376,81	(15.971.214,81) 16.346.376,81	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(4.271.364,06) 3.186.353,03	(4.271.364,06) 3.176.139,74	(0,00) 10.213,29
Sonstige Verbindlichkeiten	(84.527,31) 23.518,12	(84.527,31) 23.518,12	(0,00) 0,00
	(463.674.438,05)	(55.258.667,83)	(44.383.182,04)
Gesamtbetrag	491.356.364,51	58.952.220,28	43.020.170,35

über 5 Jahren €	davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunal-bürgschaft gesichert €
(311.246.658,84)	(306.159.419,93)	(49.876.846,61)
338.284.234,20	335.622.943,29	46.894.682,83
(52.785.929,34)	(29.938.566,11)	(0,00)
51.099.739,68	28.570.389,93	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	0,00
(0,00)	(0,00)	(0,00)
0,00	0,00	
(364.032.588,18)	(336.097.986,04)	(49.876.846,61)
389.383.973,88	364.193.333,22	46.894.682,83




PACIFIC OCEAN


– ZU HAUSE BEI DER SWSG.
SWSG
www.swsg.de
SWSG
www.swsg.de

Bestätigungsvermerk

Unter der Bedingung, dass die im Jahresabschluss berücksichtigte Dotierung der Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage und andere Gewinnrücklagen) in Höhe von EUR 7.101.669,66 durch den Aufsichtsrat gem. § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages beschlossen wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 22. März 2010

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle
Wirtschaftsprüfer

Schuster
Wirtschaftsprüferin

Danke schön!

Wir bedanken uns ganz besonders bei unseren kleinen und großen Mieterinnen und Mietern sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich für die Fotoaufnahmen für diesen Geschäftsbericht zur Verfügung gestellt haben.

WWW.SWSG.DE

SWSG

STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER
LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

AUGSBURGER STRASSE 696 | 70329 STUTTGART | TELEFON 0711 9320-0 | FAX 0711 9320-120