

Geschäftsbericht 2010

SWSG

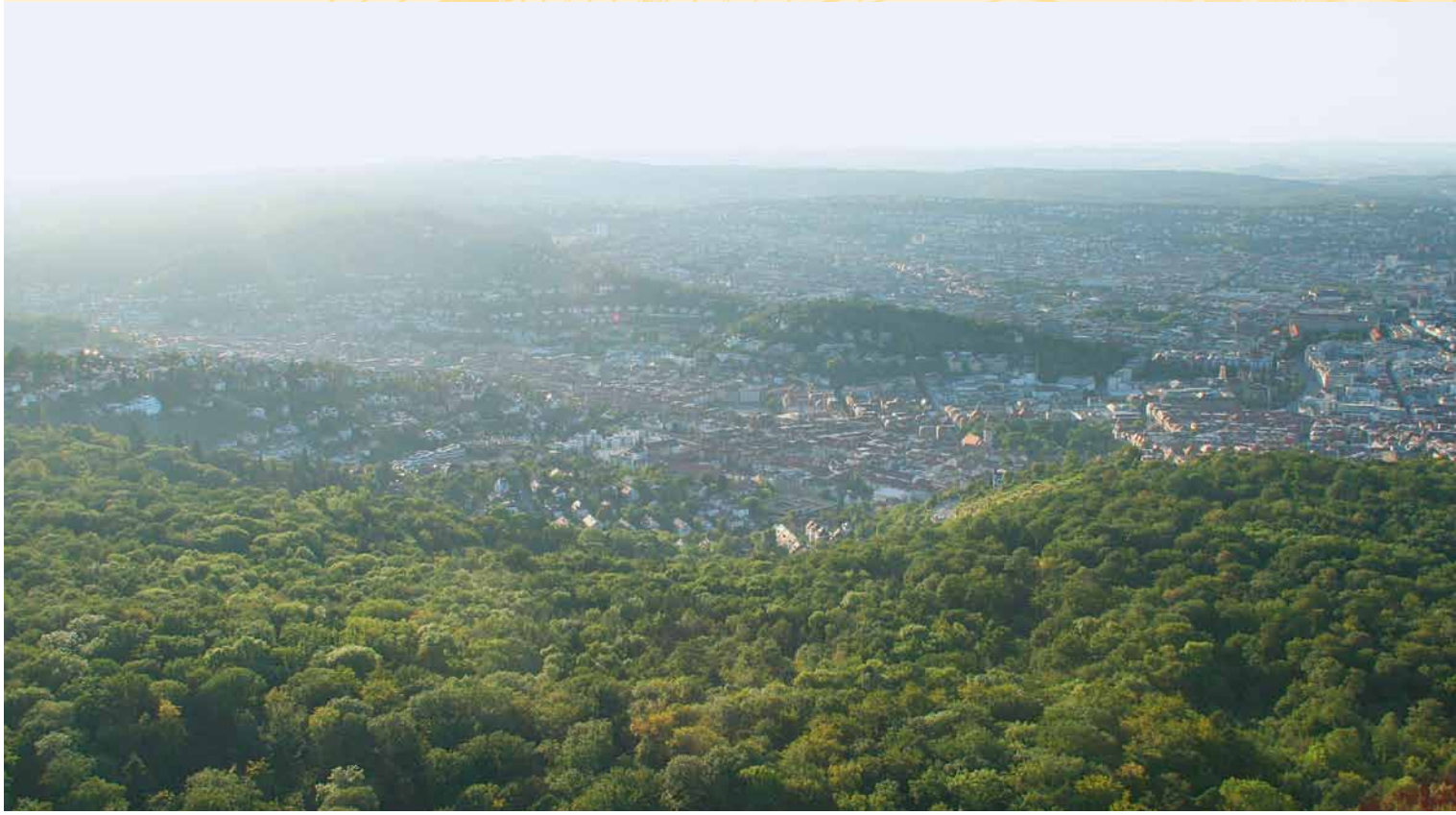
STUTTGARTER WOHNUNGS- UND
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

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 2010

Investition in Produkt und Service

Rund 18.000 Wohnungen besitzt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) insgesamt. Grob die Hälfte davon wurde bereits modernisiert. So wurden allein in den vergangenen sechs Jahren 3.000 Wohnungen – sei es durch Neubau oder Modernisierung – auf den neuesten Stand gebracht. Das Jahr 2010 schlug hierbei mit 105 neu erstellten und 305 modernisierten Mietwohnungen zu Buche. Ferner wird derzeit an 327 neuen Mietwohnungen gebaut, an 244 Wohnungen waren die Modernisierungsarbeiten zum Jahresende noch nicht abgeschlossen. Damit ist das Ziel klar: Schritt für Schritt sollen die Wohnungen der SWSG auf Vordermann gebracht werden. Dass dies kein einfaches Unterfangen ist, versteht sich von selbst – zumal der Bestand zu gut zwei Dritteln vor 1975 erbaut wurde und davon wiederum knapp die Hälfte vor 1946. Trotzdem, oder besser gesagt, genau deshalb hält die SWSG an ihrem Ziel fest und investiert weiter in ihren Bestand: Rund 73,4 Millionen Euro hat die SWSG allein 2010 für das Bestandsmanagement ausgegeben. Auch in Zukunft will die SWSG jährlich rund 80 Millionen Euro in den Bestand investieren.

Neben der Umsetzung der baulichen Ziele konnte die SWSG 2010 auch in Sachen „Service“ einen großen Schritt nach vorne machen. In Kooperation mit dem Malteser Hilfsdienst stellt die SWSG seit September allen Mietern ein umfassendes Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung. „Servicewohnen“ nennt sich das Konzept, das den Mietern den Alltag erleichtern soll. Ob nun Berufstätige eine Haushaltshilfe brauchen oder alleinstehende ältere Menschen auf gewisse Hilfen angewiesen sind, um in ihrer Wohnung bleiben zu können – mit Angeboten wie dem Menüservice, Hilfe im Haushalt, häuslicher Pflege oder dem Hausnotruf geht die SWSG auf alle Bedürfnisse rund um das Thema „Wohnen“ ein. Denn Wohnen ist mehr, als den Mietern lediglich ein Dach über dem Kopf zu bieten.

Eine Bestätigung, dass die SWSG mit dieser Linie richtig fährt, ist nicht nur das wirtschaftliche Ergebnis – auch die Kundenzufriedenheitsanalyse des Jahres 2010 zeigt, dass man auf einem guten Weg ist: So hat sich die Zufriedenheit der Kunden im Bereich „Service/Kundenorientierung“ klar verbessert. Für die SWSG macht das deutlich, dass die Verbesserungsmaßnahmen der vergangenen Jahre erfolgreich waren. Diese positiven Ergebnisse der Kundenbefragung und des Jahresabschlusses sind vor allem den kompetenten und engagierten Mitarbeitern der SWSG zu verdanken, die mit ihren Ideen und ihrem Einsatz das Unternehmen entscheidend voranbringen. Die Leistung der Belegschaft verdient Respekt und Anerkennung, stellen doch die hervorragenden Mitarbeiter die Basis für den Erfolg der SWSG dar.

Stuttgart, 30. März 2011



Wilfried Wendel



Helmuth Caesar

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse 6

SWSG 2010 – auf einen Blick 8

Organe der Gesellschaft 10

Bericht des Aufsichtsrats 12

Public Corporate Governance 14

Dem Kunden ein ganzes Stück näher gekommen 18

Inselsiedlung auf dem Weg zu neuem Glanz 20

Service „Wohnen“ – ein sicheres Gefühl 24

Erfolgreiches Engagement 26

Schule ist aus – Bildung geht weiter 30

Familien im Fokus 32

Spenden für den guten Zweck 34

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 36

Jahresabschluss 2010 56

Anhang für das Geschäftsjahr 2010 62

Bestätigungsvermerk 78


SWSG
SWSG

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,– Euro

ALLEINGESELLSCHAFTERIN
Landeshauptstadt Stuttgart


SWSG
WWW.SWSG.DE

SWSG 2010 – auf einen Blick

Bilanz	**2010**	**2009**
Bilanzsumme	856,2 Mio. €	815,2 Mio. €
Eigenkapital	285,4 Mio. €	262,4 Mio. €
Ergebnis		
Bilanzgewinn	5,1 Mio. €	5,0 Mio. €
Jahresüberschuss	11,4 Mio. €	12,1 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	4,2 %	4,7 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	43,4 Mio. €	30,4 Mio. €
Wohnungsbewirtschaftung		
eigene Mietwohnungen	17.902 WE	17.903 WE
Umsatzerlöse	117,6 Mio. €	110,4 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	6,09 €	5,92 €
Fertigstellungen Neubau	105 Einheiten	124 Einheiten
Investitionsvolumen Neubau	28,7 Mio. €	32,6 Mio. €
Fertigstellungen Modernisierung	305 Einheiten	534 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	16,9 Mio. €	21,3 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	23,6 Mio. €	22,2 Mio. €
Bauträgergeschäft		
Übergebene Eigentumseinheiten	54 Einheiten	35 Einheiten
Umsatzerlöse	14,9 Mio. €	9,5 Mio. €
Liegenschaftsverkäufe		
Streubesitz- und Blockverkäufe	65 Einheiten	55 Einheiten
Erlöse	2,4 Mio. €	1,7 Mio. €
Mitarbeiter inkl. Auszubildenden		
(am Jahresende)	160,5	160,5



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. **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 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 vier Sitzungen hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2009, den Wirtschaftsplan 2011 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 Jahr 2010 gab es keine Änderungen in der Besetzung des Aufsichtsrats der SWSG.

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.

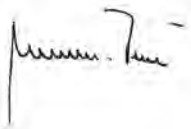
Die hohen Anforderungen, die sich aus diesem Kodex ergeben, hat die SWSG im Jahr 2010 alle erfüllt. Im Sinne der Public Corporate Governance hat auch der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und intensiv über Verbesserungsmöglichkeiten beraten.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2010 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH, 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 sowie 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.

Die SWSG konnte für das Geschäftsjahr 2010 ein gutes Ergebnis erzielen und so die kontinuierlich 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 allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

Stuttgart, im Mai 2011

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 dient dazu,

- 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 stellt dieses Regelwerk ein auf den Bedarf der städtischen Beteiligungen abgestimmtes System dar, 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.

Erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, denkbarer Chancen und etwaiger Risiken ausführlich unterrichtet. Berichte oder Informationen 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 den Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Unternehmensführung nachgekommen. Der Aufsichtsratsvorsitzende achtet auf die Einhaltung der Verschwiegenheitspflicht der Aufsichtsratsmitglieder.

Aktiver Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats 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 2010 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 vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen sowie in vier Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Darüber hinaus konnte der Aufsichtsrat bei einer Bestandsbesichtigung der Inselsiedlung in Stuttgart-Wangen die Umsetzung der Geschäftspolitik vor Ort ansehen.

Die Wertgrenzen für die unter einem Zustimmungsvorbehalt stehenden Arten von Geschäften und Rechtshandlungen werden regelmäßig überprüft. Der Aufsichtsrat zeichnet 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 Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und die Vergütungssätze der Aufsichtsratsmitglieder wurden im Anhang zum Jahresabschluss sowie im Beteiligungsbericht ausgewiesen. Weitere Vergütungen oder Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, wurden nicht gewährt.

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 2010 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 enthält erfolgsabhängige Bestandteile 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 Interessenkonflikte

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und haben die besonderen Interessen der Landeshauptstadt Stuttgart, insbesondere die Beschlüsse der städtischen Ausschüsse beziehungsweise des Gemeinderats, 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 Wettbewerbsverbots 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.

Transparenz gewährleistet

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.



Dem Kunden ein ganzes Stück näher gekommen

SWSG hat Zufriedenheit seit 2007 klar gesteigert

Es ist ein Ergebnis, das Auftrieb gibt: Mieter und Käufer sind mit dem Service und der Kundenorientierung der SWSG deutlich zufriedener als noch vor drei Jahren. „Die dritte Kundenzufriedenheitsanalyse zeigt, dass wir einen großen Schritt nach vorne gemacht haben", sagt Wilfried Wendel.

Wie zufrieden sind unsere Kunden mit uns? Wo sind wir gut? Wo müssen wir noch nachlegen? Um diese Fragen dreht sich die Kundenzufriedenheitsanalyse, die seit 2007 in regelmäßigen Abständen wiederholt wird. Das Ergebnis der aktuellen Umfrage kann sich auf jeden Fall sehen lassen: So hat sich die Zufriedenheit der Kunden vor allem im Bereich „Service/Kundenorientierung" seit 2007 klar verbessert. „Für uns macht das deutlich, dass die Verbesserungsmaßnahmen der vergangenen Jahre erfolgreich sind", sagt Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG. Dennoch gebe es selbstverständlich auch weiterhin Bereiche, in denen noch Verbesserungspotentiale vorhanden seien.

Die Befragung betrifft die beiden Geschäftsfelder der SWSG: das Bauträgergeschäft, also die Käufer, und das Bestandsmanagement, sprich die Mieter der SWSG. Die Gesamtzufriedenheit bei den Mietern setzt sich aus den drei Bereichen „Wohnung/Wohngebäude", „Wohnumfeld" und „Service/Kundenorientierung" zusammen. Ein besonders erfreuliches Ergebnis erbrachte die Mieterbefragung im Bereich „Service/Kundenorientierung": Hier hat der Wert im Vergleich zur Befragung 2008 von 68,6 auf 70,6 Punkte zugenommen. Vor allem die Arbeit der Kundenbetreuer wurde deutlich positiver bewertet. Ebenso wurde den Mitarbeitern der SWSG eine freundliche Betreuung der Kunden bescheinigt. Darüber hinaus hat jeder vierte Kunde eine Verbesserung des Service bemerkt. Dies ist eine enorme Steigerung im Vergleich zur letzten Befragung, als lediglich 14 Prozent der Befragten verbesserte Leistungen konstatierten. Positiv waren den Kunden zum einen Veränderungen bei durchgeführten Reparaturen beziehungsweise Renovierungsarbeiten aufgefallen, zum anderen waren ihnen der verbesserte Kundenservice beziehungsweise das breitere Serviceangebot und eine schnellere Bearbeitung von Anfragen in guter Erinnerung geblieben. Einziges Manko ist nach wie vor die telefonische Erreichbarkeit. „Das wird sich aber mit unserem Telefonischen Kundenservice, der 2011 startet, garantiert ändern", betont Wendel.

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtzufriedenheitsindex von 68,8 Punkten – 1,3 Punkte mehr als 2007. Zwei Drittel der Befragten schreiben der SWSG zudem einen guten Ruf zu. Gegenüber 2008 hat der Anteil derjenigen, die dieser Aussage voll zustimmen, stark zugenommen, und zwar von 12 auf 28 Prozent. Nahezu verdoppelt hat sich im Vergleich zu 2008 auch die Bereitschaft, die SWSG uneingeschränkt an Freunde und Bekannte weiterzuempfehlen (von 18 auf 34 Prozent). Insgesamt würden 72 Prozent die SWSG weiterempfehlen. Ebenso sind die Mieter 2010 mit 73 Prozent mehrheitlich zufrieden mit der SWSG. Dabei konnte die Zahl der „Sehr-Zufriedenen" von 17 Prozent (2008) auf 32 Prozent (2010) ebenfalls deutlich gesteigert werden. In der Folge hat sich auch das Image der SWSG im Vergleich zu 2008 eindrucksvoll verbessert. „Es ist erstaunlich, welche Fortschritte wir in der Zufriedenheit unserer Mieter gemacht haben", freut sich Wendel.

Bauträgergeschäft unter der Lupe

Als zweites Geschäftsfeld stand das Bauträgergeschäft auf dem Prüfstand. Abgefragt wurde die Meinung der Käufer zum Objekt (Wohnung/Wohngebäude, Lage/Außengestaltung und Preis/Leistung) sowie zum Service (vor, bei und nach Vertragsabschluss). Das Ergebnis macht deutlich, dass sich der positive Entwicklungstrend im Bauträgergeschäft fortsetzt. So konnte bei den Käufern ein Gesamtzufriedenheitsindex von 75,1 Punkten und damit eine Verbesserung um 1,9 Punkte (2008) erreicht werden. Mit besonders guten Bewertungen glänzte dabei der Servicebereich, der vor allem beim „Service vor Vertragsabschluss" ausnehmend starke Werte verzeichnete. Gleichfalls ist eine uneingeschränkte Weiterempfehlung der SWSG in 74 Prozent der Fälle ermittelt worden. Positiv zu vermerken ist auch die Tatsache, dass die Mehrheit die Wahl der SWSG als Bauträger auf das angebotene Produkt zurückführt. „Das belegt, dass wir mit unserem Angebot die Nachfrage treffen", stellt Wendel fest.

Insgesamt kann die SWSG mit dem Erreichten zufrieden sein. „Im Vergleich zu 2007 haben wir einen großen Schritt auf unsere Kunden zu gemacht. Dieses Ergebnis gibt uns Auftrieb, diesen Weg weiter zu beschreiten", macht Wendel deutlich.

SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel (rechts) bedankt sich bei Mieter Ali Ahmad Safie für seine Beteiligung an der Kundenzufriedenheitsanalyse.



Inselsiedlung auf dem Weg zu neuem Glanz

SWSG modernisiert 383 Wohnungen denkmalgerecht

Sie wurde als letztes großes städtisches Siedlungsprojekt errichtet: die Inselsiedlung in Stuttgart-Wangen. Seit 2007 modernisiert die SWSG nacheinander die elf denkmalgeschützten Wohnblöcke aus den Jahren 1929/30. Mehr als 100 der insgesamt 383 Wohnungen sind bereits fertig gestellt worden. Bislang hat das kommunale Wohnungsunternehmen rund 14,3 Millionen Euro investiert.

Die Daimler-Werke sind ganz in der Nähe, dazu gibt es eine Vielzahl von Handwerks- und Industriebetrieben im näheren Umkreis und auch das Zentrum des Stadtteils Wangen ist schnell erreichbar: Keine Frage, Wohnen in der Inselsiedlung ist in vielerlei Hinsicht vorteilhaft. Doch die Zeit ist an den elf Wohnblöcken aus den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts nicht spurlos vorübergegangen. Aus diesem Grund passt die SWSG die denkmalgeschützte Siedlung abschnittsweise an die Anforderungen des modernen Wohnens an. Seit 2007 laufen die Modernisierungsarbeiten, die auf mehrere Jahre ausgelegt sind. Laut Plan soll im Jahr 2015 mit dem neunten und letzten Bauabschnitt begonnen werden. „Ob wir alles wie geplant umsetzen können, hängt aber natürlich auch von den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen ab“, sagt Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG.

Eine weitere Besonderheit der Siedlung ist ihr Status als Kulturdenkmal. Denn die Siedlung nimmt mit ihrer Zeilenbauweise eine ganz spezielle Stellung ein: Sie gilt als konsequentes Beispiel der Ablösung der Blockbebauung von der Zeilenstruktur, die auch den Wohnungsbau der 50er und 60er Jahre nachhaltig beeinflusst hat. Die Siedlung selbst besteht aus jeweils sieben dreigeschossigen Zeilen mit Flachdächern, die beidseitig der Geislinger Straße angeordnet sind. Zudem bildet die erste Zeile, die über die Straße hinweggeht, eine Art Eingangstor zur Siedlung. „Der Charakter der ursprünglichen Siedlung soll wiederhergestellt werden“, betont Wendel: „Wir achten daher besonders auf die Farbgestaltung und die Materialauswahl.“ Ziel ist, die „wesensbestimmenden, gestaltprägenden und zeittypischen Details“ zu erhalten, wie Helmuth Caesar, der Technische Geschäftsführer der SWSG, hinzufügt. Am Beispiel der Farbauswahl bedeutet das konkret Folgendes: Bevor farblich etwas verändert wird, beauftragt die SWSG zunächst einen Experten, der ein bauhistorisches Farbgutachten erstellt. Auf dieser Grundlage wird dann die Farbauswahl geplant, die möglichst nahe an die Ursprungsfarbe herankommt.

Der Urzustand ist das Ziel

Aber auch andere Details wie die Steingewände an den Eingängen, die steinernen Fensterbänke sowie Flachdach-Details seien so behutsam wie möglich restauriert worden. „Wir wollen möglichst nah an den Urzustand herankommen“, erklärt Caesar das aufwändige Bestreben. So sind auch die Balkone der Anmutung der 20er Jahre gestalterisch nachempfunden. „Früher waren die Balkone winzig. Heute sind die Anforderungen ganz anders“, schildert Caesar und hat dabei nicht nur die Balkone im Blick. Denn auch die ursprüngliche Größe der Zimmer ist längst nicht mehr zeitgemäß. „Aufgrund der Weltwirtschaftskrise befand sich auch die Stadt in den 20er Jahren in Finanznot und hat deswegen überwiegend kleinere Wohnungen gebaut“, erläutert Caesar. Zur damaligen Zeit galten die Wohnungen als funktional und flexibel, doch diese Zeit ist lange her. „Vor der Modernisierung gab es überwiegend Einheits-2-Zimmer-Wohnungen. Wir wollen aber eine geeignete Mischung zeitgemäßer 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen erreichen und verändern deshalb bei Bedarf auch Grundrisse“, sagt Wilfried Wendel. Auf diese Weise wird die Inselsiedlung auch für Familien mit Kindern interessanter.

Ein Viertel ist bereits modernisiert

Bislang hat die SWSG etwa 14,3 Millionen Euro in die Inselsiedlung investiert, rund 100 der 383 Wohnungen sind bereits fertig. Derzeit läuft der vierte Bauabschnitt, die Modernisierung der Geislinger Straße 61 A – F. Aus bisher 32 Wohnungen werden dann 25 Wohneinheiten unterschiedlichster Größe für rund 3 Millionen Euro entstehen. Mit der Fertigstellung wird im Frühjahr 2011 gerechnet. Aber auch in den Außenbereichen tut sich etwas. So werden im Zuge jeder Modernisierung Mietergärten angelegt. „Statt ungenutztes Abstandsgrün war uns sehr an Mietergärten und ein bisschen mehr Privatsphäre für unsere Mieter gelegen“, so Wendel. „Auch hier fügen sich aber die Mietergärten in die lineare Struktur der Zeilen ein“, ergänzt Helmuth Caesar: „Die langgestreckte Zeilenbauweise wird nach der Modernisierung beeindrucken – die Siedlung wird dann sicherlich auch architekturinteressierte Besucher anziehen“, ist Caesar überzeugt.

Ähnlich viel Mühe gibt sich die SWSG natürlich auch anderenorts. Etwa in der Raitelsberg- oder der Rotenbergsiedlung. „Diese Modernisierungen bedürfen viel Feingefühl und einer engen Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Die Maßnahmen sind deutlich aufwändiger als bei normalen Modernisierungen, aber wir leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Stadtreparatur“, betont Caesar.

Mit Mietergärten und Balkonen: die modernisierte Inselsiedlung in Stuttgart-Wangen.

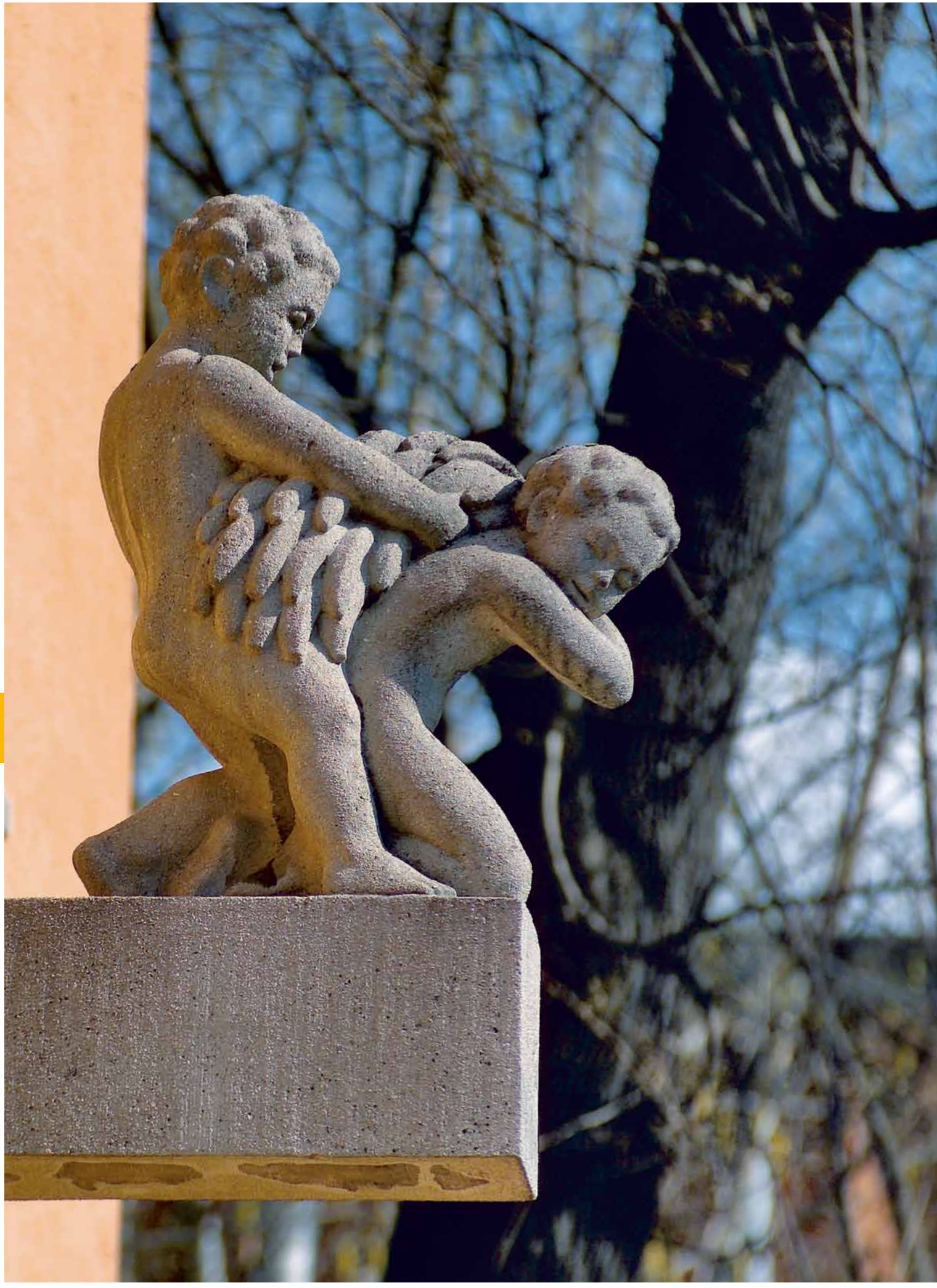


Bild rechts:
Eine bereits modernisierte Zeile der Inselsiedlung.



Bild links/rechts unten:
Historische Details, die es zu erhalten gilt.







Service „Wohnen“ – ein sicheres Gefühl

SWSG-Angebot sorgt für mehr Lebensqualität

Seit dem 01. September 2010 bietet die SWSG Dienstleistungen rund um das Thema „Wohnen“ an. Gut nachgefragt wird vor allem der Hausnotruf, der älteren, alleinstehenden Menschen Sicherheit im Alltag bietet. Auch SWSG-Mieterin Martha Stieglitz weiß die Vorzüge des Hausnotrufes zu schätzen.

Zwei Herzinfarkte hat Martha Stieglitz bereits hinter sich. Das Laufen fällt schwer und auch der Haushalt geht der 92-Jährigen nicht mehr ganz so leicht von der Hand wie früher. Trotzdem hat erst ein Vorfall in der Nachbarschaft den Ausschlag gegeben: „Meine Nachbarin ist gestürzt und nicht gleich gefunden worden. Da bin ich natürlich schon ins Überlegen gekommen“, erzählt die Rentnerin. Als im September letzten Jahres dann das Servicewohnen-Angebot der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) im Briefkasten lag, war für die rüstige Dame klar: Ein Hausnotruf muss her. Einen Anruf und ein Beratungsgespräch später hatte Martha Stieglitz den so genannten „Funkfinger“ auch schon am Handgelenk. Diesen trägt sie immer bei sich. Sollte sie stürzen oder aus anderen Gründen Hilfe benötigen, reicht ein Knopfdruck, um den Kooperationspartner der SWSG, den Malteser Hilfsdienst, auf den Plan zu rufen. „Das gibt einem einfach ein sicheres Gefühl“, sagt die gebürtige Cannstatterin.

Umzug ist kein Thema

Mehr als 36 Jahre wohnt die ehemalige physikalische Therapeutin schon in dem Mehrfamilienhaus in Stuttgart-Botnang. Wegziehen kommt für die 92-Jährige nicht in Frage – auch wenn sie seit nunmehr drei Jahren alleine zurechtkommen muss. Doch so, wie Martha Stieglitz die Sache mit dem Hausnotruf angegangen ist, so organisiert sie auch ihr restliches Leben. „Bei einer richtigen schwäbischen Hausfrau muss es natürlich sauber sein“, erklärt sie lächelnd: „Küche und Bad putze ich noch immer selbst, aber Staubsaugen fällt mir schwer, da brauche ich Hilfe.“ Dreimal in der Woche kommt deshalb eine Haushaltshilfe, die ihr zur Hand geht und mit ihr einkaufen fährt. Auch die Verpflegung ist einwandfrei geregelt: Der Metzger von der Ecke liefert ihr täglich warme Mahlzeiten.

„Frau Stieglitz ist ein Paradebeispiel, wie selbständiges Wohnen im Alter funktionieren kann. Wir freuen uns sehr, dass wir mit ‚Servicewohnen’ einen Teil dazu beitragen können, dass sie sich in ihrer Wohnung nach wie vor wohlfühlt“, sagt Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG. Wendel weiß, dass viele ältere SWSG-Mieter ebenso wie Martha Stieglitz den Wunsch haben, auch im Alter in ihrer Wohnung bleiben zu können. „Die Voraussetzungen dafür haben wir mit unserem Angebot geschaffen“, betont Wendel.

Hilfe in jeder Lebenslage

Doch „Servicewohnen“ hat noch einiges mehr zu bieten: Zu vergleichsweise günstigen Konditionen können die SWSG-Mieter Unterstützung in jeder Lebenssituation in Anspruch nehmen – vom Menüservice über Häusliche Pflege bis hin zu haushaltsnahen Dienstleistungen. Mit den Maltesern steht zudem ein vertrauenswürdiger Partner zur Seite. „Uns war es wichtig, ein preiswertes und attraktives Angebot für unsere Mieter zu erhalten – das ist uns gelungen“, stellt Wendel fest.

Zur Info:

Die Leistungen von „Servicewohnen“ sind frei wählbar – je nach Wunsch und Notwendigkeit unbefristet oder zeitlich begrenzt und jederzeit kündbar. Mit der 0180 1 024365 (3,5 Cent/Minute aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunkpreise können abweichen) steht den SWSG-Kunden für alle Anfragen eine exklusive Servicenummer zur Verfügung – 24 Stunden am Tag, 365 Tage im Jahr. Alle Beratungen in Zusammenhang mit Servicewohnen sind grundsätzlich kostenlos.

Bild oben: Martha Stieglitz lässt sich den Hausnotruf erklären.
Bild unten: Hand drauf – Edmund Baur (li.), Vizepräsident des Malteser Hilfsdienstes, und Wilfried Wendel (re.), Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, besiegeln unter den Augen von Mieterbeiratsvorstand Gunter Reich das Projekt „Servicewohnen“.



Erfolgreiches Engagement

SWSG beteiligt sich aktiv am Programm „Soziale Stadt“

Die Lebensbedingungen in benachteiligten Stadtteilen umfassend verbessern – das ist das Ziel des Förderprogramms „Soziale Stadt“, an dem sich neben Bund, Ländern und Kommunen auch Wohnungsunternehmen wie die SWSG beteiligen. So unternimmt die SWSG große Anstrengungen, um die Soziale-Stadt-Gebiete und deren Image nachhaltig aufzuwerten.

„Ein Problemstadtteil“, „zu viele Hochhäuser“, „keine Gemeinschaft“ – so urteilten die Kritiker früher über den Fasanenhof. Doch heute macht der „grüne Stadtteil“ im Stuttgarter Süden in erster Linie dank seines sympathischen Images von sich reden. Dass dem so ist, ist sicherlich zum Großteil der Verdienst des Förderprogramms „Soziale Stadt“. Seit das Stadtteilmanagement im Jahr 2003 aktiv wurde, hat sich einiges getan: So existiert im Fasanenhof mittlerweile eine funktionierende Gemeinschaft mit vielen Freizeitangeboten für Jung und Alt. Auch die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) hat ihren Teil zur Aufwertung des Stadtteils beigetragen, indem sie mehr als 51 Millionen Euro in ihren dortigen Bestand investiert hat. Insgesamt wurden seit 2001 462 Wohnungen komplett saniert. Darüber hinaus wurden Garagen und Stellplätze angelegt sowie Spielplätze erneuert und erweitert. Gerade Letzteres kommt wiederum den Familien zugute, die den Fasanenhof mittlerweile für sich entdeckt haben. Grund dafür ist unter anderem das Wohnraumkonzept der SWSG, das auf familiengerechtere, größere Wohnungen ausgerichtet ist.

Altersgerecht Wohnen

Auch ein anderes Ziel der Sozialen Stadt – nämlich den Wohnungsbestand an die Bedürfnisse älterer Menschen anzupassen – hat die SWSG im Fasanenhof sehr gerne unterstützt: Das kommunale Unternehmen entwickelte auf seinem Grundstück am Solferinoweg das Konzept für ein Pflegeheim, das zur Umsetzung schließlich an die AWO übergeben wurde und heute von ihr betrieben wird. Das gleiche Ziel, jedoch mit einem etwas anderen Ansatz, verfolgte die SWSG beim Bau der vier Häuser als behutsame Nachverdichtung des Bestandes in der direkten Nachbarschaft des Pflegeheims. In diesen öffentlich geförderten Wohnungen (sechs Wohneinheiten pro Haus) kann über einen Kooperationsvertrag mit der AWO betreutes Seniorenwohnen angeboten werden. Altersgerechte Wohnungen sind im Zuge der Modernisierungen zudem auch im Kreisauer Weg und in der Graf-von-Galen-Straße entstanden.

Schlüsselprojekt „Hallschlag“

Auch in Neugereut hat die SWSG mit der Modernisierung der 162 Wohnungen an der Schneideräckerstraße und der Neugestaltung der Außenanlagen die Arbeit der Sozialen Stadt unterstützt. Mittlerweile liegt der Schwerpunkt der SWSG jedoch woanders. „Unsere Maßnahmen in Neugereut und im Fasanenhof zeigen, wie wichtig unser Beitrag für den Stadtumbau und die Stadterneuerung ist – Ähnliches wollen wir auch im Giebel und im Hallschlag erreichen“, sagt Helmuth Caesar, der Technische Geschäftsführer der SWSG.

Vor allem der Hallschlag sei „mit Sicherheit ein Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung für Stuttgart“. Denn von den rund 3.600 Wohneinheiten des Sozialen-Stadt-Gebietes im Hallschlag gehören rund 1.800 der SWSG. Mehr als 180 SWSG-Wohnungen wurden bereits modernisiert beziehungsweise neu erstellt, an rund 160 weiteren wird gerade gebaut. Insgesamt hat die SWSG bislang rund 43,2 Millionen Euro für den Hallschlag in die Hand genommen. „Natürlich haben wir schon deutliche Fortschritte gemacht. Aber das Ziel ist noch lange nicht erreicht“, sagt Caesar mit Blick auf die Aufgaben der kommenden Jahre. Zumal die Aufwertung des Hallschlags allein mit baulichen Maßnahmen nicht zu realisieren ist. Deshalb zählen auch soziale, kulturelle und wirtschaftsfördernde Maßnahmen sowie vor allem die Beteiligung der Bürger vor Ort zu den Aufgaben der SWSG. „Wir setzen auf eine enge Zusammenarbeit mit dem Stadtteilmanagement, den Menschen und den verschiedenen Gruppierungen vor Ort“, betont Caesar. Zumal die Beispiele in Neugereut und Fasanenhof Mut machen. „Wenn wir diesen Weg weiter gehen können, dann bin ich mir sicher, dass der Hallschlag irgendwann als attraktiver Wohnstandort mit Gartenstadtcharakter wahrgenommen wird“, ist Caesar überzeugt.

Bild links:
Solferinoweg, Stuttgart-Fasanenhof





Bild rechts:
Schneideräckerstraße,
Stuttgart-Neugereut

Bild links:
Bochumer Straße, Stuttgart-Hallschlag



Bild rechts:
Die SWSG präsentiert ihre Pläne
für den Hallschlag auf einer
Informationsveranstaltung.





Schule ist aus – Bildung geht weiter

SWSG bildet Jugendliche zu Immobilienkaufleuten aus

Drei bis vier junge Frauen und Männer starten jedes Jahr bei der SWSG ins Berufsleben. Auf sie warten abwechslungsreiche Lehrjahre. Denn Mensch und Immobilie stehen bei der Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann im Vordergrund.

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. „Menschen brauchen immer ein Dach über dem Kopf", betont Ellen Hofmann, Leiterin der Personalabteilung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), und macht damit deutlich: „Das Produkt ‚Wohnung' wird nie vom Markt verschwinden." Entsprechend gut sind auch die Chancen auf dem Arbeitsmarkt. Doch nicht nur aus diesem Grund kann Hofmann guten Gewissens für eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann werben: „Es ist ein abwechslungsreicher Beruf, bei dem Mensch und Immobilie im Vordergrund stehen", sagt sie.

Kernaufgabe „Wohnungsverwaltung"

Während der Ausbildungszeit durchlaufen die Auszubildenden alle Bereiche der SWSG wie die technischen Abteilungen, die Abteilung Finanzierung/Vertrieb oder das Rechnungswesen. Den überwiegenden Teil verbringen sie allerdings in der Wohnungsverwaltung. „Die Bewirtschaftung unserer knapp 18.000 Wohneinheiten ist eine Kernaufgabe der SWSG und dementsprechend natürlich auch ein wichtiger Bestandteil der Ausbildung", sagt die Personalleiterin. Darüber hinaus wird den Azubis bei der SWSG eine Rundumbetreuung zuteil. „Zu Beginn der Ausbildung stellen wir jedem Azubi einen Auszubildenden aus einem höheren Lehrjahr zur Seite – auf diese Weise fällt die Eingewöhnung leichter", berichtet Hofmann. Zusätzlich gibt es in jeder Abteilung einen ausgebildeten „Paten", der den Azubis als Ansprechpartner für alle Fragen zur Verfügung steht. Zum Abschluss jeder durchlaufenen Station findet zudem ein Feedbackgespräch statt. Dank turnusmäßiger Treffen ist zudem ein regelmäßiger Austausch zwischen Personalabteilung und Auszubildenden gewährleistet.

Viele Entwicklungsmöglichkeiten

Die SWSG ist stolz auf die vielfältigen Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, die sie ihren Auszubildenden bietet. „Ob die Beteiligung an Projekten oder Weiterbildungsperspektiven vom Immobilienfachwirt bis hin zum Master of Arts Real Estate Management: Möglich ist prinzipiell alles", verdeutlicht Hofmann.

Und welche Voraussetzungen sind dafür notwendig? Hofmann: „Eine gute mittlere Reife oder ein gutes Abitur ist erforderlich. Wichtig ist uns aber auch, dass unsere künftigen Mitarbeiter Freude am Umgang mit Menschen haben. Denn Immobilienkaufleute brauchen eine hohe persönliche, soziale und fachliche Kompetenz."



Auf dem Weg nach oben – mit einer Ausbildung bei der SWSG.



Meluner Straße, Stuttgart-Vaihingen



Bockelstraße, Stuttgart-Heumaden

Familien im Fokus

SWSG hat die Bedürfnisse von Kindern und Eltern im Blick

Familien sollen sich bei der SWSG wohlfühlen. Damit dem auch so ist, unternimmt das städtische Wohnungsunternehmen vielerlei Anstrengungen, um den speziellen Anforderungen und Wünschen gerecht zu werden. Dafür liefert die SWSG in der täglichen Praxis zahlreiche Beispiele.

Kinder- und familienfreundliches Wohnen ist eines der vorrangigen Unternehmensziele der SWSG. Deshalb hat die SWSG die Bedürfnisse von Familien bei Modernisierungen oder Neubauprojekten immer im Blick. „Sofern die Rahmenbedingungen stimmen, ist es für die SWSG selbstverständlich, Familien bei der Vermietung von größeren Wohnungen zu bevorzugen", erklärt Helmuth Caesar, der Technische Geschäftsführer der SWSG.

Für Familien avisiert die SWSG vor allem Wohngebiete mit einer ausgewogenen sozialen Mischung sowie mit einer guten Infrastruktur. Wichtig ist folglich die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr, die tägliche Nahversorgung in Form von Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und Apotheken sowie das Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen. Ebenso sorgt eine gewisse Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld dafür, dass sich Familien wohlfühlen. „Großzügige Gemeinschafts- und Spielflächen im Außenbereich spielen dabei natürlich eine große Rolle", sagt Caesar. Einen hohen Stellenwert nimmt bei der SWSG deshalb die Spielplatzgestaltung ein. Caesar: „Wir sind nicht nur an einer Erfüllung der Anforderungen der Landesbauordnung interessiert – wir wollen attraktive Spielplätze für unsere jüngsten Mieter." Anregungen holen sich die SWSG-Mitarbeiter dabei von eben jenen: von den Kindern selbst. Bestes Beispiel ist der Spielplatz an der Bockelstraße in Stuttgart-Heumaden. Die zwei altersgerecht unterteilten, zirka 400 m² großen Anlagen konnten im September 2009 nach den Vorstellungen der Kinder errichtet und eingeweiht werden.

Wohnungen müssen auf Kinder ausgelegt sein

Zwei Drittel aller modernisierten oder neu gebauten Wohnungen der SWSG sind familiengerecht. Familiengerecht bedeutet: 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, Mietergärten beziehungsweise große Balkone, großzügige Kinderzimmer, kompakte Grundrisse für günstige Endmiete, ebenerdige Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze. „Wenn möglich, versuchen wir ab einer Wohnungsgröße von drei Zimmern ein zweites Bad zu realisieren", verdeutlicht der Technische Geschäftsführer.

Familienfreundlichkeit, das bedeutet aber unter anderem auch, an Kleinigkeiten zu denken: gut erreichbare Klingeln und Briefkästen, schwellenfreie Zugänge, leichtgängige Türen, Weitwinkelspion in einer Höhe von 130 cm beziehungsweise Glasausschnitte in der Tür sowie Mülltonnen mit einer Bedienhöhe von 85 cm.

Darüber hinaus zeichnen sich die Familien-Wohnungen der SWSG durch kompakte Grundrisse aus. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wird dafür oftmals extra der Grundriss geändert. „Auf diese Weise wollen wir dafür sorgen, dass 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen im Endpreis bezahlbar bleiben", betont Caesar. Darüber hinaus planen die Architekten beim Bau von familiengerechten Wohnungen gerade für die Kinderzimmer ein bis zwei Quadratmeter mehr ein. Vor allem entsprechend große Erdgeschosswohnungen gestaltet die SWSG familienfreundlich, da die Kinder hier auch den Garten als Spielgelegenheit nutzen können. Familienwohnungen in oberen Geschossen stattet die SWSG – wo möglich – mit großzügigen Balkonen aus.

Kinderfreundliche Hausordnung: „Spielen erlaubt"

Spielen ist im Reglement der SWSG ausdrücklich erlaubt – auch wenn das speziell gestaltete „Spielplatzschild" gleichzeitig auf die Einschränkungen hinweist. Denn wie andere Vermieter, verbietet die SWSG Ballspielen und Fahrradfahren. Zudem beschäftigt die SWSG seit zirka sechs Jahren eine Kinderbeauftragte, die sich um die Anliegen der Kinder kümmert und ihnen im Unternehmen Gehör verschafft. Als äußerst förderlich für die Kinderfreundlichkeit hat sich die Mediatorenstelle der SWSG erwiesen. Diese Form des Konfliktmanagements vermittelt zwischen den Parteien – und eben oftmals auch zwischen Alt und Jung. Als Ergebnis stehen ein Interessenausgleich sowie ein besseres Miteinander der Generationen.

Des Weiteren engagiert sich die SWSG in vielen sozialen Projekten und Initiativen, die Kindern – allen voran den sozial Schwachen – helfen. So finanziert die SWSG beispielsweise seit mehreren Jahren die Sozialpädagogenstelle im Stadtteil Lauchhau-Lauchäcker und unterstützt das FUN – Familien- und Nachbarschaftszentrum – in Botnang. Darüber hinaus stellt die SWSG immer wieder Räume für Hausaufgabenbetreuung (zum Beispiel Birkach) oder den Mittagstisch (zum Beispiel Freiberg) zur Verfügung. Allgemein steht die SWSG in engem Kontakt mit freien und kommunalen Trägern sowie den politischen Parteien, um die Entwicklung der Familien- und Kinderfreundlichkeit in den Stadtteilen im Auge zu behalten. „Das gute Zusammenspiel aller Beteiligten sowie schnelle, sachorientierte Lösungen tragen ebenso nachhaltig zu einem kinderfreundlichen Stuttgart bei wie das familienfreundliche städtebauliche Konzept der SWSG", stellt Caesar fest.


Work
Camp
EINE INITIATIVE DES JUGENDHAUS WEILIMDORF
MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG VON:
SWSG
AOK
DIE SWSG SPENDET
achttausendfünfhundert-
EUR
8.500,-
Stuttgart, 06.10.2010
Jugendhaus Weilimdorf
Projekt:
„Bike-Park Konzept"
in Stuttgart Weilimdorf
SWSG


ENDARBEIT
SÜD
DIE SWSG SPENDET
neuntausendfünfhundert-
EUR
9.500,-
Stuttgart, 08.10.2010
Mobile Jugendarbeit Stuttgart
Projekt:
„Freunde schaffen Erfolg"
SWSG

Spenden für den guten Zweck

SWSG unterstützt drei soziale Einrichtungen

Wie schon in den vergangenen Jahren, so unterstützt die SWSG auch 2010 wieder besonders förderungswürdige Sozialprojekte in Stuttgart. Neben vielen kleineren Projekten sind dieses Mal die Caritas, die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH und die Mobile Jugendarbeit mit größeren Summen bedacht worden.

Aktivitäten zu unterstützen, die den Kontakt der Menschen in den Stadtteilen untereinander fördern, die die Identifikation mit dem Wohnumfeld stärken und so zur Integration unterschiedlicher Interessen- und Altersgruppen beitragen – das ist das Ziel der SWSG. Ähnlichen Zielen haben sich auch viele Vereine und Initiativen mit ihren Projekten vor Ort verschrieben. Engagement, das die SWSG nur zu gerne fördert. Aus diesem Grund unterstützt das städtische Wohnungsunternehmen neben vielen kleineren Spendentätigkeiten alljährlich auch mehrere Projekte mit größeren Summen.

Folgende Projekte werden von der SWSG unterstützt:

Projekt „Bike-Park-Konzept“
Profitiert hat das Projekt „Bike-Park-Konzept“ des Jugendhauses Weilimdorf der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH. Wie gut das Projekt ankommt, davon hat sich Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG, bei der Spendenübergabe vor Ort überzeugen können. Jede Menge große und kleine Biker tummelten sich da bereits auf der Buckelpiste. „Es ist ein Wahnsinn, wie gut das Projekt angenommen wird“, sagt Wendel mit Blick auf die vielen Jugendlichen. Zunächst schwebte den Initiatoren ein kleinerer Park vor. Doch nicht zuletzt dank der Spende der SWSG, konnte eine deutlich größere und schönere Variante realisiert werden.

Projekt „Freunde schaffen Erfolg“
Vor einiger Zeit ist Tulla selbst noch zur Lerchenrainschule gegangen. Mittlerweile macht sie zwar eine Ausbildung zur Erzieherin, erhalten geblieben ist die 17-Jährige ihrer alten Schule jedoch immer noch: Sie ist eine so genannte Peer-Mentorin. Das bedeutet, dass sie Schüler rund zweieinhalb Jahre begleitet und ihnen vor, während und nach der schwierigen Übergangszeit von der Hauptschule in den Beruf mit Rat und Tat zur Seite steht. 2006 ist das Projekt „Freunde schaffen Erfolg“ an der Rosensteinschule in Stuttgart-Nord gestartet. 2008 kam die Lerchenrainschule dazu. Die Projekte verliefen so gut, dass das Projekt 2010 auf acht weitere Standorte ausgeweitet wurde. Mittlerweile nehmen rund 100 Jugendliche und 50 Peers an dem Projekt teil. Gerade die neueren Standorte benötigten jedoch finanzielle Unterstützung. Diese Finanzierungslücke konnte nicht zuletzt dank der Spende der SWSG geschlossen werden.

Projekt „Energie- und Stromsparberatung“
Unterstützung erfährt auch das Projekt „Energie- und Stromsparberatung“ der Arbeitshilfen des Caritasverbandes. In mehr als 600 Stuttgarter Haushalten waren die Stromsparberater der Caritas bereits erfolgreich. Dank der Spende der SWSG ist sichergestellt, dass wirtschaftlich schwache Haushalte auch in Zukunft von diesem kostenlosen Angebot profitieren können. Bei der SWSG ist man von dem Projekt überzeugt: „Es leistet einen wichtigen Beitrag, indem es Hilfe zur Selbsthilfe aufzeigt“, betont Wilfried Wendel. Zumal die Spende indirekt auch wieder den SWSG-Mietern zugutekommt. So haben sich in der Vergangenheit bereits rund 180 Haushalte des Wohnungsunternehmens beraten lassen.

Das Jugendhaus Weilimdorf und die Mobile Jugendarbeit Süd konnten sich über Spenden der SWSG freuen.


SWSG
STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH
IN STUTTGART ZU HAUSE

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

Geschäftstätigkeit und Organisation

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 18.000 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum bereit. Erklärtes Ziel ist, die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort zu erhalten und weiter zu verbessern.

Ihren Sitz hat die SWSG in Stuttgart. Die Unternehmenszentrale befindet sich in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim. In der Rostocker Straße 2 – 6 in Stuttgart-Bad Cannstatt unterhält die SWSG ein Kundencenter. Zudem ist die SWSG 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 in geringem Umfang Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen veräußert.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft den in 2009 erfolgten schärfsten Konjunktureinbruch (– 4,7 %) seit Bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen: Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 %. Für 2011 wird von einem Wirtschaftswachstum von 2,0 % und für 2012 von weiteren 1,5 % ausgegangen. Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 in Baden-Württemberg sogar um 4,75 %. Wie bereits in vielen Jahren vor der Krise erweist sich der Außenhandel als Stütze der Konjunktur. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt. Auch die Bauinvestitionen trugen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft bei. So erhöhte sich ihr Volumen 2010 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 %. Im Krisenjahr 2009 hatte es noch einen Rückgang um 1,5 % gegenüber 2008 gegeben. Besonders positiv entwickelte sich 2010 der Wohnungsbau. So stiegen die Wohnungsbauinvestitionen um 4,4 %.

Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, ausgelöst durch die bislang ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros im Vergleich zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken. Musste Anfang 2010 z. B. noch für einen Euro 1,50 $ bezahlt werden, sank der Kurs bis Mitte März auf 1,30 $, um dann bis Juni sogar bis auf 1,20 $ zu fallen. Zum Jahresende erholte sich der Kurs auf 1,31 $.

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt blieb aus. Im Mittel lag die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 bei 276.000 Personen und damit um rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im November 2010 auf 4,3 % (Bund: 7,0 %).

Für 2010 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von schätzungsweise 1,1 % und erwartet 2011 eine Beschleunigung auf bis zu 1,7 %. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B, weisen auch die Mieten in Baden-Württemberg mit 1,8 % eine steigende Tendenz auf. Sie liegen dreimal höher als der Bundesdurchschnitt. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Darüber hinaus ist der Energieverbrauch in Deutschland nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) im Jahr 2010 um 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.



Von der wachsenden Konjunkturzuversicht getrieben, stiegen die Kapitalmarktzinsen im Oktober und November 2010 deutlich an. Im August zuvor war sowohl bei der Verzinsung von Bundesanleihen als auch bei den Bauzinsen ein Rekordtiefststand erreicht worden. Während die Verzinsung von Bundesanleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren bei 2,1 % lag, ermittelte die Bundesbank im September für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen fünf und zehn Jahren eine durchschnittliche Effektivverzinsung von 3,65 %. Es wird erwartet, dass die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die starke Konjunkturdynamik gegen Ende 2011 erhöhen wird. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und für die Baufinanzierungen beeinflussen. Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst nur mit geringen Steigerungen der Zinsen gerechnet.

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 Menschen mehr als heute. Allerdings ist die Bevölkerungsentwicklung im Land unterschiedlich verteilt. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in elf Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist 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 weiblichen Bevölkerung 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.

Der Wohnungsbedarfsprognose zufolge dürfte bis 2025 in Baden-Württemberg der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten demnach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von jährlich nur noch 22.000 Einheiten notwendig.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostizieren sie weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen. In den Monaten Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte erteilt wurden, bei gut 57 % (10.659), der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42 % (7.839).

Stuttgarter Wohnungswirtschaft

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 Anbietermarkts in einen Käufermarkt und die Entstehung neuer Nachfragestrukturen zunehmend bemerkbar. Es entsteht eine stärker werdende Differenzierung der Nachfrage am Wohnungsmarkt bezüglich Qualität und Lage.

Aktuell im Fokus steht die Neugestaltung des Bahnhofsgeländes als unterirdischer Durchgangsbahnhof. Das städtebauliche Großprojekt „Stuttgart 21“ stellt die Landeshauptstadt vor große Herausforderungen und gleichzeitig vor bedeutende Chancen. Demnach soll der geplante Wohnungsneubau den bestehenden Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt abschwächen.

Von wohnungspolitischer Bedeutung ist das seit dem 01. Januar 2010 geltende Erneuerbare-Wärme-Gesetz für das Land Baden-Württemberg. Demnach sollen 10 % des


SWSG

Wärmebedarfs von bestehenden Wohngebäuden künftig über erneuerbare Energien abgedeckt werden. Neben der Neufassung der Energieeinsparverordnung und der Festlegung eines städtischen Energiestandards bei Wohnungsneubauten auf von der Landeshauptstadt veräußerten Grundstücken spielt vor allem auch die Aufhebung der Fehlbelegungsabgabe zum 01. Januar 2008 eine große Rolle in der Wohnungswirtschaft. Dadurch wird die soziale Stabilisierung von Wohnquartieren unterstützt. Haushalte mit mittlerem Einkommen werden nicht länger mit Zuzahlungen belastet oder sogar zum Umzug veranlasst.

Eine aktuelle Trendabschätzung zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs der Landeshauptstadt Stuttgart geht davon aus, dass ab dem Jahr 2010 jährlich rund 1.300 neue Wohnungen geschaffen werden müssen, um die Einwohnerzahl weiterhin konstant zu halten. Die Trendabschätzung beinhaltet die beiden Komponenten Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf. Um dem Trend zum Wegzug in die Nachbargemeinden zu begegnen, muss der Wohnungsbau intensiviert werden. Auch künftig wird das vorrangige Ziel der Innenentwicklung und Revitalisierung verfolgt.

Nach wie vor fehlt es an bebaubaren Flächen. Die topographischen Gegebenheiten der Landeshauptstadt Stuttgart erfordern intelligente Lösungen, um die vorhandenen Bauflächen optimal und zukunftsfähig zu nutzen. Nach dem Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses war die Preisentwicklung in den Marktsegmenten bebaute und unbebaute Wohngrundstücke mit einem Plus von 1 % bis 3 % gegenüber dem Vorjahr leicht steigend. 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 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 114,6 im Jahr 2010 erhöht. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung von 1,0 %.

Der aktuellen Einwohnerprognose 2009 bis 2025 des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart zufolge 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 Zahl der in Stuttgart gemeldeten Einwohner ist im Jahr 2010 von Januar bis Dezember um 15.562 Personen auf 577.353 Einwohner gesunken. Der Rückgang ist vor dem Hintergrund der Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 01. Januar 2011 zu sehen, woraufhin es zu Registerbereinigungen und Abmeldungen kam.

Aufgrund der Dynamik von Geburten und Sterbefällen wird sich der Altersaufbau der Stuttgarter Bevölkerung bis zum Jahr 2025 leicht verschieben. Dabei fällt die Alterung im Vergleich zu anderen Städten und Regionen in Baden-Württemberg jedoch sehr gering aus. Weil vor allem junge Menschen kontinuierlich nach Stuttgart wandern, wird sich das Durchschnittsalter 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“. Stuttgart ist neben dem Dienstleistungssektor schwerpunktmäßig als Standort der Industriebranchen Fahrzeug- und Maschinenbau bekannt. Daneben bildet eine breite mittelständische Gewerbestruktur das Rückgrat des Wirtschaftszentrums mit positiven Auswirkungen auf Beschäftigung und Einkommen. Daraus resultierend hat Stuttgart eine bedeutende Stellung als Arbeits- und Wohnort für Hochqualifizierte, die seit dem Jahr 2000 gefestigt werden konnte. So sorgen eine anhaltende Attraktivität der Stuttgarter Universitäten und Hochschulen sowie eine ausgeglichene wirtschaftliche Entwicklung gleichermaßen für eine hohe Anziehungs- und Bindungskraft für Hochschulabsolventen. Eine Statistik der Landeshauptstadt Stuttgart besagt, dass Stuttgart unter den deutschen Großstädten sowohl bei den 30-Jährigen als auch bei den älteren Arbeitnehmern aktuell die höchste Akademikerdichte am Arbeitsplatz aufweist. Hier werden 46 % mehr Arbeitsplätze für Akademiker angeboten, als mit in Stuttgart wohnenden Akademikern besetzt werden könnten.

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, der Tendenz zu kleineren Seniorenhaushalten und dem Trend zur Singularisierung jüngerer und mittlerer Haushalte, wird die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf analog zur Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich weiter steigen. Die Einführung der Zweitwohnungssteuer hat auch bei den privaten Haushalten zu einem starken Rückgang geführt. Dieser wird sich in 2011 voraussichtlich fortsetzen. Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf die Prognosezahlen sind derzeit noch ungeklärt. Eine besondere Leerstandsentwicklung hat diese Veränderung der Statistik bisher nicht ausgelöst.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf und das Geschäftsergebnis der SWSG sind zufriedenstellend.

Die SWSG schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von 11,4 Millionen € (Vorjahr 12,1 Millionen €) ab. Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,1 Millionen € (Vorjahr 5,0 Millionen €) aus.

Mit 17.902 eigenen Wohnungen (rund 1.157 Tm²) hat die SWSG einen Marktanteil von 6,0 % am Gesamtmietwohnungsbestand der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen beträgt der Marktanteil der SWSG mit 7.784 Wohnungen 46,3 %. Des Weiteren besitzt die SWSG 408 Gewerbeeinheiten sowie 8.776 Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 117,6 Millionen € ca. 6,5 % über dem Vorjahresniveau von 110,4 Millionen €. Im Wesentlichen ist dieser Anstieg auf die vorgezogenen Abrechnungen von Heizkosten im Rahmen der Vereinheitlichung der Abrechnungszeiträume zurückzuführen. Am Jahresende betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,09 €/m² (Vorjahr 5,92 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße 64,6 m² (Vorjahr 64,5 m²). Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei der Neuvermietung von 105 neu erstellten und 305 modernisierten Wohnungen sowie aus einer breiten Mieterhöhung für große Teile des Wohnungsbestandes.

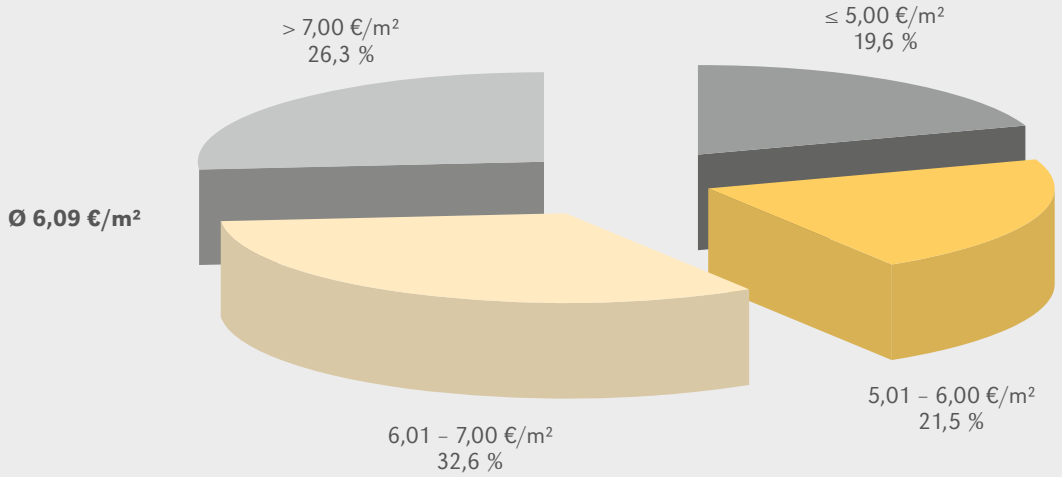
Die Erlösschmälerungen betragen wie im Vorjahr 2,3 Millionen €. Davon sind 0,6 Millionen € investitions- oder vertriebsbedingt; weitere 0,2 Millionen € gehen auf einen nicht marktgängigen Ausstattungsstandard der Wohnungen zurück. Dieser Situation wirkt die SWSG im Rahmen von umfassenden Modernisierungsprogrammen entgegen.

Im Jahr 2010 verzeichnete die SWSG 1.625 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote mit 9,1 % um 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

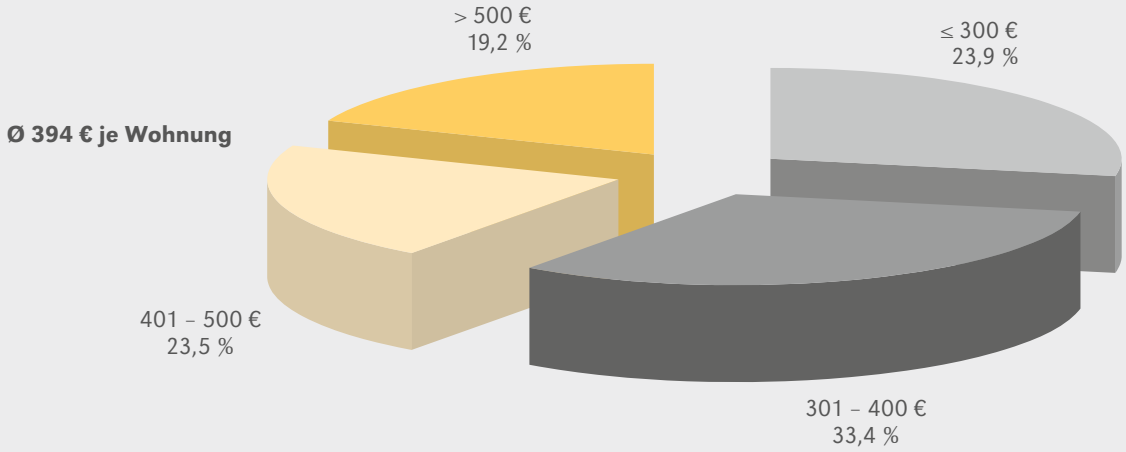
Am 31.12.2010 lagen die Mietrückstände bei 1,9 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 2,2 %). Es wurden zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen in Höhe von 1,0 Millionen € (Vorjahr 0,8 Millionen €) wertberichtigt beziehungsweise ausgebucht.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes 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 2008 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.

MIETENGEFÜGE NACH MONATLICHER MIETE JE QUADRATMETER (NETTOKALTMIETE)

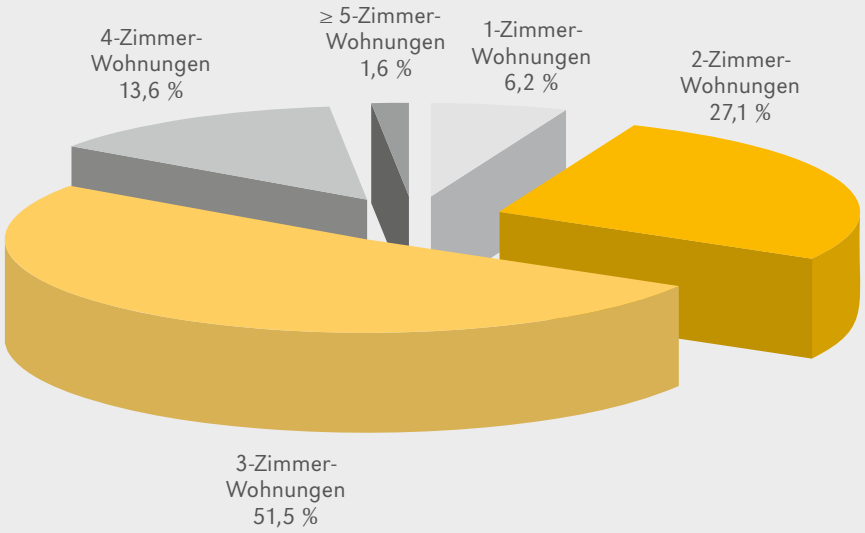


MIETENGEFÜGE NACH MONATSMIETE JE WOHNUNG (NETTOKALTMIETE)



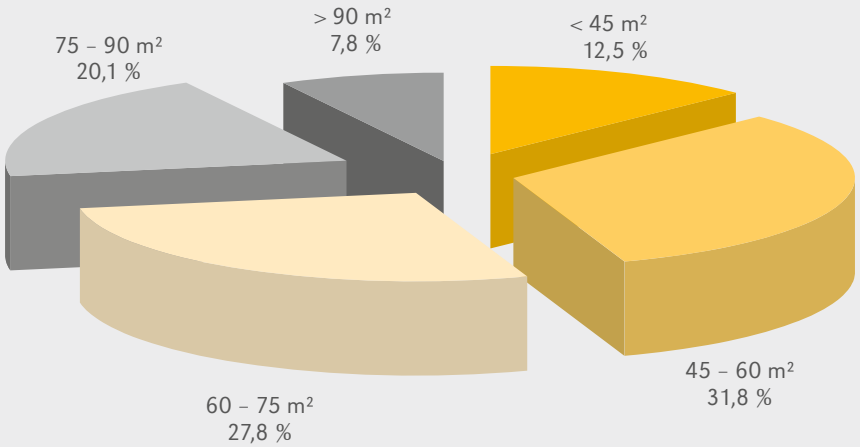
WOHNUNGSBESTAND NACH ZIMMERZAHL

Ø 2,8 Zimmer je Wohnung



WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE

Ø 64,6 m² je Wohnung



Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2010 23,6 Millionen € (20,40 €/m²) ausgegeben. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieser Wert um 1,4 Millionen € (1,18 €/m²) erhöht. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2010 16,9 Millionen € in Modernisierungen investiert. Es konnten 305 Wohnungen fertig gestellt werden. Bei weiteren 244 Wohnungen waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Insgesamt wurden in 2010 28,7 Millionen € ins Mietwohnungsneubauprogramm investiert. 102 Wohnungen und 102 Garagen/Stellplätze (Vorjahr 124 Wohnungen und 168 Garagen/Stellplätze) konnten fertig gestellt werden. Im Bau befanden sich am 31.12.2010 weitere 327 Mietwohnungen und 324 Garagen/Stellplätze.

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 73,4 Millionen € (Vorjahr 83,0 Millionen €) im Rahmen des Bestandsmanagements ausgegeben.

Das Immobilienportfolio hat sich im Geschäftsjahr 2010 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch Wohnungsverkäufe sowie durch Ankäufe von Grundstücken.

Mit dem Verkauf von 65 Einheiten aus dem Streubesitz wurden 2010 Erlöse für die SWSG in Höhe von 2,4 Millionen € erzielt. In der Regel war die SWSG bei den verkauften Liegenschaften nur Erbbaurechtsnehmerin, Grundstückseigentümerin war die Landeshauptstadt Stuttgart. Aus diesem Grund partizipierte die Landeshauptstadt Stuttgart zu einem wesentlichen Teil von der Veräußerung der Liegenschaften.

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 14,9 Millionen € (Vorjahr 9,5 Millionen €). Es wurden 54 Wohnungen sowie 63 Garagen beziehungsweise Stellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst maßgeblich das Bauträgergeschäft. Die SWSG geht davon aus, dass diese Situation das Bauträgergeschäft auch in Zukunft erschweren wird. Projektiert beziehungsweise im Bau sind weitere 303 Einheiten. Für 52 dieser Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat noch keine Übergabe stattgefunden. Hieraus ergibt sich ein Umsatz von 19,2 Millionen €, der im Wesentlichen im Geschäftsjahr 2011 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.

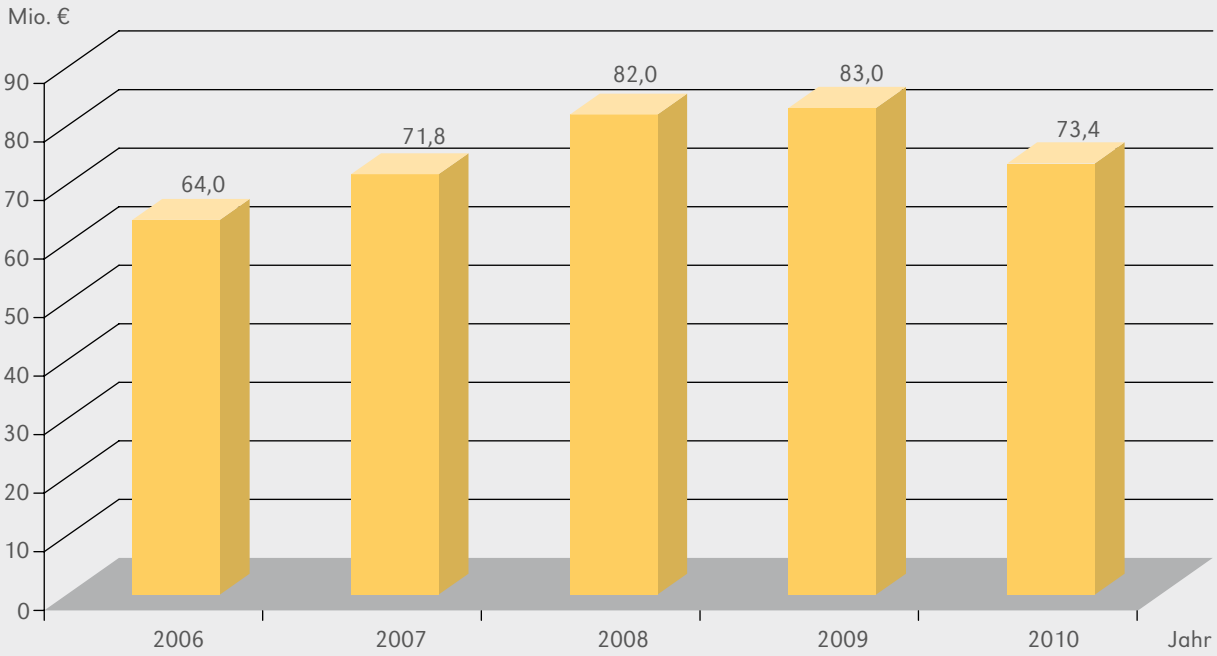
In 2005 wurde mit einem anderen Immobilienunternehmen die Arbeitsgemeinschaft ARGE ParkQuartier Berg gegründet. Ziel war die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten der gehobenen Preisklasse. In drei Bauabschnitten wurden in guter Innenstadtrandlage architektonisch hochwertige Eigentumswohnungen erstellt. Seit der vollständigen Übergabe aller Wohnungen in 2009 befindet sich die Gesellschaft in der Gewährleistungsphase.

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 Projekts wurde in 2007 die Gesellschaft Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR gegründet. Rund 45 Millionen € will die Projektgemeinschaft insgesamt in dieses Bauvorhaben investieren. Aufgrund der auf dem Grundstück lastenden Veränderungssperre der Deutschen Bahn und des unklaren Zeitpunkts der Projektrealisierung haben sich beide Gesellschafter vorsichtshalber dazu entschieden, für das Jahr 2010 eine teilweise Wertberichtigung der bislang angefallenen Planungskosten durchzuführen.

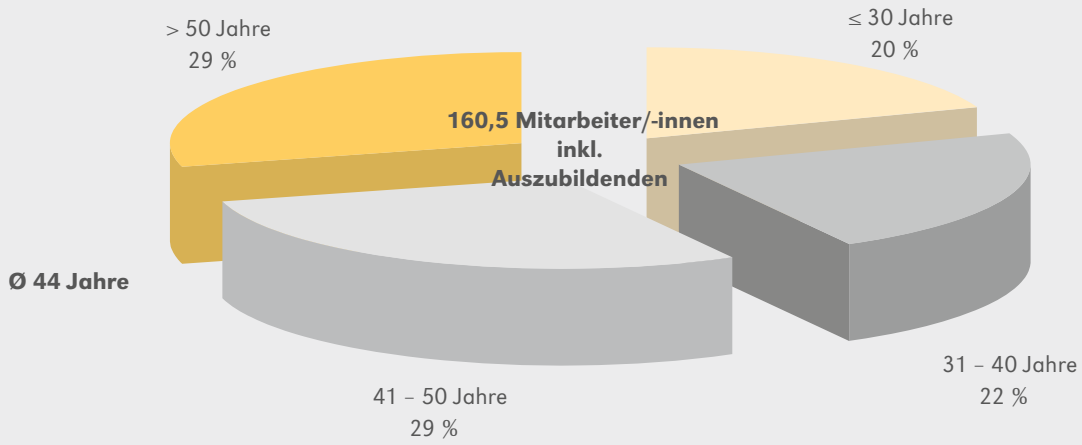
Der aktive Personalbestand der SWSG setzte sich unter Berücksichtigung von Teilzeitmitarbeitern am 31.12.2010 aus 160,5 Mitarbeiter/-innen inklusive neun Auszubildenden zusammen. Elf Mitarbeiterinnen befanden sich im Erziehungsurlaub und zwei Mitarbeiter in der Freistellungsphase der Altersteilzeitvereinbarung. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Im Geschäftsjahr 2010 betrug der Personalaufwand 9,6 Millionen €.

Darüber hinaus bildet die SWSG aus. Im Jahr 2010 konnten bei der SWSG drei Immobilienkaufleute und zwei Studenten/Studentinnen der Betriebswirtschaft – Fachrichtung Immobilienwirtschaft der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) ihre Ausbildung erfolgreich absolvieren. Um erste Berufserfahrungen zu sammeln, bietet das Unternehmen allen Auszubildenden nach Abschluss der Ausbildung einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag an. Zum Schluss des Geschäftsjahres 2010 waren sechs Auszubildende in dem Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann und drei Studenten/Studentinnen der DHBW im Unternehmen tätig.

ENTWICKLUNG VON INSTANDHALTUNGSAUFWAND UND INVESTITIONEN IN DAS ANLAGEVERMÖGEN 2006 – 2010



ALTERSSTRUKTUR DER BELEGSCHAFT



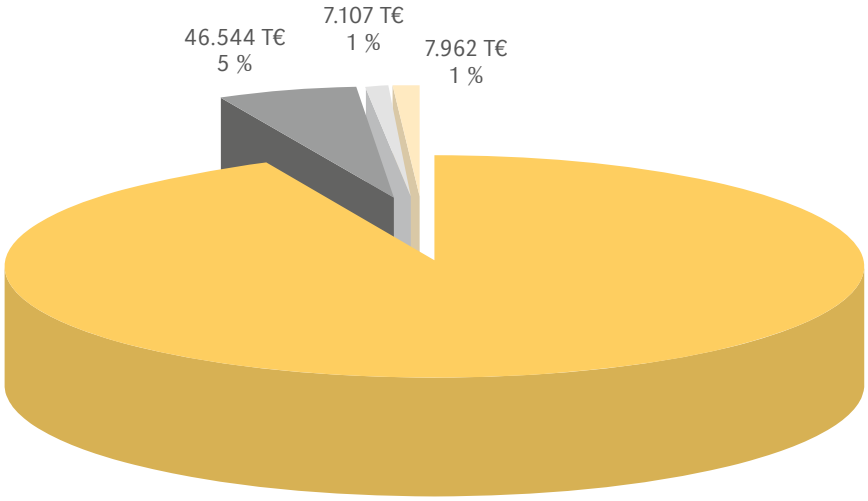
Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2010 betrug 856,2 Millionen € (Vorjahr 815,3 Millionen €) und hat sich aufgrund der starken Investitionstätigkeit zur Erneuerung des Bestandes im Anlagevermögen, durch Bestandserhöhungen von noch nicht übergabereifen Bauträgerprojekten im Umlaufvermögen sowie durch die Umstellungseffekte im Rahmen der Umsetzung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (11,6 Millionen €) gegenüber dem Vorjahr um 40,9 Millionen € erhöht.

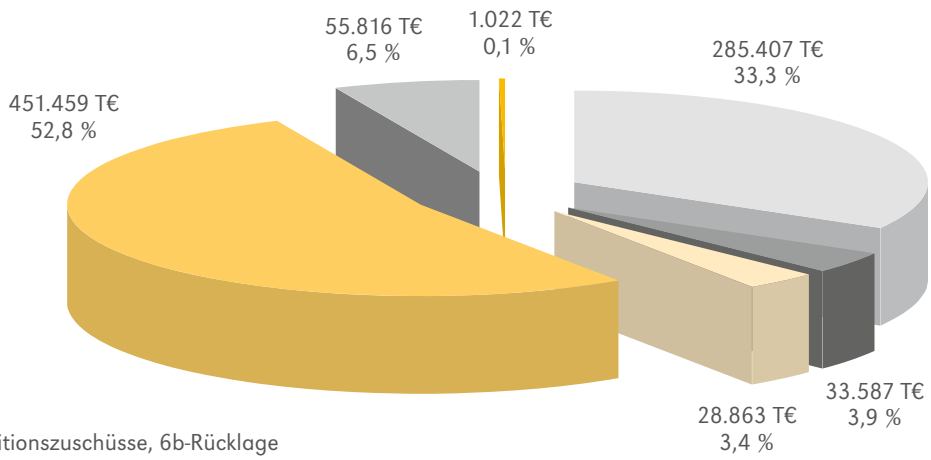
Das Anlagevermögen der SWSG mit 794,5 Millionen € (Vorjahr 754,1 Millionen €) ist fast vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,3 % (Vorjahr 32,2 %).

VERMÖGENSSTRUKTUR



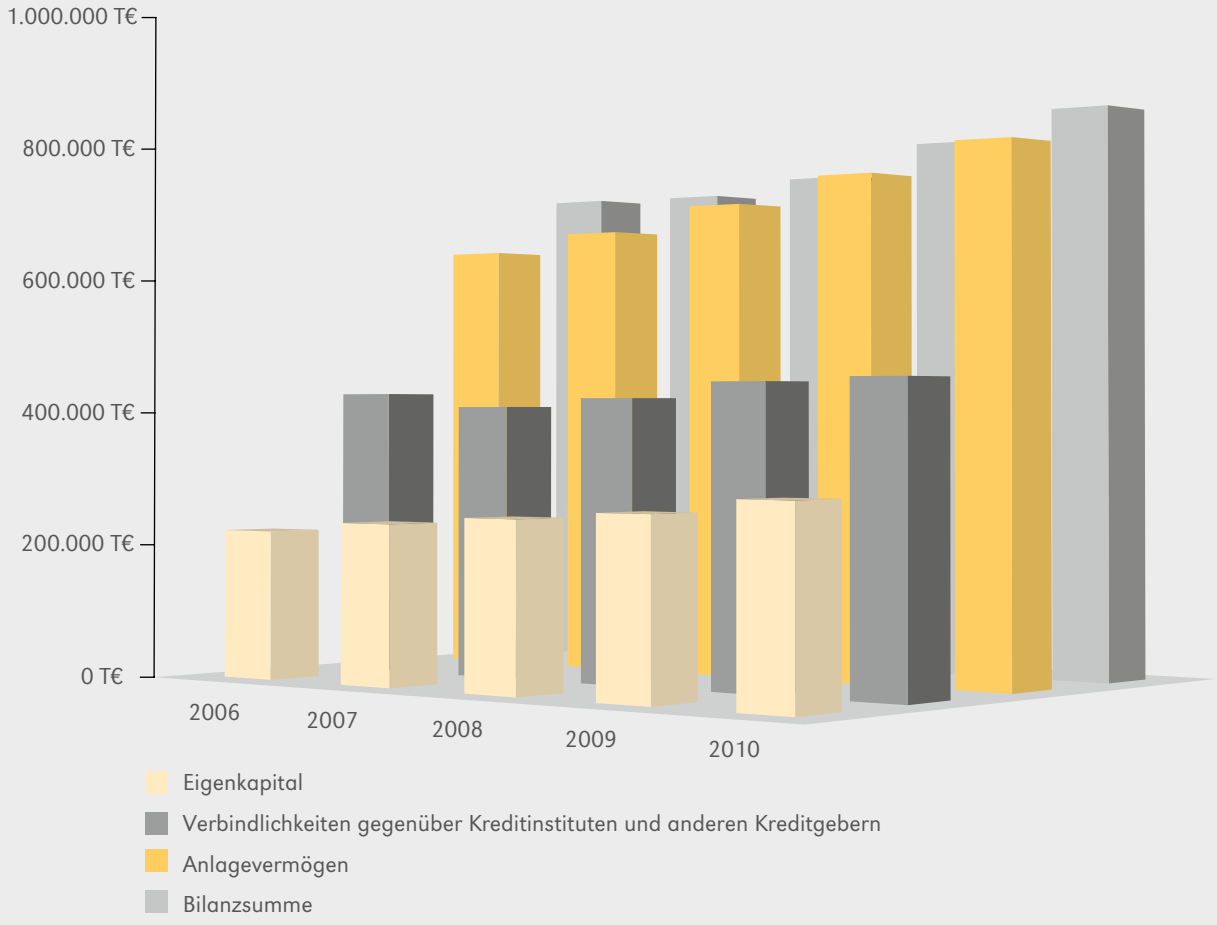
- Anlagevermögen
- Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Abgrenzung
- Flüssige Mittel

KAPITALSTRUKTUR



- Eigenkapital
- Sonderposten für Investitionszuschüsse, 6b-Rücklage
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern
- Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen
- Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung

ENTWICKLUNG DER BILANZZAHLEN 2006 – 2010



Kapitalflussrechnung

	2010 T€	2009 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	39.968	30.361
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 43.932	– 59.028
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.975	23.754
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.962	5.951

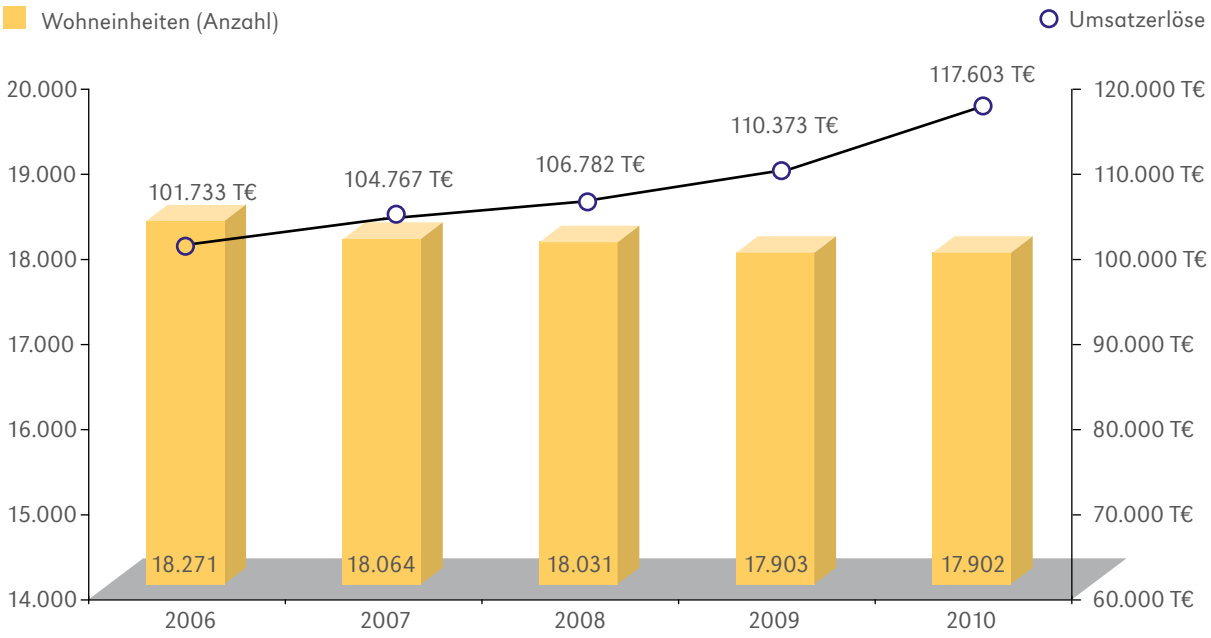
Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln zusammen. Die Erhöhung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ist vor allem auf die Erhöhungen der erhaltenen Anzahlungen, der Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde in 2010 geprägt von einer im Vergleich zum Vorjahr geringeren Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen sowie einem höheren Verkaufsumfang aus dem Sachanlagevermögen. In dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit spiegelt sich die per Saldo höhere Tilgung gegenüber 2009 wider.

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

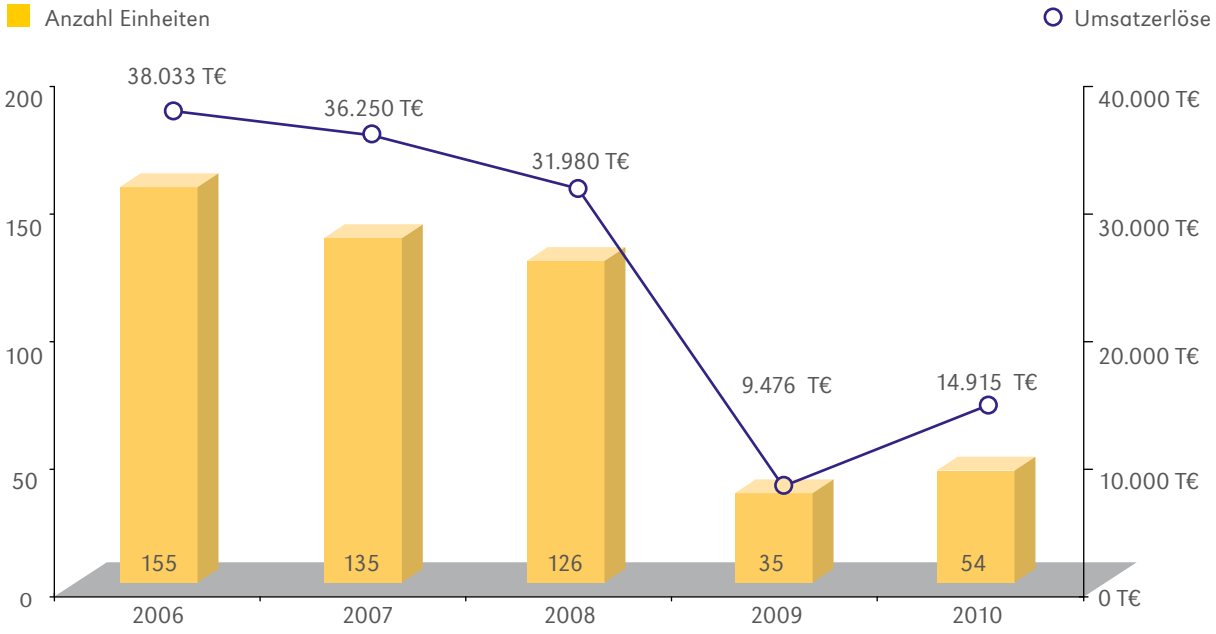
Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2010 war zufriedenstellend. Der Bilanzgewinn beträgt 5,1 Millionen € und liegt damit um 0,1 Millionen € über dem Vorjahreswert. Der Jahresüberschuss von 11,4 Millionen € liegt 0,7 Millionen € unterhalb des Vorjahres. Die Eigenkapitalverzinsung beträgt 4,0 % auf das Eigenkapital von 285,4 Millionen €. Das Ergebnis soll in voller Höhe thesauriert werden und somit für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung stehen.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2006 – 2010



Der Umsatz im Geschäftsjahr 2010 belief sich auf 132,5 Millionen € und lag damit über dem Vorjahresniveau. Dabei leistete die Bestandsbewirtschaftung mit den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung einen um 6,5 % gestiegenen Anteil von 117,6 Millionen € (Vorjahr 110,4 Millionen €). Im Bauträgergeschäft konnten die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um 5,4 Millionen € auf 14,9 Millionen € erhöht werden.

ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGSZAHLEN UND DER UMSATZERLÖSE AUS BAUTRÄGERGESCHÄFT 2006 – 2010



ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

	2010 T€	2009 T€
Ordentliches Betriebsergebnis		
– aus der Hausbewirtschaftung	7.864	10.521
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	1.062	1.207
– Kapitaldienst	236	161
Ordentliches Betriebsergebnis (gesamt)	9.162	11.889
Übrige Rechnung	2.268	233
Jahresüberschuss	**11.430**	**12.122**
Einstellung in Gewinnrücklagen	–6.323	– 7.102
Bilanzgewinn	**5.107**	**5.020**

Das ordentliche Betriebsergebnis lag mit 9,2 Millionen € um 2,7 Millionen € unter dem Vorjahr (11,9 Millionen €). Dem Rückgang des Betriebsergebnisses aus der Hausbewirtschaftung stehen konstante Ergebnisse aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit sowie aus Kapitaldienst gegenüber.

Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses ergaben sich keine Ereignisse, die zu wesentlichen Risiken für den Jahresabschluss 2010 geführt haben.

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.

Bei der SWSG ist ein Überwachungssystem i. S. d. § 91 Abs. 2 AktG eingeführt, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkennen zu können. Ausgehend von Unternehmenszielen und Strategie, der Struktur des Risikomanagements und den Methoden zur Risikobegrenzung, wurde eine Vorgehensweise zur Umsetzung des Überwachungssystems festgelegt. Auf dieser Basis werden durch das Risikomanagement halbjährige Risikoberichte erstellt und in den Gremien behandelt. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen und Risiken für die SWSG dargestellt.

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 1.300 Wohnungen soll die Einwohnerzahl in Stuttgart konstant 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 der 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 400 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.

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 2010 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten refinanzieren.

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 Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt voraussichtlich mit 3,0 Millionen € (3,2 %) zu den Nettomieterlösen bei.

Steigende Preise für Energie (Heizung und Strom) fungieren als Preistreiber bei den Nebenkosten. Dies wirkt sich durch deutlich steigende Nebenkosten unmittelbar auf die Mieter aus und schränkt zudem das Mieterhöhungspotential ein. Zum Oktober 2009 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) in Kraft getreten, die eine deutliche Erhöhung der Anforderungen an die Energieeffizienz von neuen oder zu modernisierenden Gebäuden bewirkt und somit deutlich höhere Baukosten nach sich zieht. Insbesondere für den Mietwohnungsbau zeigt sich dadurch ein gesteigertes Risiko. Andererseits verbessert die systematische 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 steigende Baukosten eine wichtige Rolle, da sich diese nur begrenzt durch höhere Kaufpreise refinanzieren lassen. Für das Bauträgergeschäft 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. Möglicherweise können diese Immobilien keiner kostendeckenden Vermietung zugeführt werden, was zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen könnte. Durch die systematische Projektentwicklung sichert die SWSG die Fortführung des Bauträgergeschäfts, dessen Volumen und Ergebnisbeitrag allerdings deutlich schwanken können.

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 SWSG war von der Finanzkrise nicht unmittelbar betroffen. Die stabile Lage der SWSG ergibt sich vor allem aufgrund des ständigen Liquiditätszuflusses durch dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen, die zur Refinanzierung von Maßnahmen herangezogen werden können. 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 internationale Finanzkrise hat allgemein zu einem erschwerten Zugang zu Fremdkapital geführt, auch wenn in 2010 eine deutliche Entspannung zu erkennen war. Verschärfte Kreditanforderungen könnten potentiellen Käufern die Finanzierung geplanter Ankäufe erschweren. Ferner haben psychologische Effekte Einfluss auf den Immobilienmarkt. Potentielle 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.

Dem Risiko von Mietrückständen wirkt die SWSG mit ihrem Forderungsmanagement entgegen. Ziel ist, einem möglichen Anstieg von Mietrückständen entgegenzuwirken.



Ausblick

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt stetig und positiv. Für 2011 ist ein Bilanzgewinn von 5,0 Millionen € sowie ein Jahresüberschuss von 11,8 Millionen € geplant. Für 2012 wird ein leicht sinkendes Ergebnis erwartet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden in 2011 die Umsätze des Geschäftsjahres 2010 unterschreiten, nachdem zahlreiche Umsätze aus Heizkostenabrechnungen im Jahr 2010 vorgezogen wurden (ca. 7,0 Millionen €). Die geringeren Umsätze aus Heizkostenabrechnungen werden teilweise durch die erstmals ganzjährig wirkenden Mieterhöhungen in 2010 kompensiert. Das Leerstandsniveau und die Leerstandsstruktur werden insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr 2011 weitgehend fortgeschrieben. Das erhöhte Instandhaltungsniveau der letzten Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird mit rund 150 bis 200 Mietwohnungen, das Modernisierungsvolumen wird mit rund 450 Wohnungen fortgesetzt. Hierzu sind jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen und Investitionen von 70 bis 80 Millionen € notwendig. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Auch zukünftig wird die SWSG in geringem Umfang Immobilienbestände verkaufen. Zur Portfoliobereinigung sollen im Jahr 2011 100 Einheiten aus dem Anlagevermögen veräußert werden. Daraus werden Erlöse von 2,8 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 16 bis 30 Millionen € geplant. Hierbei müssen die marktbedingten Schwankungen aufgrund der nicht ausreichenden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke akzeptiert werden.

Stuttgart, 30. März 2011

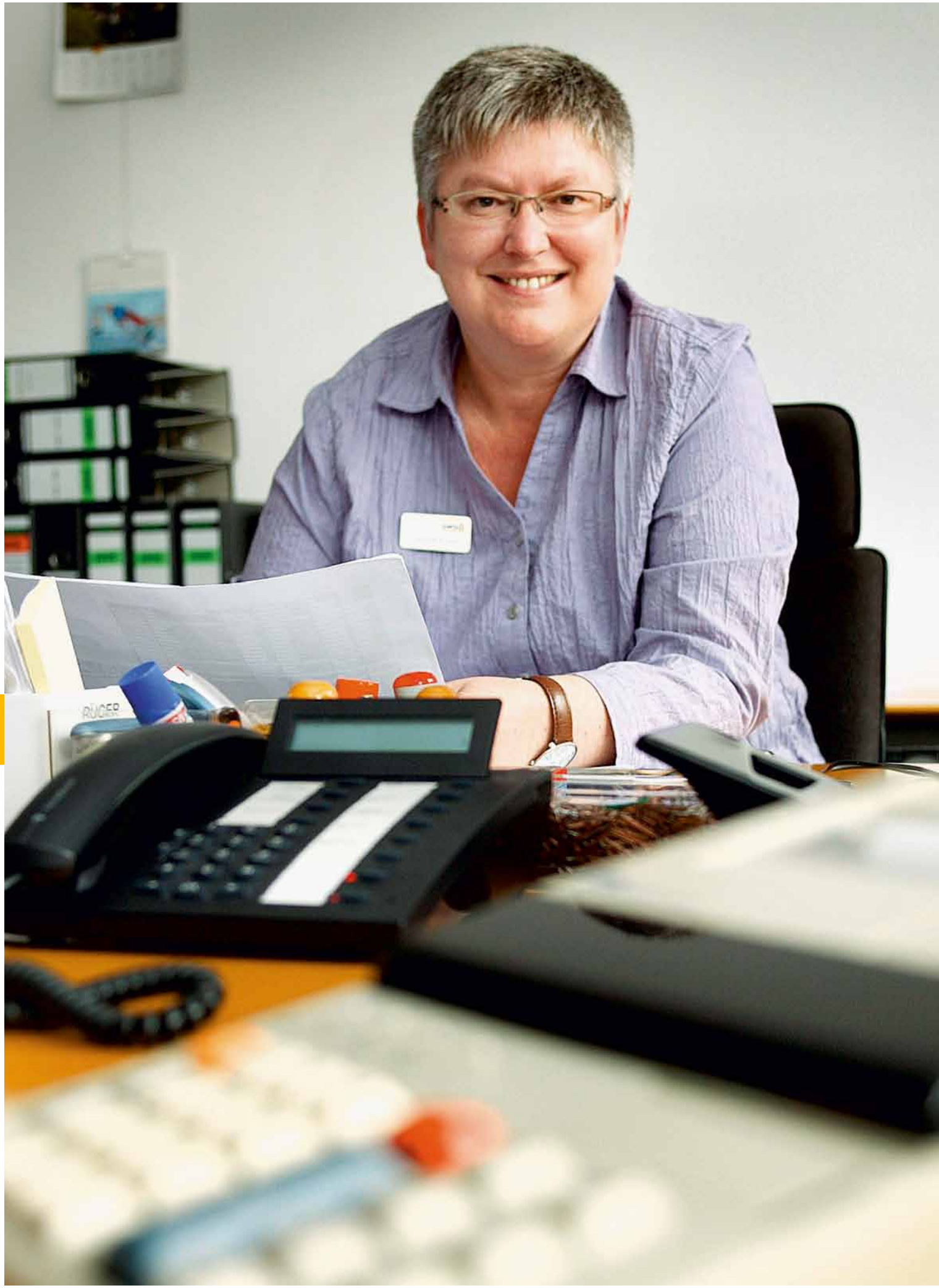
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung



Wilfried Wendel



Helmuth Caesar



JAHRESABSCHLUSS 2010

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

Aktiva		€	€	31.12.2009 €
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		608.408,00	932.460,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	711.067.651,64		685.801.218,12
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.399.823,87		33.220.650,47
3.	Grundstücke ohne Bauten	3.584.836,01		2.615.576,32
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	1.040.147,00		1.113.099,00
5.	Maschinen	1.869,00		2.506,00
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	368.221,00		393.105,00
7.	Anlagen im Bau	43.892.235,12		26.708.736,68
8.	Bauvorbereitungskosten	721.629,28		1.372.801,31
9.	Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	1.483.264,00		1.127.348,01
			793.559.676,92	752.355.040,91
III.	**Finanzanlagen**			
	Beteiligungen		373.202,62	815.616,04
			794.541.287,54	754.103.116,95
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	7.731.726,14		8.409.816,64
2.	Bauvorbereitungskosten	475.326,25		1.157.061,20
3.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	21.144.062,43		16.275.650,81
4.	Grundstücke mit fertigen Bauten	22.000,00		86.500,00
5.	Unfertige Leistungen	17.130.334,33		20.817.914,05
6.	Andere Vorräte	35.383,20		30.631,90
7.	Geleistete Anzahlungen	5.419,17		2.128.710,92
			46.544.251,52	48.906.285,52
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	2.891.368,34		1.825.107,31
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.422.508,12		994.881,12
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	35.000,00		1.874.530,62
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.430.299,61		1.280.530,33
			6.779.176,07	5.975.049,38
III.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.962.283,22	5.950.798,92
			61.285.710,81	60.832.133,82
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1.	Geldbeschaffungskosten	317.289,00		350.001,00
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.075,32		13.289,63
			327.364,32	363.290,63
			856.154.362,67	815.298.541,40

Passiva		€	31.12.2009 €
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	81.100.000,00	78.500.000,00
3.	Andere Gewinnrücklagen	119.200.000,00	98.900.000,00
		230.300.000,00	207.400.000,00
III.	**Bilanzgewinn**	5.107.478,20	5.020.388,81
		285.407.478,20	262.420.388,81
B.	**Sonderposten**		
1.	für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	33.586.677,65	35.028.930,16
2.	mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG	0,00	694.971,92
		33.586.677,65	35.723.902,08
C.	**Rückstellungen**		
1.	Rückstellungen für Pensionen	10.495.000,00	10.070.000,00
2.	Steuerrückstellungen	54.107,00	644.107,00
3.	Sonstige Rückstellungen	18.313.700,00	13.794.700,00
		28.862.807,00	24.508.807,00
D.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	400.152.425,38	385.965.550,02
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.306.535,44	59.569.232,17
3.	Erhaltene Anzahlungen	28.783.862,49	26.265.334,36
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.508.554,83	16.346.376,81
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.523.896,35	3.186.353,03
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	40.049,33	23.518,12
	- davon aus Steuern: EUR 16.652,82 (Vj. EUR 12.218,49)	507.315.323,82	491.356.364,51
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	982.076,00	1.289.079,00
		856.154.362,67	815.298.541,40



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

		€	€	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	117.603.411,04		110.372.617,13
	b) aus Verkauf von Grundstücken	14.914.696,00		9.476.316,49
	c) aus Betreuungstätigkeit	19.871,10		19.978,66
			132.537.978,14	119.868.912,28
2.	Erhöhung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		434.596,95	8.437.170,20
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.099.900,00	1.113.800,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		5.896.921,53	7.547.068,64
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	– 56.517.589,24		– 56.656.603,55
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	– 17.548.757,94		– 14.919.028,43
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	– 31.736,67		– 63.241,21
			– 74.098.083,85	– 71.638.873,19
			65.871.312,77	65.328.077,93
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	– 7.225.749,66		– 7.275.719,45
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	– 2.411.986,79		– 2.710.535,95
	- davon für Altersversorgung: EUR 735.435,60 (Vj. EUR 1.298.344,12)			
			– 9.637.736,45	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 22.598.589,54	– 22.712.393,41
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 4.748.660,63	–6.255.345,71
9.	Erträge aus Beteiligungen		0,00	1.858.752,52
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		240.948,55	198.500,09
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		– 344.609,55	0,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	- Aufwendungen aus der Abzinsung	– 691.321,30		0,00
	- übrige	– 14.064.079,71		– 13.152.582,30
			– 14.755.401,01	
13.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**14.027.264,14**	**15.278.753,72**
14.	Außerordentliche Erträge		1.141.400,66	0,00
	davon Erträge aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs. 1 bis 5 EGHGB (Übergangsvorschriften zum BilMoG) EUR 1.141.400,66 (Vj. TEUR 0)			
15.	Außerordentliche Aufwendungen		– 204.000,00	0,00
	davon Aufwendungen aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs. 1 bis 5 EGHGB (Übergangsvorschriften zum BilMoG) EUR 204.000,00 (Vj. TEUR 0)			
16.	**Außerordentliches Ergebnis**		**937.400,66**	**0,00**
17.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		– 135.722,91	– 584.036,95
18.	Sonstige Steuern		– 3.398.492,53	– 2.572.658,30
19.	**Jahresüberschuss**		**11.430.449,36**	**12.122.058,47**
20.	Einstellungen in Gewinnrücklagen			
	a) in die Bauerneuerungsrücklage	– 2.600.000,00		– 3.500.000,00
	b) in andere Gewinnrücklagen	– 3.722.971,16		– 3.601.669,66
			– 6.322.971,16	
21.	**Bilanzgewinn**		**5.107.478,20**	**5.020.388,81**



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.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wendet die Gesellschaft erstmals die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz eingeführten Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften an. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend Artikel 67 Abs. 8 EGHGB nicht an die geänderten Vorschriften angepasst.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufgrund der im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 erstmals angewandten Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes sind die Beträge im Anlagevermögen, im Sonderposten mit Rücklageanteil nach § 6b EStG, der Pensionsrückstellungen und der sonstigen Rückstellungen sowie die angesprochenen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mit den ausgewiesenen Vorjahresbeträgen vergleichbar.

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 bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen vermindert.

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

Bei **Wohngebäuden**, einschließlich der dazu gehörenden Räume, die nicht Wohnzwecken dienen, und Garagen, mit Baujahr vor dem 01. Januar 1925 erfolgt die Abschreibung grundsätzlich jährlich mit 2,5 % und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 jährlich mit 2,0 %.

Die Kosten der **Außenanlagen**, die nach dem 31. Dezember 2003 fertig gestellt worden sind, werden mit jährlich 6,7 % und im Übrigen mit jährlich 10,0 % 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 anderen Bauten** mit Baujahr vor dem 01. Januar 1925 werden grundsätzlich jährlich mit 2,5 % und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit jährlich 2,0 % abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertig gestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0 %. 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 voraussichtlichen Nutzungsdauern.

Bis zum Jahr 2009 sind geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 150,00 € im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als 150,00 € bis 1.000,00 €, die nach dem 31. Dezember 2007 und vor dem 01. Januar 2010 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 darauffolgenden Jahren abgeschrieben. Ab dem Jahr 2010 wird von dem neuen Wahlrecht Gebrauch gemacht und die geringwertigen Wirtschaftsgüter bis 410,00 € werden sofort abgeschrieben. Die Anschaffungskosten über 410,00 € werden linear abgeschrieben. Die Änderung der Bewertungsmethode in Bezug auf **die geringwertigen Wirtschaftsgüter** hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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

Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

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.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

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 IDW HFA 1/1984 gebildet.

Die **Rückstellungen für Pensionen** und die unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit sowie für Krankheitsbeihilfen basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von jährlich 5,15 %, erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % und erwartete Rentensteigerungen von 1,0 % zugrunde gelegt.

Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen werden unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesen. Sie berücksichtigen erkennbare Defizite in der Wirtschaftlichkeit aus der Vermietung von geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung. Die Berechnung der Rückstellungen erfolgt grundsätzlich durch Gegenüberstellung der zu erwartenden Mieterlöse mit den auf die Wohngebäude entfallenden kalkulierten Aufwendungen. Bei den Wohngebäuden wurden die bilanziellen Abschreibungen berücksichtigt. Die dabei entstehenden Unterdeckungen wurden über den Zeitraum der Mietpreisbindung berücksichtigt und auf den Bilanzstichtag gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 1.100 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 27.927 T€ entfallen 22.696 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen und 5.231 T€ auf Modernisierungen im bewohnten Zustand.

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. 0 T€).

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position sind u. a. vor dem 01. Januar 2000 angefallene Kosten der Geldbeschaffung ausgewiesen.

5. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2010 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

6. Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2010	BilMoG Umstellung zum 01.01.2010	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs	Bestand am 31.12.2010
	T€		T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	78.500	0	0	2.600	81.100
Andere Gewinnrücklagen	98.900	11.557	5.020	3.723	119.200
	207.400	11.557	5.020	6.323	230.300

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2010 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 61,00 € und 83,00 € und pro Garageneinheit 160,00 €.

Im Berichtsjahr wurden in die **anderen Gewinnrücklagen** folgende Beträge eingestellt:

	2010 T€
Erträge aus der Zuschreibung von Vermögensgegenständen (Rückgängigmachung von steuerlichen Sonderabschreibungen) nach Artikel 67 Abs. 4 Satz 2 EGHGB	10.703
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil nach Artikel 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB	695
Erträge aus der geänderten Bewertung von Rückstellungen nach Artikel 67 Abs. 1 Satz 3 EGHGB	159
	11.557

7. Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externer Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2010 8.040 T€. Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe (Vj. 7.648 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 1.715 T€.

8. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	7.800	4.405
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	1.932	1.175
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	1.660	1.462
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	1.214	1.510
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	959	0
Unterlassene Instandhaltung Monate 1 – 3	880	1.080
Prozesskosten	764	801
Ausstehende Rechnungen für Modernisierungen von Bauten des Anlagevermögens	740	354
Gewährleistung	638	800
Altersteilzeit	495	428
Schadenersatz	316	350
Urlaub und Gleitzeit	220	220
Technische Prüfungen	150	0
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	146	242
Übrige	400	968
	18.314	13.795

9. Verbindlichkeiten

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

10. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	30	45
Sonstige Vermögensgegenstände	504	125
	534	170
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.484	31.258
Erhaltene Anzahlungen	418	570
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.131	2.212
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.725	1
	32.758	34.041

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. Erhöhung (Vj. Erhöhung) 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. 0 T€).

12. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen	2010 T€	2009 T€
Auflösung		
von Rückstellungen	2.383	1.486
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.442	1.442
des Sonderpostens mit Rücklagenanteil gemäß § 6b EStG	0	1.165
Anlagenverkäufe	1.186	1.050
Erstattungen	411	1.737
Übrige	475	667
	5.897	7.547

13. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 5.841 T€ (Vj. 6.050 T€) enthalten.

14. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2010 T€	2009 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	477	1.346
Bauvorbereitungskosten	0	16
	477	1.362

Im Geschäftsjahr wurden keine Abschreibungen allein nach steuerrechtlichen Vorschriften auf das Anlagevermögen (Vj. 1.165 T€) mehr vorgenommen. Die Abschreibungen beruhten auf § 6b EStG.

15. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1.042 T€ enthalten. Im Berichtsjahr wurde keine Einstellung (Vj. 695 T€) in den Sonderposten mit Rücklagenanteil gemäß § 6b EStG vorgenommen.

16. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung von 345 T€ (Vj. 0 T€).

17. Außerordentliches Ergebnis

Das außerordentliche Ergebnis aufgrund der Erstanwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 01. Januar 2010 beträgt 937 T€ und setzt sich wie folgt zusammen:

	2010 T€
Erträge aus der Zuschreibung von Vermögensgegenständen (Rückgängigmachung von steuerlichen Sonderabschreibungen) nach Artikel 67 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Abs. 7 EGHGB	1.141
Aufwendungen aus der geänderten Bewertung von Rückstellungen nach Artikel 67 Abs. 7 EGHGB	– 204
	937

18. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

III. SONSTIGE ANGABEN

19. 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 fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2010 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 13.829 T€ und für die des Anlagevermögens auf 42.045 T€.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund 5.841 T€.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2010 insgesamt 141 T€.

20. 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. Nach vorläufigen Zahlen des kaufmännischen Partners beträgt das Eigenkapital zum 31. Dezember 2010 497 T€. Der vorläufige Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2010 einen Gewinn in Höhe von 67 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 33 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 2010 573 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2010 einen Verlust in Höhe von gerundet 590 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von gerundet 295 T€.

21. 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 Beschäftigungsumfangs verrechnet.

22. Gesamtbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 333 T€, für Mitglieder des Aufsichtsrats 23 T€ (davon 15 T€ Grundvergütung und 8 T€ Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 172 T€.

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

	Fixum	erfolgsbezogene Komponente	Sachleistungen
Wilfried Wendel	120 T€	62 T€	10 T€
Helmuth Caesar	92 T€	42 T€	7 T€

Für die Geschäftsführung bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

23. Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug im Geschäftsjahr 2010 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer 65 T€ und teilt sich auf in 63 T€ für Abschlussprüfungsleistungen und 2 T€ für sonstige Leistungen.

24. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2010 2.600 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 3.723 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.


SWSG
STUTTGARTER WOHNUNGS- UND
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH
IN STUTTGART ZU HAUSE

25. 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. 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 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 der Geschäftsführung

Helmuth Caesar
Technischer Geschäftsführer

Stuttgart, 30. März 2011
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung


gez. Wilfried Wendel


gez. Helmuth Caesar

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2010

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2010 €	Zugänge 2010 €	Abgänge 2010 €	Umbuchungen 2010 €	Stand 31.12.2010 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.193.909,79	15.918,04	0,00	0,00	2.209.827,83
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.000.134.730,48	21.521.604,88	2.673.663,00	+ 13.273.760,76	1.032.256.433,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.608.802,44	91.138,07	166.817,47	+ 54.000,00	57.587.123,04
Grundstücke ohne Bauten	2.490.315,43	1.789.736,59	0,00	– 695.216,01	3.584.836,01
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	2.592.636,65	77.203,53	17.280,09	0,00	2.652.560,09
Anlagen im Bau	26.708.736,68	24.233.247,80	0,00	– 7.049.749,36	43.892.235,12
Bauvorbereitungskosten	1.372.801,31	649.823,37	0,00	– 1.300.995,40	721.629,28
Anzahlung auf Sachanlagen	1.252.608,90	1.483.264,00	0,00	– 1.252.608,90	1.483.264,00
	1.094.460.885,90	49.846.018,24	2.857.760,56	+ 3.029.191,09	1.144.478.334,67
Finanzanlagen					
Beteiligungen	815.616,04	0,00	97.803,87	0,00	717.812,17
	1.097.470.411,73	49.861.936,28	2.955.564,43	+ 3.029.191,09	1.147.405.974,67

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	Buchwerte
Stand 01.01.2010 €	Zugänge 2010 €	Abgänge 2010 €	Umbuchungen 2010 €	Zuschreibungen 2010 €	Stand 31.12.2010 €	Stand 31.12.2009 €	Stand 31.12.2010 €
1.261.449,79	339.970,04	0,00	0,00	0,00	1.601.419,83	932.460,00	608.408,00
314.333.512,36	20.165.233,30	1.465.070,31	0,00	11.844.893,87	321.188.781,48	685.801.218,12	711.067.651,64
24.388.151,97	1.918.092,67	118.945,47	0,00	0,00	26.187.299,17	33.220.650,47	31.399.823,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.490.315,43	3.584.836,01
1.125.398,10	72.952,00	0,00	0,00	0,00	1.198.350,10	1.113.099,00	1.040.147,00
59.250,91	637,00	0,00	0,00	0,00	59.887,91	2.506,00	1.869,00
2.199.531,65	101.704,53	16.897,09	0,00	0,00	2.284.339,09	393.105,00	368.221,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.708.736,68	43.892.235,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.372.801,31	721.629,28
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.252.608,90	1.483.264,00
342.105.844,99	22.258.619,50	1.600.912,87	0,00	11.844.893,87	350.918.657,75	752.355.040,91	793.559.676,92
0,00	344.609,55	0,00	0,00	0,00	344.609,55	815.616,04	373.202,62
343.367.294,78	22.943.199,09	1.600.912,87	0,00	11.844.893,87	352.864.687,13	754.103.116,95	794.541.287,54

FRISTIGKEIT UND GRUNDPFANDRECHTLICHE SICHERUNG DER VERBINDLICHKEITEN (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von	
	31.12.2010	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(385.965.550,02) 400.152.425,38	(10.960.422,72) 12.661.728,25	(36.720.893,10) 45.789.494,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(59.569.232,17) 51.306.535,44	(2.180.428,53) 1.540.902,77	(6.289.063,96) 5.761.934,73
Erhaltene Anzahlungen	(26.265.334,36) 28.783.862,49	(26.265.334,36) 28.783.862,49	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(16.346.376,81) 19.508.554,83	(16.346.376,81) 19.508.554,83	(0,00) 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3.186.353,03) 7.523.896,35	(3.176.139,74) 7.523.896,35	(10.213,29) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(23.518,12) 40.049,33	(23.518,12) 29.836,04	(0,00) 10.213,29
	(491.356.364,51)	(58.952.220,28)	(43.020.170,35)
Gesamtbetrag	507.315.323,82	70.048.780,73	51.561.642,11

über 5 Jahren €	davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunal-bürgschaft gesichert €
(338.284.234,20)	(335.622.943,29)	(46.894.682,83)
341.701.203,04	352.783.537,85	43.965.978,76
(51.099.739,68)	(28.570.389,93)	(0,00)
44.003.697,94	23.059.497,22	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	0,00
(389.383.973,88)	(364.193.333,22)	(46.894.682,83)
385.704.900,98	375.843.035,07	43.965.978,76






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 6.322.971,16 durch den Aufsichtsrat gem. § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags 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 01. Januar bis 31. Dezember 2010 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, 30. März 2011

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Söhnle
Wirtschaftsprüfer

Schwarzer
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 9320-222 | FAX 0711 9320-120