

Geschäftsbericht 2011

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 lebens- und preiswerten Wohnraum bereit.



Zum Jahr 2011

Serviceangebot ausgebaut

Wirtschaftlich ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) seit Jahren gut aufgestellt, wie die Ergebnisse der vergangenen Jahre zweifellos belegen. Auch für 2011 kann die SWSG ein zufriedenstellendes Ergebnis vorweisen. Diese solide und konstante wirtschaftliche Lage ist die Basis dafür, dass die SWSG ihren sozialen Auftrag – die Bereitstellung lebens- und preiswerten Wohnraums – auch in die Tat umsetzen kann. Wie sehr sich die SWSG dieser Aufgaben verschrieben hat, beweist ein Blick auf die Aktivitäten des Jahres 2011: Rund 18.000 Wohnungen besitzt die SWSG insgesamt, davon werden jährlich rund 600 Wohnungen durch Modernisierungsmaßnahmen oder durch Abriss und Neubau auf den neuesten Stand gebracht. Das Jahr 2011 schlug hierbei mit 184 neu erstellten und 303 modernisierten Mietwohnungen zu Buche. Ferner wird derzeit an 204 neuen Mietwohnungen gebaut, an 368 weiteren Wohnungen waren die Modernisierungsarbeiten zum Jahresende noch nicht abgeschlossen. Im Gesamten hat die SWSG rund 68,6 Millionen Euro im Rahmen des Bestandsmanagements investiert.

Bei allen Maßnahmen geht es letztlich jedoch darum, dass sich die Mieter bei der SWSG wohlfühlen – zeitgemäße Wohnungen und preiswerte Mieten spielen dabei eine entscheidende Rolle. Doch darüber hinaus ist der Service eine weitere wichtige Komponente für die Zufriedenheit der Mieter. In diesem Punkt hat die SWSG in den vergangenen Jahren viel Boden gutgemacht. 2010 ist beispielsweise das Projekt „Servicewohnen“ gestartet, das kostengünstig haushaltsnahe Dienstleistungen anbietet und sich seit Beginn einer stetig wachsenden Resonanz erfreut. 2011 hat die SWSG ihr Serviceangebot nun um einen weiteren Baustein erweitert: Gemeinsam mit dem Stuttgarter Caritasverband bietet das kommunale Wohnungsunternehmen seit Mitte 2011 eine kostenlose Stromsparberatung für seine Mieter an. In Zeiten stetig steigender Nebenkosten kommt das Angebot gerade recht – das zeigt nicht zuletzt die beeindruckende Resonanz, die das Projekt seit dem ersten Tag vermelden kann. Da der Beratungsbedarf entsprechend groß ist, hat sich die SWSG dazu entschieden, die Stromsparberatung auch 2012 weiter anzubieten.

Auch in puncto „Breitbandkabelversorgung“ hatte die SWSG 2011 einen Erfolg zu vermelden. Dank des Vertragsabschlusses mit Kabel BW können die SWSG-Mieter von nun an auf das volle Medienpaket zu attraktiven Preisen zurückgreifen. Dabei war es der SWSG besonders wichtig, diese guten Konditionen auch langfristig für ihre Mieter zu sichern. Eine weitere Neuerung war zudem die Einführung des telefonischen Kundenservice, mit dem die SWSG auf das Ergebnis ihrer Kundenbefragung reagiert hat. War die Erreichbarkeit bislang kritisiert worden, konnte die SWSG diese dank des rund um die Uhr verfügbaren Service deutlich steigern.

Dass die SWSG 2011 zufrieden auf den Jahresabschluss blicken kann und gleichzeitig viele kleinere und größere Projekte auf den Weg gebracht hat, ist in erster Linie den engagierten Mitarbeitern zu verdanken. Ihre Begeisterung, sich für den Erfolg der SWSG einzusetzen, hat viele positive Auswirkungen – sowohl für die Kunden als auch für das Unternehmen selbst. Das verdient Anerkennung und Respekt.

Stuttgart, im Mai 2012

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse	6
SWSG 2011 – auf einen Blick	8
Organe der Gesellschaft	10
Bericht des Aufsichtsrats	12
Public Corporate Governance	14
40 Jahre Ehrenamt	18
„Damit die Würde bleibt“	20
Weniger Verbrauch, mehr vom Leben	22
Hilfe für die Helfenden	24
Treffpunkt für Jung und Alt	26
Die Idylle „Stadt“	30
Wachgeküsst	34
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011	36
Jahresabschluss 2011	54
Anhang für das Geschäftsjahr 2011	60
Bestätigungsvermerk	74



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

STAMMKAPITAL
50.000.000,– Euro

ALLEINGESELLSCHAFTERIN
Landeshauptstadt Stuttgart



SWSG 2011 – auf einen Blick

Bilanz	**2011**	**2010**
Bilanzsumme	881,1 Mio. €	856,2 Mio. €
Eigenkapital	301,3 Mio. €	285,4 Mio. €
Eigenkapitalquote	34,2 %	33,3 %
Ergebnis		
Bilanzgewinn	5,2 Mio. €	5,1 Mio. €
Jahresüberschuss	15,9 Mio. €	11,4 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	5,3 %	4,2 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36,9 Mio. €	40,0 Mio. €
Wohnungsbewirtschaftung		
eigene Mietwohnungen	17.988 WE	17.902 WE
Umsatzerlöse	112,6 Mio. €	117,6 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	6,22 €	6,09 €
Fertigstellungen Neubau	184 Einheiten	105 Einheiten
Investitionsvolumen Neubau	25,3 Mio. €	30,8 Mio. €
Fertigstellungen Modernisierung	303 Einheiten	305 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	17,9 Mio. €	19,0 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	25,4 Mio. €	23,6 Mio. €
Bauträgergeschäft		
Übergebene Eigentumsmaßnahmen	74 Einheiten	54 Einheiten
Umsatzerlöse	27,2 Mio. €	14,9 Mio. €
Liegenschaftsverkäufe		
Streubesitz- und Blockverkäufe	94 Einheiten	65 Einheiten
Erlöse	2,9 Mio. €	2,4 Mio. €
Mitarbeiter inkl. Auszubildenden		
(am Jahresende)	156,0	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, Fraktionsvorsitzende 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, Fraktionsvorsitzender FDP

7. Maria-Lina Kotelmann
Fachdozentin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SÖS/DIE LINKE

8. Niombo Lomba
Bis 22. September 2011, 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, Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/DIE GRÜNEN

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

12. Jochen Stopper
Ab 23. September 2011, Vorstandsreferent, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

13. Helga Vetter
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

14. 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 2010, den Wirtschaftsplan 2012 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 2011 gab es zwei Änderungen in der Besetzung des Aufsichtsrats der SWSG jeweils aufgrund eines personellen Wechsels innerhalb der Partei Bündnis 90/DIE GRÜNEN sowie der Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Stuttgart.

Mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung haben sich die SWSG und ihre Gremien zu der im Jahr 2006 ausgearbeiteten und im Oktober 2011 aktualisierten 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 2011 ausnahmslos erfüllt. Inhaltliche Änderungen, die sich aufgrund der jüngsten Aktualisierung ergeben haben, werden entsprechend angepasst. Im Sinne der Public Corporate Governance hat auch der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und über Verbesserungsmöglichkeiten beraten. Aus dem Kreis des Aufsichtsrats gab es 2011 einen Verstoß gegen die Verschwiegenheitspflicht, der in der nächsten Sitzung des Gremiums auf Veranlassung des Aufsichtsratsvorsitzenden intensiv erörtert wurde.

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht 2011 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH, 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 2011 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 2012

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 und im Oktober 2011 aktualisiert.

Die Public Corporate Governance der Landeshauptstadt Stuttgart soll dazu dienen,

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

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

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

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 einschließlich Quartalsberichten
- Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht
- Weitere Berichte und Gutachten

Geschäftsführung und Aufsichtsrat sind den Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Unternehmensführung nachgekommen.

Engagierter Aufsichtsrat
Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden mittels Entsendung durch die Gesellschafterin, die Landeshauptstadt Stuttgart, bestellt. Aufsichtsratsvorsitzender ist der für die Beteiligungsverwaltung zuständige Beigeordnete, der Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Gesellschafterin achtet auf eine kompetente und interessenkonfliktfreie Besetzung des Aufsichtsrats und eine angemessene Beteiligung von Frauen.

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2011 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. Gegenstand der Überwachung sind die Ordnungsmäßigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat hat im Rahmen seiner Überwachungsfunktion auch darauf geachtet, dass die operativen Ziele, die die Gesellschaft verfolgt, den strategischen Zielen der Gesellschaft nicht entgegenstehen. Er hat in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen sowie in drei Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen.

Anlässlich einer Fachexkursion des Aufsichtsrats nach Kopenhagen wurden beispielhafte Städtebau- und Wohnungsprojekte in einem vergleichbaren Umfeld besichtigt und für die künftige Arbeit der SWSG in diesem Segment bewertet.

Die Wertgrenzen für die unter einem Zustimmungsvorbehalt stehenden Arten von Geschäften und Rechtshandlungen werden regelmäßig überprüft. Der Aufsichtsrat hat sich mit der Qualität und Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Es waren nach seinen Feststellungen keine Ereignisse zu verzeichnen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen.

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

Es wurden durch die Mitglieder des Aufsichtsrates 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 Aufsichtsrates 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.

Die Geschäftsführung hat darauf geachtet, dass keine geschäftlichen Beziehungen mit der Scientology Church und ihren Unterorganisationen eingegangen wurden und dies über entsprechende unternehmensinterne Regelungen sichergestellt.

Spenden an politische Parteien oder diesen nahestehenden Einrichtungen wurden nicht gewährt. Derivative Finanzprodukte wurden nicht eingesetzt.

Zusammen mit den Mitarbeitern wurden übergeordnete Unternehmensziele ausformuliert und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. 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 2011 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 Geschäftsführung hat für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen (Compliance). Die SWSG hat im Jahr 2011 eine Compliance-Richtlinie erarbeitet. Diese soll, auch zum Schutz der Mitarbeiter und zur Wahrung und Schaffung von Sicherheit und Transparenz, einheitliche, praktisch anwendbare und inhaltlich schlüssige Hinweise im Sinne einer Verhaltensorientierung für Situationen im beruflichen Alltag geben. Die Compliance-Richtlinie wurde dem Aufsichtsrat in einer Aufsichtsratssitzung in 2011 vorgestellt.

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

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

Für die Geschäftsführung wurde im Jahr 1999 eine D&O-Versicherung abgeschlossen und vom Aufsichtsrat genehmigt. Im Jahr 2009 wurde mit Wirkung zum 01. Januar 2010 der Selbstbehalt an die damals gültige Regelung angepasst. Die Anpassung an den am 27. Oktober 2011 überarbeiteten Public Corporate Governance Kodex wird im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Anstellungsverträge erfolgen.

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.

Verschwiegenheitspflicht

Die Aufsichtsratsmitglieder unterliegen grundsätzlich der Verschwiegenheitspflicht. Ist im Ausnahmefall ein Bericht an Dritte zulässig, muss dabei gewährleistet sein, dass bei den Berichten die Vertraulichkeit gewahrt ist.

Aus einer Aufsichtsratssitzung der SWSG im Geschäftsjahr 2009 sind dem Mieterverein Stuttgart im Jahr 2011 vertrauliche schriftliche Unterlagen zugegangen.
Der Mieterverein hat diese Unterlagen als angeblichen Beweis in einem Verfahren gegen die SWSG eingebracht.





40 Jahre Ehrenamt

Mieterbeirat der SWSG feiert Jubiläum

Als eines der ersten Wohnungsunternehmen in Deutschland hat die SWSG 1971 einen Mieterbeirat ins Leben gerufen. Seit nunmehr 40 Jahren setzen sich die ehrenamtlichen Mieterbeiräte für die Belange der Mieter ein. Im Mai 2011 wurde das Jubiläum gemeinsam gefeiert.

Ein besonderes Jubiläum konnten die SWSG und ihre Mieterbeiräte im Jahr 2011 begehen: Seit 1971, also seit 40 Jahren, gibt es bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) einen Mieterbeirat, der als ehrenamtliches Bindeglied zwischen Mietern und SWSG fungiert. So viel Engagement gilt es bei einem „runden Geburtstag“ natürlich auch gebührend zu würdigen. Zahlreiche ehemalige und amtierende Mieterbeiräte, Vertreter von Mieterbeiräten anderer Städte, Mitarbeiter der SWSG sowie ein Großteil des Aufsichtsrats hatten sich deshalb im Restaurant am Allianz-Stadion in Stuttgart-Vaihingen eingefunden, um gemeinsam zu feiern. Und wer ganz genau hinsah, konnte sogar noch ein zweites Jubiläum ausmachen: Einerseits das 40. Bestehen des Mieterbeirats, andererseits waren vor 25 Jahren auch rund 8.000 städtische Wohnungen in den Bestand der SWSG aufgenommen worden. Da diese bis 1986 keinen eigenen Mieterbeirat hatten, bedeutet das Jahr 2011 gleichzeitig auch das 25. Mieterbeirats-Jubiläum für die ehemals städtischen Wohnungen.

„40 Jahre Mieterbeirat, das sind vier Jahrzehnte außergewöhnliches, persönliches Engagement. Das ist eine beachtliche Leistung“, zeigte sich Michael Föll, der Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart und Vorsitzender des Aufsichtsrats der SWSG, beeindruckt. Darüber hinaus hob der Erste Bürgermeister auch die Leistung der Mieterbeiräte hervor, da diese mit ihrer Arbeit einen hohen Anteil am sozialen Frieden in Stuttgart hätten. Grundlage für diese Leistung bildeten eine gute Kommunikation und eine enge Zusammenarbeit zwischen Mieterbeirat und den Mitarbeitern des Bestandsmanagements der SWSG. Dass sowohl die Kommunikation als auch die Zusammenarbeit passe, dazu habe Gunter Reich einen maßgeblichen Beitrag geliefert, wie Föll feststellte. So ist der Vorsitzende des Mieterbeiratsvorstands seit 25 Jahren ohne Unterbrechung im Vorstand des Mieterbeirats. Aufgrund dieses herausragenden Engagements zeichnete ihn Föll mit der Ehrenmünze der Landeshauptstadt Stuttgart aus. „Damit würdigen wir den langjährigen Verdienst eines ungeheuer engagierten Menschen für unsere Stadtgemeinschaft“, betonte Föll. Damit verbunden seien die Ermutigung und die Bitte, auch in Zukunft – zum Wohle aller Bürger – in dieser Weise weiterzumachen.

Dem Lob für den Mieterbeirat kann sich auch Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG, anschließen. „40 Jahre Mieterbeirat, das sind 40 Jahre voller Diskussionen, aber auch Lösungen, die zu einer Verbesserung der Lebensqualität aller Mieter beigetragen haben“, sagte Wendel. Besonders wertvoll sei der Blickwinkel der Mieterbeiräte, der den SWSG-Mitarbeitern helfe, die Perspektive zu wechseln, um die Seite der Mieter zu verstehen. „Dieser Mieter-Blick hilft uns, konstruktiv miteinander zu arbeiten“, so Wendel weiter.

Auf dieser Basis soll es auch in den kommenden Jahren weitergehen – ob in der jetzigen Besetzung oder mit neuen Gesichtern ist allerdings noch unklar. Denn im Jahr 2012 dürfen die Mieter ihre Vertreter neu wählen. „Wir sind gespannt, wie sich die Mieter entscheiden – aber wir freuen uns auf jeden Fall auf weitere 40 Jahre gute Zusammenarbeit“, sagt Wendel.

Bild oben: Gunter Reich (Mitte) war sichtlich gerührt, als ihm der Erste Bürgermeister Michael Föll und SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel (re.) zur Ehrenmünze der Landeshauptstadt Stuttgart gratulierten.
Bild unten: Gute Stimmung herrschte auf der Jubiläumsfeier der SWSG-Mieterbeiräte.





„Damit die Würde bleibt“

Demenz-Fachtagung schärft den Blick in die Zukunft

Begleitung statt Betreuung, Aufklärung, Verständnis, selbstbestimmtes Leben – es sind Schlagworte wie diese, die auf der von der SWSG gesponserten Fachtagung „Demenz“ immer wieder zu hören waren. Ziel war, erste Ansätze für ein würdiges Leben mit der Krankheit „Demenz“ zu finden.

Allein die Fakten lösen zumeist Unbehagen aus – rund eine Million Demenzkranke gibt es in Deutschland, rund 200.000 Menschen erkranken jährlich neu. Ebenso ernüchternd sind die Zukunftsprognosen: Stand heute wird jeder Zweite bis Dritte von uns einige Jahre seines Lebens von einer Demenzerkrankung begleitet werden. Auch das Schicksal des ehemaligen Schalke-Managers Rudi Assauer, der Anfang 2012 seine Alzheimer-Erkrankung öffentlich gemacht hat, rüttelt wach. Prominente Beispiele wie US-Präsident Ronald Reagan, Hollywoodstar Charlton Heston oder Schauspielerin Inge Meysel machen gleichfalls deutlich, dass Demenz jeden betreffen könnte. Umso wichtiger ist es, das Thema „Demenz“ zu enttabuisieren. Darin waren sich die Organisatoren der Fachtagung „Demenz“ – das Netzwerk Demenz Stuttgart und der Stuttgarter Treffpunkt Senior – einig. „Wir müssen das Thema in der Breite bekannter machen“, sagt auch Professor Stephan Ferdinand von der Stuttgarter Hochschule der Medien, der als Moderator durch den Tag führte. Bei den rund 200 Zuhörern rannte er mit dieser Forderung offene Türen ein. Denn wie bei den vielen Gesprächen am Rande der Tagung deutlich wird, wünschen sich Experten querbeet durch alle Arten von Einrichtungen, Vereinen und Institutionen eine bessere Aufklärung der Bevölkerung über die Krankheit „Demenz“.

SWSG als Hauptsponsor

Es lohnt sich daher, das Thema „Demenz“ interdisziplinär zu betrachten, denn die Krankheit unterscheidet nicht nach Geschlecht, Bildung, Herkunft oder Kultur. Entsprechend bunt gemischt präsentierte sich daher auch die Teilnehmerliste der Fachtagung. Aus diesem Blickwinkel erscheint auch die Unterstützung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG), die sich als Hauptsponsor engagiert hatte, als durchaus naheliegend. Denn die Beschäftigung mit Demenz offenbart auch die Notwendigkeit, sich der Frage zu stellen, wie Erkrankte möglichst lange, möglichst selbstbestimmt in ihren Wohnungen wohnen bleiben können. „Im Umgang mit demenzkranken Mietern erhalten wir fachliche Unterstützung von unserer Abteilung Sozialmanagement. Generell sind wir hier aber noch am Anfang“, stellte Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG, fest. Er erhoffte sich von der Tagung vor allem Impulse für die Planung des weiteren Vorgehens der SWSG. Isabel Fezer, Sozialbürgermeisterin der Landeshauptstadt Stuttgart, betonte den Bedarf, das Thema „Demenz“ mehr in den Fokus zu rücken, ebenfalls ausdrücklich. Es gelte, Netzwerke zu stärken, die Diagnosefähigkeit zu verbessern und auch die Krankenkassen mit ins Boot zu nehmen.

Ziel der Tagung war, sich über Ansichten, Vorstellungen und Visionen auszutauschen, wie unser Leben mit Demenz in 30 Jahren aussehen könnte. Neben den Dialoggruppen, in denen sich die Teilnehmer austauschen konnten, berichteten renommierte Experten wie Dr. Horst Christian Vollmar vom Deutschen Zentrum für Neurogenerative Erkrankungen oder Professor Andreas Kruse von der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg über ihre Forschungen und Erfahrungen auf dem Gebiet der Altersforschung und der Demenzerkrankungen. „Es ging nicht um fertige Konzepte, sondern vielmehr darum, gemeinsam Visionen zu entwickeln, die unseren Bedürfnissen in der Zukunft gerecht werden können – das ist uns auch gelungen“, erklärte Wendel. Ein wünschenswertes Szenario zeichnete dabei Dr. Vollmar mit seiner Vision, Demenz zu meistern. „Das bedeutet, dass sich die Versorgungssituation deutlich verbessern kann, wenn ein Umdenken in der Gesellschaft stattfindet“, sagte Vollmar. Es ginge darum, gesellschaftliche Ressourcen zu bündeln und innovative Wohnkonzepte zu entwickeln. Sein Fazit: „Die gute Botschaft ist: Es gibt positive Szenarien für ein Leben mit Demenz – jede Investition in eine gute Versorgung zahlt sich aus.“ Zu dieser positiven Botschaft passt der Bericht der „Zeit“, die 2011 unter dem Titel „Damit die Würde bleibt“ Menschen vorstellt, die ihrer Krankheit offen begegnen. Oder wie Sozialbürgermeisterin Isabel Fezer passend feststellt: „Demenz kann auch als Chance verstanden werden.“ Die SWSG – an diesem Tag mit vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vertreten – hat diesen Tag jedenfalls zum Anlass genommen, um sich noch intensiver mit dem Thema und dessen Auswirkungen auf die Mieter und die SWSG auseinanderzusetzen. „Wir wollen heute beginnen, uns auf morgen vorzubereiten“, sagte Wendel.

Bild oben: Professor Stephan Ferdinand (Mitte) im Gespräch mit Sozialbürgermeisterin Isabel Fezer und SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel
Bild unten: Expertenrunde zum Thema „Wohnumfeld und Demenz“: Geschäftsführer Helmuth Caesar, Professor Stephan Ferdinand, Dr. Heidrun Mollenkopf und Dr. Ing. Detlef Kron (v. li.)





Weniger Verbrauch, mehr vom Leben

Kostenlose Energiespartipps für SWSG-Mieter

Bislang haben die Stromsparberater der Caritas ausschließlich wirtschaftlich schwache Haushalte beraten. Doch dank der Kooperation zwischen SWSG und Caritas können nun auch alle anderen SWSG-Mieter von den kostenlosen Energiesparttipps profitieren.

Die „Stromsparberater“ des Caritasverbandes sind ein bundesweites Erfolgsprojekt. Auch in Stuttgart haben bereits über 600 einkommensschwache Haushalte die Beratung in Anspruch genommen. Bisher war das Angebot aber ausschließlich den Mietern vorbehalten, die Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld beziehen. Doch die Nachfrage ist groß – schließlich haben sich die Energiekosten seit dem Jahr 2000 nahezu verdoppelt. Ein Ende der Verteuerung ist nicht in Sicht, im Gegenteil: Prognosen zufolge werden die Energiekosten weiter steigen. Diese Entwicklung wird auch bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) mit Sorge betrachtet. „Deutlich steigende Nebenkosten wirken sich unmittelbar auf unsere Mieter aus“, stellt Peter Steudler, Leiter der Abteilung Sozialmanagement, fest. Vor allem dort, wo hohe Nebenkosten auf Einkommen stoßen, die nur knapp nicht mehr der Förderung unterliegen, ist die Situation angespannt. „Und genau dort wollen wir mit unserem kostenlosen Angebot ansetzen“, betont Steudler.

Fruchtbare Kooperation

Aus diesem Grund haben sich SWSG und Caritas zusammengesetzt und in Anlehnung an das Bundesprojekt „Stromspar-Check“ ein Konzept entwickelt, das auch anderen SWSG-Mietern die Chance eröffnet, kostenlos professionelle Energiespartipps zu erhalten. „Uns hat die Idee gefallen, dass den Menschen Hilfe zur Selbsthilfe aufgezeigt wird“, sagt Steudler und hat damit gerade die kleinen Taten im Blick, die jedoch eine große Wirkung entfalten. Denn schon kleine technische Neuerungen, wie abschaltbare Steckdosenleisten und Wasser sparende Duschköpfe, oder aber die bewusste Änderung des Verhaltens können die Energiekosten deutlich reduzieren.

Insgesamt umfasst die Beratung zwei Besuche. Beim ersten Besuch wird der energetische Ist-Zustand analysiert. Diese Infos werden erfasst und in eine Datenbank eingegeben, die dann wiederum eine genaue Angabe des Einsparpotentials liefert. Das Ergebnis spricht für sich: „Im Schnitt können pro Haushalt zwischen 90 und 160 Euro pro Jahr eingespart werden“, schildert Caritas-Projektleiter Oliver Rademann. Wie genau es zu dieser Ersparnis kommt, das erklären die Stromsparberater beim zweiten Besuch. Ein eigens erstellter Einsparbericht schlüsselt den Verbrauch von Strom, Wasser und Heizung detailliert auf. Als Nächstes bewerten die Stromsparberater den individuellen Verbrauch in Relation zur Wohnungsgröße und zur Anzahl der Personen. „Die Ergebnisse werden den Mietern dann beim zweiten Besuch vorgestellt“, erklärt Steudler: „Daraus abgeleitet, ergeben sich Einspar- und Verhaltenstipps, deren Befolgung zu niedrigeren Energiekosten führt.“ Dabei wird auch ausgerechnet, wie viel Geld man sparen kann, wenn man beispielsweise Waschmaschine und Geschirrspüler immer nur dann laufen lässt, wenn sie voll sind. Doch auch mit zwei Minuten weniger Duschen oder mit einer sinnvollen Verwendung des Handy-Ladegeräts kann Geld gespart werden.

Positives Fazit

Das Fazit nach den ersten Monaten fällt jedenfalls mehr als positiv aus: „Gerade in den ersten Wochen sind wir von Anfragen geradezu überrannt worden“, sagt Steudler. Mehr als 330 Beratungen sind aufgrund der Initiative der SWSG bereits zustande gekommen, weitere 50 Mieter warten noch auf einen Besuch der Stromsparberater. Ziel ist nun, die Stromsparberatung zu einem festen Bestandteil des Serviceangebots der SWSG zu machen. Steudler: „Es wäre schön, wenn wir gerade den Mietern, die besonders hohe Heizkosten haben, auf diese Weise weiterhelfen können.“

Bild oben: Die Ergebnisse des ersten Besuches werden in einem Einsparbericht zusammengefasst.
Bild unten: Einsparpotentiale gibt es in jedem Haushalt, wie die Stromsparberater beweisen.





Hilfe für die Helfenden

SWSG unterstützt fünf soziale Initiativen

Gleich fünf Stuttgarter Einrichtungen konnten sich im Jahr 2011 über die Unterstützung der SWSG freuen. Die Spenden kommen mit der diakonischen Beratungsstelle „Kompass“, dem Stadtteiltreff „Oase“, der Jugendfarm Birkach, dem Donum vitae Regionalverband Stuttgart und dem Haus der Begegnung in Giebel Initiativen mit ganz unterschiedlichen Zielgruppen zugute.

Bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) treffen die unterschiedlichsten Nationen, Kulturen und alle Generationen aufeinander. Ebenso unterschiedlich waren deshalb auch die fünf sozialen Einrichtungen, die die SWSG im Jahr 2011 mit größeren Spenden bedacht hat:

Diakonische Beratungsstelle „Kompass“
Über Unterstützung konnte sich die diakonische Beratungsstelle „Kompass“ freuen. Wie der Name schon sagt, bietet die offene Beratungsstelle Orientierung in Form eines Cafés an. Das Konzept beruht auf einer Mischung zwischen Beratung und Kommunikation. Einziges Manko des „Kompass“: die Räumlichkeiten. So war eine persönliche Beratung bei vertraulichen Themen aus Mangel an einem abgetrennten Raum nur schwer möglich. Dank der Spende der SWSG konnte nun eine Wand eingezogen und ein entsprechend ausgestattetes Zimmer gebaut werden.

Stadtteiltreff „Oase“
Mit ihrer Spende hat die SWSG auch zum Fortbestand des Stadtteiltreffs „Oase“ beigetragen. Das kommt auch vielen SWSG-Mietern zugute, von denen gerade die Älteren das Angebot im Bürgerhaus Rot nutzen: Mittagessen zum Selbstkostenpreis, Kaffeebetrieb mit der Möglichkeit zum Zeitunglesen sowie Zeit für Gespräche oder eine Runde „Mensch ärgere Dich nicht“. „In Rot gibt es sehr viele ältere, alleinstehende Mieter. Dieses Angebot sorgt dafür, dass sie in Kontakt mit anderen Menschen bleiben und bei Bedarf auch schnell und unbürokratisch beraten werden, wenn sie Hilfe brauchen“, sagt Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG.

Jugendfarm Birkach e.V.
Rund 420.000 Euro kostet das neue Farmhaus der Jugendfarm Birkach. Ein Großteil der Kosten war dank des Zuschusses der Landeshauptstadt Stuttgart, vielen Spenden und der Eigeninitiative der Vereinsmitglieder gedeckt. Die SWSG hat im Jahr 2011 die letzte noch fehlende Summe beigesteuert und damit „die Sache rund gemacht“, wie Heike Fiestas Cueto, die Vorsitzende der Jugendfarm Birkach e.V., feststellt. Für die SWSG ist die Unterstützung naheliegend: „Unser Wohngebiet liegt in der direkten Nachbarschaft. Viele Kinder aus SWSG-Wohnungen nutzen das Angebot der Jugendfarm. Institutionen, die so viel für unsere Mieter tun, unterstützen wir gerne“, sagt Peter Steudler, Leiter der Abteilung Sozialmanagement.

Donum vitae Regionalverband Stuttgart e.V.
Seit zehn Jahren gibt es die Schwangerschafts- und Sexualberatung des Donum vitae Regionalverbands Stuttgart. Um ungewollten Schwangerschaften vorzubeugen, setzt Donum vitae auf Prävention. Dazu geht das Team direkt an Schulen. Besonders gut kommt das Theaterprojekt an. Im Zuge dessen setzen sich Schüler mit den Themen „Sexualität, Schwangerschaft und Verhütung“ auseinander. Mit der Spende der SWSG kann das Projekt auch in Zukunft fortgeführt werden, da sie hilft, Theaterpädagogen, Honorarkräfte, Materialien und Prospekte zu finanzieren.

Haus der Begegnung Giebel e.V.
Mit Applaus quittieren die Besucher des Mittagstisches des Hauses der Begegnung die Spende der SWSG, die den Fortbestand des guten und günstigen Mittagessens in Giebel sicherstellt. „Gerade für viele ältere Menschen ist der Mittagstisch oftmals die einzige Gelegenheit, das Haus zu verlassen und unter Menschen zu kommen. Daher freut es uns sehr, dass wir diese Unterstützung der SWSG erhalten“, sagt Heidi Spreng. Ob des breiten Angebots, das von Bridge-Partien bis zur Sturzprävention reicht, war SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel voll des Lobes: „Das gesamte Konzept ist sehr, sehr liebevoll aufgezogen. Dieses tolle Engagement ist für den Stadtteil, in dem sich auch viele SWSG-Wohnungen befinden, besonders wichtig“.

Bild oben: Peter Steudler, Leiter der Abteilung Sozialmanagement der SWSG, übergibt den symbolischen Spendenscheck an Heike Fiestas Cueto und die Kinder der Jugendfarm Birkach. Bild unten: Der Mittagstisch ist gesichert: Das Team des Hauses der Begegnungen und dessen Besucher freuen sich mit SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel über die Spende.





Treffpunkt für Jung und Alt

Außenanlagen: SWSG schafft Aufenthaltsqualität für alle Altersklassen

Aus gutem Grund legt die SWSG ihren Fokus bei der Gestaltung der Außenanlagen auf Angebote, die Jung und Alt gleichermaßen ansprechen. Denn dass das Wohnumfeld maßgeblich zur Zufriedenheit der Mieter beiträgt, ist allseits bekannt. Ziel ist daher, einen Treffpunkt für die unterschiedlichen Altersgruppen und deren Bedürfnisse anzubieten.

Mit Spielplätzen verbindet man im Allgemeinen Orte, die Kindern vorbehalten sind. Auch bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) sollen die Spielflächen natürlich in erster Linie den jüngeren Mietern gefallen. Darüber hinaus sollen aber auch alle anderen Bewohner Spaß an schön gestalteten Außenflächen haben und sich gerne dort aufhalten. Wird also modernisiert oder neu gebaut, betrifft das nicht nur die Wohnungen selbst – auch über die Außenflächen machen sich die Planer der SWSG intensiv Gedanken. „Spielflächen sollten vor allem eines schaffen: die verschiedenen Generationen und Kulturen zu verbinden“, betont Gartenbautechniker Tobias Risel, der sich bei der SWSG für die Gestaltung der Außenanlagen verantwortlich zeichnet. Spielanlagen sind für Risel damit ein Ort der Kommunikation, also idealerweise ein Treffpunkt für Kinder, Jugendliche, Familien, Singles, Paare und Senioren.

Individuelle Lösungen

Eine Pauschallösung für die Gestaltung der Außenanlagen gibt es jedoch nicht. Deshalb stimmt sich Risel mit dem Bestandsmanagement ab und holt sich möglichst oft auch die Rückmeldung der Bewohner ein. „Man muss sich im Einzelnen anschauen, wie die Gegebenheiten vor Ort sind und welche Bedürfnisse man bei der Planung berücksichtigen sollte“, meint er. So mache eine größere Fläche, die beispielsweise für Mieterfeste oder Picknicks genutzt werden kann, nur Sinn, wenn die Mieter Interesse an Treffen im Freien haben.

2011 hat sich die SWSG beispielsweise dem Spielplatz in der Wolframstraße in Stuttgart-Mitte angenommen.

„Hier hatten wir zum einen die besondere Situation durch die Innenstadtlage, zum anderen war der Platz noch im Stil der 80er Jahre gestaltet und entsprechend unattraktiv“, berichtet der Gartenbautechniker mit Blick auf dichtes Gebüsch und hässliche Mauern. Ziel war, die vorherrschende städtische Struktur aufzunehmen, den Platz zu öffnen und Spielgeräte zu schaffen, die auch genutzt werden. Heute können sich die Bewohner über einen hellen, nach innen geöffneten Platz mit hoher Aufenthaltsqualität freuen. „Wir haben alles aufgelockert und einen urbanen Bereich geschaffen, der auch angenommen wird“, sagt Risel. Großer Beliebtheit bei den Kindern erfreut sich vor allem der so genannte „Boulderwürfel“. „Der kommt richtig gut an“, stellt der SWSG-Planer zufrieden fest. Der Würfel kann sowohl um- als auch beklettert werden und ist somit für den hohen kindlichen Bewegungsdrang bestens geeignet. Nun wird überlegt, den Würfel auch andernorts zu installieren.

Überhaupt hat die SWSG in jüngster Zeit einiges in ihre Spielplätze investiert. Rund eine Million Euro gibt sie pro Jahr für die Instandhaltung, Modernisierung und Neugestaltung der Spielflächen aus. Mit Klettergeräten, Heckenlabyrinthen und individuellen Lösungen wie jüngst dem Fahrradparcours in Stuttgart-Giebel sollen die Kinder voll und ganz auf ihre Kosten kommen. „Dabei hat ein Umdenken stattgefunden“, berichtet Risel. Waren früher einzelne Spielpunkte mit Sandkasten und Wippfigur modern, setzt man heute auf größere zusammenhängende Spielflächen, die eben auch für andere Generationen einen Aufenthaltswert besitzen. Eine Herausforderung ist dabei nicht nur, den Platz zur Begegnungsstätte für Jung und Alt zu machen, sondern auch altersgerechte Spielgeräte anzubieten. Risel: „Schlussendlich geht es aber immer um eine gute Mischung – wenn man vorbeifährt und einen belebten Quartiersplatz sieht, weiß man, dass man alles richtig gemacht hat.“

Bild oben: Die Korbschaukel ist eines der beliebtesten Spielgeräte (hier: Spielplatz Engelbergstraße, Stuttgart-Giebel).
Bild unten: Spielplatz Hausenring, Stuttgart-Hausen





Bild rechts:
Gerutscht wird
überall gerne.

Bild links:
Spielplatz Bockelstraße,
Stuttgart-Heumaden



Bild rechts:
Der neue Fahrradparcours an der
Engelbergstraße in Stuttgart-Giebel
erfreut sich großer Beliebtheit.





Die Idylle „Stadt“

Mini-Quartiere stärken die Identifikation

Die Vorteile urbanen Wohnens genießen, ohne dabei in einer anonymen Nachbarschaft leben zu müssen – diese Vision hat die Bauabteilung der SWSG im Sinn, wenn sie größere Projekte angeht. Bewohner sollen sich auf diese Weise besser mit ihrem „Mini-Quartier“ identifizieren.

Alexander Mitscherlich sprach in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts von der „Unwirtlichkeit der Städte“. Doch konnte er damals auch schwerlich ahnen, dass modernes, urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert eben auch die Verbindung mit viel Grün und kleineren Nachbarschaften vorsieht. Die neuen Konzepte machen die Innenstadt wieder wohnlich und holen die Natur in die Stadt. Bei Projekten mit entsprechendem Gestaltungsspielraum ist es der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) deswegen immer ein Anliegen, so genannte „Mini-Quartiere“ innerhalb von Stadtteilen zu schaffen. „Die Erfahrung zeigt, dass sich die Bewohner mit solchen eigenständigen, kleinen Nachbarschaften stärker identifizieren, sich besonders wohlfühlen und sich auch sozial mehr engagieren“, sagt Helmuth Caesar, der Technische Geschäftsführer der SWSG.

Autofreier Innenbereich

Ein gutes Beispiel für ein Mini-Quartier ist das Neubaugebiet Frankfurter Straße/Sparrhärmlingweg in Stuttgart-Bad Cannstatt. Im Frühjahr 2011 hat die SWSG hier 50 Mietwohnungen und eine Arztpraxis fertiggestellt. Dank der Tiefgarage konnte der innere Bereich des Quartiers frei gestaltet werden. Das Ergebnis: ein autofreier Bereich, der schön bepflanzt als Treffpunkt für die Bewohner dient. „Solche Flächen sind Orte, an denen Nachbarn zusammenkommen – das nimmt der Stadt die Anonymität“, stellt Caesar fest.

Im Entstehen ist derzeit auch ein „Mini-Quartier“ an der Gundelsheimer Straße in Stuttgart-Rot. Seit November 2011 baut die SWSG hier an 22 Miet- und 23 Eigentumswohnungen. „Wir setzen hier auf qualitätsvolle und erschwingliche Wohnungen, die den Stadtteil nachhaltig aufwerten“, betont der Technische Geschäftsführer. Das Herz des neuen Wohngebiets stellt ein Quartiersplatz dar, der das nachbarschaftliche Miteinander forcieren soll. „Durch die kompakten, familienfreundlichen Grundrisse haben wir vor allem Familien im Blick – der Quartiersplatz soll eine Art Treffpunkt werden. Also ein Ort, an dem die Begegnung zwischen den Generationen stattfinden kann“, erklärt Caesar. Um den Platz heimeliger zu machen, sollen Bäume gepflanzt und Sitzgelegenheiten bereitgestellt werden. Schon vor der Fertigstellung hat der Platz bereits einen Namen bekommen. Nach einem öffentlichen Wettbewerb haben sich die Bürger für den Namen „Adam-Krämer-Platz“ ausgesprochen – benannt nach einem Gründungsmitglied des späteren SV Rot.

Urbanes Wohnen im Grünen

Städtisches Wohnen mit viel Grün verbindet auch das Bauvorhaben „Wohnen am Schönbergblick“ in Stuttgart-Birkach. Seit Mai 2010 laufen die Bauarbeiten an dem 23-Millionen-Euro-Projekt auf dem Areal der ehemaligen Rinderunion. 83 Wohnungen werden insgesamt an der Aulendorfer/Erisdorfer Straße entstehen. Der erste Bauabschnitt (53 Eigentumswohnungen) ist bereits fertig. Weitere zwölf Mietwohnungen für „mittlere Einkommensbezieher“, vier frei finanzierte Mietwohnungen sowie 14 öffentlich geförderte Mietwohnungen werden den zukünftigen Mietern dann zur Jahreshälfte 2012 zur Verfügung stehen. „Wir haben hier eine Mischnutzung – sowohl im Hinblick auf das Sozialgefüge als auch auf die unterschiedlichen Wohnungstypen. Diese Mischung, die herrliche Fernsicht sowie die Möglichkeit des urbanen Lebens mitten im Grünen ergeben ein hochinteressantes Angebot für Jung, Alt und für Familien“, betont Caesar und verweist in diesem Zusammenhang auch auf das komplett autofreie Quartier, in dem jede Wohnung – trotz Hanglage – barrierefrei erreichbar ist. Auch bei diesem Bauvorhaben ist Wert auf ein breites Angebot an Gemeinschaftsflächen als nachbarschaftsfördernder Treffpunkt gelegt worden. Gleichermaßen typisch für den Anspruch der SWSG ist auch die Schaffung von Privatgärten, um den Bewohnern darüber hinaus auch Rückzugsmöglichkeiten zu bieten. „Einerseits binden wir neue Wohngebiete in die Struktur der Umgebung ein, andererseits schaffen wir eigenständige, kleine Quartiere. So versöhnen wir die Vorzüge urbanen und vorstädtischen Wohnens“, macht Caesar deutlich.

Bild oben: Sparrhärmlingweg, Stuttgart-Bad Cannstatt
Bild unten: Düsseldorfer Straße, Stuttgart-Bad Cannstatt



Bild rechts:
Burgstall-/Müllerstraße,
Stuttgart-Heslach



Bild links:
Karlshofstraße,
Stuttgart-Steckfeld



Bild rechts:
Sparrhärmlingweg,
Stuttgart-Bad Cannstatt



Wachgeküsst

SWSG haucht Siedlungen der 20er Jahre neues Leben ein

Rund 400 Wohnungen modernisiert die SWSG jährlich. Einen besonderen Stellenwert nehmen derzeit die Siedlungen aus den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts ein. Hier treffen bauhistorisch wertvolle Ensembles auf die Ansprüche modernen Wohnens – Modernisieren mit Augenmaß und Liebe zum Detail ist gefragt.

Siedlungen aus den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts stehen derzeit im Fokus der Modernisierungsbestrebungen der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Neben der Inselsiedlung, die die SWSG seit 2007 modernisiert, zählt dazu auch die Modernisierung der Wallmer-Siedlung (umfasst den Alten und den Neuen Wallmer) in Untertürkheim. Hier besitzt die SWSG rund 250 Wohnungen. Wie viele andere Stuttgarter Siedlungen wurde sie gebaut, um auf die allgemein herrschende Wohnungsnot zu reagieren. Sie beherbergte in erster Linie Arbeiter der nahe gelegenen Untertürkheimer Industrieansiedlungen. „Was damals durchaus als moderner Wohnraum gegolten hat, ist heute natürlich etwas in die Jahre gekommen“, stellt Caesar fest. Der Gesamtzustand der Gebäude ist altersbedingt, aber auch aus energetischen Gesichtspunkten stark renovierungsbedürftig. „Mit unseren Maßnahmen wollen wir sowohl die Wohn- als auch die Lebensqualität der Mieter steigern“, so Caesar weiter. Dabei besonders wichtig: Die enge Abstimmung mit dem Denkmalamt, die sicherstellt, dass der ursprüngliche Charakter der Siedlung möglichst detailgetreu erhalten bleibt.

Der so genannte „Alte Wallmer“ umfasst zwei Bauabschnitte mit jeweils 30 Wohnungen. Während der erste Bauabschnitt bereits fertig ist, wird der zweite Bauabschnitt Ende des Frühjahres 2012 bezugsfertig sein. Die Wohnungen wurden im unbewohnten Zustand komplett modernisiert, das heißt, sie wurden mit einer Zentralheizung sowie mit neuen Bädern, Türen, Böden und Fenstern ausgestattet. Darüber hinaus hat die SWSG die Dächer erneuert und gedämmt. Im Zuge dessen sind die Wohnungen nun auch mit Balkonen versehen worden.

Die Modernisierung des „Neuen Wallmers “ besteht aus insgesamt drei Bauabschnitten. 2011 wurde mit den 95 Wohnungen des ersten Bauabschnitts begonnen, 2012 und 2013 sollen die Bauabschnitte zwei und drei mit insgesamt 96 Wohnungen folgen. Die Wohnungen des „Neuen Wallmers“ werden mit neuen Fenstern und neuen Bädern ausgestattet. Darüber hinaus wird die Wärmedämmung verstärkt. Zudem werden die ehemals sehr kleinen Balkone durch größere Balkone ersetzt.

Bislang hat die SWSG rund 15 Millionen Euro in die Modernisierung der Wallmer-Siedlung investiert. „Diese Investition lohnt sich natürlich in erster Linie für die Bewohner, die von dem besseren Wohnkomfort profitieren. Unsere Bestrebungen kommen aber auch der Stadtentwicklung zugute“, betont Caesar mit Blick auf das ehrgeizige denkmalpflegerische Projekt: „Wir werden hier ein bauhistorisch bedeutsames Ensemble aus der Bauhauszeit der 20er Jahre wieder zum Strahlen bringen.“

Behutsame Sanierung

Aus den Jahren 1918/19 stammt auch die Rotenbergsiedlung im Stuttgarter Osten, die die SWSG ebenfalls seit 2011 modernisiert. Die rund 150 Wohnungen der Rotenbergsiedlung sollen bis 2015 fertiggestellt werden. „Hierbei ist die besondere Herausforderung, dass die Objekte unter Einzeldenkmalschutz stehen. Aus diesem Grund gehen wir bei der Sanierung sehr behutsam vor und stehen in engem Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde“, erklärt Caesar. Der Technische Geschäftsführer ist sich sicher, auf diese Weise ein städtebauliches Kleinod erhalten zu können.

Bild links: „Neuer Wallmer“, Stuttgart-Untertürkheim

Bild rechts: „Alter Wallmer“, Stuttgart-Untertürkheim





Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

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 30 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.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im vergangenen Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Diese resultierte unter anderem aus dem Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit einzelner Staaten in der Eurozone, wie beispielsweise Griechenland und Spanien. Es ist zu erwarten, dass sich die verstärkten Sparanstrengungen dieser Länder negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken werden. Die Vertrauenskrise ist auch auf den Bankensektor übergesprungen. Diese Tatsache hat zwar Mitte des Jahres 2011 zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten geführt, aber keine Auswirkungen auf die Realwirtschaft gehabt.

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum in der Euro-Zone sind schwach. Dem Ifo-Institut zufolge wird dort die Wirtschaft 2012 um 0,2 % schrumpfen. Trotz der Turbulenzen in der Euro-Zone befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere die Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in guter Verfassung. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2011 in Deutschland um 3,0 % und in Baden-Württemberg sogar um rund 4,0 % höher als im Vorjahr. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Rekordjahres 2008.

Wirtschaftsforschungsinstitute gehen davon aus, dass das Wirtschaftswachstum der Exportnation Deutschland im Jahr 2012 angesichts des weltweiten Konjunkturabschwungs und der anhaltenden Schuldenkrise im Euro-Raum zwischen 0,6 % (Bundesbank) und 0,8 % (Bundesregierung) steigen wird. Das statistische Landesamt erwartet auch für Baden-Württemberg eine Abschwächung der gesamtwirtschaftlichen Dynamik und geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von etwa 1,5 % aus.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 2,3 % gestiegen. Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von rund 2,0 %.

Im Jahresschnitt 2011 weist Baden-Württemberg eine Arbeitslosenquote von 4,0 % auf, sie liegt damit um 0,9 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Auch die Arbeitslosenquote in der Landeshauptstadt Stuttgart ist von 2010 auf 2011 gesunken – und zwar von jahresdurchschnittlich 6,4 auf 4,4 %.

Die Zinsen sind auf historisch niedrigem Niveau geblieben. Der Indexwert für Zehn-Jahres-Baugeld lag nach Angaben der FMH Finanzberatung bei 3,17 % effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50 % des Beleihungswertes und zehnjähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,8 % angeboten.



Immobilienwirtschaft

Der Wohnungsbau, das Bauträgergeschäft sowie Verkäufe von Anlagevermögen profitieren gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 2010 auf 2011 um 20,5 %.

Die Träger der Nachfrage nach Wohnraum sind die Haushalte. Auf Basis einer 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 voraussichtlich auf knapp 5,27 Millionen im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung sind der anhaltende Prozess der Haushaltsverkleinerung aufgrund der Tendenz zu kleineren Seniorenhaushalten und des Trends zur Singularisierung jüngerer und mittlerer Haushalte sowie die positive Bevölkerungsentwicklung.

In Stuttgart wird nach der aktuellen „Einwohnerprognose 2009 bis 2025“ des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart die Einwohnerzahl 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). Nach der Einführung der Zweitwohnungssteuer am 01. Januar 2011 kam es zu Registerbereinigungen und Abmeldungen. Im Dezember 2011 waren 581.092 Einwohner gemeldet. Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf die Prognosezahlen sind derzeit noch ungeklärt. Eine besondere Leerstandsentwicklung hat diese Veränderung der Statistik bisher nicht ausgelöst. Die nächste Einwohnerprognose wird voraussichtlich zur Jahresmitte 2013 erscheinen.

Der Altersaufbau der Stuttgarter Bevölkerung wird sich bis zum Jahr 2025 nur leicht verschieben. Stuttgart profitiert dabei von dem kontinuierlichen Zuzug von Menschen zwischen 18 und 24 Jahren. Das Durchschnittsalter wird sich geringfügig von 42 auf 43 Jahre erhöhen. Die Attraktivität der Stuttgarter Universitäten und Hochschulen sowie eine ausgeglichene wirtschaftliche Entwicklung sorgen für eine hohe Anziehungs- und Bindungskraft für Hochschulabsolventen. Stuttgart ist neben dem Dienstleistungssektor schwerpunktmäßig als Standort der Industriebranchen Fahrzeug- und Maschinenbau bekannt. Zusätzlich bildet eine breite mittelständische Gewerbestruktur das Rückgrat des Wirtschaftszentrums mit positiven Auswirkungen auf Beschäftigung und Einkommen. Gestützt wird diese Entwicklung zusätzlich durch einen deutlichen Ausbau des Wohnungsangebots in Stuttgart – insbesondere im Stadtbezirk Stuttgart-Nord im Rahmen des städtebaulichen Großprojekts „Stuttgart 21“. Dieses stellt die Landeshauptstadt vor große Herausforderungen und birgt gleichzeitig bedeutende Chancen für die Stadtentwicklung.

Eine aktuelle Trendabschätzung zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs der Landeshauptstadt Stuttgart geht davon aus, dass ab dem Jahr 2010 jährlich rund 1.300 neue Wohnungen (Ersatz- und Neubedarf) geschaffen werden müssen, um die Einwohnerzahl weiterhin konstant zu halten. 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, allerdings fehlt es nach wie vor an kurzfristig bebaubaren Flächen.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart war die Preisentwicklung in den Marktsegmenten bebaute und unbebaute Wohngrundstücke mit einem Plus von 1,0 bis 5,0 % gegenüber dem Vorjahr (1,0 bis 3,0 %) leicht steigend. Im Vergleich zu anderen baden-württembergischen Großstädten sind die Kaufpreise für Bauland in Stuttgart um bis zu einem Drittel höher. Je nach Lage fallen die Stuttgarter Preise für Baugrundstücke allerdings sehr unterschiedlich aus. Am stärksten betroffen von der Preissteigerung sind dabei Baugrundstücke in Halbhöhen- und Aussichtslagen sowie in Innenstadtlagen, während die Preissteigerungen bei Stadtrandlagen eher unterdurchschnittlich ausfallen. Die hohen Bodenpreise erschweren 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 118,3 im Jahr 2011 (Vorjahr: 114,6) erhöht. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Erhöhung von 3,7 Indexpunkten.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der SWSG

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2011 und das Geschäftsergebnis der SWSG sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,2 Millionen € (Vorjahr 5,1 Millionen €) für das Geschäftsjahr 2011 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 15,9 Millionen € (Vorjahr 11,4 Millionen €).

Mit 17.988 eigenen Wohnungen (rund 1.166 Tm²) hat die SWSG einen Marktanteil von 6,0 % am Gesamtmietwohnungsbestand der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen beträgt der Marktanteil der SWSG mit 7.786 Wohnungen 46,6 %. Des Weiteren besitzt die SWSG 397 Gewerbeeinheiten sowie 8.894 Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 112,6 Millionen € ca. 4,3 % unter dem Vorjahresniveau von 117,6 Millionen €. Im Wesentlichen ist dieser Rückgang auf die Umstellung der Abrechnungsperiode der Heizkosten zurückzuführen. Am Jahresende betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,22 €/m² (Vorjahr 6,09 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße 64,8 m² (Vorjahr 64,6 m²). Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten resultiert im Wesentlichen aus der Erstvermietung von neu erstellten oder neubaugleich modernisierten Wohnungen sowie aus Nachwirkungen der breiten Mieterhöhung in 2010.

Die Erlösschmälerungen betragen 2,7 Millionen € (Vorjahr 2,3 Millionen €). Davon sind 0,9 Millionen € investitions- oder vertriebsbedingt; weitere 0,3 Millionen € gehen auf einen nicht marktgängigen Ausstattungsstandard der Wohnungen zurück. Dieser Situation wirkt die SWSG im Rahmen von umfassenden Modernisierungsprogrammen entgegen.

Im Jahr 2011 verzeichnete die SWSG 1.641 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote mit 9,1 % auf dem Vorjahreswert.

Am 31.12.2011 lagen die Mietrückstände bei 1,0 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 1,9 %). Es wurden uneinbringliche Forderungen in Höhe von 1,0 Millionen € (Vorjahr 0,7 Millionen €) 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. Aus Gründen der Strukturverbesserung darf die SWSG auf Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) 30 % der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen frei vermieten.

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2011 25,4 Millionen € (21,78 €/m²) ausgegeben. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieser Wert um 1,8 Millionen € (1,38 €/m²) erhöht. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, hat die SWSG im Jahr 2011 17,9 Millionen € (Vorjahr 19,0 Millionen €) in Modernisierungen investiert. Es konnten 303 Wohnungen (Vorjahr 305 Wohnungen) fertiggestellt werden. Bei weiteren 368 Wohnungen (Vorjahr 244 Wohnungen) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

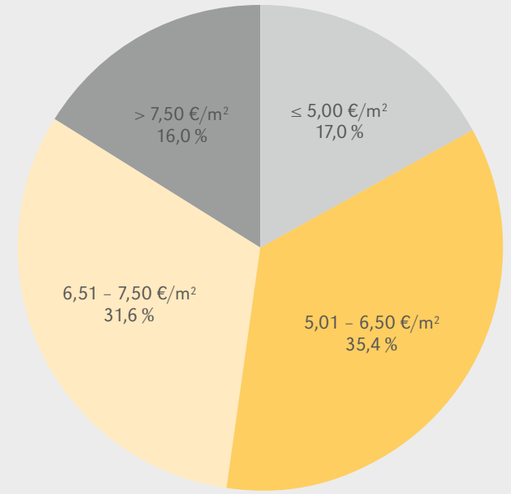
Insgesamt hat die SWSG in 2011 25,3 Millionen € ins Mietwohnungsneubauprogramm investiert. 183 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie 186 Garagen/Stellplätze (Vorjahr 102 Wohnungen und 102 Garagen/Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31.12.2011 weitere 204 Mietwohnungen, vier gewerbliche Einheiten und 205 Garagen/Stellplätze.

Im Jahr 2011 hat die SWSG insgesamt 68,6 Millionen € (Vorjahr 73,4 Millionen €) im Rahmen des Bestandsmanagements ausgegeben.

Das Immobilienportfolio der SWSG hat sich im Geschäftsjahr 2011 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch Wohnungsverkäufe sowie durch Ankäufe von Grundstücken.

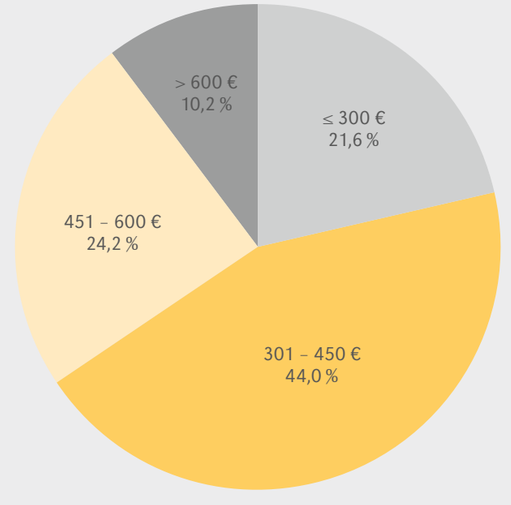
MIETENGEFÜGE NACH MONATLICHER MIETE JE QUADRATMETER (NETTOKALTMIETE)

Ø 6,22 €/m²



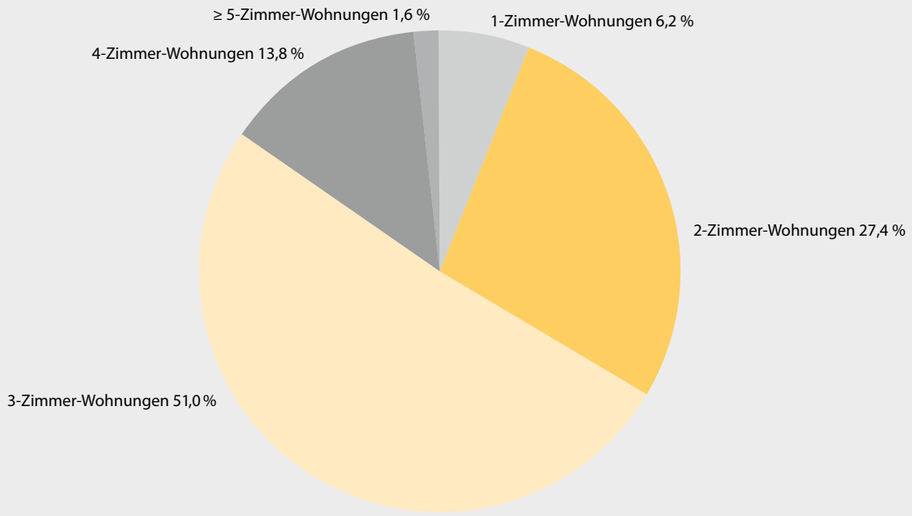
MIETENGEFÜGE NACH MONATSMIETE JE WOHNUNG (NETTOKALTMIETE)

Ø 403 € je Wohnung



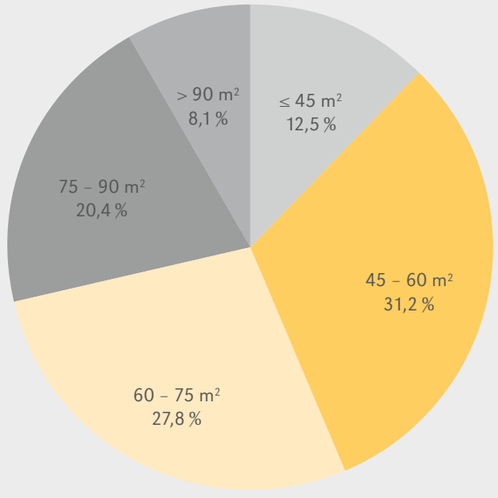
WOHNUNGSBESTAND NACH ZIMMERZAHL

Ø 2,8 Zimmer je Wohnung



WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE

Ø 64,8 m² je Wohnung



Mit dem Verkauf von 94 Einheiten aus dem Streubesitz konnte die SWSG 2011 Erlöse in Höhe von 2,9 Millionen € erzielen. 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. Im Geschäftsjahr 2011 hat die SWSG zwölf Einheiten für 2,6 Millionen € angekauft.

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 27,2 Millionen € (Vorjahr 14,9 Millionen €). Es wurden 74 Wohnungen sowie 90 Garagen beziehungsweise Stellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst das Bauträgergeschäft maßgeblich. Die SWSG geht davon aus, dass diese Situation das Bauträgergeschäft auch in Zukunft erschweren wird. Projektiert beziehungsweise im Bau sind weitere 196 Einheiten. Für 16 dieser Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat bis zum Jahreswechsel noch keine Übergabe stattgefunden. Hieraus ergibt sich ein Umsatz von 5,0 Millionen €, der im Geschäftsjahr 2012 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.

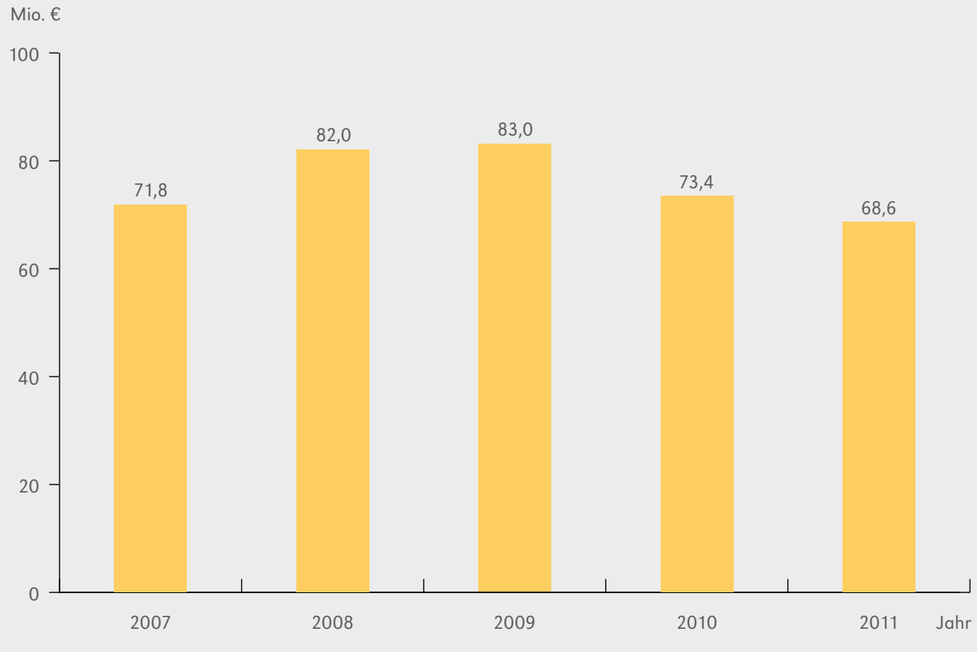
In 2005 wurde mit einem anderen Immobilienunternehmen die Arbeitsgemeinschaft ARGE ParkQuartier Berg gegründet. Ziel war die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten der gehobenen Preisklasse. In drei Bauabschnitten wurden in guter Innenstadtrandlage architektonisch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

Zusammen mit einem anderen Stuttgarter Wohnungsunternehmen hat die SWSG nach einem Bieterverfahren der Landeshauptstadt Stuttgart den Zuschlag für die Errichtung eines Stadtquartiers mit ca. 200 Wohneinheiten in Stuttgart-Feuerbach unmittelbar angrenzend an den Höhenpark Killesberg erhalten. Zur Realisierung dieses gemeinsamen Projektes wurde in 2007 die Gesellschaft „Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR“ gegründet. Rund 45 Millionen € will die Projektgemeinschaft insgesamt in dieses Bauvorhaben investieren. Auf dem Grundstück lastet eine Veränderungssperre der Deutschen Bahn. Da der Zeitpunkt der Projektrealisierung unklar ist, wurde die erbrachte Pflichteinlage der SWSG in Höhe von 0,6 Millionen € (davon 0,3 Millionen € in 2011) vollständig wertberichtigt.

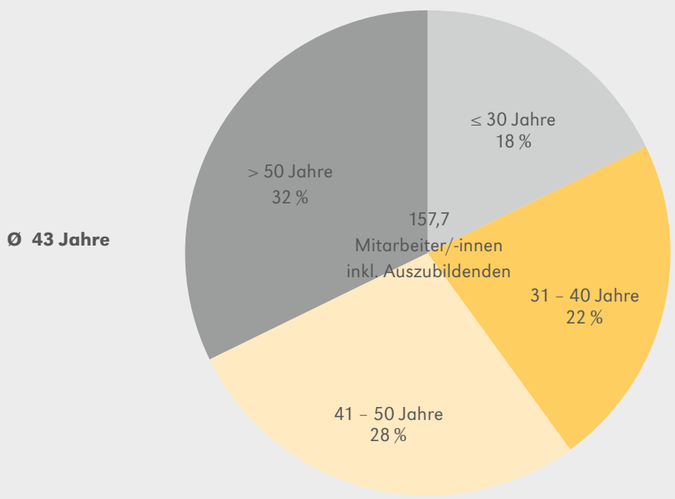
Mitarbeiter

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug im Geschäftsjahr 2011 157,7 Mitarbeiter. Die Altersstruktur ist in der Grafik „Altersstruktur der Belegschaft“ dargestellt. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Der Personalaufwand betrug 9,5 Millionen €. Im Jahr 2011 konnten bei der SWSG ein Immobilienkaufmann und eine Studentin der Immobilienwirtschaft ihre Ausbildung erfolgreich absolvieren. Um erste Berufserfahrung zu sammeln, bietet das Unternehmen allen Auszubildenden nach Abschluss der Ausbildung einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag an. Zum Schluss des Geschäftsjahres 2011 waren sechs Auszubildende in dem Ausbildungsberuf „Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann“ und zwei Studenten/Studentinnen der Immobilienwirtschaft im Unternehmen tätig.

ENTWICKLUNG VON INSTANDHALTUNGSAUFWAND UND INVESTITIONEN IN DAS ANLAGEVERMÖGEN 2007 – 2011



ALTERSSTRUKTUR DER BELEGSCHAFT



Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2011 betrug 881,1 Millionen € (Vorjahr 856,2 Millionen €) und hat sich aufgrund der starken Investitionstätigkeit zur Erneuerung des Bestandes im Anlagevermögen sowie durch Bestandsminderung im Umlaufvermögen nach Übergabe von fertiggestellten Bauträgerprojekten gegenüber dem Vorjahr um 24,9 Millionen € erhöht.

VERMÖGENSSTRUKTUR

	2011 T€	2010 T€
Anlagevermögen	813.067	794.541
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	44.479	46.544
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.698	6.779
Flüssige Mittel	17.578	7.962
Abgrenzung	293	328
	881.115	**856.154**

KAPITALSTRUKTUR

	2011 T€	2010 T€
Eigenkapital	301.334	285.407
Sonderposten für Investitionszuschüsse	32.144	33.587
Rückstellungen	29.567	28.863
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	466.194	451.459
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	50.967	55.816
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	909	1.022
	881.115	**856.154**

Das Anlagevermögen der SWSG mit 813,1 Millionen € (Vorjahr 794,5 Millionen €) ist fast vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,2 % (Vorjahr 33,3 %).

Kapitalflussrechnung

	2011 T€	2010 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36.875	39.968
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 41.960	– 43.932
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.701	5.975
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17.578	7.962

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln zusammen. Der im Vergleich zum Vorjahr geringfügig niedrigere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist hauptsächlich auf den Abbau der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde in 2011 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 geringere Tilgung sowie die höhere Aufnahme an Krediten gegenüber 2010 wider.

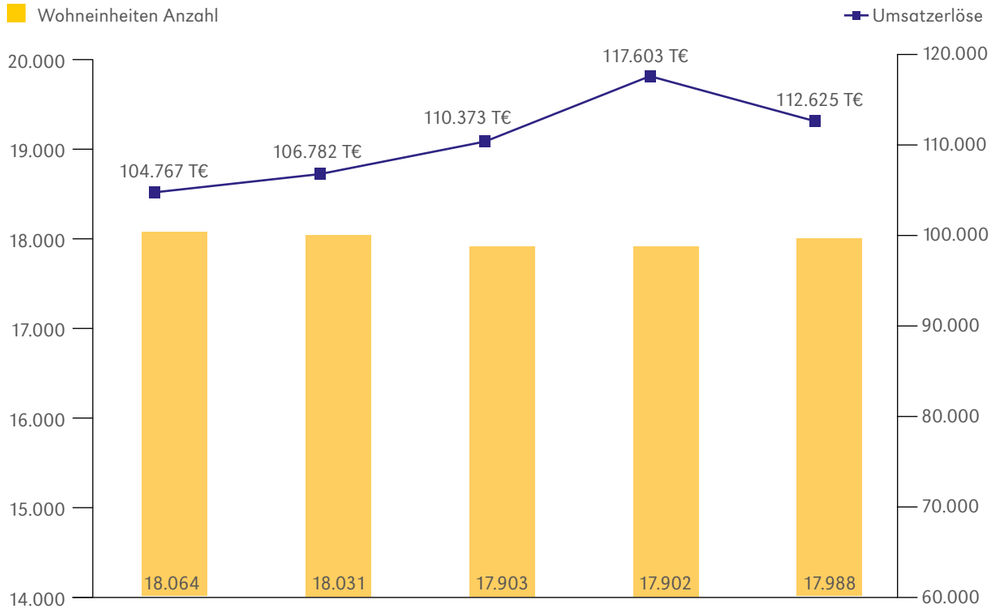
Durch den Einsatz von Eigenkapital in Verbindung mit Kreditmitteln ist die Finanzierung der geplanten Investitionsmaßnahmen in den nächsten Jahren gesichert. Die benötigten Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar. Damit ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gewährleistet.

Umsatzentwicklung und Ertragslage

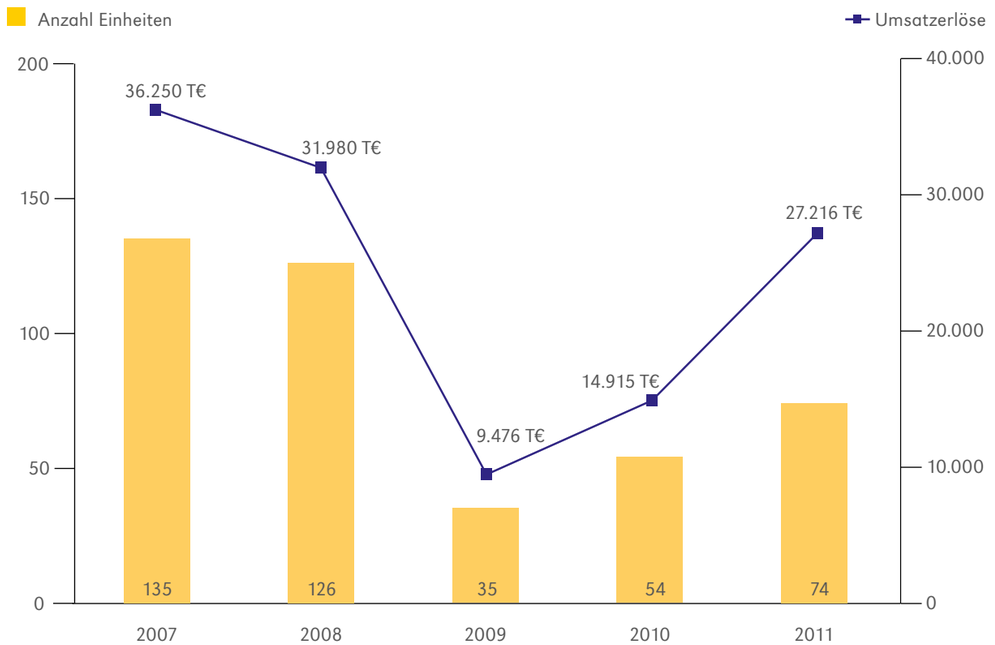
Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2011 war zufriedenstellend. Der Bilanzgewinn beträgt 5,2 Millionen € und liegt damit um 0,1 Millionen € über dem Vorjahreswert. Der Jahresüberschuss von 15,9 Millionen € liegt 4,5 Millionen € über dem Vorjahr. Die Eigenkapitalverzinsung beträgt 5,3 % auf das Eigenkapital von 301,3 Millionen €. Das Ergebnis soll in voller Höhe thesauriert werden und somit für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung stehen.

Der Umsatz im Geschäftsjahr 2011 belief sich auf 139,9 Millionen € und lag damit 7,4 Millionen € über dem Vorjahresniveau. Im Bauträgergeschäft konnten die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um 12,3 Millionen € auf 27,2 Millionen € erhöht werden. Dadurch wurde der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 5,0 Millionen € überkompensiert.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2007 – 2011



ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGSZAHLEN UND DER UMSATZERLÖSE AUS BAUTRÄGERGESCHÄFT 2007 – 2011





ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

	2011 T€	2010 T€
Ordentliches Betriebsergebnis		
– aus der Hausbewirtschaftung	9.214	9.875
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	7.322	754
Ordentliches Betriebsergebnis (gesamt)	16.536	10.629
Außerordentliches Ergebnis	–	937
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 609	–136
Jahresüberschuss	**15.926**	**11.430**
Einstellung in Gewinnrücklagen	–10.693	– 6.323
Bilanzgewinn	**5.234**	**5.107**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag mit 16,5 Millionen € um 5,9 Millionen € über dem Vorjahr (10,6 Millionen €). Dem Rückgang des Beitrages aus der Hausbewirtschaftung um 0,7 Millionen € steht ein gestiegener Ergebnisbeitrag aus der Bau- , Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit gegenüber.

Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses ergaben sich keine Ereignisse, die zu wesentlichen Risiken für den Jahresabschluss 2011 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.

Der Wohnungsmarkt in Stuttgart ist immer noch als angespannt zu bezeichnen. Dadurch konnten und können überalterte Wohnungsbestände grundsätzlich weiterhin vermarktet werden. Mit nachlassender Marktanspannung werden aber auch gleichzeitig die Anforderungen der Nachfrager an die Ausstattung steigen. Überdurchschnittliche Investitionen in das Anlagevermögen sollen den Wohnungsbestand an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anpassen. Dies erscheint auch deshalb wichtig, weil fast ein Drittel der Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat und eher barrierearmen Wohnraum nachfragt.

Das Investitionsprogramm der SWSG beinhaltet die jährliche Modernisierung von rund 400 Wohnungen. Die Entmietung dieser Liegenschaften für neubaugleiche Modernisierungsmaßnahmen wird zunehmend schwieriger, weil kostengünstiger Ersatzwohnraum knapp ist.

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.

Ein erhöhter Mietausfall infolge eines möglichen krisenbedingten Wegfalls von Arbeitsplätzen in der Region ist aktuell nicht zu befürchten. Eine allgemein zunehmend schlechtere Zahlungsmoral könnte aber höhere Mietausfälle als bisher bewirken. Diesem Risiko wirkt die SWSG mit ihrem Forderungsmanagement entgegen. Ziel ist, einem möglichen Anstieg von Mietrückständen entgegenzuwirken.

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 € (3,3 %) zu den Nettomieterlösen bei.

Das Investitionsprogramm der SWSG sieht auch den jährlichen Neubau von rund 150 bis 200 Mietwohnungen vor. 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 für die Modernisierung und den Neubau benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Neben der Hausbewirtschaftung ist das Bauträgergeschäft ein bedeutender Umsatzträger der SWSG. Die Projekte im Bauträgergeschäft unterliegen dem allgemeinen Risiko, dass die zu errichtenden Wohneinheiten vom Markt wegen Attraktivität, Lage oder wahrgenommenem Preis-Leistungs-Verhältnis nicht abgenommen werden. Diesem Risiko begegnet die SWSG, indem die zu errichtenden Gebäude von der Ausstattung und von den Kosten möglichst so gestaltet werden, dass auch bei einer evtl. späteren Umwidmung in Mietwohnungen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich ist. Die Umsätze aus dem Bauträgergeschäft schwanken stark, da kurzfristig bebaubare Grundstücke nicht kontinuierlich zur Verfügung stehen. Diesem Engpass kann durch aktive Projektentwicklung und die Teilnahme an Investorenwettbewerben nur begrenzt begegnet werden.

Zum Oktober 2009 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) in Kraft getreten, die eine deutliche Erhöhung der Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden fordert und somit deutlich höhere Baukosten nach sich zieht. Neben dem Risiko der Kostensteigerung ist die Einhaltung der EnEV-Vorgaben auch für die Zuteilung der Fördermittel maßgeblich. Eine erneute Verschärfung der EnEV im Jahr 2012, die die Energieeffizienz nochmals um weitere 30 % erhöhen soll (entspräche bei Neubau praktisch dem Passivhausstandard), wird aktuell vom Gesetzgeber diskutiert. 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.

Eine weitere EU-Richtlinie verpflichtet die Wohnungswirtschaft erstmals zur Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellen. Hierzu sind künftig laufende Aufwendungen für die regelmäßige Überprüfung vorzunehmen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

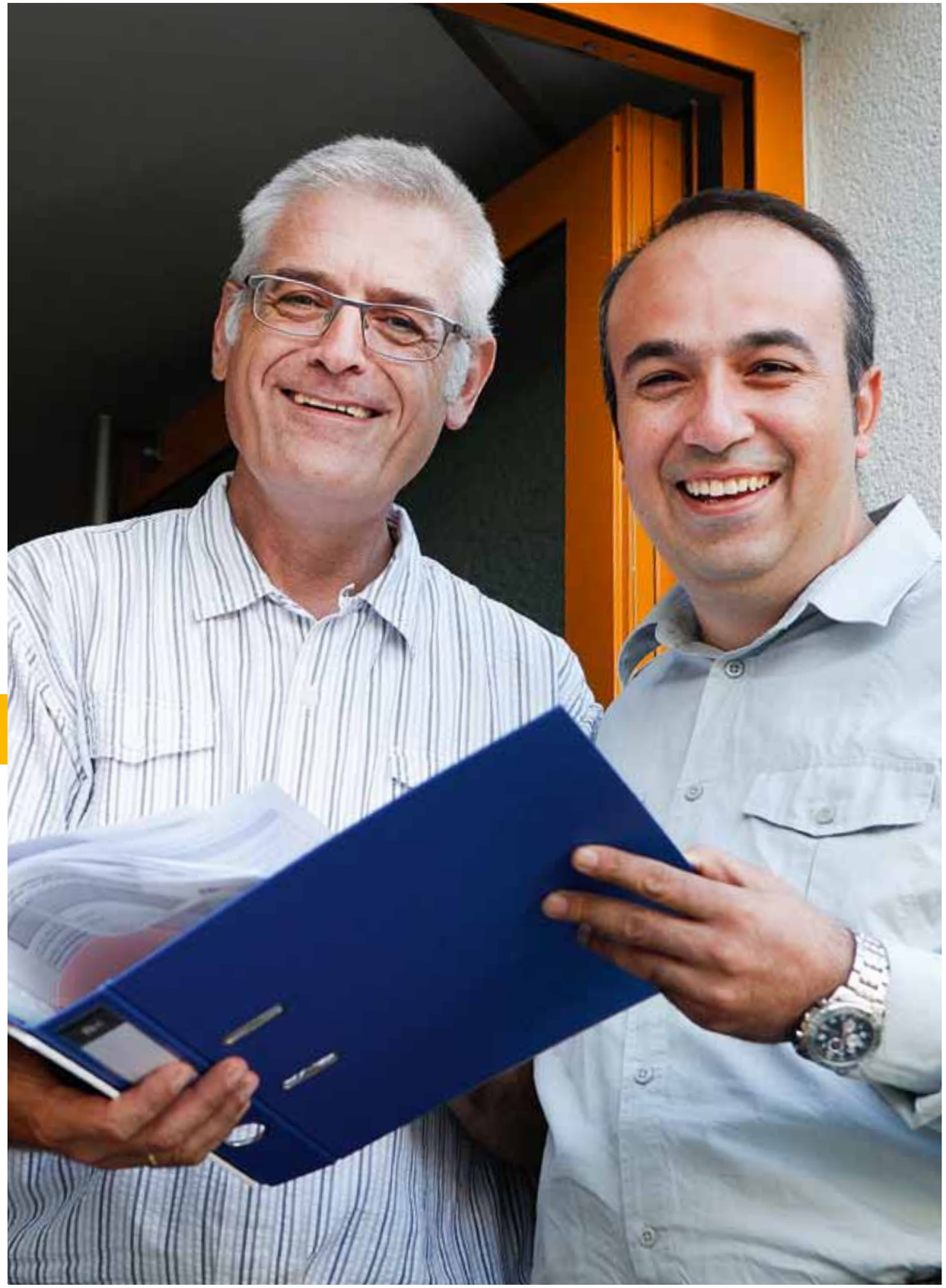
Aufgrund der hohen Aufwendungen für die Unterhaltung des Portfolios sowie der hohen Investitionsquote spielt die Entwicklung der Baukosten eine maßgebliche Rolle bei der Wirtschaftlichkeit. Die in 2011 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren.

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.

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 garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht.

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.



Ausblick

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt positiv. Für 2012 ist ein Bilanzgewinn von 5,0 Millionen € sowie ein Jahresüberschuss von 10,1 Millionen € geplant. Für 2013 wird ein ähnliches Ergebnis erwartet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden in 2012 aufgrund der Umstellung der Heizkostenabrechnung sowie einer geringen Steigerung der Sollmieten die Umsätze des Geschäftsjahres 2011 übersteigen. 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 400 bis 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 2012 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 10 bis 33 Millionen € geplant. Hierbei müssen die marktbedingten Schwankungen aufgrund der nicht ausreichenden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke akzeptiert werden.

Stuttgart, 23. März 2012

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Wilfried Wendel

Helmuth Caesar



JAHRESABSCHLUSS 2011

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

Aktiva		€	31.12.2010 €
A.	**Anlagevermögen**		
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	452.247,00	608.408,00
II.	**Sachanlagen**		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	736.529.335,29	711.067.651,64
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.638.791,57	31.399.823,87
3.	Grundstücke ohne Bauten	3.823.077,15	3.584.836,01
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	967.195,00	1.040.147,00
5.	Maschinen	1.230,00	1.869,00
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.497,00	368.221,00
7.	Anlagen im Bau	39.279.425,50	43.892.235,12
8.	Bauvorbereitungskosten	1.601.051,96	721.629,28
9.	Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	212.746,00	1.483.264,00
		812.399.349,47	793.559.676,92
III.	**Finanzanlagen**		
	Beteiligungen	215.000,00	373.202,62
		813.066.596,47	794.541.287,54
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**		
1.	Grundstücke ohne Bauten	7.176.213,71	7.731.726,14
2.	Bauvorbereitungskosten	858.408,60	475.326,25
3.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	14.669.601,17	21.144.062,43
4.	Grundstücke mit fertigen Bauten	103.500,00	22.000,00
5.	Unfertige Leistungen	21.643.154,44	17.130.334,33
6.	Andere Vorräte	22.266,47	35.383,20
7.	Geleistete Anzahlungen	5.419,17	5.419,17
		44.478.563,56	46.544.251,52
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		
1.	Forderungen aus Vermietung	537.763,31	2.891.368,34
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.721.787,04	1.422.508,12
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.773,85	35.000,00
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	3.385.210,10	2.430.299,61
		5.697.534,30	6.779.176,07
III.	**Flüssige Mittel**		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	17.578.454,12	7.962.283,22
		67.754.551,98	61.285.710,81
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		
1.	Geldbeschaffungskosten	284.584,00	317.289,00
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.979,57	10.075,32
		293.563,57	327.364,32
		881.114.712,02	856.154.362,67

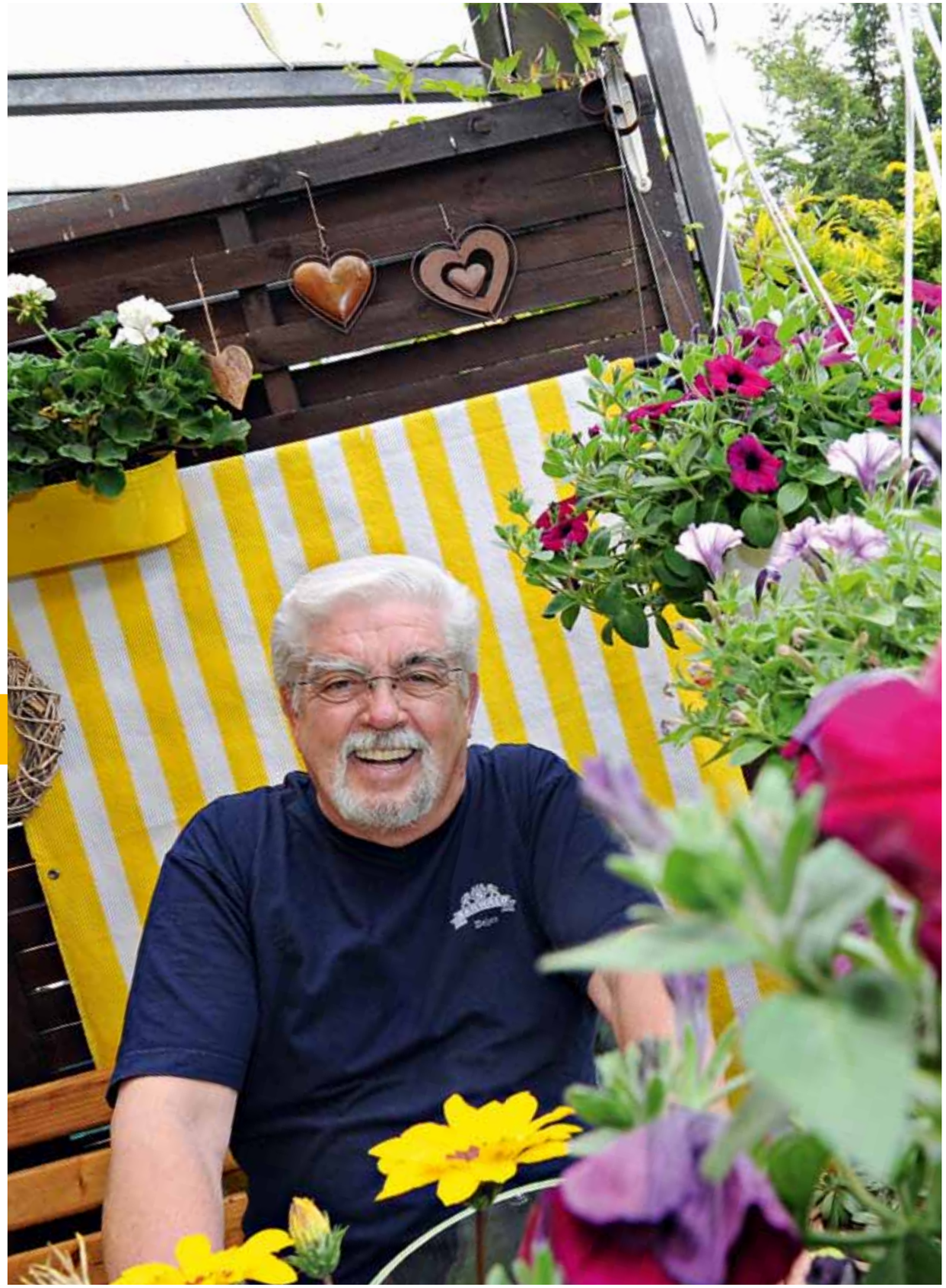
Passiva		€	31.12.2010 €
A.	**Eigenkapital**		
I.	**Gezeichnetes Kapital**	50.000.000,00	50.000.000,00
II.	**Gewinnrücklagen**		
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	85.100.000,00	81.100.000,00
3.	Andere Gewinnrücklagen	131.000.000,00	119.200.000,00
		246.100.000,00	230.300.000,00
III.	**Bilanzgewinn**	5.233.876,31	5.107.478,20
		301.333.876,31	285.407.478,20
B.	**Sonderposten**		
	für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	32.144.425,14	33.586.677,65
C.	**Rückstellungen**		
1.	Rückstellungen für Pensionen	10.453.000,00	10.495.000,00
2.	Steuerrückstellungen	88.123,00	54.107,00
3.	Sonstige Rückstellungen	19.025.700,00	18.313.700,00
		29.566.823,00	28.862.807,00
D.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	417.167.885,15	400.152.425,38
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.026.110,94	51.306.535,44
3.	Erhaltene Anzahlungen	28.860.637,13	28.783.862,49
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.349.052,50	19.508.554,83
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.757.011,63	7.523.896,35
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	43.905,25	40.049,33
	- davon aus Steuern: EUR 25.698,60 (Vj. EUR 16.652,82)	517.204.602,60	507.315.323,82
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	864.984,97	982.076,00
		881.114.712,02	856.154.362,67



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

		€	€	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	112.625.004,71		117.603.411,04
	b) aus Verkauf von Grundstücken	27.215.834,72		14.914.696,00
	c) aus Betreuungstätigkeit	19.615,99		19.871,10
			139.860.455,42	132.537.978,14
2.	Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		– 412.858,80	434.596,95
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		994.200,00	1.099.900,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		6.460.902,20	5.896.921,53
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	– 58.322.795,88		– 56.517.589,24
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	– 15.201.150,63		– 17.548.757,94
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	– 151.063,04		– 31.736,67
			– 73.675.009,55	– 74.098.083,85
			73.227.689,27	65.871.312,77
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	– 7.403.263,13		– 7.225.749,66
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	– 2.100.564,82		– 2.411.986,79
	- davon für Altersversorgung: EUR 431.088,65 (Vj. EUR 735.435,60)			
			– 9.503.827,95	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 23.816.100,42	– 22.598.589,54
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 5.208.744,58	– 4.748.660,63
9.	Erträge aus Beteiligungen		200.498,60	0,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		316.463,59	240.948,55
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		– 286.329,02	– 344.609,55
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	a) Aufwendungen aus der Abzinsung	– 695.065,43		– 691.321,30
	b) übrige	– 14.270.458,36		– 14.064.079,71
			– 14.965.523,79	
13.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**19.964.125,70**	**14.027.264,14**
14.	Außerordentliche Erträge		0,00	1.141.400,66
	- davon Erträge aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs. 1 bis 5 EGHGB (Übergangsvorschriften zum BilMoG) EUR 0,00 (Vj. TEUR 1.141)			
15.	Außerordentliche Aufwendungen		0,00	– 204.000,00
	- davon Aufwendungen aus der Anwendung der Art. 66 und 67 Abs. 1 bis 5 EGHGB (Übergangsvorschriften zum BilMoG) EUR 0,00 (Vj. TEUR 204)			
16.	**Außerordentliches Ergebnis**		**0,00**	**937.400,66**
17.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		– 609.377,98	– 135.722,91
18.	Sonstige Steuern		– 3.428.349,61	– 3.398.492,53
19.	**Jahresüberschuss**		**15.926.398,11**	**11.430.449,36**
20.	Einstellungen in Gewinnrücklagen			
	a) in die Bauerneuerungsrücklage	– 4.000.000,00		– 2.600.000,00
	b) in andere Gewinnrücklagen	– 6.692.521,80		– 3.722.971,16
			– 10.692.521,80	
21.	**Bilanzgewinn**		**5.233.876,31**	**5.107.478,20**



Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Die SWSG ist gemäß § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt worden:

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten 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 fertiggestellt 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 fertiggestellt 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.

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 5,14 %, erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen 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 994 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 19.232 T€ entfallen 14.927 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen und 4.305 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 1 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 2011 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

6. Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2011	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs	Bestand am 31.12.2011
	T€	T€	T€	T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	81.100	0	4.000	85.100
Andere Gewinnrücklagen	119.200	5.107	6.693	131.000
	230.300	5.107	10.693	246.100

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2011 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 64,00 € und 87,00 € und pro Garageneinheit 163,00 €.

7. Rückstellungen für Pensionen
Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externer Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2011 8.086 T€ (Vj. 8.040 T€). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe 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 1.686 T€.

8. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	6.360	7.800
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	2.710	1.932
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	2.080	959
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	1.555	1.660
Unterlassene Instandhaltung Monate 1 – 3	1.347	880
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	1.161	1.214
Ausstehende Rechnungen für Modernisierungen von Bauten des Anlagevermögens	750	740
Prozesskosten	583	764
Gewährleistung	543	638
Altersteilzeit	539	495
Übrige	1.398	1.232
	19.026	18.314

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:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	1	30
Sonstige Vermögensgegenstände	1.335	504
	1.336	534
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.461	28.484
Erhaltene Anzahlungen	551	418
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.970	2.131
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1.725
	29.988	32.758

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen
Bei Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr keine Abschreibungen auf den niedrigen beizulegenden Wert vorgenommen (Vj. 0 T€).

12. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:	2011 T€	2010 T€
Auflösung		
von Rückstellungen	1.173	2.383
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.442	1.442
Anlagenverkäufe	2.081	1.186
Erstattungen	177	411
Übrige	1.588	475
	6.461	5.897

13. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 5.656 T€ (Vj. 5.841 T€) enthalten.

14. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2011 T€	2010 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.073	477

15. Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 974 T€ enthalten.

16. Abschreibungen auf Finanzanlagen
Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung von 286 T€ (Vj. 345 T€).

17. Außerordentliches Ergebnis

Im Berichtsjahr ist kein außerordentliches Ergebnis angefallen. Das außerordentliche Ergebnis des Vorjahres aufgrund der Erstanwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 01. Januar 2010 betrug 937 T€ und setzte sich wie folgt zusammen:

	2011 T€	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	0	1.141
Aufwendungen aus der geänderten Bewertung von Rückstellungen nach Artikel 67 Abs. 7 EGHGB	0	– 204
	0	937

III. SONSTIGE ANGABEN

18. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2011 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 6.663 T€ und für die des Anlagevermögens auf 43.611 T€.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund 5.656 T€.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2011 insgesamt 118 T€.

19. Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 % die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2011 477 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von 11 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 5,5 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- und Mietwohnungen sowie gewerblichen Einheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2011 565 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2011 einen Verlust in Höhe von rund 8 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von rund 4 T€.

20. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	92
Technische Mitarbeiter	16
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	38
	146

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet.

21. Gesamtbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 348 T€, für Mitglieder des Aufsichtsrats 26 T€ (davon 15 T€ Grundvergütung und 11 T€ Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 175 T€.

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

	Fixum	erfolgsbezogene Komponente	Sachleistungen
Wilfried Wendel	128 T€	59 T€	11 T€
Helmuth Caesar	103 T€	40 T€	7 T€

Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

22. Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug im Geschäftsjahr 2011 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer 69 T€ und teilt sich auf in 66 T€ für Abschlussprüfungsleistungen und 3 T€ für sonstige Leistungen.

23. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2011 4.000 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 6.693 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn in Höhe von 5.234 T€ soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.



24. 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, Fraktionsvorsitzende 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, Fraktionsvorsitzender FDP

7. Maria-Lina Kotelmann
Fachdozentin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SÖS/DIE LINKE

8. Niombo Lomba
Bis 22. September 2011
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, Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/DIE GRÜNEN

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

12. Jochen Stopper
Ab 23. September 2011
Vorstandsreferent, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

13. Helga Vetter
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

14. Monika Wüst
Meisterin der Hauswirtschaft, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wilfried Wendel
Vorsitzender der Geschäftsführung

Helmuth Caesar
Technischer Geschäftsführer

Stuttgart, 23. März 2012
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung

gez. Wilfried Wendel

gez. Helmuth Caesar

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2011

ANLAGE A

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	Buchwerte
	Stand 01.01.2011 €	Zugänge 2011 €	Abgänge 2011 €	Umbuchungen 2011 €	Stand 31.12.2011 €	Stand 01.01.2011 €	Zugänge 2011 €	Abgänge 2011 €	Zuschreibungen 2011 €	Stand 31.12.2011 €	Stand 31.12.2010 €	Stand 31.12.2011 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.209.827,83	158.481,82	0,00	0,00	2.368.309,65	1.601.419,83	314.642,82	0,00	0,00	1.916.062,65	608.408,00	452.247,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.032.256.433,12	23.996.665,67	3.137.703,48	+ 23.668.884,44	1.076.784.279,75	321.188.781,48	21.367.601,04	2.301.438,06	0,00	340.254.944,46	711.067.651,64	736.529.335,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.587.123,04	31.279,06	500,00	+ 165.153,74	57.783.055,84	26.187.299,17	1.957.069,10	104,00	0,00	28.144.264,27	31.399.823,87	29.638.791,57
Grundstücke ohne Bauten	3.584.836,01	61.906,55	0,00	+ 176.334,59	3.823.077,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.584.836,01	3.823.077,15
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	1.198.350,10	72.952,00	0,00	0,00	1.271.302,10	1.040.147,00	967.195,00
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91	59.887,91	639,00	0,00	0,00	60.526,91	1.869,00	1.230,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.652.560,09	81.574,46	25.838,38	0,00	2.708.296,17	2.284.339,09	103.196,46	25.736,38	0,00	2.361.799,17	368.221,00	346.497,00
Anlagen im Bau	43.892.235,12	17.615.398,93	0,00	– 22.228.208,55	39.279.425,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.892.235,12	39.279.425,50
Bauvorbereitungskosten	721.629,28	1.178.322,90	0,00	– 298.900,22	1.601.051,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	721.629,28	1.601.051,96
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	1.483.264,00	212.746,00	0,00	– 1.483.264,00	212.746,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.483.264,00	212.746,00
	1.144.478.334,67	43.177.893,57	3.164.041,86	0,00	1.184.492.186,38	350.918.657,75	23.501.457,60	2.327.278,44	0,00	372.092.836,91	793.559.676,92	812.399.349,47
Finanzanlagen												
Beteiligungen	717.812,17	97.187,83	0,00	0,00	815.000,00	344.609,55	286.329,02	0,00	30.938,57	600.000,00	373.202,62	215.000,00
	1.147.405.974,67	43.433.563,22	3.164.041,86	0,00	1.187.675.496,03	352.864.687,13	24.102.429,44	2.327.278,44	30.938,57	374.608.899,56	794.541.287,54	813.066.596,47

FRISTIGKEIT UND GRUNDPFANDRECHTLICHE SICHERUNG DER VERBINDLICHKEITEN (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL) **ANLAGE B**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2011 €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €	davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	417.167.885,15 (400.152.425,38)	13.579.396,39 (12.661.728,25)	43.384.803,74 (45.789.494,09)	360.203.685,02 (341.701.203,04)	375.649.673,27 (352.783.537,85)	38.162.141,56 (46.894.682,83)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.026.110,94 (51.306.535,44)	1.662.332,79 (1.540.902,77)	5.131.292,51 (5.761.934,73)	42.232.485,64 (44.003.697,94)	21.747.942,90 (23.059.497,22)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	28.860.637,13 (28.783.862,49)	28.860.637,13 (28.783.862,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.349.052,50 (19.508.554,83)	18.349.052,50 (19.508.554,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.757.011,63 (7.523.896,35)	3.757.011,63 (7.523.896,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	43.905,25 (40.049,33)	37.096,41 (29.836,04)	6.808,84 (10.213,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	517.204.602,60 (507.315.323,82)	66.245.526,85 (70.048.780,73)	48.522.905,09 (51.561.642,11)	402.436.170,66 (385.704.900,98)	397.397.616,17 (375.843.035,07)	38.162.141,56 (46.894.682,83)



Bestätigungsvermerk

Unter der Bedingung, dass die im Jahresabschluss berücksichtigte Dotierung der Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage und andere Gewinnrücklagen) in Höhe von EUR 10.692.521,80 durch den Aufsichtsrat gem. § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages beschlossen wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 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, 4. April 2012

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



STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER
LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

AUGSBURGER STRASSE 696 | 70329 STUTTGART | TELEFON 0711 9320-222 | FAX 0711 9320-120