

Geschäftsbericht 2012

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.



Wilfried Wendel (Vorsitzender der Geschäftsführung, links), Helmuth Caesar (Technischer Geschäftsführer)

Zum Jahr 2012

SWSG löst ihre Aufgaben sozial und nachhaltig

Die SWSG setzt ihr anspruchsvolles Modernisierungsprogramm fort und sichert damit historisch wertvolle Bausubstanz. Gleichzeitig kommt das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt seiner sozialen Verpflichtung nach und schließt, trotz dieser vielfältigen Aufgaben, mit einem zufriedenstellenden Ergebnis für das Geschäftsjahr 2012 ab. Der Umsatz 2012 liegt bei 136,8 Millionen und damit etwas unter dem Vorjahreswert. 69,4 Millionen Euro flossen in das Bestandserneuerungsprogramm der SWSG. Davon gingen in die Instandhaltung der Wohnungen 27,2 Millionen Euro. Der Effekt aus diesen Maßnahmen ist für viele Mieter unmittelbar spürbar und verbessert die Wohnsituation.

Weitere Verbesserungen erreicht die SWSG auch durch ihr Modernisierungsprogramm. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, hat die SWSG 23,9 Millionen Euro in Modernisierungen investiert. Dies spiegelt sich bei den fertig gestellten Wohnungen wider: 473 erneuerte Einheiten warteten auf die Mieter. Außerdem hat das Unternehmen 139 Mietwohnungen neu gebaut und dafür weitere 18,3 Millionen Euro investiert. Der SWSG verbleibt ein Bilanzgewinn von 5,3 Millionen Euro. Den Gewinn reinvestiert die SWSG vollständig in die Erneuerung und Verbesserung ihres Bestandes.

Nur eine wirtschaftlich gesunde SWSG kann ihren sozialen Aufgaben nachkommen. Diese hat das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt auch 2012 wieder erfüllt. Zum Beispiel mit dem Bau von 62 öffentlich geförderten Wohnungen. Die SWSG ist in diesem Bereich größter Akteur in der Landeshauptstadt. Fast die Hälfte aller öffentlich geförderten Wohnungen Stuttgarts steht im Eigentum der SWSG, insgesamt über 7600. Außerdem sind drei Viertel des Bestands belegungsgebunden.

Die SWSG versteht sich auch mit Blick auf die Mitarbeiter als soziales Unternehmen. 2012 war das Jahr des doppelten Abiturjahrgangs in Baden-Württemberg. Angesichts der vielen Absolventen, die gleichzeitig nach zwölf oder 13 Jahren die Schule verlassen haben, hat das Unternehmen reagiert und die Zahl der Ausbildungsplätze verdoppelt. Die SWSG gab 2012 sechs statt den sonst üblichen drei neuen Auszubildenden die Chance, den Beruf des Immobilienkaufmanns oder der Immobilienkauffrau zu erlernen. Gleichzeitig begegnet die SWSG durch ihr verstärktes Ausbildungsengagement auch dem demografischen Wandel und dem damit einhergehenden Fachkräftemangel.

Zum Erfolg des Geschäftsjahrs 2012 haben die Mitarbeiter der SWSG unmittelbar beigetragen. Dank ihres engagierten Einsatzes erreichte das Unternehmen in vielen Bereichen wichtige Ergebnisse, die das Unternehmen organisatorisch, sozial und wirtschaftlich weitergebracht haben und die sich auch in verbesserten Zahlen widerspiegeln. Unterm Strich bleibt als Ergebnis festzuhalten: Die SWSG ist auf einem guten Weg.

Stuttgart, im Mai 2013



Wilfried Wendel



Helmuth Caesar

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse 6

SWSG 2012 – auf einen Blick 8

Organe der Gesellschaft 10

Bericht des Aufsichtsrats 12

Public Corporate Governance 14

Soziale Ausrichtung stets im Blick 16

Aus drei mach sechs 18

Mieter haben die Wahl 20

Historische Bausubstanz mit grosser Zukunft 22

Spendenprogramm mit Premiere 24

Moderne Zeiten für Bottroper Strasse 26

Attraktive Quartiere für kleines Geld 28

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 30

Jahresabschluss 2012 46

Anhang für das Geschäftsjahr 2012 52

Bestätigungsvermerk 66



Jan Böhme, Leiter des Kundencenters Nord

Rechtliche Verhältnisse

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

ANSCHRIFT
70329 Stuttgart, Augsburger Straße 696

GRÜNDUNG
19. Mai 1933

EINTRAGUNG IM HANDELSREGISTER
16. Juni 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



Kinder freuen sich über die Eröffnung des Elefantenspielplatzes in Stuttgart-Wangen

SWSG 2012 – auf einen Blick

Bilanz	**2012**	**2011**
Bilanzsumme	903,6 Mio. €	881,1 Mio. €
Eigenkapital	314,6 Mio. €	301,3 Mio. €
Eigenkapitalquote	34,8 %	34,2 %
Ergebnis		
Bilanzgewinn	5,3 Mio. €	5,2 Mio. €
Jahresüberschuss	13,3 Mio. €	15,9 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	4,2 %	5,3 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	48,5 Mio. €	36,9 Mio. €
Wohnungsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	18.043 WE	17.988 WE
Umsatzerlöse	120,1 Mio. €	112,6 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	6,33 €	6,22 €
Fertigstellungen Neubau	141 Einheiten	184 Einheiten
Investitionsvolumen Neubau	18,2 Mio. €	25,3 Mio. €
Fertigstellungen Modernisierung	473 Einheiten	303 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	23,9 Mio. €	17,9 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	27,2 Mio. €	25,4 Mio. €
Bauträgergeschäft		
Übergebene Eigentumsmaßnahmen	51 Einheiten	74 Einheiten
Umsatzerlöse	16,7 Mio. €	27,2 Mio. €
Liegenschaftsverkäufe		
Streubesitz- und Blockverkäufe	22 Einheiten	94 Einheiten
Erlöse	2,1 Mio. €	2,9 Mio. €
Mitarbeiter inkl. Auszubildende		
(am Jahresende)	164,4	157,7



Aufsichtsrat und Geschäftsführung der SWSG

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. Prof. Dr. Dorit Loos
Professorin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

9. Sabine Mezger
Ab 26. Juli 2012
Angestellte, 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
Bis 25. Juli 2012
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

12. Jochen Stopper
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





Foto oben: SWSG-Aufsichtsrat und -Geschäftsführung bei der Bestandsfahrt durch Stuttgart-Bad Cannstatt
Foto unten: SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel mit den Aufsichtsrätinnen Prof. Dr. Dorit Loos und Helga Vetter (von links)

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 2011, den Wirtschaftsplan 2013 sowie die Investitions- und Verkaufsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen. Darüber hinaus hat die Geschäftsführung den Vorsitzenden des Aufsichtsrats über alle wichtigen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen unterrichtet. Im Jahr 2012 gab es aufgrund eines personellen Wechsels in der CDU-Gemeinderatsfraktion eine Änderung in der Besetzung des Aufsichtsrats.

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 2012 ausnahmslos erfüllt. Inhaltliche Änderungen, die sich aufgrund der jüngsten Aktualisierung ergeben haben, wurden entsprechend angepasst. Im Sinne der Public Corporate Governance hat auch der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und über Verbesserungsmöglichkeiten beraten.

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht 2012 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young AG, 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 2012 ein gutes Ergebnis erzielen und so die kontinuierlich erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Dies bestätigt das unternehmensweit spürbare hohe Engagement. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

Stuttgart, im Mai 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Michael Föll
Erster Bürgermeister





Foto oben: Kinderfest im Hallschlag
Foto unten: Jubilare bei der Ehrungsveranstaltung für langjährige SWSG-Mieter

Public Corporate Governance

Gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH zum Public-Corporate-Governance-Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart (Fassung vom 27. Oktober 2011)

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2012 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 aufgrund seiner Überwachungsfunktion auch darauf geachtet, dass die operativen Ziele, welche die Gesellschaft verfolgt, den strategischen Zielen der Gesellschaft nicht entgegenstehen. Er hat in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen sowie in drei ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat bei einer Bestandsbesichtigung im Hallschlag, Stuttgart-Bad Cannstatt, die Umsetzung der Geschäftspolitik vor Ort überprüft. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafter entsprochen.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm schriftlich oder durch mündlichen Vortrag. Die schriftlichen Unterlagen wurden der Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart rechtzeitig übermittelt.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben den Empfehlungen des Public-Corporate-Governance-Kodexes weitgehend entsprochen. In folgendem Punkt wurde von den Empfehlungen abgewichen:

Die Altersgrenze der Geschäftsführung beträgt derzeit noch 65 Jahre und soll im Zusammenhang mit der kommenden Überarbeitung der Anstellungsverträge auf die Kodex-Vorgabe von 68 Jahren angepasst werden.

Stuttgart, 25. Februar 2013

Michael Föll
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wilfried Wendel
Geschäftsführer

Helmuth Caesar
Geschäftsführer



Mieterfest in Hedelfingen

Soziale Ausrichtung stets im Blick

Mieter können sich auf ihre SWSG verlassen

Was ist ein soziales Unternehmen? Die schwierige Frage wird gerne diskutiert, vor allem in der Wohnungswirtschaft. Ein Blick auf die Angebote an die Mieter sorgt aber für Klarheit. Angesichts der Vorteile, die ein Mietvertrag mit der SWSG bietet, fällt die Antwort leicht: „Was ist ein soziales Unternehmen? – So eines wie die SWSG."

Der wichtigste Träger des geförderten Wohnungsbaus in Stuttgart ist die SWSG. Von ihren rund 18.000 Wohnungen sind 75 Prozent – 13.500 – belegungsgebunden. Rund 7.600 Wohnungen sind aufgrund staatlicher Zuschüsse bei der Baufinanzierung besonders günstige Wohnungen. Mit anderen Worten: Fast jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in Stuttgart gehört der SWSG. Weil rund 5.700 weitere Wohnungen auf vergünstigten Erbpacht-Grundstücken der Landeshauptstadt liegen, hat die SWSG mit der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht vertraglich vereinbart. Zwei Modelle, dank derer Stuttgarterinnen und Stuttgarter mit Wohnberechtigungsschein zu ihrem dringend benötigten preiswerten SWSG-Wohnraum kommen.

Angesichts der hohen Nachfrage müssen sich in Ballungsräumen immer mehr Menschen mit Wohnungen zufriedengeben, die zwar unsaniert, aber trotzdem teuer sind. Der Versuchung, bei dieser Marktsituation Modernisierungsvorhaben zurückzustellen, erliegt die SWSG nicht – im Gegenteil. Kontinuierlich modernisiert sie ihren Bestand und reinvestiert den gesamten Gewinn in ihre Immobilien. Seit Jahren schafft die SWSG so eine Erneuerungsquote von drei Prozent pro Jahr. Diesen Aufwand lässt sich die Wohnungsgesellschaft etwas kosten. 2012 hat die SWSG 69,4 Millionen Euro in ihren Bestand investiert. 18,3 Millionen Euro kosteten Ersatz-Neubauten von Mietwohnungen. 23,9 Millionen Euro hat das Unternehmen für die Modernisierung seiner Wohnungen bezahlt. Und fast 40 Prozent flossen in die mietneutrale Instandhaltung, nämlich 27,2 Millionen Euro.

Vom Modernisierungsengagement profitieren Bestandsmieter der SWSG doppelt. Müssen Mieter nach einer Modernisierungsankündigung in eine andere SWSG-Wohnung ausweichen, können sie nach Abschluss der Arbeiten wieder in ihre gewohnte Umgebung zurückziehen. Als Bestandsmieter genießen sie das Privileg, zu verbilligten Mieten einen Vertrag abschließen zu können. Häufig sind das deutlich über zehn Prozent Vergünstigung. Das entlastet die Familienkasse und wirkt im Mietspiegel gegen die Aufwärtsspirale bei Mietpreisen.

Hier setzt die SWSG auch weitere Zeichen. Sie verlangt grundsätzlich bei Neuverträgen eine Miete im mittleren Bereich des Mietspiegelwertes und verhält sich damit preisneutral. Sie wahrt so die Balance zwischen den wirtschaftlichen Erfordernissen der modernen Wohnungswirtschaft und ihrem sozialen Auftrag, preiswerten Wohnraum für die Stuttgarter bereitzuhalten. Auch bei allgemeinen Mieterhöhungen geht die SWSG mit Augenmaß vor. Sollte eine allgemeine Mieterhöhung höher als zehn Prozent ausfallen, verzichtet die SWSG grundsätzlich auf überschießende Beträge. So entsteht ein vergleichsweise niedriges Mietniveau – aktuell von durchschnittlich 6,33 Euro.

Neben diesen harten, weil geldwerten Faktoren bietet die SWSG zahlreiche wertvolle weiche Faktoren, maßgeschneidert auf die Bedürfnisse aller Generationen. 350 Spielplätze umfasst der SWSG-Bestand stadtweit. Diese bieten etwa mit Fahrradparcours und Klettergerüsten weit mehr als nur Sandkasten und Wackeltier. Rein rechnerisch kommt auf 72 Wohnungen ein Spielplatz. Die Dichte signalisiert: Bei der SWSG sind Familien mit Kindern willkommen. Zusätzlich stellt das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Räume für 1.500 Kindertagesstätten-Plätze zur Verfügung.

Vom sozialen Bestreben profitieren auch Senioren. Immer mehr barrierearme Seniorenwohnungen hält die SWSG bereit, etliche von ihnen als geförderte Wohnungen konzipiert. Dank des Angebots „ServiceWohnen", das sich übrigens an alle Mieter richtet, können ältere Menschen länger in ihrem gewohnten Umfeld bleiben. Der Malteser Hilfsdienst organisiert als Kooperationspartner haushaltsnahe Dienstleistungen zu günstigen Preisen, Menüservice etwa, Haushaltshilfe und Hausnotruf. Alle Mieter der SWSG profitieren von der Energiespar-Beratung durch den Caritasverband – von der SWSG organisiert und bezahlt. Einsparpotenziale von bis zu 100 Euro entlasten gerade wirtschaftlich schwächere Haushalte. Eins zu eins gibt die SWSG die Kostenvorteile als Großkunde von Kabel BW an ihre Mieter weiter – auch ein Punkt, der Nebenkosten verringert.

Wichtig für das Gemeinwesen sind die Aufgaben der SWSG als soziale Feuerwehr. Das Wohnungsunternehmen unterstützt die Landeshauptstadt Stuttgart mit rund 430 Fürsorgeunterkünften. Die SWSG bietet Menschen ein Dach über dem Kopf, denen Obdachlosigkeit droht, etwa nach einer Zwangsräumung. Schließlich leben auch Asylbewerber und Flüchtlinge in SWSG-Immobilien, welche die Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt zur Verfügung stellt.



Voller Energie – fünf von sechs der neuen SWSG-Auszubildenden

Aus drei mach sechs

SWSG verdoppelt die Zahl der neuen Auszubildenden

Erstmals hat die SWSG für den Azubi-Jahrgang 2012 sechs Auszubildende eingestellt. Die Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt hat dadurch doppelt so vielen jungen Menschen wie in den Vorjahren die Chance gegeben, das Immobilienwesen zum Beruf zu machen. Auch damit erfüllt die SWSG ihren Auftrag als soziales Unternehmen.

Auslöser war der doppelte Abiturjahrgang 2012. Rund 550 Bewerbungen gingen im Jahr 2012 bei der SWSG ein, fast doppelt so viele wie im Vorjahr. Daraufhin hat die SWSG-Geschäftsführung entschieden, die Zahl der Ausbildungsplätze für das Jahr 2012 aufzustocken. Statt bisher drei begannen im September sechs Schulabgänger mit Abitur, Fachhochschulreife oder Realschulabschluss die Ausbildung als Immobilienkauffrau oder -kaufmann.

Wer eine überzeugende Bewerbung abgibt, wird zum „Bewerbertag“ eingeladen. Die rund 40 Teilnehmer sollen mit einer vorher vorbereiteten Präsentation glänzen, den kaufmännischen Eignungstest bestehen und eine Gruppendiskussion führen. „Wir schauen nicht nur auf Schulnoten. Oftmals sagen diese zu wenig über die Persönlichkeiten aus“, meint Personalreferentin Kirstin van der Meulen. Während des Bewerbungsverfahrens achten Personalleiterin Ellen Hofmann, Kirstin van der Meulen sowie Romina Grausam, Assistentin der Geschäftsführung, vielmehr darauf, ob die jungen Leute eine starke Persönlichkeit und vielfältige Interessen haben, ob sie offen, kommunikativ und teamfähig sind. Etwa 15 Kandidaten mit den besten Leistungen werden zum persönlichen Bewerbungsgespräch eingeladen.

Wer nach dem Auswahlverfahren einen Ausbildungsvertrag in der Tasche hat, bekommt in möglichst viele Abteilungen einen Einblick, insbesondere in Bestandsmanagement, Rechnungswesen, Projektentwicklung und Rechtsabteilung. Die angehenden Immobilienkaufleute übernehmen dabei schon viel Verantwortung und dürfen die Profis oft begleiten. So erzählt Jennifer Bosch, Auszubildende bei der SWSG, sie habe in der Rechtsabteilung Klageschreiben verfasst und wurde in die Kündigungsvoraussetzungen eingearbeitet. Außerdem durfte sie bei Gerichtsverhandlungen dabei sein. Im Bestandsmanagement habe sie unter anderem Mietverträge geschrieben, Kehrwochenpläne aufgestellt oder Schreiben an die Mieter verfasst. „Meine Erwartungen an die Ausbildung wurden übertroffen. Es herrscht eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Ich werde von der SWSG sehr gefördert. Obwohl die Ausbildung anspruchsvoll ist und viel von mir verlangt wird, bin ich sehr froh, dass mich hier kompetente Leute ausbilden“, sagt Jennifer Bosch. In jeder Abteilung gibt es ein bis zwei freiwillige Ausbildungsbeauftragte, erfahrene Mitarbeiter, die sich gezielt um die Auszubildenden kümmern. So wurde die Aufstockung der Ausbildungsplätze durch das Mitarbeiter-Engagement ermöglicht, da sie nun eine Doppelbelastung auf sich nehmen. „Die Ausbildungsbeauftragten sind trotz starker Belastung immer freundlich, stehen mir zur Seite und gehen auf meine individuellen Bedürfnisse ein. Ein großes Lob an sie“, sagt Jennifer Bosch, die seit eineinhalb Jahren von der SWSG ausgebildet wird.

Neben den Erfahrungen in den Abteilungen der SWSG nehmen die Auszubildenden an betriebsinternen Schulungen teil, die genau auf die Auszubildenden und das Unternehmen zugeschnitten sind. Externe Fachleute bauen die soziale und fachliche Kompetenz der angehenden Immobilienkauffrauen und -männer aus. „Der Auszubildendenaustausch ist das i-Tüpfelchen“, sagt Personalreferentin Kirstin van der Meulen. Er sorgt für einen Blick über den Tellerrand hinaus, da andere Unternehmen andere Schwerpunkte setzen und auf anderen Märkten agieren. Die jungen Leute machen während der zwei Wochen viele neue Erfahrungen in einem der rund 15 Kooperationsunternehmen in ganz Deutschland.

Auch wenn die Praxis einen großen Teil der Ausbildung ausmacht, spielt die Theorie auch eine wichtige Rolle, die blockweise über zwei bis drei Wochen an der „Fritz-Erler-Schule“ in Pforzheim vermittelt wird. Betriebswirtschaftslehre, Steuerung und Kontrolle (Rechnungswesen), Gesamtwirtschaft, Deutsch, Gemeinschaftskunde und Englisch sind an der Berufsschule die relevanten Fächer.

Nach der Abschlussprüfung, die aus fünf schriftlichen und einer mündlichen Prüfung besteht, ist ein Einstieg in eine der vielen Abteilungen der SWSG möglich und erwünscht. Im vorigen Jahr hat die SWSG vier von sechs Auszubildende übernommen, zwei begannen ein Studium. Jennifer Boschs größter Wunsch ist es, nach dem Abschluss ihrer Ausbildung bei der SWSG zu bleiben, da das Unternehmen ein sicherer und toller Arbeitgeber für sie ist. Gerne würde sie im Bestandsmanagement Fuß fassen. Die Chancen stehen angesichts der hohen Übernahmequote gar nicht so schlecht.





Foto oben: Glückwunsch von Wilfried Wendel (links) und Michael Föll (rechts) für den neuen Mieterbeiratsvorstand Rolf Spitz (Zweiter von links), Gunter Reich und Ruth Gunia
Foto unten: Plenum Mieterbeirat

Mieter haben die Wahl

Mieterbeirat der SWSG hat sich neu konstituiert

Als eines der ersten Wohnungsunternehmen der Republik hatte die SWSG vor über 40 Jahren einen Mieterbeirat gegründet. Die Interessenvertretung der SWSG-Mieter ist ein wichtiges Scharnier zwischen Mietern und SWSG. Legitimiert wird der Mieterbeirat durch die Stimmen der Mieter. Sie hatten 2012 die Wahl und bestimmten das Gremium auf fünf Jahre neu. Mitte Juni konstituierte sich das neu gewählte Gremium.

Insgesamt 32 Mieterbeiräte und zwei Stellvertreter bilden das Gremium, das die Interessen von rund 45.000 SWSG-Mietern vertritt. Der ständige Austausch zwischen Geschäftsführung und Mieterbeirat, konstruktive Kritik und auch mal Lob, das die weitere Richtung mitbestimmt, all das sind die Themen, mit denen sich der Vorstand des Gremiums und die SWSG-Verantwortlichen bei ihren regelmäßigen Treffen befassen.

Zur Arbeitsfähigkeit des Mieterbeirates musste sich das Gremium nach der Wahl im Frühjahr 2012 aber erst einmal konstituieren. Dazu trafen sich die gewählten Mandatsträger am 19. Juni im Stuttgarter Rathaus und besetzten Vorstand und Arbeitskreise. Gunter Reich wurde mit großer Mehrheit als Vorsitzender des Mieterbeiratsvorstandes wiedergewählt, Rolf Spitz und Ruth Gunia setzten sich deutlich gegen sechs weitere Kandidaten durch und kamen so in den Vorstand.

Der SWSG-Aufsichtsratsvorsitzende und Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Michael Föll, betonte bei der Sitzung, dass allen Beteiligten an einem offenen Austausch gelegen sei. „Eine offene Diskussion ist wichtig für eine konstruktive Zusammenarbeit“, sagte Föll. Auch Wilfried Wendel, der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG, freute sich mit den Gewählten: „Gunter Reich ist seit über 25 Jahren im Vorstand des Mieterbeirats aktiv – und schafft es immer wieder, uns auf konstruktive und vertrauensvolle Art den Spiegel vorzuhalten.“

Den Vorsitz im Arbeitskreis „Betriebskosten“ hat Herbert Renner inne. Weitere Mitglieder sind Helmut Link, Matthias Jaschob und Pierre Lafont. Dem Arbeitskreis „Wohnen, Hausordnung, Integration“ steht Mehmet Bozdemir vor. In das Gremium wurden außerdem Andrea Sperling, Rolf Schwegler und Theo Thus gewählt. Die beiden Ausschüsse umreißen wichtige Aufgaben des Mieterbeirates. So hat das Gremium ein Mitspracherecht bei den Grundsätzen, nach denen die SWSG Wohnungen vermietet. Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme sind ebenfalls Themen, bei denen sich der Mieterbeirat zu Wort meldet. Das Gremium sorgt für die Verbesserung des sozialen Wohnumfeldes und setzt sich für die Belange des Mieters bei Problemen ein.

Gelegenheit dazu hat der Mieterbeirat zum Beispiel bei den monatlichen Treffen von Vorstand und der Leitung des SWSG-Bestandsmanagements. Dieser Kreis erweitert sich alle Vierteljahre um die Geschäftsführung der SWSG. Ein wichtiges Arbeitsmittel des Beirats sind die Beschwerdezettel, die die Mieter ausfüllen und den Beiräten übergeben. Die Beschwerden kommen dann bei den regelmäßigen Treffen mit den SWSG-Verantwortlichen auf den Tisch. Der Mieterbeirat wirkt aber auch in Richtung Mieter. So dokumentiert ein Aushang in jedem Treppenhaus der SWSG-Immobilien mit den Kontaktdaten der zuständigen Mieterbeiräte deren Gesprächsbereitschaft. Aber auch das „Mieter-Echo“ hält den Kontakt zwischen Beirat und Mietern. Seit Jahr und Tag erscheint die Infobroschüre mehrfach im Jahr und hält die Mieter auf dem Laufenden über die Aktivitäten ihrer Interessenvertretung.

Diese gibt es nun schon seit über vier Jahrzehnten. 2011 hatte der Mieterbeirat der SWSG sein 40-jähriges Bestehen gefeiert. „Damals waren wir eines der ersten kommunalen Wohnungsunternehmen mit einer eigenen Mietervertretung“, sagt SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel nicht ohne Stolz. Etwas Stolz ist auch angebracht, schließlich macht das Jubiläum deutlich, dass sich bei der SWSG seit vier Jahrzehnten engagierte Mieterinnen und Mieter für die Belange der aktuell rund 45.000 Bewohner einsetzen.





Foto oben: Neuer Wallmer
Foto unten: Alter Wallmer

Historische Bausubstanz mit grosser Zukunft

SWSG erneuert mit Gespür für Denkmalschutz die Wallmersiedlung

Drei architekturgeschichtlich wertvolle Siedlungen gehören zum ambitionierten Sanierungsprogramm der SWSG. Während die Arbeiten der Insel-Siedlung und in der Rotenbergstraße noch einige Jahre andauern, biegt das Stuttgarter Wohnungsunternehmen bei der Sanierung des Wallmers in Untertürkheim in die Zielgerade ein.

Der Bruch zwischen traditionellem und modernem Bauen lässt sich hier beispielhaft nachvollziehen. Der Wallmer, eine Arbeitersiedlung in Untertürkheim, ist architektonisch zweigeteilt. Der alte Wallmer entstand Mitte der zwanziger Jahre und präsentiert sich mit seinem steilen Satteldach ganz in der Tradition des an historischen Grundsätzen orientierten Bauens. Architekten waren Friedrich Mössner sowie Alfred Daiber, der vor allem durch die Raitelsbergsiedlung in Stuttgart bekannt ist.

Der Neue Wallmer dagegen hat eine ganz andere architektonische Sprache. Flachdächer und paarweise angeordnete Balkone, aus der Flucht tretende Treppenhäuser und insgesamt zurückgenommene Gestaltungselemente grenzen den Baustil des neuen vom alten Wallmer deutlich ab. Der neue Siedlungsteil war um 1930 ein Beispiel für den Aufbruch in der Architektur – Bauen nach revolutionären Gesichtspunkten, wie sie mit dem Bauhaus aufkamen. In ganz Deutschland schaute die Fachwelt auf das, was in Stuttgart Richard Döcker, Vorsitzender des Bunds deutscher Architekten, verwirklichte.

Doch trotz aller Bedeutung für die Architekturgeschichte, mit den Jahren brauchte die SWSG-Siedlung eine Rundumsanierung. Für die rund 250 Wohnungen gibt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft etwa 15 Millionen aus. Die energetische Sanierung war nur eine von vielen Aufgaben dabei. Im „Alten Wallmer“ wurden die Grundrisse der 60 Wohnungen heutigen Ansprüchen angepasst. Eine Zentralheizung, zentrale Warmwasseraufbereitung sowie neue Bäder, Türen, Böden und Fenster werten den Bestand seit der Fertigstellung im Frühjahr 2012 auf. Die Vorstellbalkone erhöhen die Wohnqualität – ohne die Ausprägung des Baustils zu schmälern.

Ebenfalls im Frühjahr 2012 wurden die ersten Gebäude des „Neuen Wallmers“ im Abschnitt eins fertig – insgesamt 95 Wohnungen. Etwa um Ostern begann die Modernisierung des zweiten Bauabschnitts mit 32 Wohnungen. Zum Weihnachtsfest wurden auch diese beiden Gebäude fertig. 2013 begannen die letzten zwei Etappen auf dem Weg zum modernisierten Wallmer, ein Teil als bewohnte und einer als unbewohnte Modernisierung. Bis Ende 2014 ist die gesamte Wallmersiedlung auf dem aktuellen Stand.

Neue Fenster und Bäder inklusive Warmwasserversorgung gibt es für den neuen Wallmer. Eine bessere Wärmedämmung und größere Balkone, welche die kleinen Freisitze ersetzen, stehen auf dem Bauprogramm. Ursprünglich waren die Wohnungen des neuen Wallmers alle etwa 55 Quadratmeter groß. Doch binnen 80 Jahren wurden die Wohnungen den Bedürfnissen der Mieter angepasst und so manche Trennwand ist zugunsten größerer Räume gewichen. Die Folge: Wallmer-Wohnungen verfügen oft über zwei nebeneinander angeordnete Balkone. Diese waren zwar vom selben Zimmer aus begehbar, aber durch eine Balustrade voneinander getrennt. Auch diesen Mangel behebt die Modernisierung und schafft Übergänge für große, einheitliche Balkone, die je nach Straßenzug andere Farben haben – zum Beispiel Grün, Lila oder Orange. Die vergrößerten Balkone sorgen zudem für eine freundliche Stimmung in den Straßen und ergänzen stilvoll, aber deutlich unterscheidbar die historische Bausubstanz.

Bei ihrer behutsamen Planung arbeitet die SWSG Hand in Hand mit dem Denkmalschutzamt zusammen. Zum Beispiel verwendet die SWSG statt der sonst üblichen Kunststoffrahmen Fenster mit Holzrahmen. Aus demselben Material werden die Klappläden gefertigt. Nach einer energetischen Sanierung verändern sich oft die Proportionen der Fassade und das typische Relief der Außenwände. Nicht so im Wallmer. Dort versetzen die Handwerker die neuen Fenster weiter nach vorne. Dadurch bleibt der Abstand zwischen Fenster und Außenwand nach der Isolierung derselbe wie vor der Wärmedämmung. Dank des Aufwands erhält die SWSG die Fenstergestaltung, wie sie einst die Architekten vorgesehen hatten, die vom Bauhaus inspiriert waren. So ergänzen sich Denkmalschutz und Klimaschutz nach heutigen Maßstäben mustergültig.





Foto oben: Aktion Kinderwunschbaum der SWSG, von links: Susanne Ziemer (Bestandsmanagement), Uwe Staudenmaier (Sozialmanagement), SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel
Foto unten: Spendenübergabe für das integrative Wohnprojekt der Diakonie Stetten, von links: Volker Kärcher (Diakonie), Diakonie-Vorstandsmitglied Heiderose Maaß, Herr Schäfer, Gisbert Stöppler (Diakonie), SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel

Spendenprogramm mit Premiere

SWSG unterstützt soziale Einrichtungen in Stuttgart

So unterschiedlich die Zielgruppen auch sind, eines haben alle gemeinsam: Sie brauchen dringend finanzielle Hilfe. Die SWSG hat drei verschiedene Einrichtungen mit ihren Spenden unterstützt. Schon seit Jahren arbeitet das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt mit den Trägern zusammen.

Kindervilla Anna Haag
Der Anna-Haag-Mehrgenerationenhaus e.V. hat in Bad Cannstatt 2012 die Kindervilla Anna Haag neu gebaut. Im äußeren Spielbereich soll eine großzügige Kletterwelle entstehen, auf der sich die Kinder austoben und ihre Geschicklichkeit austesten können. Um die Kosten zu schultern, sind Spenden notwendig, etwa die der SWSG. Die Förderung ist auch deshalb naheliegend, weil mit dem Verein eine enge fachliche Zusammenarbeit besteht. Darüber hinaus profitieren auch Kinder aus den naheliegenden SWSG-Wohnungen von der neuen Kindertagesstätte und ihren Angeboten.

Tagestreff „Femmetas-tisch“
„Femmetas-tisch“ ist ein Tagestreff für Frauen in schwierigen Lebenssituationen. Die geschützte Tagesstätte ist ausschließlich für Frauen konzipiert. Viele der Besucherinnen sind wohnungslos oder befinden sich in Wohnungsnot. Im Tagestreff erfahren die Frauen uneingeschränkte Akzeptanz, Wertschätzung und Schutz vor alltäglichen Übergriffen. Von Montag bis Freitag können Besucherinnen hier Dinge des täglichen Lebens erledigen wie baden, duschen, Wäsche waschen und trocknen. Täglich werden zudem bis zu 50 Mahlzeiten von Ehrenamtlichen gekocht und ausgegeben. Die SWSG arbeitet seit Jahren in unterschiedlichen Modellen mit dem Tagestreff zusammen, den der Sozialdienst katholischer Frauen e.V. organisiert. Wegen der großen Nachfrage waren umfangreiche Umbaumaßnahmen zur Erweiterung des Tagestreffs notwendig. Die Finanzierung hat die SWSG mit ihrer Spende gesichert.

Diakonie Stetten
Mit einer weiteren Spende hat die SWSG ein Wohnungsprojekt der Diakonie Stetten e.V. in ihrem Heim in Stuttgart-Bergheim unterstützt. Menschen mit Behinderung, welche die meisten Lebensjahre in der geschützten Umgebung ihrer Wohngruppe gelebt haben, können sich so im fortgeschrittenen Alter noch den Wunsch nach einem selbstbestimmten Leben in der eigenen Wohnung erfüllen. Diesen Ansatz verfolgt die Diakonie Stetten mit ihrem Projekt in Stuttgart-Giebel. Dafür war die Hilfe eines Diakonie-Mitarbeiters notwendig, der die Bewohner der Zweier-WG auf den Alltag in den eigenen vier Wänden vorbereitet hat. Die Finanzierung dieser Sonderaufgabe hat die SWSG mit ihrer Spende unterstützt.

Aktion Kinderwunschbaum bei der SWSG
Erstmals haben SWSG-Mitarbeiter eine besondere Aktion zur Vorweihnachtszeit organisiert. Stuttgarter Kinder konnten einen Weihnachtswunsch äußern, den Mitarbeiter der SWSG erfüllen. Die Aktion heißt Kinderwunschbaum. „Damit wollen wir vor allem den Kindern eine Freude machen, die aus wirtschaftlich schwächeren Familien stammen und die sich kaum Geschenke leisten können“, erklärt Uwe Staudenmaier, Mitarbeiter im Sozialmanagement, der die Aktion initiiert hat.

Im November hat die SWSG in der Kindertagesstätte „Arche Noah“ am Stuttgarter Raitelsberg, wo die SWSG rund 700 Wohnungen besitzt, Kinderwunschkarten verteilt. Mit Hilfe der Erzieherinnen durfte jedes der 65 Kinder einen Wunsch niederschreiben. Einzige Einschränkung: Das Geschenk darf nicht teurer als 20 Euro sein. Die Wünsche der Kinder hat Uwe Staudenmaier dann abgeholt und bei der SWSG an einem virtuellen Weihnachtsbaum im Intranet der SWSG aufgehängt. Schnell waren für die Wünsche Paten unter der SWSG-Belegschaft gefunden, welche die Pakete bei Staudenmaier hinterlegt haben.

Kurz vor Weihnachten haben bei einer kleinen Feier Vertreter der SWSG in der Kindertagesstätte die Geschenke abgeliefert. Die Delegation des Wohnungsunternehmens, der neben Geschäftsführer Wilfried Wendel auch Organisator Uwe Staudenmaier sowie Susanne Ziemer angehörten, wurde im großen Kreis von Kindern sowie Erzieherinnen und Erziehern lautstark und klangvoll empfangen. Die Kinder sangen Lieder und hörten, was Susanne Ziemer über die kleine Maus erzählte, die in den Geschenkesack des Nikolauses ein Loch genagt hatte. Klar, dass die Geschenke, die da rausgefallen sind, in der Mitte des Sitzkreises zur Verteilung bereitlagen.



Junge Bewohnerin der Bottroper Straße

Moderne Zeiten für Bottroper Strasse

Modernisierung verbessert nachhaltig den Lebensraum

Rund vierhundert Wohnungen saniert die SWSG jedes Jahr, die Hälfte davon im bewohnten Zustand. Das größte Projekt dieser Kategorie sind derzeit die Gebäude in der Bottroper Straße. 192 Wohnungen werden seit 2012 auf den neusten Stand gebracht, ohne dass die Mieter in eine neue Bleibe umziehen müssen. Die Mehrheit der Wohnungen ist 2012 fertig geworden.

Neues Bad, dichte Fenster, moderner Aufzug – die Aufgaben-Liste für die Modernisierung der SWSG-Gebäude in der Bottroper Straße ist lang. Die 1972 erbauten Gebäude waren in die Jahre gekommen. Wasser- und Abwasserrohre waren schadhaft geworden. An den Fassaden und Balkonen waren ganze Betonstücke weggeplatzt. Dringender Handlungsbedarf bestand allein schon aus Gründen der Verkehrssicherheit. Die Sanierungsmaßnahmen waren Auslöser, die Fassade für die kommenden 30 Jahre nachzurüsten.

Die SWSG hatte im März 2012 mit dem ersten Sanierungsabschnitt an der Bottroper Straße begonnen und zwei Komplexe mit 120 Wohnungen saniert. Dieses Projekt wurde bis Ende des Jahres fertig gestellt. Im März 2013 folgte der dritte Bauabschnitt mit 72 Wohnungen im letzten noch nicht sanierten Wohnblock. Die Modernisierung der knapp 200 öffentlich geförderten Wohnungen kostet rund 13,6 Millionen Euro.

Damit finanziert die SWSG eine Maßnahme, die über eine reine Instandhaltung deutlich hinausgeht, erklärt der Technische Geschäftsführer der SWSG, Helmuth Caesar: „Der Gesetzgeber schreibt uns vor, dass wir bei umfangreichen Arbeiten an der Fassade auch gleich energetisch sanieren müssen." So haben Arbeiter die Gebäude mit Isoliermaterial gedämmt und die Flachdächer runderneuert. Handwerker haben im Tagesrhythmus pro Wohnung die alten, oft undichten Fenster nach und nach gegen neue, voll isolierende Fenster ausgetauscht. Nach der Modernisierung haben die Häuser einen Primär-Energiebedarf von 43,3 Kilowattstunden je Quadratmeter. Davor waren es 97 Kilowattstunden pro Quadratmeter.

Ein weiterer wichtiger Punkt: Die Aufzüge waren seit 1972 in Betrieb und zuletzt zum sicheren Betätigungsfeld für den Kundendienst geworden – gerade für ältere Mieter ein Ärgernis, das die SWSG nun beseitigt hat. Die alte Anlage kam raus. Komplett neue Aufzüge erleichtern nun den Bewohnern den Alltag in einem Haus, dessen Zugänge barrierefrei gestaltet werden.

Auch in den Wohnungen wartete viel Arbeit. So hat die SWSG die alten Ver- und Entsorgungs- sowie die Lüftungsleitungen ausgetauscht. „Um diese zu erneuern, müssen beispielsweise durch die Bäder führende Schächte abgebrochen werden – eine Modernisierung der Bäder war daher unumgänglich", erklärt Helmuth Caesar. Neue Fliesen und Sanitäreinrichtungen sind nun in der Bottroper Straße Standard.

Bis die Mieter die Vorzüge einer sanierten Wohnung aber genießen können, mussten sie Einschränkungen hinnehmen. Die SWSG hat mit einem breiten Spektrum an Handreichungen solche Unannehmlichkeiten verringert. „Die Mitarbeiter des Kundencenters Bad Cannstatt und unseres Sozialmanagements haben dazu viel beigetragen", sagt Helmuth Caesar. Gerade älteren, kranken oder wirtschaftlich schwachen Mietern half die SWSG. Für pflegebedürftige Mieter organisierten Mitarbeiter des Sozialmanagements einen Umzug in eine Kurzzeitpflege oder in eine Ersatzwohnung. Schichtarbeiter fanden einen Platz in einer Pension, damit sie tagsüber statt Baulärm Ruhe finden. Für die von der Badsanierung betroffenen Bewohner stellte das Unternehmen moderne Badcontainer mit Dusche, Waschbecken und WC auf.

Bis Oktober 2013 sind die Bauarbeiter noch in der Bottroper Straße beschäftigt. Sobald sie aber abgezogen sind, wird es nicht nur ruhiger, sondern auch schöner sein. Dank der modernisierten Häuser und dank der Ideen der Mieter wird ein liebevoll gestaltetes Wohnumfeld entstehen. Die SWSG hat sie an der Planung der Grünanlagen um die Gebäude beteiligt. Nun setzt das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt die Anregungen um. Sicher ein aufwändiges Prozedere, „aber das sind wir unseren treuen Mietern schuldig", sagt Helmuth Caesar.





Foto oben: Hedelfinger Platz
Foto unten: Schönbergblick Birkach

Attraktive Quartiere für kleines Geld

SWSG leistet großen Beitrag beim geförderten Wohnungsbau in Stuttgart

Die Klage ist bekannt, in Stuttgart gibt es zu wenige „Sozialwohnungen". Zu dem kleinen Kreis von Akteuren in diesem Segment gehört die SWSG mit einem Marktanteil von knapp 46 Prozent. Damit das Unternehmen seinem Auftrag gerecht wird, preisgünstigen Wohnraum in der Stadt bereitzustellen, hat es auch 2012 wieder neue Wohnungen gebaut.

Ein heruntergekommenes Gasthaus und ausladende Bäume in einem Biergarten – aus dieser Situation hat die SWSG in Hedelfingen das Löwen-Areal entwickelt. Im Herzen des Stadtteils plante die Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt über einer Tiefgarage drei freistehende Gebäude, die sich um den wertvollen Baumbestand gruppieren. 32 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sind neu am Hedelfinger Platz entstanden. Besonders interessant ist das Angebot in Haus zwei: Dort entstanden 16 Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern, die speziell für Senioren gebaut worden sind. Die Erdgeschosswohnungen sind sogar rollstuhlgerecht. Außerdem gibt es einen Gemeinschaftsraum für alle Hausbewohner.

Trotz der öffentlichen Förderung ging die SWSG für das 3,7-Millionen-Gesamtprojekt an die wirtschaftliche Grenze. Der Aufwand allerdings hat sich gelohnt. Kaum war das Haus zwei im Juni 2012 fertig, waren die neuen Wohnungen vermietet. Sie sind gut 30 Prozent günstiger als auf dem Markt üblich. Zudem schafft das Betreuungskonzept der Arbeiterwohlfahrt als Kooperationspartner der SWSG für die Hedelfinger Mieter die Freiheit, die sie für einen selbstbestimmten Lebensabend brauchen.

In der Bebelstraße stellten sich zwei Herausforderungen. Direkt an der Straße hat das Wohnungsunternehmen zwei frei vermietbare Gebäude komplett saniert und war damit bereits Mitte 2011 fertig. Dahinter, in ruhiger zweiter Reihe, hatte die Abfallwirtschaft Stuttgart Flächen als Betriebshof genutzt. Doch der wertvolle Grund in Stuttgart-West sollte besser genutzt werden. Die SWSG hat die Betriebsgebäude, Werksräume sowie einige Wohnungen mit Garagen abgerissen. Stattdessen baute die SWSG in eineinhalb Jahren zwei Häuser mit jeweils 16 öffentlich geförderten Wohnungen – also insgesamt 32 Einheiten.

Die viergeschossigen Gebäude stehen auf einer Tiefgarage, dank ihrer Anordnung entstand eine schöne Hofatmosphäre. 2430 Quadratmeter attraktiven Wohnraum hat die SWSG mit der Anlage geschaffen, die im April 2012 bezogen wurde. Mit Zwei- bis Vier-Zimmer-Einheiten wendet sich die SWSG an breite Interessenten-Schichten. Auch der Mietpreis des belegungsgebundenen Objekts kann sich sehen lassen. Er liegt dank der Wohnbauförderung 34 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete: Damit vollendet die SWSG ein weiteres attraktives Städtebau-Projekt für dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum im stark nachgefragten Stuttgarter Westen.

Viele Jahre hatte die Rinderunion in Stuttgart-Birkach ihre Gebäude stehen, bis der Verein 2002 seine Hauptstelle nach Herbertingen, Landkreis Sigmaringen, verlagerte. Das frei gewordene Hanggrundstück mit Panoramablick ins Grüne wurde zu Recht unter dem Titel „Wohnen am Schönbergblick" von der SWSG vermarktet. Die Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt hatte 2007 einen Investorenwettbewerb gewonnen. Sie wollte auf dem Grundstück in acht Wohngebäuden mit drei bis vier Stockwerken 83 Wohnungen mit 8160 Quadratmeter Wohnfläche unterbringen, plus Tiefgarage. Frei finanzierte Eigentumswohnungen entstanden so neben Einheiten, die dank des Programms „Preiswertes Wohneigentum" an Berechtigte verkauft werden konnten. Die überwiegende Anzahl der Mietwohnungen ist besonders preisgünstig, weil deren Finanzierung entweder durch staatliche Förderprogramme oder von der Landeshauptstadt Stuttgart unterstützt war. 5,5 Millionen Euro nahm die SWSG für die Mietwohnungen in die Hand, um ihr Motto auch für den Schönbergblick zu verwirklichen: kostengünstiges Wohnen, barriere- und autofrei, für Familien, Paare und Singles.

Deshalb gibt es dort 14 öffentlich geförderte Wohnungen. Sie sind mit ihren Zwei- bis Vier-Zimmer-Grundrissen interessant für Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen. Auf 984 Quadratmetern belegungsgebundener Wohnfläche zahlen die Mieter seit dem Einzug im Juli 2012 knapp ein Drittel je Quadratmeter weniger als auf dem freien Markt. Außerdem sind 16 weitere Mietwohnungen auf dem Areal zwischen Erisdorfer und Aulendorfer Straße entstanden. Die 1506 Quadratmeter verteilen sich auf Drei-, aber vornehmlich Vier-Zimmer-Wohnungen – maßgeschneidert für Familien. Zwölf dieser Wohnungen sind ebenfalls gefördert, allerdings von der Landeshauptstadt über ihr Programm für preiswerten Wohnraum zugunsten der Bezieher mittlerer Einkommen. Rund 21 Prozent Vergünstigung je Quadratmeter bietet die SWSG den Wohnberechtigten hier an.





Foto oben: Lars Hoffmann, Leiter des Kundencenters Bad Cannstatt, im Gespräch mit Mietern
Foto unten: Restaurierte Löwen-Statue in Stuttgart-Hedelfingen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

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.

Die Unternehmenszentrale der SWSG einschließlich dreier Kundencenter befindet sich in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim, ein weiteres Kundencenter in der Rostocker Straße 2–6 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Zudem ist die SWSG mit 30 Objektbetreuerbüros vor Ort bei ihren Kunden in den Wohngebieten vertreten.

Alleingesellschafterin der SWSG ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem gesellschaftsvertraglich verankerten sozialen Auftrag. Die SWSG zieht deshalb nicht alleine Renditeerwartungen als Grundlage ihres Handelns heran. 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 Portfoliooptimierung kauft die SWSG Wohneinheiten zu und veräußert in geringem Umfang Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2012 war – wie das Vorjahr auch – von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Die deutsche Wirtschaft konnte sich von den rezessiven Tendenzen abkoppeln – dank starker Exporte und guter Binnennachfrage. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) hat sich laut Statistischem Bundesamt 2012 gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % verändert. Für das Jahr 2013 liegen die Prognosen zwischen 0,4 % (Bundesbank) und 0,9 % (Statistisches Bundesamt). Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von 1,25 %. Es liegt damit auf dem gleichen Niveau wie 2012.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73,0 % des BIP sinken.

Im Jahresverlauf 2012 hat der Arbeitsmarkt in Deutschland und Baden-Württemberg zwar an Schwung verloren, zeigt sich aber nach wie vor robust. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit gab es 2012 in Deutschland 2,9 Millionen Erwerbslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,6 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. In Baden-Württemberg fiel die durchschnittliche Arbeitslosenquote auf 3,9 % (Vorjahr 4,0 %). Für die Landeshauptstadt Stuttgart wurde ein Wert von 5,9 % verzeichnet, für die Region ein Wert von 4,1 %. Trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung wird von Experten für 2013 keine wesentliche Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Verbraucherpreise in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Für das Jahr 2013 wird ein ähnlicher Wert erwartet. Damit bewegt sich die Inflationsrate am oberen Rand des Zielkorridors der EZB von 2,0 %.

Das nach wie vor niedrige Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen fördert die Nachfrage nach Grundstücken und Wohnbauten. Zugleich ist aber auch der Zinssatz für Geldanlagen stark gesunken. Dieser lag im Dezember 2012 bei 1,09 %, fünf Jahre zuvor noch bei 3,22 %. Weil auch die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die Niedrigzinsphase noch weiter anhält.



Mieterfest in Stuttgart-Heumaden

Stuttgarter Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrisen haben die Bau- und Immobilienwirtschaft in Stuttgart nicht negativ beeinflusst. Stuttgart, Zentrum einer wirtschaftlich dynamischen Region und attraktiver Wohnstandort mit hohen Zufriedenheitswerten in der Bevölkerung, hat nach wie vor einen angespannten Wohnungsmarkt, der sich in steigenden Mieten und Immobilienpreisen äußert.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart war die Preisentwicklung im vergangenen Jahr in den Marktsegmenten bebaute und unbebaute Wohngrundstücke mit einem Plus von 2,0 % bis 8,0 % gegenüber dem Vorjahr (1,0 % bis 5,0 %) deutlich 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 Preise für Baugrundstücke in Stuttgart 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 Grundstückspreise 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 121,3 im Jahr 2012 (Vorjahr: 118,3) erhöht.

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 1. Januar 2011 kam es zu Registerbereinigungen und Abmeldungen. Im Jahresverlauf 2012 hat sich die Zahl der Einwohner um rund 5.000 auf 578.876 Einwohner (31. Dezember 2012) erhöht. Die nächste Einwohnerprognose wird voraussichtlich zur Jahresmitte 2013 erscheinen.

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.

Zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung wirkt sich auch die Veränderung der Haushaltsgrößen auf die Wohnungsnachfrage aus, da die Träger der Nachfrage nach Wohnraum die Haushalte sind. 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.

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.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der SWSG

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2012 und das Geschäftsergebnis der SWSG sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,3 Millionen € (Vorjahr 5,2 Millionen €) für das Geschäftsjahr 2012 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 13,3 Millionen € (Vorjahr 15,9 Millionen €).

Mit 18.043 eigenen Wohnungen (rund 1.175 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von 6,0 % am Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.624 Wohnungen nahezu jede zweite Wohnung (46,0 %) bereit. Des Weiteren besitzt die SWSG 407 Gewerbeeinheiten sowie 9.001 Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 120,1 Millionen € ca. 6,7 % über dem Vorjahresniveau von 112,6 Millionen €. Im Wesentlichen ist dieser Anstieg auf die vollständig abgerechneten Heizkosten 2011 zurückzuführen, nachdem im Vorjahr nur ein Rumpfjahr abzurechnen war. Am Jahresende betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,33 €/m² (Vorjahr 6,22 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße 65,1 m² (Vorjahr 64,8 m²). Die Steigerung der durchschnittlichen Nettokaltmieten resultiert im Wesentlichen aus der Erstvermietung von neu erstellten oder neubaugleich modernisierten Wohnungen.

Die Erlösschmälerungen betragen 2,2 Millionen € (Vorjahr 2,7 Millionen €). Davon sind 1,0 Millionen € investitions- oder vertriebsbedingt. Weitere 0,2 Millionen € gehen auf einen nicht marktgängigen Ausstattungsstandard der Wohnungen zurück. Dieser Situation wirkt die SWSG im Rahmen von umfassenden Modernisierungsprogrammen entgegen.

Im Jahr 2012 verzeichnete die SWSG 1.641 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote mit 9,1 % auf dem Vorjahresniveau.

Am 31. Dezember 2012 lagen die Mietrückstände bei 1,0 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 1,0 %). Es wurden uneinbringliche Forderungen in Höhe von 0,6 Millionen € (Vorjahr 1,0 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, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen und in der städtischen Vormerkdatei registriert sind, ausgeübt. Aus Gründen der Strukturverbesserung darf die SWSG auf Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) 30,0 % der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen frei vermieten.

Hohe Investitionen in den Bestand

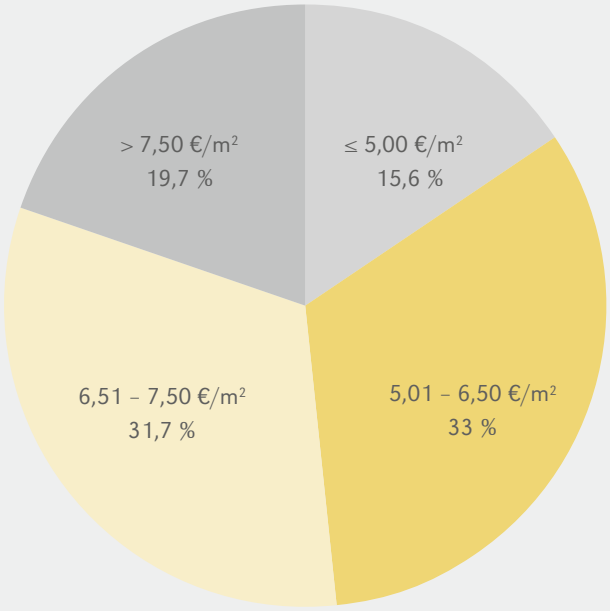
Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2012 27,2 Millionen € (23,17 €/m²) ausgegeben. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieser Wert um 1,8 Millionen € (1,39 €/m²) erhöht. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, hat die SWSG im Jahr 2012 23,9 Millionen € (Vorjahr 17,9 Millionen €) in Modernisierungen investiert. Es konnten 473 Wohnungen (Vorjahr 303 Wohnungen) fertig gestellt werden. Bei weiteren 194 Wohnungen (Vorjahr 368 Wohnungen) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG in 2012 18,3 Millionen € ins Mietwohnungsneubauprogramm investiert. 139 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheit sowie 136 Garagen/Stellplätze (Vorjahr 183 Wohnungen und 186 Garagen/Stellplätze) konnten fertig gestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2012 weitere 109 Mietwohnungen, neun gewerbliche Einheiten und 141 Garagen/Stellplätze.

Im Jahr 2012 hat die SWSG insgesamt 69,4 Millionen € (Vorjahr 68,6 Millionen €) im Rahmen des Bestandserneuerungsprogramms ausgegeben.

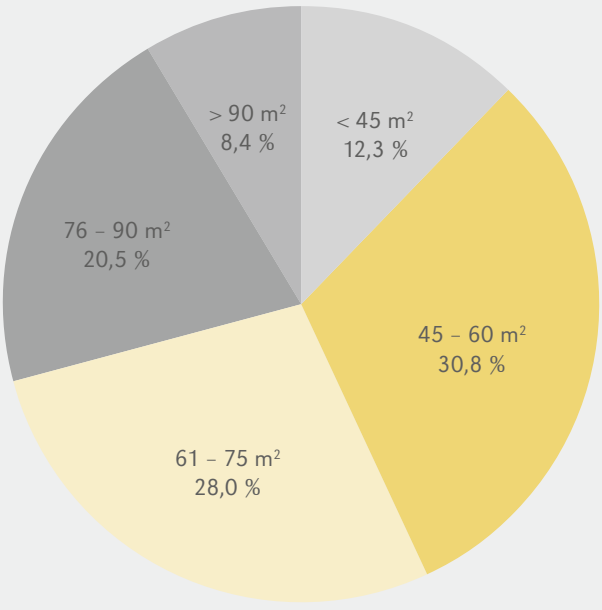
MIETENGEFÜGE NACH MONATLICHER MIETE JE QUADRATMETER (NETTOKALTMIETE)

Ø 6,33 €/m²



WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE

Ø 65,1 m² je Wohnung





ALTERSSTRUKTUR DER BELEGSCHAFT

Ø 44 Jahre

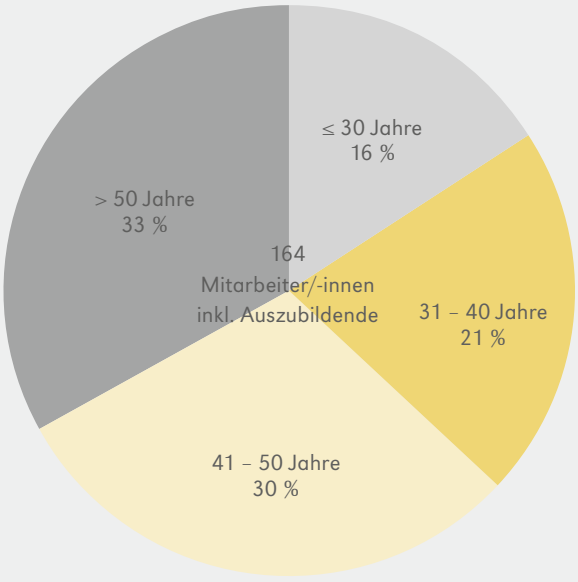


Foto oben: Mieterfest in Stuttgart-Stammheim

Das Immobilienportfolio der SWSG hat sich im Geschäftsjahr 2012 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch Wohnungsverkäufe sowie durch Ankäufe von Grundstücken. Mit dem Verkauf von 22 Einheiten konnte die SWSG 2012 Erlöse in Höhe von 2,1 Millionen € erzielen. Für den Ankauf von fünf Einheiten hat die SWSG 0,7 Millionen € investiert.

Bauträgergeschäft

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 16,7 Millionen € (Vorjahr 27,2 Millionen €). Es wurden 51 Wohnungen sowie 53 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 sind 197 Einheiten, im Bau befinden sich weitere 27 Einheiten. Für diese 27 Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat bis zum Jahreswechsel noch keine Übergabe stattgefunden. Aus den Verkäufen ergibt sich ein Umsatz von 6,9 Millionen €, der im Geschäftsjahr 2013 wirksam werden wird.

Projektgesellschaften

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 AG.

Mitarbeiter

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug am Ende des Geschäftsjahres 2012 164 Mitarbeiter. Im Jahr 2012 konnten bei der SWSG vier Immobilienkaufleute und zwei Studenten der Immobilienwirtschaft ihre Ausbildung erfolgreich absolvieren. Um erste Berufserfahrungen zu sammeln, bietet das Unternehmen allen Auszubildenden nach Abschluss der Ausbildung zumindest einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag an. Vier Absolventen nahmen dieses Angebot an. Zum Schluss des Geschäftsjahres 2012 waren acht Auszubildende in dem Ausbildungsberuf „Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann“ tätig. Die Altersstruktur ist in der Grafik „Altersstruktur der Belegschaft“ dargestellt. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Der Personalaufwand betrug 10,3 Millionen €.

Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2012 betrug 903,6 Millionen € (Vorjahr 881,1 Millionen €) und hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit zur Erneuerung des Bestandes im Anlagevermögen, durch Bestandsminderung im Umlaufvermögen nach Übergabe von fertig gestellten Bauträgerprojekten sowie den Aufbau der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 22,5 Millionen € erhöht.

VERMÖGENSSTRUKTUR

	2012 T€	2011 T€
Anlagevermögen	830.360	813.067
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	39.761	44.479
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.732	5.698
Flüssige Mittel	28.515	17.578
Abgrenzung	259	293
	903.627	**881.115**

KAPITALSTRUKTUR

	2012 T€	2011 T€
Eigenkapital	314.589	301.334
Sonderposten für Investitionszuschüsse	30.702	32.144
Rückstellungen	31.282	29.567
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	468.973	466.194
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	55.244	50.967
Verbindlichkeiten mit Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	2.837	909
	903.627	**881.115**

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 830,4 Millionen € (Vorjahr 813,1 Millionen €) ist fast vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,8 % (Vorjahr 34,2 %).

Kapitalflussrechnung

	2012 T€	2011 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	48.448	36.875
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 40.341	– 41.960
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.830	14.701
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	28.515	17.578

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln zusammen. Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist hauptsächlich auf den Aufbau der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen der Mieter zurückzuführen als nachlaufender Effekt aus der Umstellung des Abrechnungszeitraumes auf das Kalenderjahr für Heizkostenabrechnungen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde auch in 2012 wieder durch die hohe Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen geprägt.

Die Einzahlungen aus Kapitalaufnahmen dienen der Finanzierung der Investitionen.

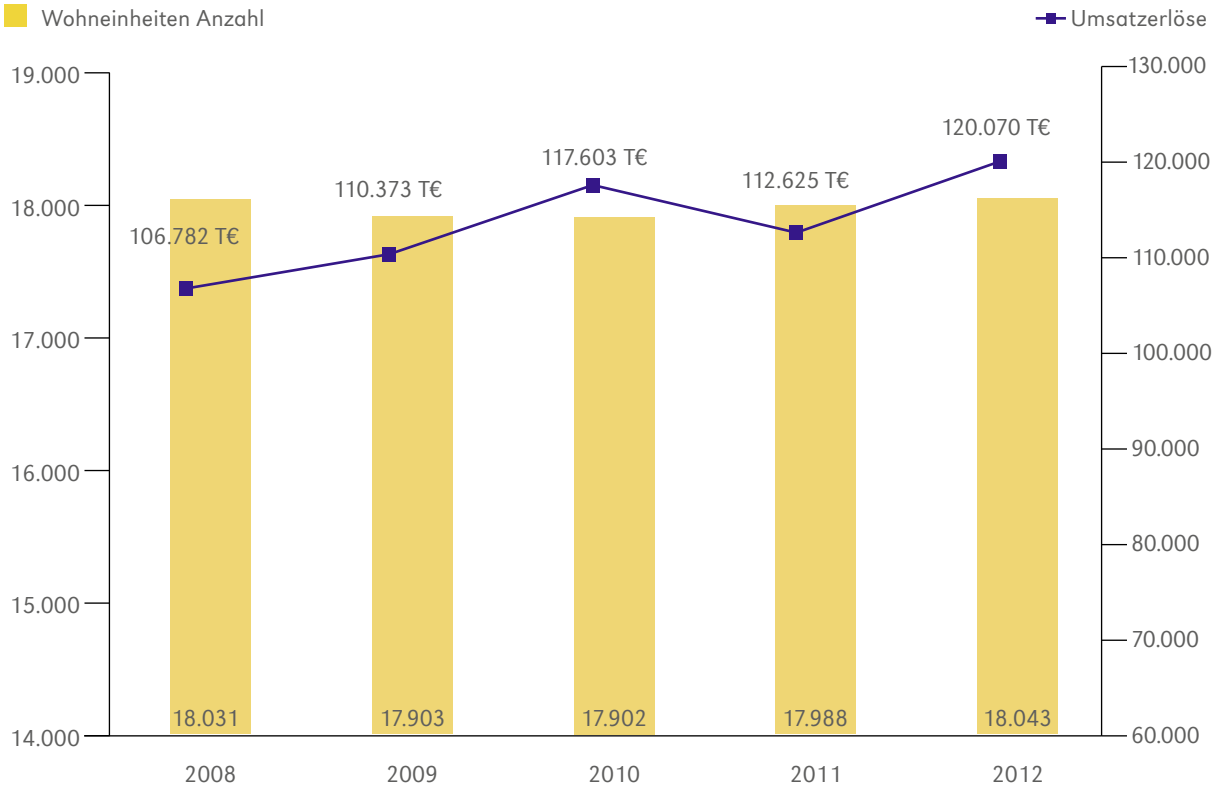
Durch den Einsatz von Eigenkapital in Verbindung mit Kreditmitteln ist die Finanzierung der geplanten Investitionsmaßnahmen auch in den nächsten Jahren gesichert. Die benötigten Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar. Damit ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gewährleistet.

Umsatzentwicklung und Ertragslage

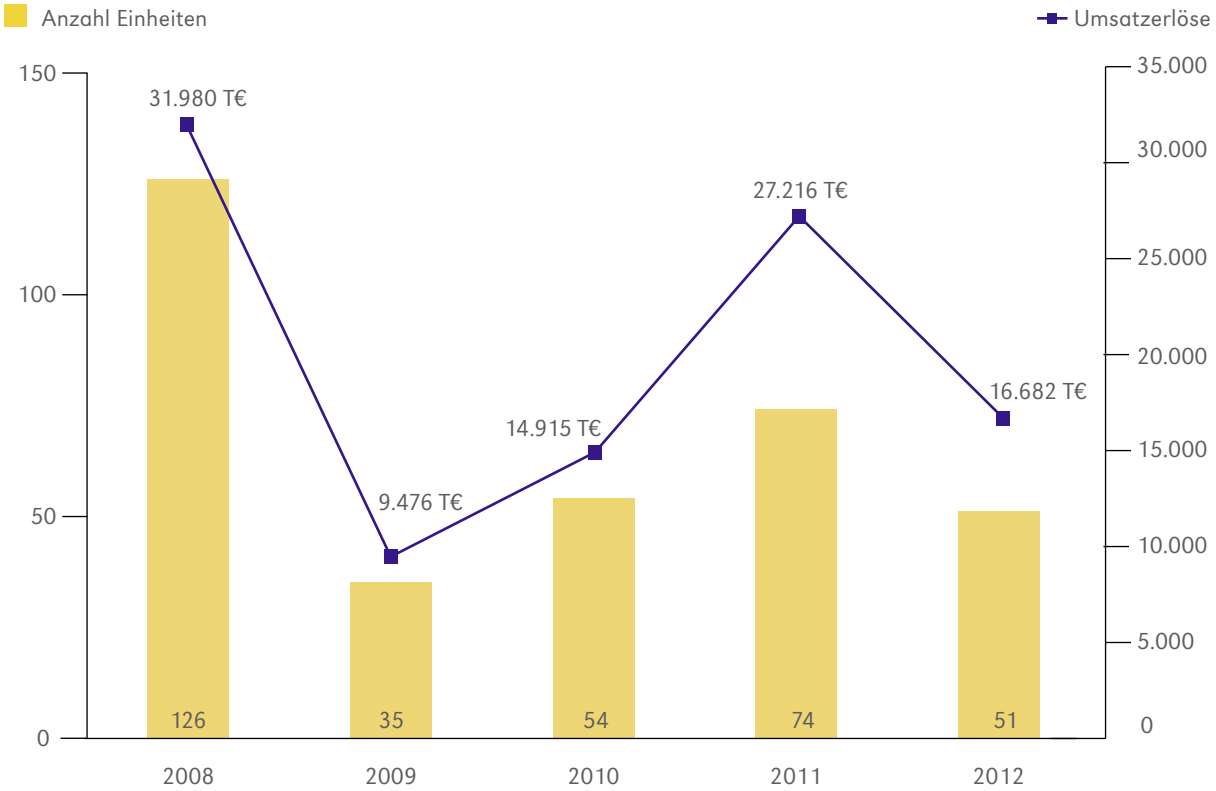
Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2012 war zufriedenstellend. Der Bilanzgewinn beträgt 5,3 Millionen € und liegt um 0,1 Millionen € über dem Vorjahreswert. Der Jahresüberschuss von 13,3 Millionen € liegt 2,6 Millionen € unterhalb des Vorjahres. Die Eigenkapitalverzinsung beträgt 4,2 % auf das Eigenkapital von 314,6 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 2012 belief sich auf 136,8 Millionen € und lag damit 3,1 Millionen € unter dem Vorjahresniveau. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,5 Millionen € erhöht. Im Wesentlichen ist dieser Anstieg auf die vollständig abgerechneten Heizkosten 2011 zurückzuführen, nachdem im Vorjahr nur ein Rumpfjahr abzurechnen war. Im Bauträgergeschäft haben sich die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erwartungsgemäß um 10,5 Millionen € auf 16,7 Millionen € verringert. Der Rückgang basiert auf der mangelnden Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2008 – 2012



ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGSZAHLEN UND DER UMSATZERLÖSE AUS BAUTRÄGERGESCHÄFT 2008 – 2012



ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

	2012 T€	2011 T€
Ordentliches Betriebsergebnis		
- aus der Hausbewirtschaftung	11.628	9.214
- aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	2.149	7.322
Ordentliches Betriebsergebnis (gesamt)	**13.777**	**16.536**
Außerordentliches Ergebnis	–	–
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 522	– 609
Jahresüberschuss	**13.255**	**15.926**
Einstellung in Gewinnrücklagen	– 7.916	– 10.693
Bilanzgewinn	**5.339**	**5.234**

Das ordentliche Ergebnis lag mit 13,8 Millionen € um 2,7 Millionen € unter dem Vorjahr (16,5 Millionen €). Dem Anstieg des Beitrages aus der Hausbewirtschaftung um 2,4 Millionen € steht ein rückläufiger Ergebnisbeitrag aus der Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit in Höhe von 5,2 Millionen € gegenüber.

Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses ergaben sich keine Ereignisse, die zu wesentlichen Risiken für den Jahresabschluss 2012 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 beziehungsweise kauft Bestände zu.

Aktives Risikomanagement
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.

Markt- und Objektrisiken
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 barrierearme Wohnungen 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 steigende Nebenkosten unmittelbar auf die Mieter aus und schränkt zudem das Mieterhöhungspotenzial ein.

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 2012 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren.

Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt 2013 voraussichtlich mit 2,8 Millionen € (2,9 %) zu den Nettomieterlösen bei.

Strategische Risiken
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 eventuellen späteren Umwidmung in Mietwohnungen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich ist. Da kurzfristig bebaubare Grundstücke nicht kontinuierlich zur Verfügung stehen, schwanken die Umsätze aus dem Bauträgergeschäft stark. Diesem Engpass kann durch aktive Projektentwicklung und die Teilnahme an Investorenwettbewerben nur begrenzt begegnet werden. Dem im Bauträgergeschäft herrschenden Risiko bis zum Ende der Gewährleistungsphase der Mängelansprüche wird durch ein aktives Mängelmanagement begegnet.

Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen
Neue Anforderungen für die Wohnungswirtschaft sind mittelfristig durch EU-initiierte Richtlinien zu erwarten. So ist die Überprüfung und Instandsetzung sämtlicher Abwasserleitungen durch die Hauseigentümer vorgesehen. Die SWSG begegnet dieser Thematik seit geraumer Zeit, indem sie bei allen Modernisierungen und Neubauten die Grundleitungen überprüft und im Bedarfsfall abdichtet.

Eine weitere EU-Richtlinie verpflichtet die Wohnungswirtschaft zur Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellen. Die einmaligen Kosten für die Einrichtung der Entnahmestellen trägt die SWSG. Für die regelmäßigen Prüfungen fallen Kosten an, die über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt 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. Im aktuellen Novellierungsverfahren zur Energieeinsparverordnung ist für die Jahre 2014 und 2016 eine

Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs um durchschnittlich etwa 12,5 % vorgesehen. Die stufenweise Verschärfung der Energieeffizienz aufgrund gesetzlicher Forderungen wird wiederum die Baukosten kontinuierlich erhöhen. Neben dem Risiko der Kostensteigerung ist die Einhaltung der EnEV-Vorgaben auch für die Zuteilung der Fördermittel maßgeblich. 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.

Die Landesregierung will die „Rauchwarnmelderpflicht" in die Landesbauordnung aufnehmen, die 2013 geändert werden soll. Die Vorschrift soll zunächst für Neubauten gelten. Für bestehende Häuser ist eine noch nicht definierte Übergangsfrist vorgesehen.

Da die SWSG als Wohnungsunternehmen auch signifikante Umsätze im Bauträgergeschäft erzielt, trat für sie ab dem 1. Januar 2012 die Umkehr der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG ein. Für bestimmte Bauleistungen ist die Umsatzsteuer nicht mehr vom Leistungserbringer, sondern von der SWSG abzuführen. Für die SWSG entstand vor allem in der Anfangsphase ein Mehraufwand bei der gemischten Auftragsabwicklung in Netto- bzw. Bruttobeträgen. Dies erschwerte auch die Projektsteuerung, die eigene Mitarbeiter und externe Architekten wahrnehmen. Ein vorübergehendes Risiko entsteht insbesondere in den Geschäftsjahren 2012 und 2013, wenn beispielsweise aufgrund der Insolvenz von Lieferanten keine Anrechnung der Umsatzsteuern erfolgt, die bereits in Vorjahren auf Abschlagsrechnungen gezahlt wurden.

Finanzrisiken
Ein erhöhter Mietausfall infolge eines möglichen krisenbedingten Wegfalls von Arbeitsplätzen in der Region ist aktuell nicht zu befürchten. Eine allgemein schlechtere Zahlungsmoral könnte aber höhere Mietausfälle als bisher bewirken. Diesem Risiko wirkt die SWSG mit ihrem Forderungsmanagement und einer eigenen Mietschuldnerberatung entgegen.

Das Investitionsprogramm der SWSG sieht auch den jährlichen Neubau von rund 150 bis 200 Mietwohnungen vor. Die SWSG nutzt dafür noch zu erwerbende Grundstücke sowie Grundstücke, 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.

Die SWSG ist ein Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind die Risiken durch die Veränderung der Marktzinsen bei der SWSG minimiert.

Chancen der zukünftigen Entwicklung
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 bei gleichzeitiger Senkung der Betriebskostenbelastung der Mieter. Sie trägt zudem zu einem attraktiven und ansprechenden Stadtbild Stuttgarts bei. Langfristige Hypothekenkredite sowie eine befriedigende 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.

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





Foto oben: Verleihung des Zertifikats der Geislinger Konvention, von links: Michael Schäfer (Leiter Rechnungswesen), SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel, Prof. Dr. Hansjörg Bach (HfWU Nürtingen-Geislingen) und Reinhard Zehl (Wohn-Com)
Foto unten: SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar

Ausblick

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt positiv. Für 2013 ist ein Bilanzgewinn von 5,0 Millionen € sowie ein Jahresüberschuss von 10,2 Millionen € geplant. Für das Jahr 2014 wird ein ähnliches Ergebnis erwartet.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2013 die Umsätze des Geschäftsjahres 2012 übersteigen, was auf eine moderate Mieterhöhung nach § 558 BGB sowie die Vermietung von neu erstellen Mietwohnungen und Fertigstellung nach Modernisierung und die Steigerung der Umsatzerlöse aus Nebenkostenabrechnung aufgrund der Abrechnung der neu entstandenen Kabelgebühren zurückzuführen ist. Das Leerstandsniveau und die Leerstandsstruktur werden insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr 2013 weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den nächsten Jahren mit jährlich 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. Im Jahr 2013 sollen zur Portfoliobereinigung 100 Einheiten aus dem Anlagevermögen veräußert werden. Daraus werden Erlöse von 1,8 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 6 bis 30 Millionen € geplant. Hierbei müssen die marktbedingten Schwankungen aufgrund der nicht ausreichenden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke akzeptiert werden.

Stuttgart, 22. März 2013

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung



Wilfried Wendel



Helmuth Caesar



Eröffnung des Elefantenspielplatzes in Stuttgart-Wangen

JAHRESABSCHLUSS 2012

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

Aktiva		€	€	31.12.2011 €
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
1.	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	233.655,00		452.247,00
2.	Geleistete Anzahlungen	162.091,22		0,00
			395.746,22	452.247,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	766.028.683,99		736.529.335,29
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.569.131,83		29.638.791,57
3.	Grundstücke ohne Bauten	2.445.156,77		3.823.077,15
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	894.243,00		967.195,00
5.	Maschinen	788,00		1.230,00
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	441.553,00		346.497,00
7.	Anlagen im Bau	28.822.583,97		39.279.425,50
8.	Bauvorbereitungskosten	4.130.762,66		1.601.051,96
9.	Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	1.631.235,09		212.746,00
			829.964.138,31	812.399.349,47
III.	**Finanzanlagen**			
	Beteiligungen		0,00	215.000,00
			830.359.884,53	813.066.596,47
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
1.	Grundstücke ohne Bauten	7.182.517,54		7.176.213,71
2.	Bauvorbereitungskosten	1.906.463,09		858.408,60
3.	Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.534.928,72		14.669.601,17
4.	Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		103.500,00
5.	Unfertige Leistungen	25.095.661,03		21.643.154,44
6.	Andere Vorräte	36.287,78		22.266,47
7.	Geleistete Anzahlungen	5.419,17		5.419,17
			39.761.277,33	44.478.563,56
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	679.780,84		537.763,31
2.	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	808.984,50		1.721.787,04
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		52.773,85
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	3.242.942,65		3.385.210,10
			4.731.707,99	5.697.534,30
III.	**Flüssige Mittel**			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		28.514.792,97	17.578.454,12
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		73.007.778,29	67.754.551,98
1.	Geldbeschaffungskosten	251.872,00		284.584,00
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.836,61		8.979,57
			259.708,61	293.563,57
			903.627.371,43	881.114.712,02

Passiva		€	€	31.12.2011 €
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	88.800.000,00		85.100.000,00
3.	Andere Gewinnrücklagen	140.450.000,00		131.000.000,00
			259.250.000,00	246.100.000,00
III.	**Bilanzgewinn**		5.339.143,21	5.233.876,31
			314.589.143,21	301.333.876,31
B.	**Sonderposten**			
1.	für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		30.702.172,63	32.144.425,14
C.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen	11.175.000,00		10.453.000,00
2.	Steuerrückstellungen	209.639,26		88.123,00
3.	Sonstige Rückstellungen	19.897.300,00		19.025.700,00
			31.281.939,26	29.566.823,00
D.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	421.593.711,49		417.167.885,15
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.379.354,03		49.026.110,94
3.	Erhaltene Anzahlungen	33.345.215,57		28.860.637,13
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.055.745,72		18.349.052,50
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.843.151,63		3.757.011,63
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	371.905,99		0,00
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.368.257,60		43.905,25
	– davon aus Steuern: EUR 1.357.825,65 (Vj. EUR 25.698,60)		525.957.342,03	517.204.602,60
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		1.096.774,30	864.984,97
			903.627.371,43	881.114.712,02



Norbert Arnold (Kabel BW, links) und Samir Sidgi (Bereichsleiter Bestandsmanagement der SWSG, rechts) überreichen dem Mieter Thilo Rothacker einen Sat-Receiver

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012

		€	€	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	120.070.484,60		112.625.004,71
	b) aus Verkauf von Grundstücken	16.682.090,04		27.215.834,72
	c) aus Betreuungstätigkeit	19.615,99		19.615,99
			136.772.190,63	139.860.455,42
2.	Minderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		– 4.737.611,37	– 412.858,80
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.114.960,00	994.200,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		8.716.923,90	6.460.902,20
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	– 62.937.191,09		– 58.322.795,88
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	– 6.633.137,65		– 15.201.150,63
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	– 124.211,27		– 151.063,04
			– 69.694.540,01	– 73.675.009,55
			72.171.923,15	73.227.689,27
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	– 7.779.312,46		– 7.403.263,13
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	– 2.562.061,35		– 2.100.564,82
	– davon für Altersversorgung: EUR 772.385,15 (Vj. EUR 431.088,65)			
			– 10.341.373,81	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 24.546.837,15	– 23.816.100,42
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 5.656.374,97	– 5.208.744,58
9.	Erträge aus Beteiligungen		5.529,51	200.498,60
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		330.135,44	316.463,59
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		– 215.000,00	– 286.329,02
12.	Aufwendungen aus Verlustübernahme		– 394.580,75	0,00
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	– Aufwendungen aus der Abzinsung	– 678.944,53		– 695.065,43
	– übrige	– 13.480.401,82		– 14.270.458,36
			– 14.159.346,35	
14.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**17.194.075,07**	**19.964.125,70**
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		– 522.035,61	– 609.377,98
16.	Sonstige Steuern		– 3.416.772,56	– 3.428.349,61
17.	**Jahresüberschuss**		**13.255.266,90**	**15.926.398,11**
18.	Einstellungen in Gewinnrücklagen			
	a) in die Bauerneuerungsrücklage	– 3.700.000,00		– 4.000.000,00
	b) in andere Gewinnrücklagen	– 4.216.123,69		– 6.692.521,80
			– 7.916.123,69	
19.	**Bilanzgewinn**		**5.339.143,21**	**5.233.876,31**



Anke Seewald-Riesen, Leiterin des Kundencenters Süd

Anhang für das Geschäftsjahr 2012

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 1. Januar 1925 erfolgt die Abschreibung grundsätzlich jährlich mit 2,5 % und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 jährlich mit 2,0 %.

Die Kosten der **Außenanlagen**, die nach dem 31. Dezember 2003 fertig gestellt worden sind, werden mit jährlich 6,7 % und im Übrigen mit jährlich 10,0 % abgeschrieben.

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

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

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der **Geschäfts- und anderen Bauten** mit Baujahr vor dem 1. Januar 1925 werden grundsätzlich jährlich mit 2,5 % und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit jährlich 2,0 % abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertig gestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0 % bzw. 4,0 %. 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 1. 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 in 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. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,53 % zugrunde gelegt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Bilanzdifferenzen bei den Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten bzw. mit Geschäftsbauten sowie den Anlagen im Bau und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen. 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 5,04 %, erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % und erwartete Rentensteigerungen von 2,1 % 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 T€ 965 aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von T€ 15.208 entfallen T€ 10.330 auf neubaugleiche Modernisierungen und T€ 4.878 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 T€ 3 (Vj. T€ 1).

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

5. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2012 T€ 50.000 und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

6. Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2012 T€	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2012 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	85.100	0	3.700	88.800
Andere Gewinnrücklagen	131.000	5.234	4.216	140.450
	246.100	5.234	7.916	259.250

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2012 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen € 67,00 und € 90,00 und pro Garageneinheit € 165,00.

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 2012 T€ 8.708 (Vj. T€ 8.086). 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 T€ 1.762.

8. Sonstige Rückstellungen
Enthalten sind:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	6.711	6.360
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	2.349	1.555
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	1.741	2.710
Unterlassene Instandhaltung Monate 1 – 3	1.663	1.347
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	1.276	2.080
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	1.143	1.161
Ausstehende Rechnungen für Modernisierungen von Bauten des Anlagevermögens	980	750
Trinkwasserverordnung	950	200
Prozesskosten	616	583
Altersteilzeit	530	539
Übrige	1.938	1.741
	19.897	19.026

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:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	0	1
Sonstige Vermögensgegenstände	892	1.335
	892	1.336
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.382	27.461
Erhaltene Anzahlungen	570	551
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.274	1.970
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	6
	32.228	29.988

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

11. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

Bei Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen i. H. v. 43 T€ auf den niedrigen beizulegenden Wert vorgenommen (Vj. 0 T€).

12. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2012 T€	2011 T€
Auflösung		
von Rückstellungen	1.639	1.173
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.442	1.442
Anlagenverkäufe	1.565	2.081
Erstattungen	710	177
Übrige	3.361	1.588
	8.717	6.461

13. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von T€ 5.993 (Vj. T€ 5.656) enthalten.

14. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2012 T€	2011 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	768	1.073

15. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von T€ 1.201 (Vj. T€ 974) enthalten.

16. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung von T€ 215 (Vj. T€ 286).

III. SONSTIGE ANGABEN

17. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2012 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 1.636 und für die des Anlagevermögens auf T€ 27.667.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund T€ 5.993.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2012 insgesamt T€ 111.

18. Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 % die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2012 T€ – 745. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2012 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 1.219 aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von T€ 610. Der Jahresfehlbetrag entstand durch eine steuerliche Neueinschätzung der ARGE ParkQuartier Berg. Die Übernahme des Fehlbetrages ist für die SWSG wegen Kompensationseffekten ergebnisneutral.

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 2012 T€ 543. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2012 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von rund T€ 22 aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von rund T€ 11.

19. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	94
Technische Mitarbeiter	18
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	37
	149

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet.

20. Gesamtbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer T€ 368, für Mitglieder des Aufsichtsrats T€ 24 (davon T€ 15 Grundvergütung und T€ 9 Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen T€ 156.

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

	Fixum	erfolgsbezogene Komponente	Sachleistungen
Wilfried Wendel	131 T€	66 T€	11 T€
Helmuth Caesar	105 T€	48 T€	7 T€

Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

21. Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug im Geschäftsjahr 2012 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer T€ 69 und teilt sich auf in T€ 66 für Abschlussprüfungsleistungen und T€ 3 für sonstige Leistungen.

22. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2012 T€ 3.700 in die Bauerneuerungsrücklage und T€ 4.216 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn in Höhe von T€ 5.339 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.



Blumenwiese in der Hans-Vaut-Straße in Stuttgart-Zuffenhausen

23. Organe der Gesellschaft

AUFSICHTSRAT

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

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

3. 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. Prof. Dr. Dorit Loos
Professorin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

9. Sabine Mezger
Ab 26. Juli 2012
Angestellte, 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
Bis 25. Juli 2012
Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

12. Jochen Stopper
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, 22. März 2013
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung



gez. Wilfried Wendel



gez. Helmuth Caesar

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2012

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2012 €	Zugänge 2012 €	Abgänge 2012 €	Umbuchungen 2012 €	Stand 31.12.2012 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.368.309,65	129.464,17	0,00	0,00	2.497.773,82
Geleistete Anzahlungen	0,00	162.091,22	0,00	0,00	162.091,22
	2.368.309,65	291.555,39	0,00	0,00	2.659.865,04
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.076.784.279,75	22.770.273,85	3.542.355,03	29.689.702,36	1.125.701.900,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.783.055,84	310.423,62	13.500,00	– 2.802.780,16	55.277.199,30
Grundstücke ohne Bauten	3.823.077,15	166.751,44	0,00	– 1.544.671,82	2.445.156,77
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.708.296,17	242.007,63	99.915,20	0,00	2.850.388,60
Anlagen im Bau	39.279.425,50	14.449.213,67	0,00	– 24.906.055,20	28.822.583,97
Bauvorbereitungskosten	1.601.051,96	2.816.145,88	0,00	– 286.435,18	4.130.762,66
Anzahlung auf Sachanlagen	212.746,00	1.418.489,09	0,00	0,00	1.631.235,09
	1.184.492.186,38	42.173.305,18	3.655.770,23	149.760,00*	1.223.159.481,33
Finanzanlagen					
Beteiligungen	845.938,57	0,00	0,00	0,00	845.938,57
	1.187.706.434,60	42.464.860,57	3.655.770,23	149.760,00	1.226.665.284,94

* Der Betrag resultiert aus Umwidmungen von Umlaufvermögen zu Anlagevermögen

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	Buchwerte
Stand 01.01.2012 €	Zugänge 2012 €	Abgänge 2012 €	Umbuchungen 2012 €	Stand 31.12.2012 €	Stand 31.12.2012 €	Stand 31.12.2011 €
1.916.062,65	348.056,17	0,00	0,00	2.264.118,82	233.655,00	452.247,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	162.091,22	0,00
1.916.062,65	348.056,17	0,00	0,00	2.264.118,82	395.746,22	452.247,00
340.254.944,46	22.053.505,35	2.991.508,67	356.275,80	359.673.216,94	766.028.683,99	736.529.335,29
28.144.264,27	1.925.078,00	4.999,00	– 356.275,80	29.708.067,47	25.569.131,83	29.638.791,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.445.156,77	3.823.077,15
1.271.302,10	72.952,00	0,00	0,00	1.344.254,10	894.243,00	967.195,00
60.526,91	442,00	0,00	0,00	60.968,91	788,00	1.230,00
2.361.799,17	146.803,63	99.767,20	0,00	2.408.835,60	441.553,00	346.497,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.822.583,97	39.279.425,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.130.762,66	1.601.051,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.631.235,09	212.746,00
372.092.836,91	24.198.780,98	3.096.274,87	0,00	393.195.343,02	829.964.138,31	812.399.349,47
630.938,57	215.000,00	0,00	0,00	845.938,57	0,00	215.000,00
374.639.838,13	24.761.837,15	3.096.274,87	0,00	396.305.400,41	830.359.884,53	813.066.596,47

FRISTIGKEIT UND GRUNDPFANDRECHTLICHE SICHERUNG DER VERBINDLICHKEITEN (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt 31. 12. 2012	davon mit einer Restlaufzeit von	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	421.593.711,49 (417.167.885,15)	13.732.240,48 (13.579.396,39)	52.671.714,78 (43.384.803,74)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.379.354,03 (49.026.110,94)	1.692.078,73 (1.662.332,79)	7.561.639,61 (5.131.292,51)
Erhaltene Anzahlungen	33.345.215,57 (28.860.637,13)	33.345.215,57 (28.860.637,13)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.055.745,72 (18.349.052,50)	19.055.745,72 (18.349.052,50)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.843.151,63 (3.757.011,63)	2.843.151,63 (3.757.011,63)	0,00 (0,00)
Verb. ggü. Untern. m. d. Beteiligungsverh. best.	371.905,99 (0,00)	371.905,99 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.368.257,60 (43.905,25)	1.368.257,60 (37.096,41)	0,00 (6.808,84)
Gesamtbetrag	525.957.342,03 (517.204.602,60)	72.408.595,72 (66.245.526,85)	60.233.354,39 (48.522.905,09)

über 5 Jahren €	davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
355.189.756,23 (360.203.685,02)	384.059.244,75 (375.649.673,27)	34.227.135,64 (38.162.141,56)
38.125.635,69 (42.232.485,64)	21.152.011,31 (21.747.942,90)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
393.315.391,92 (402.436.170,66)	405.211.256,06 (397.397.616,17)	34.227.135,64 (38.162.141,56)



Erster Spatenstich Hans-Scharoun-Platz

Bestätigungsvermerk

Unter der Bedingung, dass die im Jahresabschluss berücksichtigte Dotierung der Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage und andere Gewinnrücklagen) in Höhe von EUR 7.916.123,69 durch den Aufsichtsrat gem. § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages beschlossen wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Stuttgart, 22. März 2013

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