

Geschäftsbericht 2013

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 2013

SWSG bleibt der sozialen Ausrichtung treu

Wohnraum ist knapp in Stuttgart. Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen tun sich schwer, in der Landeshauptstadt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Für diese Bevölkerungsgruppe ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft ein verlässlicher Partner. Das Unternehmen der Landeshauptstadt setzt seit eh und je den Schwerpunkt seiner Tätigkeit auf den preiswerten Wohnungsbau. Von seinen rund 18.000 Wohnungen sind rund 75 Prozent belegungsgebunden. Die SWSG stellt außerdem nahezu jede zweite preisgebundene Wohnung in Stuttgart zur Verfügung.

In ihrer 80-jährigen Geschichte stand bei der SWSG der Mietwohnungsneubau stets im Mittelpunkt des Handelns. 2013 hat das Unternehmen von 67 Millionen Euro insgesamt 33,2 Millionen Euro in diesem Bereich investiert. 65 Wohnungen wurden fertig gestellt, knapp 450 Wohnungen standen zum Jahreswechsel im Bau oder kurz vor der Vollendung. Mit deren Fertigstellung wird die SWSG einen weiteren Impuls zur Entspannung des Stuttgarter Mietwohnungsmarkts setzen.

Doch nicht nur für Wohnungssuchende, auch für ihre Mieter ist und bleibt die SWSG ein verlässlicher Partner. Das Wohnungsunternehmen nimmt die vielfältigen Aufgaben wahr, die sich aus seiner Rolle als Ansprechpartner für Mieter in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen ergeben. Kinder gehen Tag für Tag zu Kindertagesstätten, die in den Gebäuden der SWSG untergebracht sind,

Senioren verbringen ihren Lebensabend selbstbestimmt in einer der vielen betreuten Wohnungen der SWSG. Schuldnerberatung, Sozialmanagement, Spenden oder Spielplätze: Weil die SWSG ihre sozialen Aufgaben ernst nimmt, erfüllt sie ein sehr breites Spektrum.

All diesen Anforderungen kann allerdings nur eine wirtschaftlich gesunde SWSG gerecht werden. Das Unternehmen verzeichnet auch im 80. Jahr seines Bestehens ein ordentliches Ergebnis. Das gesamte Ergebnis verwendet die SWSG – wie in den Vorjahren auch – zur Verbesserung und Erneuerung ihres Bestandes.

Ganz wichtig angesichts der vielen Aufgaben, welche die SWSG erfüllt, sind die Mitarbeiter. Ihr Engagement ermöglicht erst die guten Ergebnisse, die für die positive Weiterentwicklung des Unternehmens entscheidend waren. Als sozialer Arbeitgeber hat die SWSG die Bedürfnisse ihrer Mitarbeiter ebenfalls im Blick. So hat sie die Gründung einer Kinderbetreuung ermöglicht – der ersten betrieblichen „Großtagespflege“ in Stuttgart. SWSG-Mitarbeiter finden nur ein paar Minuten vom Hauptstandort in Obertürkheim entfernt eine professionelle Betreuung für ihre Kleinkinder.

So zeigt die SWSG: Soziales Handeln schafft zufriedene Mieter und Mitarbeiter und zeugt von der Verantwortung gegenüber dem Gemeinwohl. Dem fühlt sich die SWSG auch weiterhin verpflichtet.

Stuttgart, im Mai 2014



Wilfried Wendel



Helmuth Caesar

Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse 6

SWSG 2013 – auf einen Blick 8

Organe der Gesellschaft 10

Bericht des Aufsichtsrats 12

Public Corporate Governance 14

Soziales Konzept erleichtert Wieder-Einzug 17

SWSG reicht ihren Mietern die Hand 19

SWSG nutzt Chancen für preisgünstige Mieten 23

SWSG-Spenden kommen an 29

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 33

Jahresabschluss 2012 49

Anhang für das Geschäftsjahr 2013 55

Bestätigungsvermerk 71



Bochumer Straße

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



Erste betriebliche Großtagespflege Stuttgarts: Die Tagesmütter Nazan Sürenel (links) und Ina Hinkelmann und ihre „Kleinen Entdecker“ in Hedelfingen

SWSG 2013 – auf einen Blick

Bilanz	**2013**	**2012**
Bilanzsumme	931,2 Mio. €	903,6 Mio. €
Eigenkapital	329,8 Mio. €	314,6 Mio. €
Eigenkapitalquote	35,4 %	34,8 %
Ergebnis		
Bilanzgewinn	5,4 Mio. €	5,3 Mio. €
Jahresüberschuss	14,5 Mio. €	13,3 Mio. €
Gesamtkapitalrentabilität	3,0 %	3,0 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	39,2 Mio. €	48,5 Mio. €
Wohnungsbewirtschaftung		
Eigene Mietwohnungen	17.942 WE	18.043 WE
Umsatzerlöse	126,0 Mio. €	120,1 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	6,72 €	6,33 €
Fertigstellungen Neubau	67 Einheiten	141 Einheiten
Investitionsvolumen Neubau/Ankäufe	41,3 Mio. €	18,2 Mio. €
Fertigstellungen Modernisierung	286 Einheiten	473 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	25,7 Mio. €	23,9 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	26,9 Mio. €	27,2 Mio. €
Bauträgergeschäft		
Übergebene Eigentumsmaßnahmen	27 Einheiten	51 Einheiten
Umsatzerlöse	7,0 Mio. €	16,7 Mio. €
Portfoliooptimierung		
Ankäufe	151 Einheiten	5 Einheiten
Verkäufe	17 Einheiten	22 Einheiten
Mitarbeiter inkl. Auszubildende		
(am Jahresende)	162,0	164,4



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
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. Jochen Stopper
Vorstandsreferent, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

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

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wilfried Wendel, Vorsitzender
Helmuth Caesar



Ehrungsfeier für Mieterjubilare bei der SWSG

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 ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2012, den Wirtschaftsplan 2014 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 2013 gab es keine Änderungen in der Besetzung des Aufsichtsrats der SWSG.

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 2013 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 2013 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 2013 ein gutes Ergebnis erzielen und so die 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 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Michael Föll
Erster Bürgermeister



Mieterfest in Hedelfingen

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 2013 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 und einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung sowie in vier ordentlichen Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafter entsprochen.

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

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, den 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, 24. Februar 2014

Michael Föll
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wilfried Wendel
Geschäftsführer

Helmuth Caesar
Geschäftsführer



Neubauprojekt Schönbergblick

Soziales Konzept erleichtert Wieder-Einzug

SWSG gibt für Bestandsmieter bei modernisierten Wohnungen einen Euro Rabatt auf den Quadratmeter-Preis

Vieles, was die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) Anfang 2013 in ihr Mietenkonzept geschrieben hat, war in ihrem Alltagsgeschäft die Regel. Zum Beispiel hat sie Wohnungen stets nur zum Mittelwert des Mietspiegelpreises neu vermietet. Durch die Verabschiedung des sozialen Mietenkonzepts hat das Unternehmen aber die wichtigsten Grundsätze seiner Mietpreisgestaltung weiterentwickelt.

Modernisierungen sind für die SWSG ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit. Damit den Mietern zeitgemäßer Wohnraum zur Verfügung steht, hat das Unternehmen 2013 insgesamt 25,7 Millionen Euro investiert. 283 Wohnungen wurden binnen Jahresfrist fertig gestellt, davon 159 als Neubauten und nach Modernisierungen im unbewohnten Zustand. Diese Einheiten vermietet die SWSG nach einem abgestuften Mietenkonzept.

Grundsätzlich zahlen Neumieter den Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegelpreises. Dies gilt auch für modernisierte oder neu gebaute Wohnungen. Damit verzichtet die SWSG bewusst auf die Mietpotenziale, die sich aus dem hohen Nachfrageüberschuss auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt ergeben. Andernorts führt der Marktdruck gerne zu Aufschlägen von 50 Prozent auf den Mietspiegelwert.

Ziel der SWSG ist allerdings, nach einer unbewohnten Modernisierung die bisherigen Mieter in ihrem angestammten Wohnumfeld wieder zu begrüßen. Deshalb können SWSG-Mieter beim Rückzug in eine umfassend modernisierte Wohnung mit einer dauerhaften Mietvergünstigung rechnen. Wer als SWSG-Mieter seine bisherigen vier Wände für eine Sanierung verlässt, erhält beim Wieder-Einzug von der SWSG einen Mietrabatt über einen Euro je Quadratmeter – es gilt die Ein-Euro-Regel.

Allerdings lässt sich diese Regel nicht immer eins zu eins umsetzen. Gerade weil oft Grundrissänderungen oder gar eine neue Zusammenstellung des Wohnungsgefüges geplant sind, modernisiert die SWSG im unbewohnten Zustand. Ein Rückzug in exakt dieselbe Wohnung ist dadurch oft ausgeschlossen. Deshalb hat die SWSG die Ein-Euro-Regel sehr weit gefasst. Egal, ob ein Mieter in eine umfassend modernisierte oder eine Neubau-Wohnung zieht, es gilt der Rabatt von einem Euro. Damit verringert sich die eigentlich fällige Miete übrigens gut und gerne um zehn Prozent und mehr – und das dauerhaft.

Die „Ein-Euro-Regel“ ist Teil einer Strategie, die Modernisierungen besonders sozialverträglich zu gestalten. Dabei setzt die SWSG auf projektbezogene Modernisierungskonzepte, die sie für ganze Häuser oder Wohnanlagen entwickelt. Modernisierungen einzelner Wohnungen kommen für die SWSG nur ausnahmsweise in Betracht, da einzelne Wohnungen zu modernisieren sich regelmäßig als ineffizient und damit zu teuer erweist.

Auch Mieter, die während einer Modernisierung in ihren Wohnungen bleiben, können sich auf die SWSG verlassen: Es ist gelebte Praxis beim Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt nicht das gesamte Erhöhungspotenzial bei bewohnten Modernisierungen auszuschöpfen. Die SWSG versucht, die Warmmieten nie mehr als 20 Prozent steigen zu lassen. Mieten werden also mit Augenmaß kalkuliert und auch nach sozialen Kriterien abgewogen.

Außerdem geht die SWSG bei der Planung ihrer öffentlich geförderten Neubauten jetzt noch gezielter auf die Nachfrage ein, die sich in den Vormerkdateien der Landeshauptstadt darstellt. Während die SWSG Familienwohnungen seit Jahren systematisch gebaut hat, errichtet sie nun auch wieder vermehrt Single-Wohnungen. Die jeweiligen Größen ergeben sich aus den Maßgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes. Demnach sind für Ein-Personen-Haushalte Wohnungen mit bis zu 45 Quadratmeter vorgesehen. 90 Quadratmeter billigt der Gesetzgeber vierköpfigen Familien zu. Diese Steuerung des Wohnraumangebots hilft, die passende Wohnung zu einem günstigen Preis anbieten zu können.



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des SWSG-Sozialmanagements

SWSG reicht ihren Mietern die Hand

Wie vielfältig das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt seiner sozialen Aufgabe gerecht wird

Welche Aspekte belegen die Aussage „Die SWSG ist ein sozial ausgerichteter Vermieter“? Sicher stehen im Mittelpunkt die preiswerten Mieten und niedrigen Nebenkosten. Doch auch zahlreiche andere Merkmale zeigen, wie die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft ihre Rolle als sozialer Wohnungsanbieter ausfüllt – von der großen Zahl an Kinderspielplätzen bis hin zu einer wirksamen Spendenpolitik zugunsten der Mieter.

Ein wichtiger Indikator für die soziale Ausrichtung eines Wohnungsunternehmens ist der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen. Die SWSG ist in Stuttgart der größte Anbieter in diesem Segment, ihr gehört mit 7.700 Einheiten fast jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in der Landeshauptstadt. Die SWSG verzichtet bei der Vermietung dieser Wohnungen auf eine sonst übliche Schufa-Auskunft. Damit verhilft sie Menschen zu einer Wohnung, die sonst aufgrund ihrer Schuldensituation andernorts keine Chance auf neuen Wohnraum hätten.

Belegungsgebundene Wohnungen

Neben der hohen Zahl an öffentlich geförderten Wohnungen zeigt noch ein anderer Wert, wie sehr die Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt für preiswerten Wohnraum steht. Fast 75 Prozent ihrer Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung. Einerseits sind das die klassisch geförderten Wohnungen. Andererseits verfügt die SWSG über viel Wohnraum, der auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt errichtet ist. Die Stadt verzichtet dabei auf einen Teil des üblichen Erbpachtzinses und erhält im Gegenzug ein Belegungsrecht. So kommen auch auf diese Weise Menschen mit einer entsprechenden Wohnberechtigung zu preisgünstigem Wohnraum. Knapp 5.700 SWSG-Wohnungen sind mit so einem Belegungsrecht versehen.

Niedrige Mieten

Neben der Bereitstellung von Wohnraum für sehr viele Menschen mit geringen Einkommen sorgt die SWSG generell für niedrige Mieten und Nebenkosten. Wer bei der SWSG eine Wohnung neu mietet, zahlt nicht mehr, als der entsprechende Mittelwert des Mietspiegel-Preises vorsieht. Preisdämpfend wirkt sich zudem die Ein-Euro-Regel aus: Um Mieter zu halten, die aufgrund einer anstehenden Modernisierung ihre Wohnung verlassen haben, legt das Wohnungsunternehmen dauerhaft einen Ein-Euro-Rabatt auf die Quadratmeter-Miete bei Einzug in eine modernisierte SWSG-Wohnung zugrunde. Dabei kommen regelmäßig über zehn Prozent Vergünstigung zusammen. Diese Umstände sowie die Zurückhaltung bei Mieterhöhungen garantieren für eine Durchschnittskaltmiete von 6,72 Euro pro Quadratmeter. Die SWSG liegt mit ihren Mieten damit weit unter den vom Deutschen Mieterbund ausgewiesenen Bestandsmieten in Stuttgart von 8,20 Euro je Quadratmeter.

Nebenkosten gering halten

Auch die Entwicklung der Nebenkosten steht bei der SWSG im Mittelpunkt ihres Handelns. Einerseits sind möglichst niedrige Heizkosten nach einer energetischen Modernisierung ein Indikator für ein umweltverträgliches Wohnen. Andererseits entlasten geringe Nebenkosten die Kassen gerade weniger begüterter Haushalte merklich. Dazu trägt besonders im geförderten Wohnungsbau die Bereitstellung von Wohnraum bei, der nach den EnEV-Richtlinien ausgestaltet ist. Zudem kann die SWSG durch ständige Überwachung ihrer Energie-Einkaufspreise die Kostensteigerungen zulasten ihrer Mieter vermindern oder sogar aufhalten. Für die Effizienz ihres Betriebskostenmanagements hat die SWSG das Siegel der Geislinger Konvention erhalten. Damit hat die SWSG die Zertifizierungsvoraussetzungen der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen erfüllt, bei denen es um Transparenz und um die Nutzung von Einsparpotenzialen zugunsten von Mietern geht.

Doch auch die Mieter können als Endverbraucher bei der Absenkung der Nebenkosten helfen – wie, das erfahren sie beim von der SWSG bezahlten Stromsparcheck. Dieses Angebot, bei dem die SWSG mit der Caritas in Stuttgart zusammenarbeitet, ist für die Mieter der SWSG kostenlos. Bei den für Nebenkosten relevanten Preisen spielt der Großeinkaufseffekt den SWSG-Mietern natürlich auch in die Hände. Das Unternehmen gibt die Preisvorteile an seine Mieter eins zu eins weiter, zum Beispiel beim Kabelfernsehen, das für SWSG-Kunden besonders preiswert ausfällt.

Bauen und Service für alle Generationen

Die soziale Ausrichtung der SWSG zeigt sich auch in ihren Gebäuden. Bei Neubauten orientiert sich das Unternehmen besonders an der Nachfrage, die sich aus der Interessentenliste des Amts für Liegenschaften und Wohnen ergibt. Demnach setzt die SWSG den Bau von Wohnungen für Familien fort und legt einen neuen Schwerpunkt auf



Die SWSG-Mieterin Edith Wiechert verlässt sich auf ihren Funkfinger, ein Angebot des SeviceWohnens von SWSG und Malteser Hilfsdienst.

Wohnungen für Singles. Damit verwirklicht das Unternehmen einen wichtigen Aspekt für generationengerechtes Bauen, weil immer mehr ältere Mieter alleinstehend sind. Neubauten plant die SWSG barrierearm oder sogar barrierefrei. Aufzüge und gut geschnittene Flure erleichtern älteren Menschen ebenso wie Müttern und Vätern mit Kinderwagen den Zugang zu ihren Wohnungen.

Für Menschen aller Generationen bietet die SWSG mit dem Malteser Hilfsdienst das Programm ServiceWohnen an. Dienstleistungen, die das Leben für ältere Menschen erleichtern oder generell Mieter unterstützen, stehen bei diesem Kooperationsprojekt zugunsten der SWSG-Mieter im Mittelpunkt. Angebote wie Hausnotruf, Menüservice oder Hilfe im Haushalt können individuell in Anspruch genommen und jederzeit wieder gekündigt werden.

Auch auf die speziellen Bedürfnisse einzelner Altersgruppen weiß die SWSG Antwort. So erreicht sie mit ihren aktuellen Projekten bald die Marke von 600 betreuten Wohnungen speziell für Senioren. Derzeit entstehen auch besondere Wohngemeinschaften für ältere Menschen in Stuttgart-Rot und in Giebel. Auch für die ganz jungen Menschen tut die SWSG viel: Rund 1500 kleine Stuttgarterinnen und Stuttgarter sind in den 33 Kindertagesstätten untergebracht, die in SWSG-Gebäuden eingerichtet sind. In vielen Wohnanlagen des Unternehmens der Landeshauptstadt laden Spielplätze zum Toben ein. Insgesamt sind über 300 in ganz Stuttgart verteilt, darunter so prominente Beispiele wie der Elefantenspielplatz in der Wangener Insel-Siedlung.

Hilfe für Menschen in Notlagen

Es gibt aber darüber hinaus noch spezielle Bevölkerungsgruppen, denen sich die SWSG besonders annimmt. Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, versorgt die SWSG mit rund 430 Fürsorgeunterkünften. Die SWSG übernimmt damit eine wichtige kommunale Aufgabe für die Landeshauptstadt. Neben den eigenen Wohnungen für Asylbewerber stellt sich die SWSG auch der Herausforderung, für die Landeshauptstadt Flüchtlingsunterkünfte zu bauen. Das Unternehmen plant, steuert und baut 13 temporäre Gebäude an sechs Standorten für mehr als 1.100 Menschen, die auf ihrer Flucht in Deutschland angekommen sind.

Klassische Sozialarbeit

Neben diesen Sonderaufgaben bewältigt die SWSG auch Aufgaben der klassischen Sozialarbeit, von der Teile ihrer Mieterschaft besonders profitieren. Dazu unterhält das Wohnungsunternehmen ein eigenes Sozialmanagement, das zum Beispiel eine Schuldnerberatung anbietet. Jährlich helfen die Experten der SWSG rund 800 Menschen, mit ihren Schulden klar zu kommen, ihre Miete zu bezahlen und damit den Verbleib in der Wohnung zu sichern. Dieses Angebot steht im engen Zusammenhang mit dem Verzicht auf eine Schufa-Auskunft. Bei Neuvermietungen von belegungsgebundenen Wohnungen verlangt die SWSG keinen Nachweis der Zahlungsfähigkeit ihrer neuen Mieter. Das gibt vielen Stuttgarterinnen und Stuttgartern eine Chance auf eine neue Wohnung, die sie sonst nicht hätten.

Das SWSG-Sozialmanagement hilft außerdem bei der Suche nach einer geeigneten Unterkunft für Senioren, sei es durch Umzug in eine passende Wohnung oder mit der Vermittlung eines Platzes in einer Pflegeeinrichtung. Und wo Streit zwischen den Mietern herrscht, hilft die SWSG diesen zu schlichten – mit ihren Mediationsverfahren gleicht die SWSG die unterschiedlichen Interessen und Ansichten zum Thema Lärm, Schmutz oder kulturellen Besonderheiten aus. Schließlich unterhält die SWSG in Botnang einen Concierge-Dienst, bei dem Ein-Euro-Jobber älteren Mietern zur Hand gehen, mit den Kindern der Wohnanlage spielen und darauf achten, dass Sauberkeit und Ordnung – und damit mehr Sicherheit – herrschen. Dank dieser Initiative finden langzeitarbeitslose Menschen über die Concierge-Aufgabe regelmäßig den Weg in eine reguläre Beschäftigung.

Kooperativer Vermieter

Wie wichtig der SWSG dabei die enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit ihren Mietern ist, zeigt sich auch am Beispiel des Mieterbeirats. Seit 42 Jahren pflegt der Mieterbeirat den Kontakt zwischen Mietern und Vermieter. 32 Mitglieder zählt das von den Mietern gewählte Gremium, das sich den Sorgen und Wünschen der SWSG-Mieter annimmt. Pflichttermine für die engagierten Mieterbeiräte sind die häufigen Mieterbeteiligungen, durch welche die SWSG die Wünsche und Interessen der Bewohner ihrer Gebäude ermittelt. Zum Beispiel verschafft sich das Wohnungsunternehmen mittels Mieterbeteiligung einen Überblick über die Vorlieben von Gartengestaltungen oder Badeinrichtungen bei Modernisierungen. Auch die breite Spendenaktivität der SWSG kommt den eigenen Mietern häufig zugute. So unterstützt das Unternehmen regelmäßig Initiativen oder soziale Einrichtungen, von deren Engagement SWSG-Mieter profitieren. Schließlich veranstaltet die SWSG pro Jahr zwischen fünf und zehn Mieterfeste. Das ist für die meisten Mieter sicher der schönste Farbklecks im bunten Bild der sozialen SWSG.



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des SWSG-Baumanagements auf der Baustelle Haldenrainstraße

SWSG nutzt Chancen für preisgünstige Mieten

Geförderter Wohnungsbau bleibt Antriebsfeder für Bautätigkeit des Unternehmens

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist für die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) eine zentrale Aufgabe. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt sichert mit seinem Engagement seine Stellung als wichtigster Anbieter öffentlich geförderten Wohnraums auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt. Über 7.700 SWSG-Wohnungen entfallen auf dieses Segment. Im Vorjahr waren es noch 120 Wohnungen weniger. In Stuttgart steht 2013 bei einer Quote von 47,3 Prozent nahezu jede zweite öffentlich geförderte Wohnung im Eigentum der SWSG.

Die SWSG verfolgt mit ihrem Ziel, öffentlich geförderten Wohnraum bereitzustellen, unterschiedliche Ansätze. Sie baut kleinere Projekte mit rein geförderten Wohnungen oder stellt bei großen Vorhaben einen bedeutenden Teil der Wohnungen berechtigten Mietern zur Verfügung und nutzt dabei die ganze Palette der Förderungsinstrumente. Außerdem kauft das Unternehmen Bestände auf, die öffentlich gefördert sind. Die SWSG garantiert so eine dauerhafte Mietpreis- und Belegungsbindung.

Bei ihren Neubauprojekten verwirklicht die SWSG einen Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen. So erreicht das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt bei größeren Wohnanlagen 50 Prozent geförderten Wohnraum und mehr. Gerade in Gebieten, in denen Strukturverbesserungsbedarf herrscht, schafft die SWSG durch ihr Konzept der Durchmischung eine stabile Nachbarschaft, die das Wohnen für alle Menschen deutlich attraktiver gestaltet als vor der Baumaßnahme.

Außerdem errichtet die SWSG Gebäude, deren gesamte Wohnfläche mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist. Diesen Ansatz verfolgt das Unternehmen meist bei kleineren Projekten, die in einem ohnehin schon durchmischten Umfeld und einer stabilen Nachbarschaft errichtet werden und sich darin bestens eingliedern.

Sauerkirschenweg
Dank der Nord-Süd-Ausrichtung kommt am Zuffenhausener Sauerkirschenweg viel Licht in die Wohnungen des öffentlich geförderten SWSG-Baus. Die SWSG hat im Stadtteil Zazenhausen 24 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit errichtet. Nach 18 Monaten Bauzeit wurde das dreistöckige Haus fertig. Rund 1.770 Quadratmeter geförderte Wohnfläche stehen den Stuttgarterinnen und Stuttgartern unter dem Pultdach zur Verfügung.

In 32- bis 100-Quadratmeter-Zuschnitten bietet das Gebäude Wohnraum für Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen. Singles und Paare fühlen sich in den neun Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen wohl. Die Familienfreundlichkeit dokumentiert sich in den Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Mit 15 Wohnungen und etwa drei Vierteln der Wohnfläche setzen diese Zuschnitte einen deutlichen Akzent beim Wohnungsangebot der SWSG am Sauerkirschenweg.

Mit einem attraktiven Mietangebot richtet sich die SWSG dabei gerade an Familien. Dank der öffentlichen Förderung liegt der Mietpreis am Sauerkirschenweg generell 3 Euro unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Durchschnitt ergeben sich so 5,90 Euro pro Quadratmeter – nicht nur für Stuttgarter Verhältnisse ein günstiges Angebot. Dafür hat die SWSG rund 3,5 Millionen Euro investiert.

Zum Thema „Geförderter Wohnungsbau“ passt auch das Stichwort „Demografischer Wandel“. Die SWSG richtet ihre Vorhaben im „Sozialen Wohnungsbau“ auch an den Anforderungen aus, die mit einer immer älter werdenden Bevölkerung einhergehen. So hat sie im vergangenen Jahr mit zwei Projekten begonnen, die neuen Wohnraum speziell für ältere Menschen bieten. Mit den 46 im Bau befindlichen Seniorenwohnungen erreicht die SWSG die Marke von 600 Wohnungen, die speziell für ältere Mieter konzipiert sind.

Auf der Steig
Nachdem ein Jahr lang die Fachleute des Landesdenkmalamtes Auf der Steig im Stuttgarter Hallschlag das Sagen in der Baugrube hatten und wichtige Fundstücke aus der Römerzeit bargen, geht es dort seit dem Spätjahr 2013 in Riesenschritten in Richtung neuer Wohnraum. 109 Mietwohnungen entstehen auf dem Baufeld, das die Straßen Auf der Steig, Essener Straße und Hallschlag eingrenzen. 24 davon sind öffentlich gefördert und Seniorinnen und Senioren vorbehalten.

20 Einheiten haben eine Größe von 40 bis 43 Quadratmeter und sind für jeweils einen Mieter konzipiert. In vier weitere Wohnungen ziehen Paare, denen 49 bis 57 Quadratmeter zur Verfügung stehen. All diese Wohnungen werden mit einem barrierefreien Bad ausgestattet. Ein Aufzug erleichtert den Mieterinnen und Mietern den Zugang zu ihren Wohnungen. Trotz des hohen Aufwands liegt auch hier die Miete für die älteren Bewohner deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit durchschnittlich 6,90 Euro pro Quadratmeter kalkuliert die SWSG bei diesem Projekt, für das sie insgesamt 18,5 Millionen Euro investiert.



Mieterfest Bebelstraße

Talstraße/Rotenbergstraße
In derselben Größenordnung möchte die SWSG auch im Stuttgarter Osten neue, öffentlich geförderte Wohnungen speziell für die ältere Generation zur Verfügung stellen. 2013 begannen die vorbereitenden Arbeiten auf dem städtischen Grundstück Ecke Talstraße/Rotenbergstraße. Dort errichtet die SWSG ein Haus, das mit seinen 22 öffentlich geförderten Wohnungen ebenfalls speziell für Senioren geplant wurde.

Auch hier legt das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt den Schwerpunkt auf Single-Wohnungen. 14 Appartements mit 45-, 53- und 67-Quadratmeter-Grundrissen stehen diesem Mieter-Kreis zur Verfügung. Die größten vier Wohnungen erfüllen die strengen Auflagen des rollstuhlgerechten Wohnens. Single-Wohnungen sind laut Vormerkdatei des Amts für Liegenschaften und Wohnen besonders gesucht und haben deshalb neben Familienwohnungen in der Grundrisswahl einen besonders hohen Stellenwert.

Die konsequente Ausrichtung an die Bedürfnisse einer älter werdenden Klientel spiegelt sich im Aufzug wider. Dieser ist für Krankentransporte geeignet. Hohen ökologischen Standards wird der Bau als KfW-70-Haus ebenfalls gerecht. Trotzdem bietet die SWSG auch in diesem Neubau Wohnraum zu günstigen Preisen an. Durchschnittlich 6,50 Euro pro Quadratmeter zahlen die Bewohner nach den Berechnungen der SWSG. Insgesamt investiert die SWSG dort 2,8 Millionen Euro.

Schönbergblick
Neben den Möglichkeiten des Landeswohnraumfördergesetzes, das in den Förderprogrammen vergünstigte Kredite und Zuschüsse für den geförderten Wohnungsbau bietet, nutzt die SWSG auch konsequent die Chancen, welche die Landeshauptstadt Stuttgart über ihr Förderprogramm „Mittlere Einkommensbezieher“ bietet. Alle Register der Förderung hatte die SWSG bereits in dem 2012 fertig gestellten Projekt „Schönbergblick“ in Stuttgart-Birkach gezogen.

Dort baute das Unternehmen der Landeshauptstadt eine Anlage mit 83 Wohnungen. 57 Einheiten standen zum Verkauf. Davon bot die SWSG über das Programm „Preiswertes Wohneigentum“ 15 Einheiten besonders günstig an. Von den 30 Mietwohnungen sind 14 mit Mitteln des Landeswohnraumförderungsprogramms finanziert und deshalb als öffentlich geförderter Wohnraum ein Drittel günstiger zu haben als die Vergleichsmiete ausweist. Für weitere zwölf Wohnungen hat die SWSG das Förderprogramm „Mittlere Einkommensbezieher“ nutzen können und damit eine Mietreduktion von zirca 20 Prozent zur Vergleichsmiete ermöglicht.

Das Birkacher Projekt garantiert durch seine vielschichtige Förderstruktur preiswertes Wohnen, aber auch eine dauerhafte Durchmischung des Quartiers mit Menschen ganz unterschiedlicher sozialer Schichten. Das erhöht die Lebensqualität noch zusätzlich, die dort ohnehin schon von Familienfreundlichkeit, ebenen Zugängen, durch autofreie Quartiersgestaltung und umweltfreundliches Bauen geprägt ist. Gleichzeitig schafft diese Umgebung die Grundlage für ein gutes Miteinander von Menschen unterschiedlicher Herkunft. Um dieses Ziel zu erreichen – und gleichzeitig preiswerten Wohnraum zu schaffen – muss aber nicht bei jedem Projekt jedes Förderprogramm in Betracht kommen.

Geißeichstraße
So hat die SWSG im Frühjahr 2013 nach einer Bauzeit von gut 16 Monaten in der Geißeichstraße 15 A, B und 17 insgesamt 19 Wohnungen fertig gestellt. Weil die SWSG die Möglichkeiten des Programms „Mittlere Einkommensbezieher“ für acht der 19 Wohnungen nutzen konnte, kann sie diese für gerade einmal durchschnittlich 7,75 Euro pro Quadratmeter anbieten. 41 Prozent der Gesamt-Wohnfläche ist damit dank städtischer Förderung besonders preiswert. Die Investitionen beliefen sich insgesamt auf 4,7 Millionen Euro.

Neben der Lage, teilweise mit Aussicht in den Stuttgarter Talkessel, entstammt die ungewöhnliche, asymmetrische Formgebung der beiden zweigeschossigen Baukörper und ihren zurückversetzten Dachgeschossen dem strengen Bebauungsplan. Balkone und Dachterrassen, französische Fenster und Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen prägen die architektonisch anspruchsvolle Anlage, die sich trotz ihrer hochwertigen Ausstattung an breite Schichten der Bevölkerung wendet. Dies ist allerdings nur möglich dank der Förderarten, welche die SWSG konsequent nutzt.



Geißeichstraße

Olnhauser und Auricher Straße, Haldenrainstraße
Das Nebeneinander frei finanzierter und geförderter Wohnungen verwirklicht die SWSG bei zahlreichen Projekten. So errichtet sie in der Olnhauser und Auricher Straße in Zuffenhausen Rot seit 2013 eine Anlage mit insgesamt 97 Wohnungen. 20 davon sind mit Mitteln des Landeswohnraumförderungsprogramms finanziert. Außerdem sollen dort zwei Senioren-Wohngemeinschaften konzipiert werden. Mit dem Bau hat die SWSG im Oktober 2013 begonnen. Fertigstellung des 18,8-Millionen-Euro-Projekts: Sommer 2015.

Das Projekt ist ein wichtiger Bestandteil der Bemühungen in Stuttgart Rot, wo die SWSG neben dem neuen Stadtteilmittelpunkt, dem Hans-Scharoun-Platz, in der nahen Haldenrainstraße ebenfalls ein großes Wohnungsbauprojekt verwirklicht. In drei Baukörpern mit drei, vier und fünf Stockwerken hat die SWSG in der Haldenraintraße insgesamt 54 Mietwohnungen verteilt. 14 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Rund 31 Prozent der Fläche steht voraussichtlich Ende 2014 als günstiger Wohnraum berechtigten Stuttgarterinnen und Stuttgartern zur Verfügung. Baubeginn war im Mai 2013. Insgesamt gibt die SWSG dort 7,9 Millionen Euro aus.

Wenn sich die Gelegenheit bietet, kauft die SWSG auch öffentlich geförderte Wohnungen. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt verfolgt damit das Ziel, die Gültigkeit auslaufender Mietpreisbindungen und Belegungsrechte zu verlängern und damit öffentlich geförderten Wohnraum langfristig zu erhalten. Zwei Beispiele aus dem Jahr 2013 waren die Ankäufe der Wohnanlage Fasanenhof am Laubeweg und der Gebäude in der Kaiserslauterer Straße.

Laubeweg
Als Leuchtturmprojekt wurde das Fasanenhof-Gebäude 1977 am Laubeweg in Stuttgart-Möhringen errichtet. Knapp 4.000 Quadratmeter behindertengerechter Wohnraum – 58 öffentlich geförderte Wohnungen – sollten Menschen mit Handicap ein selbstbestimmtes Leben erleichtern. Aufzüge, breite Gänge, automatische Türöffner, all das sorgt noch heute für Bewegungsfreiheit von Rollstuhlfahrern. Medizinische und soziale Einrichtungen im Hause runden das Angebot ab. Doch das Gebäude ist in die Jahre gekommen und entspricht den heutigen Anforderungen nicht mehr vollständig.

Die nötige Bestandssanierung wollte anfangs 2011 das Behindertenzentrum Stuttgart (BHZ) schultern. Der Verein wurde vor zweieinhalb Jahren Gesellschafter der gemeinnützigen Betreiber-GmbH und hat die Bewirtschaftung in Eigenregie übernommen. Allerdings stellte sich heraus, dass für das Behindertenzentrum diese Aufgabe schwierig war. Deshalb mietet die Betreiber-GmbH jetzt die Flächen, die für die sozialen Dienstleistungen im Haus notwendig sind. Das Objekt wurde zur Jahresmitte 2013 von der SWSG gekauft.

Mit der Übernahme hat das Wohnungsunternehmen den Weiterbestand der Einrichtung gesichert. Die SWSG hat als erstes die Verkehrssicherheit des Hauses verbessert. Unterm Strich gilt für die Wohnanlage Fasanenhof folgendes Ergebnis: Die Mieter erleben einen verlässlichen Vermieter und weiterhin guten Service.

Kaiserlauterer Straße
Das können auch die Bewohner in der Kaiserlauterer Straße (Stuttgart-Weilimdorf) behaupten. Eine Ergänzung zu ihrem Bestand hat sich dort der SWSG geboten, die den Komplex mit 65 Wohnungen erworben hat. Die Gebäude wurden 1979 errichtet und bieten den Mietern aufgrund der Förderung ein preiswertes Heim. Diesen Vorzug verlängert die SWSG mit ihrem Kauf.

Die Wohnungen unterliegen einem Belegungsrecht der Stadt, verbunden mit einer Mietpreisbindung, die eine Satzung regelt. Die Kaltmiete liegt unter fünf Euro pro Quadratmeter. Außerdem sind 36 Wohnungen für Menschen über 60 Jahre reserviert. Ein Erwerber hätte die Bindungen ablösen können, indem er die Förderdarlehen tilgt. Deutliche Mieterhöhungen wären die Folge gewesen. Dies wurde mit der Übernahme durch die SWSG verhindert. Das Wohnungsunternehmen hat ein Angebot der Landeshauptstadt auf eine weitere öffentliche Unterstützung für die Wohnungen akzeptiert. Im Gegenzug bleibt das Belegungsrecht bis 2033 bei der Stadt und die Mieter der öffentlich geförderten Wohnungen können sich auch künftig auf preiswerte Mieten verlassen.





Foto oben: Spendenübergabe Mentorenprogramm Big Brothers Big Sisters, Katharina Kreitner und Dominik Schäfer (rechts, Mentoren), Regionalleiter Ralph Benz (Zweiter von links), SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel
Foto unten: Spendenübergabe Telefonseelsorge, von links: Krischan Johannsen, Wilfried Wendel (SWSG-Geschäftsführer) Margarete Moritz und Hans-Dieter Wille

SWSG-Spenden kommen an

Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt und seine Mitarbeiter engagieren sich für den guten Zweck

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) ist ein sozial ausgerichtetes Unternehmen. Niedrige Mieten, Quartiersverbesserung, das Miteinander von SWSG und ihren Mietern – die Reihe ließe sich lange fortsetzen. Ein wichtiger Punkt ist die Spendenaktivität. Die SWSG hat mit kleineren und größeren Spenden zahlreiche Institutionen in Stuttgart unterstützt. Außerdem haben Mitarbeiter der SWSG selbst eine Spendenaktion ins Leben gerufen.

Mentoren-Programm Big Brothers Big Sisters
Kinder lernen von Vorbildern – auf diesem Gedanken fußt das Mentoren-Programm Big Brothers Big Sisters. Die Organisation vermittelt ehrenamtliche Mentoren für Kinder und Jugendliche mit schlechten Startbedingungen. Rund 160 erwachsene Mentoren kümmern sich um Kinder und Jugendliche im Alter von zehn bis 16 Jahren. Neben diesem bewährten Mentoren-Angebot stellt Big Brothers Big Sisters ein Mentoren-Programm namens „Ich kann's!" auf die Beine, das sich besonders an junge Menschen richtet. Dieses erfolgreiche Konzept hat die SWSG mit einer Spende unterstützt.

Oberstufenschüler, Auszubildende oder Studierende treffen bei „Ich kann's!" auf Grundschulkinder. Die Älteren helfen ihren Schützlingen bei der Entwicklung der Sprachkompetenz, beim Lesen und Rechnen oder bei den Hausaufgaben. Stuttgarter Grundschulen schlagen Big Brothers Big Sisters Kinder vor, die Unterstützung brauchen können, und erstellen mit der Organisation einen individuellen Bildungsplan. Dieses Engagement gleicht schon sehr früh nicht so günstige Startbedingungen zuverlässig aus, damit Kinder in eine gute Zukunft gehen.

Stuttgarter Telefonseelsorge
Auch die Stuttgarter Telefonseelsorge erhielt eine Spende der SWSG. Die evangelische Einrichtung war im April 2013 in ein neues Büro umgezogen. Dort hat sie nun genügend Raum für Gruppenbesprechungen, Schulungen und Supervision, für die Verwaltung sowie für Telefonplätze. Den Umzug hat die SWSG unterstützt, damit auch an neuer Stelle rund um die Uhr das Telefon besetzt ist. Ehrenamtliche ab 25 Jahren nehmen die Hilferufe entgegen, regelmäßig auch in anstrengenden Nachtschichten. Gerade zwischen 18 Uhr abends und 2 Uhr morgens verzeichnet die Telefonseelsorge besonders viele Anrufe. Zirca 25.000 Telefonate erreichen die kostenlose Nummer 0800-1110111 pro Jahr in Stuttgart.

Den Themen sind dabei kaum Grenzen gesetzt, Anruferinnen und Anrufer kommen aus allen Schichten. Sie möchten über ihre Sorgen um den Job, über Krankheiten oder Beziehungsprobleme sprechen. Junge Menschen leiden unter der Situation in der Schule, unter Mobbing von Gleichaltrigen, unter Gewalt oder der familiären Situation. Neben dem Telefon suchen sie vermehrt den E-Mail- oder Chat-Kontakt übers Internet, der noch anonymer ist.

SWSG-Führungskräfte kochen für den guten Zweck
Zu einem Kochevent hat sich die Führungsriege des Wohnungsunternehmens in Schurz und Kochmütze geschmissen, um die Belegschaft zu verköstigen. Einen Tag wurde geschnibbelt, gebraten und geräuchert. Statt den SWSG-Mitarbeitern nach dem Barbecue-Buffet eine Rechnung zu präsentieren, baten die Führungskräfte um eine Spende zugunsten des Stuttgarter Kinderschutzzentrums. Die Beratungsstelle für alle Kinderschutzfragen hilft, dass Kinder und Erwachsene gewaltfrei miteinander leben.

Dies war übrigens die zweite von Mitarbeiterseite organisierte Benefizveranstaltung des Unternehmens. Bereits Ende 2012 haben die SWSG-Mitarbeiter sich bei der Aktion Kinderwunschbaum engagiert und Kindergartenkindern vom Raitelsberg Wünsche zu Weihnachten erfüllt. Nun haben die Mitarbeiter der Führungsebene die Idee aufgegriffen, eine Aktion für den guten Zweck zu initiieren und damit gleichzeitig dem Versprechen „Hier kocht der Chef" eine ganz eigene Bedeutung gegeben.





80 Jahre SWSG: Das sind die Mitarbeiter





Foto oben: Arnoldstraße
Foto unten: Düsseldorfer Straße 29

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

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 drei 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 27 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 handelt nach dem Kriterium „Nachhaltigkeit". Zentrale Aufgaben des kommunalen Wohnungsunternehmens sind:

- Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen
- Unterstützung von kommunaler Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur
- Städtebauliche 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 Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland ist 2013 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes aufgrund der in der zweiten Jahreshälfte einsetzenden konjunkturellen Erholung um 0,4 % gestiegen. Trotz verbleibender Risiken in der Eurozone, wie einem erlahmenden Reformwillen in den Euro-Krisenländern, sehen Experten eine anhaltende Wirtschaftsbelebung. Für 2014 wird mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,8 % (Bundesregierung) und in Baden-Württemberg von rund 1,75 % gerechnet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch zu einem bundesweiten Anstieg der Beschäftigung um 232.000 Personen auf 41,8 Millionen Arbeitnehmern. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %. Für 2014 wird weiter mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. In der Folge soll die Zahl der Erwerbstätigen auf den Rekordwert von 42,1 Millionen klettern. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,8 %. In Baden-Württemberg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2013 mit 3,9 % auf Vorjahresniveau. Für die Landeshauptstadt Stuttgart wurde ein Wert von 4,7 % (Vorjahr: 5,9 %) verzeichnet.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Verbraucherpreise in Deutschland 2013 um durchschnittlich 1,5 % gestiegen. Für 2014 wird eine durchschnittliche Teuerungsrate von 1,6 % und 2015 von 1,9 % erwartet. Damit bewegt sich die Inflationsrate am oberen Rand des Zielkorridors der EZB von 2,0 %.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins im Jahresverlauf von 0,75 % auf 0,25 %. Das hat Auswirkungen auf den Zinssatz für Geldanlagen. Dieser lag im Dezember 2013 bei 0,7 %, ein Jahr davor bei 1,09 %, fünf Jahre zuvor noch bei 3,5 %. Zugleich fördert das niedrige Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen die Nachfrage nach Grundstücken und Wohnbauten.



Mitarbeiterin und Mitarbeiter des SWSG-Bestandsmanagements

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.

Auch künftig wird in Stuttgart das vorrangige Ziel der Innenentwicklung und Revitalisierung verfolgt, allerdings fehlt es an kurzfristig bebaubaren Flächen.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2013 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart war die Preisentwicklung im vergangenen Jahr in den Marktsegmenten bebaute und unbebaute Wohngrundstücke mit einem Plus von 3,5 % bis 6,0 % gegenüber dem Vorjahr weiter steigend. Im Vergleich zu anderen baden-württembergischen Großstädten liegen 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 2010 von jahresdurchschnittlich 100,0 auf 107,4 im Jahr 2013 erhöht.

Nach den aktuellen „Einwohnervorausberechnungen 2015 bis 2030: Annahmen und Ergebnisse“ des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart wird die Einwohnerentwicklung maßgeblich von dem Angebot an verfügbaren Wohnungen beeinflusst. Bei einer Fertigstellung von rund 2.000 Wohnungen jährlich und einer verstärkten Zuwanderung könnte die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2021 auf rund 600.000 ansteigen. Für wahrscheinlich halten die Statistiker allerdings jährlich 1.800 Wohnungsfertigstellungen. Gleichbleibende wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen bewirken, dass die Stuttgarter Einwohnerzahl bis 2016 auf 594.000 steigen wird. Anschließend bleibt der Einwohnerstand auf einem konstanten Niveau von gut 592.000, bevor er ab etwa 2020 zurückgeht und gegen Ende des Jahrzehnts einen Stand von rund 580.000 erreicht. Im Jahr 2030 leben dann in etwa gleich viele Einwohner in Stuttgart wie Ende 2012 (579.000).

Zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung wirkt sich auch die Veränderung der Haushaltsgrößen auf die Wohnungsnachfrage aus, da die Träger der Wohnraumnachfrage die Haushalte sind. Wegen des anhaltenden Prozesses der Haushaltsverkleinerung aufgrund der Tendenz zu kleineren Seniorenhaushalten und dem Trend zur Singularisierung jüngerer und mittlerer Haushalte ist mit deutlich steigenden Haushaltszahlen zu rechnen. Eine aktuelle Prognose für Stuttgart liegt derzeit nicht vor.

Durch die anhaltend hohe Zuwanderung zeigt sich der Altersaufbau der Bevölkerung nach Angaben des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart bis zum Jahr 2030 weiterhin relativ robust. Der Vergleich der Einwohnerpyramiden für die Jahre 2012 und 2030 zeigt eine leichte Abnahme der Einwohner im Alter unter 35 Jahren und eine Zunahme bei den mindestens 75-Jährigen. Der Anstieg der Lebenserwartung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen in Stuttgart wohnen. Entsprechend steigt das Durchschnittsalter von heute 42,1 Jahren auf 43,1 im Jahr 2030. Stuttgart profitiert jedoch von dem kontinuierlichen Zuzug von Menschen zwischen 18 und 24 Jahren. 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. Damit unterscheidet sich Stuttgart auch weiterhin von seinem Umland, in dem die Alterung deutlich schneller voranschreitet, da eine kontinuierliche „Verjüngung“ durch junge Zuziehende dort im geringeren Maße stattfindet, als in der Landeshauptstadt.

Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis der SWSG

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2013 und das Geschäftsergebnis der SWSG sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,4 Millionen € (Vorjahr 5,3 Millionen €) für das Geschäftsjahr 2013 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 14,5 Millionen € (Vorjahr 13,3 Millionen €).

Die Gesamtkapitalverzinsung beträgt 3,0 % auf das insgesamt eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig zurückgegangen. Das Ergebnis soll in voller Höhe thesauriert werden und somit für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung stehen.

Mit 17.942 eigenen Wohnungen (rund 1.171 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von 5,9 % am Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.746 Wohnungen nahezu jede zweite Wohnung (47,3 %) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 402 Gewerbeeinheiten sowie 9.134 Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 126,0 Millionen € gestiegen. Das resultiert aus investitionsbedingten Erhöhungen aufgrund von Ankäufen, Modernisierungen und Neubauten sowie einer allgemeinen Mietanpassung nach drei Jahren der Mietpreisstabilität mit einer Kappung bei maximal 10 %. Darüber hinaus hat die Einbeziehung der Gebühren für die Fernsehversorgung über Breitbandkabel in die Nebenkosten zum Anstieg der Umsatzerlöse geführt.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,72 €/m². Die SWSG liegt mit ihren Mieten weit unter den vom Deutschen Mieterbund ausgewiesenen Bestandsmieten in Stuttgart von 8,20 €/m².

Ende 2013 betrug bei der SWSG die durchschnittliche Wohnungsgröße 65,3 m².

Die Erlösschmälerungen betragen 2,0 Millionen € (Vorjahr 2,2 Millionen €). Davon sind 0,9 Millionen € fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2013 verzeichnete die SWSG 1.312 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote mit 7,3 % fast zwei Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau (9,1 %).

Am 31. Dezember 2013 lagen die Mietrückstände bei 1,3 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 1,0 %). Es wurden Forderungen in Höhe von 0,7 Millionen € wertberichtigt (Vorjahr 0,6 Millionen €).

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, ausgeübt und in der städtischen Vormerkdatei registriert. 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.

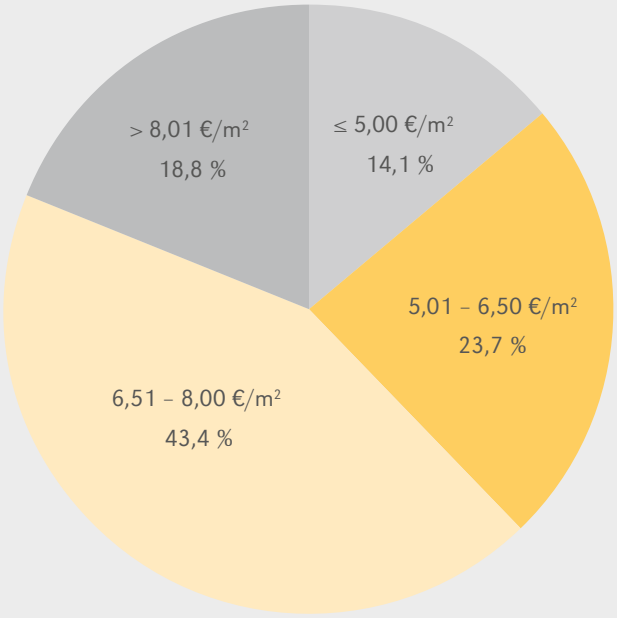
Anhaltend hohe Investitionen in den Bestand

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 26,9 Millionen € (22,97 €/m²) ausgegeben, was ungefähr dem Vorjahresniveau entspricht. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2013 insgesamt 25,7 Millionen € (Vorjahr 23,9 Millionen €) in Modernisierungen investiert. Es konnten 286 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 473 Wohnungen) fertiggestellt werden. Bei weiteren 295 Einheiten (Vorjahr 194 Wohnungen) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2013 33,2 Millionen € im Mietwohnungsneubauprogramm investiert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung um 15,0 Millionen €. 65 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 73 Garagen/Stellplätze (Vorjahr 139 Wohnungen und 136 Garagen/Stellplätze) konnten fertiggestellt wer-

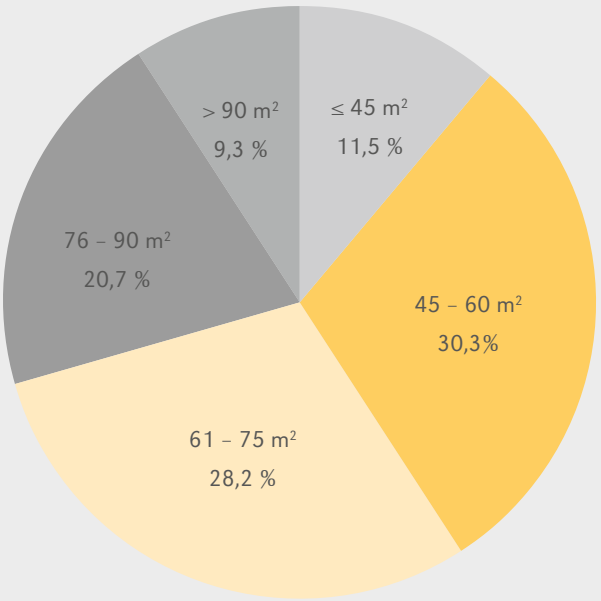
MIETENGEFÜGE NACH MONATLICHER MIETE JE QUADRATMETER (NETTOKALTMIETE)

Ø 6,72 €/m²



WOHNUNGSBESTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE

Ø 65,3 m² je Wohnung





ALTERSSTRUKTUR DER BELEGSCHAFT

Ø 44 Jahre

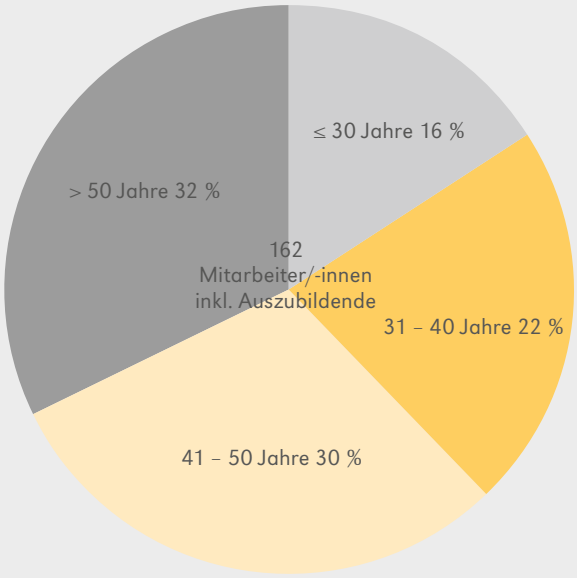


Foto oben: Mieterfest in der Flurstaße

den. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2013 weitere 446 Mietwohnungen, 16 gewerbliche Einheiten und 479 Garagen/Stellplätze.

Das Immobilienportfolio der SWSG hat sich im Geschäftsjahr 2013 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch Ankäufe von Bestandsobjekten und geringfügigen Portfoliobereinigungen. In den Ankauf von 151 Einheiten hat die SWSG 8,1 Millionen € investiert. Durch Desinvestitionen (17 Einheiten) wurden Erlöse in Höhe von 2,1 Millionen € erzielt.

2013 hat die SWSG insgesamt 93,9 Millionen € (Vorjahr 69,4 Millionen €) für ihren Bestand ausgegeben.

Bauträgergeschäft

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 7,0 Millionen € (Vorjahr 16,7 Millionen €). Es wurden 27 Wohnungen sowie 27 Garagen oder 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. Im Bau befinden sich 63 Einheiten, projektiert sind weitere 134 Einheiten. Für 52 der gebauten Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat bis zum Jahreswechsel noch keine Übergabe stattgefunden. Aus den Verkäufen ergibt sich ein Umsatz von 18,4 Millionen €, der im Geschäftsjahr 2014 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.

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. In drei Bauabschnitten wurden in guter Innenstadtrandlage architektonisch hochwertige Eigentumswohnungen erstellt. Seit der vollständigen Übergabe aller Wohnungen im Jahr 2009 befindet sich die Gesellschaft in der Gewährleistungsphase.

Mit einem anderen Stuttgarter Wohnungsunternehmen hat die SWSG nach einem Bieterverfahren der Landeshauptstadt Stuttgart den Zuschlag für die Errichtung eines Stadtquartiers mit zirka 170 Wohneinheiten in Stuttgart-Feuerbach unmittelbar angrenzend an den Höhenpark Killesberg erhalten. Zur Realisierung dieses gemeinsamen Projekts wurde 2007 die Gesellschaft „Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR“ gegründet. Rund 56 Millionen € will die Projektgemeinschaft insgesamt in dieses Bauvorhaben investieren. Die ersten Fertigstellungen werden ab 2016 erwartet.

Mitarbeiter

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug am Ende des Geschäftsjahres 2013 insgesamt 162 Mitarbeiter (Vollzeitbeschäftigte). Im Jahr 2013 haben bei der SWSG zwei Immobilienkaufleute erfolgreich ihre Ausbildung absolviert. Um erste Berufserfahrungen sammeln zu können, bietet das Unternehmen allen Auszubildenden nach Abschluss der Ausbildung zumindest einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag an. Alle Absolventen nahmen dieses Angebot an. Zum Schluss des Geschäftsjahres 2013 waren acht Auszubildende in dem Ausbildungsberuf „Immobilienkaufrau/Immobilienkaufmann“ tätig. Die Altersstruktur ist in der Grafik „Altersstruktur der Belegschaft“ dargestellt. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Der Personalaufwand betrug 10,4 Millionen €.

Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 betrug 931,2 Millionen € (Vorjahr 903,6 Millionen €) und hat sich auf grund der Investitionstätigkeit zur Erneuerung des Bestands im Anlagevermögen, trotz dem Abbau der liquiden Mittel, gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 27,6 Millionen € erhöht.

VERMÖGENSSTRUKTUR

	2013 T€	2012 T€
Anlagevermögen	873.179	830.360
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	41.151	39.761
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.016	4.732
Flüssige Mittel	10.804	28.515
Abgrenzung	1.069	259
	931.219	**903.627**

KAPITALSTRUKTUR

	2013 T€	2012 T€
Eigenkapital	329.766	314.589
Sonderposten für Investitionszuschüsse	29.260	30.702
Rückstellungen	31.746	31.282
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	477.248	468.973
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	59.280	55.244
Verbindlichkeiten mit Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	3.919	2.837
	931.219	**903.627**

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 873,2 Millionen € (Vorjahr 830,4 Millionen €) ist fast vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,5 % (Vorjahr 34,8 %).



Mieterfest in der Pforzheimer Straße, links Jan Böhme, Leiter Kundencenter Nord

Kapitalflussrechnung

	2013 T€	2012 T€
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.700	48.448
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 64.942	– 40.341
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.531	2.830
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.804	28.515

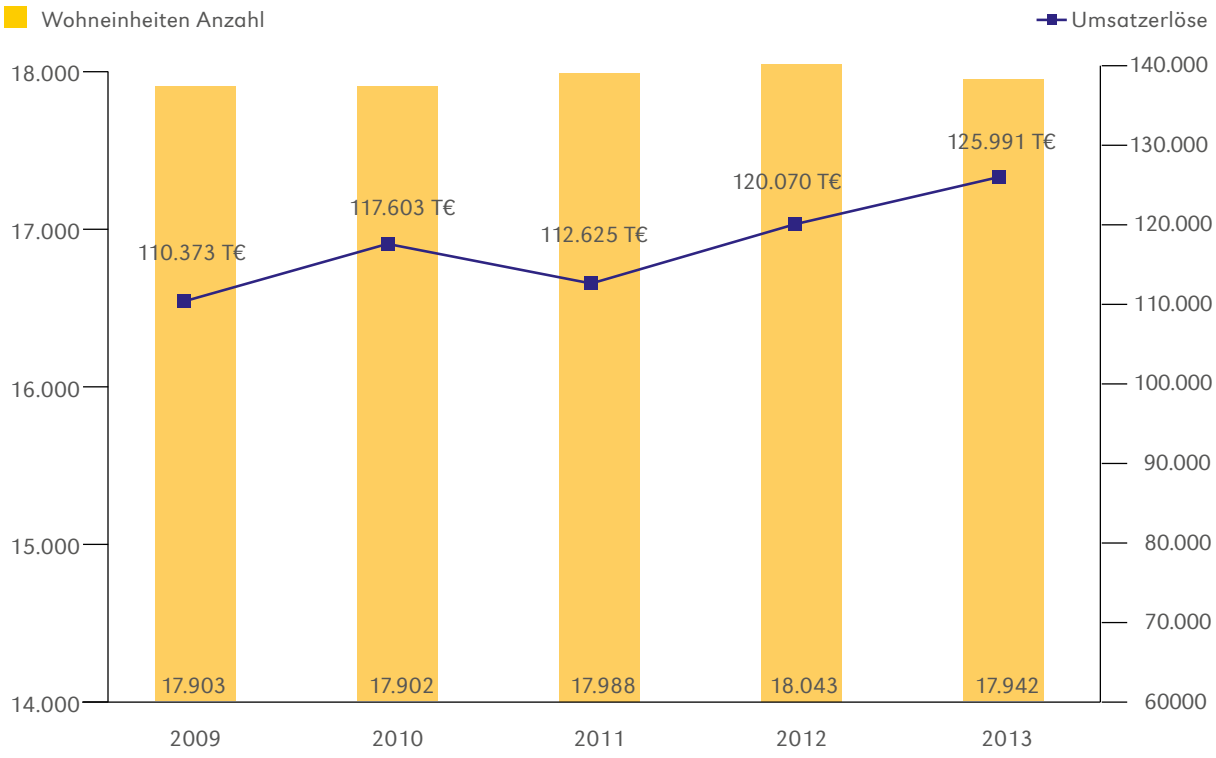
Der Finanzmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln zusammen. Der im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist hauptsächlich auf den planmäßigen Aufbau von unfertigen Leistungen im Bereich Verkaufsobjekte und gestiegene Betriebskosten zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde auch 2013 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 kommenden Jahren gesichert. Die benötigten Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar. Damit ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gewährleistet.

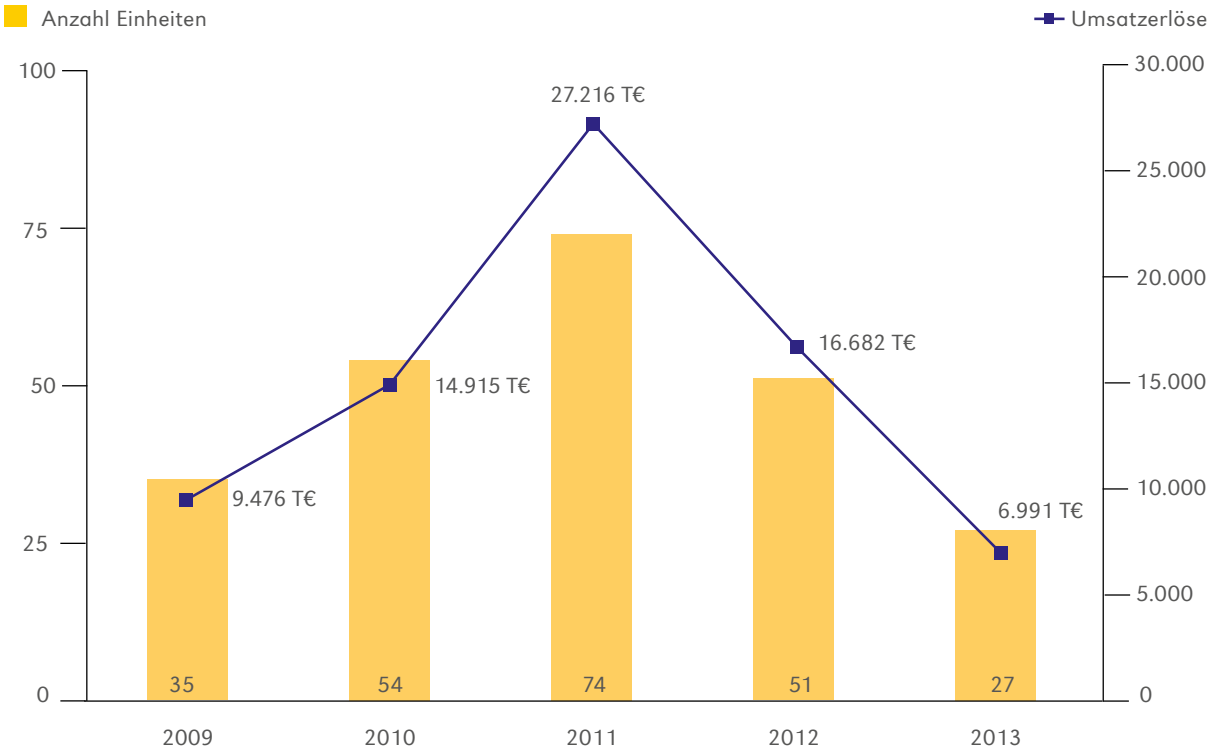
Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS UND DER UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG 2009 – 2013



ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGSZAHLEN UND DER UMSATZERLÖSE AUS BAUTRÄGERGESCHÄFT 2009 – 2013



ERTRAGSLAGE NACH GESCHÄFTSBEREICHEN

	2013 T€	2012 T€
Operatives Betriebsergebnis		
- aus der Hausbewirtschaftung	12.533	11.628
- aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	3.259	2.149
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	**15.792**	**13.777**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 1.340	– 522
Jahresüberschuss	**14.452**	**13.255**
Einstellung in Gewinnrücklagen	-9.011	-7.916
Bilanzgewinn	**5.441**	**5.339**

Das operative Ergebnis lag mit 15,8 Millionen € um 2,0 Millionen € über dem Vorjahr (13,8 Millionen €). Der Beitrag aus der Hausbewirtschaftung stieg um 0,9 Millionen €, der Ergebnisbeitrag aus der Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit erhöhte sich um 1,1 Millionen € gegenüber dem Vorjahr.

Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses ergaben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, von denen die SWSG einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet.

Chancen und Risiken

Zweck der Gesellschaft ist die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Dafür erwirbt, errichtet und vermietet die SWSG Wohnbauten. Zur Optimierung des Portfolios trennt sich die SWSG in geringem Umfang von Wohnungsbeständen und kauft Mietobjekte 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 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) wirken als Preistreiber bei den Nebenkosten. Dies wirkt sich durch steigende Nebenkosten unmittelbar auf die Mieter aus und schränkt zudem das Mietenpotenzial 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 2013 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt 2014 voraussichtlich mit 3,0 Millionen € (3,0 %) zu den Nettomieterlösen bei. Hier 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.

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 der Teilnahme an Investorenwettbewerben nur begrenzt begegnet werden. Dem im Bauträgergeschäft bis zum Ende der Gewährleistungsphase herrschenden Risiko 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 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. Mit der EnEV 2014 wird der Gesetzgeber die nächst höhere Verschärfung der Energieeffizienz einfordern, die

dann zu weiteren Kostensteigerungen und zu noch höheren Anforderungen für die Erlangung von Fördermitteln führen wird. 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.

Rauchmelder in Wohnungen sind in Zukunft auch in Baden-Württemberg Standard. Die Landesregierung hat die Rauchwarnmelderpflicht in die Landesbauordnung aufgenommen. Die Verpflichtung gilt für alle Neubauten, die nach dem 22. Juli 2013 genehmigt wurden. Für Bestandswohnungen gilt eine Übergangsfrist bis 31. Dezember 2014.

Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 22. August 2013 die Regelungen der Finanzverwaltung zur Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers bei Bauleistungen verworfen. Für die SWSG und ihre Geschäftspartner bedeutet dies, dass die Umkehr der Steuerschuldnerschaft gemäß § 13 b UStG für Bauträger zurück genommen werden muss, die zum 1. Januar 2012 eingeführt wurde. Für die SWSG ist dies mit einem erheblichen Aufwand verbunden.

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.

Um ihrem Auftrag der Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen gerecht zu werden, vermietet die SWSG Wohnungen, für die die Landeshauptstadt Stuttgart ein Belegungsrecht hat, ohne Bonitätsprüfungen. Dies führt zu erhöhten Mietausfällen.

Da die SWSG für die Landeshauptstadt Stuttgart Fürsorgeunterkünfte bereitstellt, besteht das Risiko, dass in den betreffenden Gebieten die Sozialstruktur belastet wird.

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 reduziert.

Weitere Chancen der zukünftigen Entwicklung
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: Symbolischer Datenanschluss zwischen SWSG und Amt für Liegenschaften und Wohnen. Amtsleiter Thomas Zügel sowie Wilfried Wendel (Vorsitzender der SWSG-Geschäftsführung) Foto unten: Helmuth Caesar (technischer Geschäftsführer der SWSG), Wolfgang Stierle (Bezirksvorsteher Botnang), Oberbürgermeister Fritz Kuhn, Wilfried Wendel (Vorsitzender der SWSG-Geschäftsführung), Michael Föll (Erster Bürgermeister und SWSG-Aufsichtsratsvorsitzender) sowie der Architekt Frank Maier

Ausblick

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt positiv. Für 2014 ist ein Umsatz von 146,5 Millionen €, ein Bilanzgewinn von 5,0 Millionen € sowie ein Jahresüberschuss von 12,8 Millionen € geplant. Für das Jahr 2015 wird ein ähnliches Ergebnis erwartet wie 2014. Die für 2013 geplanten Werte wurden leicht übertroffen, die Prognosen wurden im Jahresverlauf regelmäßig angepasst.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2014 leicht steigen (128,0 Millionen €), was auf die Vermietung von neu erstellen Mietwohnungen und Fertigstellung nach Modernisierung zurückzuführen ist. Das Leerstandsniveau und die Leerstandsstruktur werden – wie in den vergangenen Jahren auch – insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr 2014 weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den kommenden 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.

Die SWSG wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Im Bauträgergeschäft ist für 2014 ein Umsatzerlös in Höhe von 18 Millionen € vorgesehen. In den folgenden Jahren bis 2017 sind jährlich Umsatzerlöse zwischen 16 und 25 Millionen € geplant. Hierbei müssen die marktbedingten Schwankungen aufgrund der nicht ausreichenden Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke akzeptiert werden.

Die SWSG wird die ins Unternehmen fließenden Mittel in den Wohnungsbestand reinvestieren und so die umfangreichen Investitionsprogramme im eigenen Wohnungsbestand mitfinanzieren.

Stuttgart, 21. März 2014

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung



Wilfried Wendel



Helmuth Caesar



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des SWSG-Rechnungswesens

JAHRESABSCHLUSS 2013

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

Aktiva			31.12.2012
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	302.899,00		233.655,00
2. Geleistete Anzahlungen	255.075,49		162.091,22
		557.974,49	395.746,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	785.357.221,76		766.028.683,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.703.599,83		25.569.131,83
3. Grundstücke ohne Bauten	3.691.741,41		2.445.156,77
4. Bauten auf fremden Grundstücken	821.291,00		894.243,00
5. Maschinen	344,00		788,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.443,00		441.553,00
7. Anlagen im Bau	54.815.331,13		28.822.583,97
8. Bauvorbereitungskosten	2.915.295,76		4.130.762,66
9. Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00		1.631.235,09
		871.671.267,89	829.964.138,31
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		950.000,00	0,00
		873.179.242,38	830.359.884,53
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	7.298.656,59		7.182.517,54
2. Bauvorbereitungskosten	2.355.179,92		1.906.463,09
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.620.450,71		5.534.928,72
4. Unfertige Leistungen	25.839.451,50		25.095.661,03
5. Andere Vorräte	31.429,53		36.287,78
6. Geleistete Anzahlungen	5.419,17		5.419,17
		41.150.587,42	39.761.277,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.099.946,69		679.780,84
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	756.719,07		808.984,50
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	125.000,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.034.161,29		3.242.942,65
		5.015.827,05	4.731.707,99
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		10.803.775,39	28.514.792,97
		56.970.189,86	73.007.778,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	219.167,00		251.872,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	850.443,03		7.836,61
		1.069.610,03	259.708,61
		931.219.042,27	903.627.371,43

Passiva		€	€	31.12.2012 €
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Gezeichnetes Kapital**		50.000.000,00	50.000.000,00
II.	**Kapitalrücklagen**		725.000,00	0,00
III.	**Gewinnrücklagen**			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00		30.000.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	93.100.000,00		88.800.000,00
3.	Andere Gewinnrücklagen	150.500.000,00		140.450.000,00
			273.600.000,00	259.250.000,00
IV.	**Bilanzgewinn**		5.440.874,37	5.339.143,21
			329.765.874,37	314.589.143,21
B.	**Sonderposten** für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		29.259.920,12	30.702.172,63
C.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen	11.465.000,00		11.175.000,00
2.	Steuerrückstellungen	1.050.242,29		209.639,26
3.	Sonstige Rückstellungen	19.231.100,00		19.897.300,00
			31.746.342,29	31.281.939,26
D.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	432.023.259,64		421.593.711,49
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.224.443,93		47.379.354,03
3.	Erhaltene Anzahlungen	31.422.263,34		33.345.215,57
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.065.831,65		19.055.745,72
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.792.352,06		2.843.151,63
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.098.539,23		371.905,99
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.482.149,71		1.368.257,60
	- davon aus Steuern: EUR 1.475.122,17 (Vj. EUR 1.357.825,65)			
			539.108.839,56	525.957.342,03
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		1.338.065,93	1.096.774,30
			931.219.042,27	903.627.371,43



Marcel Ködderitzsch hat für seine Mutter Kerstin Ködderitzsch eine Immobilie im Eiernest gekauft – das hundertste Haus in der Siedlung wechselte damit seinen Eigentümer.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

		€	€	Vorjahr €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	125.991.370,83		120.070.484,60
	b) aus Verkauf von Grundstücken	6.991.250,00		16.682.090,04
	c) aus Betreuungstätigkeit	19.513,55		19.615,99
			133.002.134,38	136.772.190,63
2.	Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.278.029,29	– 4.737.611,37
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		1.523.200,00	1.114.960,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		8.005.353,73	8.716.923,90
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	– 64.215.736,61		– 62.937.191,09
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	– 6.299.391,07		– 6.633.137,65
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	– 85.809,47		– 124.211,27
			– 70.600.937,15	– 69.694.540,01
			73.207.780,25	72.171.923,15
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	– 8.140.186,17		– 7.779.312,46
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	– 2.269.798,75		– 2.562.061,35
	- davon für Altersversorgung: EUR 402.148,44 (Vj. EUR 772.385,15)			
			– 10.409.984,92	
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 24.502.225,58	– 24.546.837,15
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 5.908.901,56	– 5.656.374,97
9.	Erträge aus Beteiligungen		0,00	5.529,51
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		148.466,97	330.135,44
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	– 215.000,00
12.	Aufwendungen aus Verlustübernahme		– 24.771,79	– 394.580,75
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	– Aufwendungen aus der Abzinsung	– 742.569,37		– 678.944,53
	– übrige	– 12.369.290,24		– 13.480.401,82
			– 13.111.859,61	
14.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**19.398.503,76**	**17.194.075,07**
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		– 1.340.201,32	– 522.035,61
16.	Sonstige Steuern		– 3.606.571,28	– 3.416.772,56
17.	**Jahresüberschuss**		**14.451.731,16**	**13.255.266,90**
18.	Einstellungen in Gewinnrücklagen			
	a) in die Bauerneuerungsrücklage	– 4.300.000,00		– 3.700.000,00
	b) in andere Gewinnrücklagen	– 4.710.856,79		– 4.216.123,69
			– 9.010.856,79	
19.	**Bilanzgewinn**		**5.440.874,37**	**5.339.143,21**



Samir Sidgi, Leiter des SWSG-Bestandsmanagements

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

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 Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (kurz: 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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410,00 € werden sofort und 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.



Oberbürgermeister Fritz Kuhn würdigt die SWSG bei der Grundsteinlegung der neuen Ortsmitte Botnang.

Unfertige Leistungen, Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** sind mit den Nominalbeträgen ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung und Grundstücksverkäufen wurden 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 quasi-permanenten 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 latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Bilanzdifferenzen im Sachanlagevermögen, Disagio und Pensions- und sonstige Rückstellungen sowie 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 4,88 %, erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % und erwartete Rentensteigerungen von 1,4 % 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 **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 1.523 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 13.859 T€ entfallen 11.086 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen und 2.773 T€ auf Modernisierungen im bewohnten Zustand.

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

2. Unfertige Leistungen

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 5 T€ (Vj. 3 T€).

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 2013 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

6. Kapitalrücklage

Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine Sacheinlage in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB geleistet.

7. Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2013 T€	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2013 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	88.800	0	4.300	93.100
Andere Gewinnrücklagen	140.450	5.339	4.711	150.500
	259.250	5.339	9.011	273.600

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2013 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 69,00 € und 93,00 € und pro Garageneinheit 170,00 €.

8. Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2013 9.183 T€ (Vj. 8.708 T€). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebene i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 1.627 T€.

9. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	7.127	6.711
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	3.208	2.349
Noch zu erwartende Baukosten für übergebene Einheiten	1.174	1.741
Unterlassene Instandhaltung Monate 1–3	1.886	1.663
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	764	1.276
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	989	1.143
Ausstehende Rechnungen für Modernisierungen von Bauten des Anlagevermögens	601	980
Trinkwasserverordnung	272	950
Prozesskosten	1.005	616
Altersteilzeit	554	530
Übrige	1.651	1.938
	19.231	19.897

10. Verbindlichkeiten

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

11. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	21	0
Sonstige Vermögensgegenstände	87	892
	108	892
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.761	26.382
Erhaltene Anzahlungen	529	570
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.619	5.274
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	2
	30.909	32.228



Nelkenweg

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

12. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2013 T€	2012 T€
Auflösung		
von Rückstellungen	2.219	1.639
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.442	1.442
Anlagenverkäufe	1.033	1.565
Erstattungen	360	710
Übrige	2.951	3.361
	8.005	8.717

13. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 6.289 T€ (Vj. 5.993 T€) enthalten.

14. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2013 T€	2012 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	332	768

15. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 759 T€ (Vj. 1.201 T€) enthalten.

16. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung (Vj. 215 T€).

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 2013 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 12.335 T€und für die des Anlagevermögens auf 64.461 T€.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund 6.289 T€.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2013 insgesamt 265 T€.

18. Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 % die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2013 –47 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2013 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 58 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von 29 T€.

Die SWSG und ein weiteres Wohnungsunternehmen sind seit 2007 mit jeweils 50 % an der Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR, Stuttgart beteiligt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Bebauung eines Grundstücks an der Maybachstraße mit Eigentums- und Mietwohnungen sowie gewerblichen Einheiten. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2013 2.438 T€. Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2013 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 4 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von rund 2 T€.

19. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	97
Technische Mitarbeiter	18
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	37
	152

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet.

20. Gesamtbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 389 T€ für Mitglieder des Aufsichtsrats 28 T€ (davon 16 T€ Grundvergütung und 12 T€ Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen 157 T€.

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

	Fixum	erfolgsbezogene Komponente	Sachleistungen
Wilfried Wendel	133 T€	75 T€	11 T€
Helmuth Caesar	107 T€	56 T€	7 T€

Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

21. Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug im Geschäftsjahr 2013 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer 66 T€ und entfällt vollständig auf Abschlussprüfungsleistungen.

22. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2013 4.300 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 4.711 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Der Bilanzgewinn in Höhe von 5.441 T€ soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.



**SWSG spendet für Infotafel über Römerfunde im Hallschlag, von links:
Dr. Andreas Thiel (Landesamt für Denkmalpflege,), Helmuth Caesar (SWSG-Geschäftsführer),
Eberhard Köngeter (Verein „Maibaum Bad Cannstatt“) und Lars Hoffmann (Leiter SWSG-Kundencenter Bad Cannstatt)**

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
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. Jochen Stopper
Vorstandsreferent, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

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

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wilfried Wendel
Vorsitzender der Geschäftsführung

Helmuth Caesar
Technischer Geschäftsführer

Stuttgart, 26. März 2014
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung



gez. Wilfried Wendel



gez. Helmuth Caesar

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2013

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2013 €	Zugänge 2013 €	Abgänge 2013 €	Umbuchungen 2013 €	Stand 31.12.2013 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.497.773,82	174.837,09	0,00	0,00	2.672.610,91
Geleistete Anzahlungen	162.091,22	92.984,27	0,00	0,00	255.075,49
	2.659.865,04	267.821,36	0,00	0,00	2.927.686,40
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.125.701.900,93	30.668.861,44	2.738.781,56	11.897.392,34	1.165.529.373,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.277.199,30	0,00	34.545,58	0,00	55.242.653,72
Grundstücke ohne Bauten	2.445.156,77	268.895,93	0,00	977.688,71	3.691.741,41
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	2.850.388,60	87.514,10	133.611,82	0,00	2.804.290,88
Anlagen im Bau	28.822.583,97	34.326.922,81	0,00	– 8.334.175,65	54.815.331,13
Bauvorbereitungskosten	4.130.762,66	1.694.203,41	0,00	– 2.909.670,31	2.915.295,76
Anzahlung auf Sachanlagen	1.631.235,09	0,00	0,00	– 1.631.235,09	0,00
	1.223.159.481,33	67.046.397,69	2.906.938,96	0,00	1.287.298.940,06
Finanzanlagen					
Beteiligungen	845.938,57	950.000,00	0,00	0,00	1.795.938,57
	1.226.665.284,94	68.264.219,05	2.906.938,96	0,00	1.292.022.565,03

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	Buchwerte
Stand 01.01.2013 €	Zugänge 2013 €	Abgänge 2013 €	Zuschreibungen 2013 €	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2012 €
2.264.118,82	105.593,09	0,00	0,00	2.369.711,91	302.899,00	233.655,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255.075,49	162.091,22
2.264.118,82	105.593,09	0,00	0,00	2.369.711,91	557.974,49	395.746,22
359.673.216,94	22.310.672,24	1.657.219,73	154.518,06	380.172.151,39	785.357.221,76	766.028.683,99
29.708.067,47	1.849.940,15	18.953,73	0,00	31.539.053,89	23.703.599,83	25.569.131,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.691.741,41	2.445.156,77
1.344.254,10	72.952,00	0,00	0,00	1.417.206,10	821.291,00	894.243,00
60.968,91	444,00	0,00	0,00	61.412,91	344,00	788,00
2.408.835,60	162.624,10	133.611,82	0,00	2.437.847,88	366.443,00	441.553,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.815.331,13	28.822.583,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.915.295,76	4.130.762,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.631.235,09
393.195.343,02	24.396.632,49	1.809.785,28	154.518,06	415.627.672,17	871.671.267,89	829.964.138,31
845.938,57	0,00	0,00	0,00	845.938,57	950.000,00	0,00
396.305.400,41	24.502.225,58	1.809.785,28	154.518,06	418.843.322,65	873.179.242,38	830.359.884,53

FRISTIGKEIT UND GRUNDPFANDRECHTLICHE SICHERUNG DER VERBINDLICHKEITEN (VERBINDLICHKEITENSPIEGEL)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2013	davon mit einer Restlaufzeit von	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahren
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	432.023.259,64 (421.593.711,49)	15.848.708,90 (13.732.240,48)	55.548.694,63 (52.671.714,78)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.224.443,93 (47.379.354,03)	1.708.793,75 (1.692.078,73)	7.596.311,30 (7.561.639,61)
Erhaltene Anzahlungen	31.422.263,34 (33.345.215,57)	31.422.263,34 (33.345.215,57)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.065.831,65 (19.055.745,72)	20.065.831,65 (19.055.745,72)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.792.352,06 (2.843.151,63)	7.792.352,06 (2.843.151,63)	0,00 (0,00)
Verb. ggü. Untern. m. d. Beteiligungsverh. best.	1.098.539,23 (371.905,99)	1.098.539,23 (371.905,99)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.482.149,71 (1.368.257,60)	1.482.149,71 (1.368.257,60)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	539.108.839,56 (525.957.342,03)	79.418.638,64 (72.408.595,72)	63.145.005,93 (60.233.354,39)

über 5 Jahren €	davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
360.625.856,11	398.967.363,02	29.799.286,36
(355.189.756,23)	(384.059.244,75)	(34.227.135,64)
35.919.338,88	20.478.168,69	0,00
(38.125.635,69)	(21.152.011,31)	(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)
396.545.194,99	419.445.531,71	29.799.286,36
(393.315.391,92)	(405.211.256,06)	(34.227.135,64)



Mieterfest Pforzheimer Straße

Bestätigungsvermerk

Unter der Bedingung, dass die im Jahresabschluss berücksichtigte Dotierung der Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage und andere Gewinnrücklagen) in Höhe von EUR 9.010.856,79 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 2013 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, 28. März 2014

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