

SWSG leistet entscheidenden Beitrag zum „Bündnis für Wohnen“

Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt zieht positive Jahresbilanz für 2014

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) verzeichnet ein zufriedenstellendes Ergebnis für das Geschäftsjahr 2014. Der Bilanzgewinn steigt im Vergleich zum Vorjahr auf 5,5 Millionen Euro leicht an und wird wie in den vergangenen Jahren in den Bestand reinvestiert. Im laufenden Jahr stellt die SWSG 379 Wohnungen fertig und beginnt mit dem Bau von 352 neuen Einheiten – darunter 175 öffentlich geförderte Wohnungen. Die SWSG leistet damit einen entscheidenden Beitrag zum „Bündnis für Wohnen“.

Stuttgart, den 5. Mai 2015

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem Bilanzgewinn von 5,5 Millionen Euro ab. „Das ist ein zufriedenstellendes Ergebnis“, sagt Samir Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG. Das Ergebnis verwendet die SWSG wie in den Vorjahren auch vollständig zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart. In seinen Bestand hat das Unternehmen im abgelaufenen Jahr 99,4 Millionen Euro investiert. Damit übertrifft die SWSG noch ihre ohnehin sehr hohen Investitionen des Jahres 2013, die bereits bei 93,9 Millionen Euro lagen. Die Bilanzsumme steigt auf 1.001,3 Millionen Euro (Vorjahr: 931,2 Millionen Euro).

Mit rund 17.900 Einheiten stehen knapp sechs Prozent der Stuttgarter Wohnungen im SWSG-Eigentum. 2014 hatte die SWSG 7.460 geförderte Wohnungen im Angebot. Mit 46,5 Prozent stellt die SWSG fast die Hälfte der Wohnungen dieses Segments in Stuttgart bereit. 75 Prozent der SWSG-Wohnungen unterliegen einem Belegungsrecht der Landeshauptstadt und sind damit für Mieter aus der so genannten Vormerkdatei reserviert.

Das kommunale Wohnungsunternehmen liegt mit seinen Mieten deutlich unter der in Stuttgart ortsüblichen Vergleichsmiete für Mietwohnungen. Durchschnittlich zahlen SWSG-Mieter 6,84 Euro pro Quadratmeter im Monat. Das sind 1,60 je Quadratmeter weniger als die Durchschnittskaltmiete von 8,44 Euro, von welcher der Deutsche Mieterbund für Stuttgart ausgeht.

Die Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung lagen 2014 bei rund 130,5 Millionen Euro und damit etwa 3,6 Prozent über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg resultiert aus investitionsbedingten Mehreinnahmen aufgrund von Modernisierungen und Neubauten sowie aus dem Effekt, dass sich die Mieterhöhung 2013 im Jahre 2014 erstmals für zwölf Monate durchgängig im Ergebnis niederschlägt. Geringerer Leerstand führte außerdem zum Anstieg der Umsatzerlöse.

Das hohe Niveau des Jahres 2013 bei den Bestandsinvestitionen hat die SWSG 2014 sogar noch übertroffen. 99,4 Millionen Euro flossen vergangenes Jahr in die nachhaltige Verbesserung der SWSG-Wohnungen. 2013 waren es bereits sehr hohe 93,9 Millionen Euro. Die SWSG hatte 2014 insgesamt 603 neue Mietwohnungen im Bau (Vorjahr: 511). Für diesen Bereich hat sie 45,5 Millionen Euro investiert (Vorjahr: 41,3 Millionen Euro). Gleichzeitig liefen bei 513 Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen (2013: 581). 24,9 Millionen Euro hat das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt für seine Modernisierungsbemühungen ausgegeben (Vorjahr 25,7 Millionen Euro).

Mehr als im Vorjahr hat die SWSG in die Instandhaltung investiert. 29 Millionen Euro flossen in diesen Bereich (Vorjahr 26,9 Millionen Euro). „Einen vergleichbar hohen Betrag haben wir auch für das laufende Jahr zur Verbesserung der Gebäude vorgesehen“, kündigt Helmuth Caesar an, Technischer Geschäftsführer der SWSG.

Im Baurärgeschäft verzeichnete die SWSG einen Umsatz von 11,6 Millionen Euro (Vorjahr: 7,0 Millionen Euro). Dazu wurden acht Häuser und 24 Wohnungen (Vorjahr: 27 Wohnungen) verkauft. Im Bau befinden sich 165 Einheiten.

Eine besondere Aufgabe kommt der SWSG durch die Flüchtlingssituation in Stuttgart zu. 2014 hat sie im Auftrag der Landeshauptstadt an sechs Standorten 13 Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen errichtet. So finden über 1000 Flüchtlinge in Stuttgart eine Übergangsbleibe. Weitere neun Gebäude für mehr als 700 Menschen kommen 2015 hinzu. „Auch mit diesem Vorhaben kommt die soziale sowie die technische Kompetenz der SWSG voll zum Einsatz“, sagt Helmuth Caesar.

„Der Eckpfeiler für das Bündnis für Wohnen in Stuttgart ist die SWSG“, mit diesem Bekenntnis setzt sich SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi für die Ziele des Bündnisses ein. Mit seinem ambitionierten Bauprogramm leistet das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt einen unverzichtbaren Beitrag für mehr Wohnungen in Stuttgart. Allein die 111 durch Landesmittel geförderten Wohnungen, mit deren Bau die SWSG 2015 beginnt, machen schon mehr als ein Drittel der im Bündnis für Wohnen geforderten 300 Einheiten pro Jahr in diesem Segment aus. „Die SWSG schiebt damit den sozialen Wohnungsbau in Stuttgart an“, sagt Geschäftsführer Sidgi.

Im laufenden Jahr beginnt die SWSG mit dem Bau von 352 Wohnungen. 175 davon sind öffentlich gefördert. So plant die SWSG zum Beispiel in der Lübecker und Dessauer Straße in Bad Cannstatt-Hallschlag den Baustart für 94 Wohnungen, davon 49 gefördert und deshalb besonders preiswert.

Nur einen Steinwurf von diesem Standort entfernt, Auf der Steig, werden in diesem Jahr 109 Wohnungen fertig, 24 davon geförderte Seniorenwohnungen. Sie gehören zu den 379 Wohnungen, welche die SWSG 2015 laut Bauprogramm fertig stellen wird. „Mit dem sozialen Mietprogramm, dem Konzept der Durchmischung und der hohen Neubaurate demonstriert die SWSG ihr großes Engagement bei der Verwirklichung der wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt“, sagt Samir Sidgi.

Auf einen Blick:

Bilanz	2014	2013
Bilanzsumme	1.001,3 Mio. €	931,2 Mio. €
Eigenkapital	346,1 Mio. €	329,8 Mio. €
Eigenkapitalquote	34,6 %	35,4 %

Ergebnis

Bilanzgewinn	5,5 Mio. €	5,4 Mio. €
Jahresüberschuss	16,4 Mio. €	14,5 Mio. €
Gesamtkapitalrentabilität	2,9 %	3,0 %
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	35,6 Mio. €	38,7 Mio. €

Wohnungsbewirtschaftung

eigene Mietwohnungen	17.886 WE	17.942 WE
Umsatzerlöse	130,5 Mio. €	126,0 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m ² und Monat	6,84 €	6,72 €

Fertigstellungen Neubau	97 Einheiten	67 Einheiten
Investitionsvolumen Neubau/Ankäufe	45,5 Mio. €	41,3 Mio. €
Fertigstellungen Modernisierung	215 Einheiten	286 Einheiten
Investitionsvolumen Modernisierung	24,9 Mio. €	25,7 Mio. €
Instandhaltungsaufwand	29,0 Mio. €	26,9 Mio. €

Bauträgergeschäft

Übergebene Eigentumsmaßnahmen	32 Einheiten	27 Einheiten
Umsatzerlöse	11,6 Mio. €	7,0 Mio. €

Portfoliooptimierung

Ankäufe	0 Einheiten	151 Einheiten
Verkäufe	11 Einheiten	17 Einheiten

Mitarbeiter inkl. Auszubildende (am Jahresende)	159,6	162,0
---	-------	-------

Über die SWSG:

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 rund 160 Mitarbeiter der SWSG verfügen nicht nur über reichhaltige Erfahrung in der Wohnungsverwaltung, sondern auch in der Realisierung von Neubauprojekten sowie im Sanierungs- und Stadtentwicklungsbereich. Einen wichtigen Stellenwert nimmt zudem das Sozialmanagement ein.

SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Peter Schwab
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Augsburger Straße 696
70329 Stuttgart
Tel.: 0711 9320-430
Fax: 0711 9320-120
E-Mail: presse@swsg.de