

# 2014

## Geschäftsbericht



STUTTGARTER WOHNUNGS- UND  
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH

IN STUTTGART ZU HAUSE

# SWSG 2014 – auf einen Blick

<b>Bilanz</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bilanzsumme	1.001,3 Mio. €	931,2 Mio. €
Eigenkapital	346,1 Mio. €	329,8 Mio. €
Eigenkapitalquote	34,6 %	35,4 %
<b>Ergebnis</b>		
Bilanzgewinn	5,5 Mio. €	5,4 Mio. €
Jahresüberschuss	16,4 Mio. €	14,5 Mio. €
Gesamtkapitalrentabilität	2,9 %	3,0 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35,6 Mio. €	38,7 Mio. €
<b>Wohnungsbewirtschaftung</b>		
Eigene Mietwohnungen	17.886 WE	17.942 WE
Umsatzerlöse	130,5 Mio. €	126,0 Mio. €
Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> 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. €
<b>Bauträgergeschäft</b>		
Übergebene Eigentumsmaßnahmen	32 Einheiten	27 Einheiten
Umsatzerlöse	11,6 Mio. €	7,0 Mio. €
<b>Portfoliooptimierung</b>		
Ankäufe	0 Einheiten	151 Einheiten
Verkäufe	11 Einheiten	17 Einheiten
<b>Mitarbeiter inkl. Auszubildende</b>		
(am Jahresende)	159,6	162,0

# Aufgabe der SWSG

Als wirtschaftlich starkes Wohnungsunternehmen stellt die SWSG im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebens- und preiswerten Wohnraum bereit.



## 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



## Bauen für die Mitte

Egal welches Bauprojekt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG verwirklicht, ein Eckpfeiler der Planung ist die Quartiersentwicklung. Sie verbindet die Schaffung von preiswertem Wohnraum mit dem Bau lebenswerter Wohnquartiere. Augenscheinlich wird das bei drei Bauvorhaben, die neben Mietwohnungen typische Aufgaben der innerörtlichen Infrastruktur erfüllen. Hedelfingen, Zuffenhausen-Rot und Botnang haben dank der SWSG neue Ortsmitten bekommen, Projekte, die neues Leben in die Orte bringen und unterm Strich die Identität stärken.

**WEITERLESEN AUF SEITE 18**

# Inhalt

- 03 Rechtliche Verhältnisse
- 06 Bericht des Aufsichtsrats
- 08 Zum Jahr 2014
- 10 Public Corporate Governance
- 12 **Menschen, Momente, Maßnahmen 2014**
- 18 **Bauen für die Mitte**
- 26 Lagebericht
- 40 Jahresabschluss
- 45 Anhang
- 58 Bestätigungsvermerk



Aufsichtsrat und Geschäftsführung  
der SWG

# 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 Sitzungen hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2013, den Wirtschaftsplan 2015 sowie die Investitionsprogramme 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 2014 hat sich die Besetzung des Aufsichtsrats der SWSG aufgrund der Gemeinderatswahlen vom 25. Mai 2014 zum 24. Juli 2014 geändert. Der Aufsichtsrat hat sich in der Aufsichtsratssitzung am 1. Dezember 2014 konstituiert.

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 2014 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 2014 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, 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 2014 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 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Michael Föll  
Erster Bürgermeister



Samir Sidgi (Vorsitzender der  
Geschäftsführung, links),  
Helmuth Caesar  
(Technischer Geschäftsführer)



# Zum Jahr 2014

## Ein starker Partner für Stuttgart

Guter Wohnraum zu guten Preisen – dieses Ziel verfolgt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft seit eh und je. Im abgelaufenen Jahr hat das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt beides bei verschiedenen Großprojekten besonders eindrücklich verwirklicht. Das Löwen-Areal in Hedelfingen ist in den vergangenen zwei Jahren zur Visitenkarte des Stadtteils geworden. Der Hans-Scharoun-Platz ist seit 2014 der neue Ortsmittelpunkt in Zuffenhausen-Rot. Außerdem hat die SWSG entscheidende Schritte beim Bau der neuen Ortsmitte Botnang genommen.

Alle diese Großprojekte zeigen, dass die SWSG den Begriff „Städtebau“ in ihrem Namen besonders ernst nimmt und für ihre Mieterinnen und Mieter das Wohnumfeld verbessert. Außerdem sind diese Projekte besonders herausragende Beispiele für die ständige Bereitschaft der SWSG, hohe Beträge in ihren Bestand zu investieren. Im vergangenen Jahr hat die SWSG dafür 99,4 Millionen Euro ausgegeben. Etwa die Hälfte des Betrags floss in das Wohnungsneubau-Programm.

Mit ihren zahlreichen Neubauvorhaben unterstützt die SWSG die Ziele des Aktionsprogramms der Landeshauptstadt „Wohnen in Stuttgart“. Ende 2014 hatte die SWSG

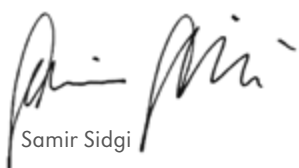
89 Wohnungen fertiggestellt und 514 Wohnungen im Bau. Auch für das laufende Jahr sieht die Planung des Unternehmens für über 350 Wohnungen den Baustart vor, davon wird die Hälfte geförderter Wohnungsbau sein. Gerade der hohe Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen zeigt: Die SWSG schiebt den sozialen Wohnungsbau in Stuttgart an.

Dies alles kann aber nur eine wirtschaftlich gesunde SWSG leisten. Das Unternehmen zieht eine positive Jahresbilanz und liefert ein ordentliches Ergebnis. Das gesamte Ergebnis – wie in den Vorjahren auch – verwendet die SWSG zur Verbesserung und Erneuerung des Bestandes.

Hinter den guten Ergebnissen stehen Menschen – die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWSG. Ihr Engagement ermöglicht erst die guten Ergebnisse, die für die positive Weiterentwicklung des Unternehmens entscheidend waren. Ihnen danken wir ganz ausdrücklich.

Auch 2014 galt für das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt: Die SWSG ist ein starker Partner für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für alle Mieter und schließlich für Stuttgart.

Stuttgart, im Mai 2015



Samir Sidgi



Helmuth Caesar



# 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 2014 eingehend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auseinandergesetzt. Er hat sich mit der Geschäftsführung regelmäßig über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten. Gegenstand der Überwachung sind die Ordnungsmäßigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Überwachungsfunktion auch darauf geachtet, dass die operativen Ziele, welche die Gesellschaft verfolgt, den strategischen Zielen der Gesellschaft nicht entgegenstehen. Er hat in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen sowie in 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.

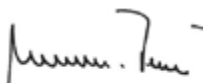
Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm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

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodexes entsprochen.

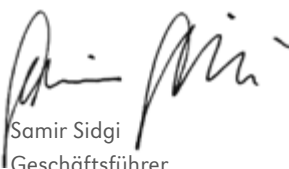
In folgendem Punkt wurden die Anstellungsverträge der Geschäftsführung im Jahr 2014 angepasst, um den Empfehlungen vollständig zu entsprechen:

Die Altersgrenze der Geschäftsführung wurde von 65 auf 68 Jahre heraufgesetzt.

Stuttgart, 23. Februar 2015



Michael Föll  
Erster Bürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Samir Sidgi  
Geschäftsführer



Helmuth Caesar  
Geschäftsführer



# 20

# Menschen Momente Maßnahmen

# 14

13

Neue Bauvorhaben, besondere Aufgaben wie die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, aber auch zahlreiche Spenden, die gezielt helfen: Viel ist im Jahr 2014 passiert – zum Beispiel auch ein Wechsel in der SWSG-Geschäftsführung.

## Drei Spenden für mehr Integration

Für viele Stuttgarter sind die Angebote der acht Gemeindepsychiatrischen Zentren ein wichtiges Bindeglied in die Gesellschaft. Dieses Ziel verfolgen die Träger der Zentren, die Evangelische Gesellschaft Stuttgart (EVA), der Caritasverband für Stuttgart sowie das Klinikum Stuttgart. Jeder der drei Institutionen hat die SWSG 3.300 Euro gespendet. Der damalige SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel überbringt den Trägern der Gemeindepsychiatrischen Zentren Spenden. Foto von links: Reinhard Möhrle (Klinikum Stuttgart), Wilfried Wendel, Dr. Klaus Obert (Caritas für Stuttgart), Friedrich Walburg (Evangelische Gesellschaft).



31.01.2014

## Experten-Jury lobt Neubau im Hallschlag

Für ihr Neubauprojekt in der Düsseldorfer und Essener Straße erhält die SWSG beim Deutschen Bauherrenpreis 2014 eine „Besondere Anerkennung“. Die Jury lobt die Vielfalt und Funktionalität der Grundrisse, die hohe Energie-Effizienz und die gute gestalterische Einbindung in die historische Umgebung. Auch soziale Aspekte haben die Jury beim SWSG-Projekt aus dem Jahr 2010 überzeugt. So kam der Mix aus frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau für den Hallschlag besonders gut an, dies fördere die soziale Durchmischung.



19.02.2014

## Baustart für den Stuttgarter Neckarpark

Die SWSG startet mit der Bebauung des Neckarparks in Bad Cannstatt. Bis zum Sommer 2016 sollen die 65 Wohnungen bezugsfertig sein. 17 davon werden über das städtische Programm „Mittlere Einkommensbezieher“ gefördert. Außerdem hat die SWSG genügend Raum für eine zweigruppige Kindertagesstätte mit rund 30 Plätzen eingeplant. Das Projekt markiert den Einstieg in die Bebauung des Neckarparks, eines der wichtigsten städtebaulichen Wohnungsbauprojekte der Landeshauptstadt. Die SWSG ist Pionier für die Wohnbebauung zwischen dem Wasen-Gebiet und der Bahnlinie Richtung Esslingen.



## SWSG-Geschäftsführer kündigt Wechsel an

Nach rund neun Jahren als Geschäftsführer der SWSG wird Wilfried Wendel Ende 2014 zur Hamburger SAGA GWG wechseln. Der Aufsichtsrat der SWSG stimmt seinem Wunsch auf vorzeitige Vertragsbeendigung zu und ermöglicht ihm damit zum 1. Januar 2015 den Wechsel nach Hamburg.

## SWSG verhilft Wohnsitzlosen zur eigenen Bleibe

Damit sich wohnungslose Menschen wieder in die Gesellschaft eingliedern, stellt die SWSG den Freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe 20 Wohnungen zur Verfügung. Die Träger mieten die Wohnungen für Menschen ohne eigene Bleibe an. Während 18 Monaten beweisen die Bewohner Willen und Fähigkeit zum Leben in der Normalität. Nach der erfolgreichen Probezeit werden aus den Untermietern der Freien Träger Hauptmieter der SWSG – und das unbefristet. Erste Erfahrungen sind positiv, auch weil die Träger ihre Untermieter für ein eigenständiges Wohnen fit machen und sie während der Probezeit unterstützen.

06.03.2014

14.03.2014

## Neue Seniorenwohnungen für den Stuttgarter Osten

Große Nachfrage herrscht in Stuttgart nach Seniorenwohnungen. Die SWSG beginnt Anfang Juni mit dem Bau von 22 öffentlich geförderten Wohnungen, die für ältere Menschen geplant wurden. 14 Einheiten sind auf jeweils einen Bewohner ausgerichtet, acht sind groß genug für Paare. Im Frühjahr 2016 wird die SWSG mit dem Projekt im Stuttgarter Osten auch eine städtebauliche Lücke geschlossen haben.



01.06.2014

15.06.2014

15

## SWSG unterstützt weiterhin Jugendarbeit im Lauchhau

Für zwei weitere Jahre unterstützt die SWSG die Aktivitäten der Kinder- und Jugendeinrichtung im Lauchhau. Mit 30.000 Euro kann die Einrichtung in Lauchäcker zusätzliche Sozialarbeit leisten und weiterhin in den Stadtteil hineinwirken. Träger der Einrichtung ist die Stuttgarter Jugendhaus Gesellschaft (stjg), deren präventives pädagogisches Engagement die SWSG seit bald zehn Jahren unterstützt. Im Vaihinger Stadtteil Lauchhau bewirtschaftet die SWSG knapp 400 Wohnungen in mehreren Gebäuden, die von 1968 an errichtet worden sind.

## Stammheim bekommt attraktive Straßenecke

Mitte Juni startet der Abriss von Häusern an der Straßenecke Korntaler und Freihofstraße in Stuttgart-Stammheim. Damit gehört die ungeordnete Vorstadtbebauung an der exponierten Stelle im Stadtteil der Vergangenheit an. Elf Wohnungen und eine Apotheke bringt die SWSG in dem v-förmigen Gebäude unter. Wohnungen mit Zwei- bis Vier-Zimmer-Grundrissen richten sich an breite Gruppen der Bevölkerung. Fertigstellung wird Sommer 2016 sein.



## Samir Sidgi wird neuer SWSG-Geschäftsführer

Der Nachfolger für den nach Hamburg wechselnden Wilfried Wendel steht fest: Samir Sidgi (links) wird zum Jahreswechsel neuer Vorsitzender der SWSG-Geschäftsführung. Außerdem beschließt der Aufsichtsrat die Verlängerung des Vertrags von Helmuth Caesar (rechts) für weitere fünf Jahre. Helmuth Caesar ist seit 2005 technischer Geschäftsführer der SWSG.



21.07.2014

## Neuer Wohnraum in Stuttgart-Giebel

Die SWSG startet mit dem Bau von vier Häusern mit 86 Mietwohnungen sowie einer Kindertagesstätte im Weilimdorfer Stadtteil Giebel. 22 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die Kindertagesstätte hat Platz für zwei Gruppen. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt rechnet mit einer Bauzeit von knapp zwei Jahren.

25.09.2014

16

26.08.2014

07.11.2014

## SWSG baut Flüchtlingsunterkünfte für die Landeshauptstadt

Seit Anfang 2014 baut die SWSG als Projektsteuerer Flüchtlingsunterkünfte in Systembauweise für die Landeshauptstadt. Bei einem Besuch der Unterkunft in Stuttgart-Plieningen mit dem damaligen Geschäftsführer Wilfried Wendel (Foto unten) sagt Oberbürgermeister Fritz Kuhn: „Ich bin froh, dass wir den neu zu uns kommenden Flüchtlingen mit diesen modernen Systembauten eine gute Unterbringung bieten können.“ Die SWSG errichtet 2014 im Auftrag der Landeshauptstadt an sechs Standorten 13 Gebäude. So kommen über 1.000 Flüchtlinge in Stuttgart unter.



## Bücherecke verbucht SWSG-Spende

Die Interkulturelle Bildungsinitiative Stuttgart (IBIS) organisiert seit vier Jahren die Bücherecke im Hallschlag, und das trotz immer kleiner werdender Fördertöpfe. Ein Grund für die SWSG, die wichtige Einrichtung auf dem Hallschlag mit einer Spende von 10.000 Euro zu unterstützen. Lars Hoffmann (Leiter SWSG-Kundencenter Bad Cannstatt, von links), Bärbel Schärpf (Ehrenamtliche, Bücherecke), Kirsten Stäbler (IBIS), Andreas Böhler (Soziale Stadt) sowie SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar sind bei der Spendenübergabe dabei.





## SWSG unterstützt künftiges gesichertes Frauenhaus

Ein gesichertes Haus als Anlaufstelle für Frauen – das soll das zukünftige Autonome Frauenhaus in der Landeshauptstadt werden. Damit will der Trägerverein „Frauen helfen Frauen“ ein öffentliches Zeichen setzen. Die SWSG unterstützt diese Idee mit einer Spende von 10.000 Euro. Brigitte Leyboldt (Foto) von der Beratungsstelle „Frauen helfen Frauen“ freut sich über die SWSG-Spende für das Sicherheitskonzept des neuen Frauenhauses, die der designierte SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi überreicht.



14.11.2014

14.11.2014

## Abschiedsfeier für Wilfried Wendel

„Vom Neckarstrand zur Waterkant“ lautet das Motto des Empfangs für den scheidenden Geschäftsführer, bei dem amtierende und ehemalige Aufsichts- und Stadträte, Vertreter anderer Wohnungsgesellschaften und der Stadtverwaltung sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Wilfried Wendel viel Glück für die neue Aufgabe bei der SAGA GWG in der Hansestadt wünschen. Aufsichtsratsvorsitzender und Erster Bürgermeister Michael Föll lobt die Investitionsbereitschaft, mit der die SWSG ihren Bestand verbessert habe, sowie eine starke Dienstleistungsorientierung, die während Wilfried Wendels Zeit als Vorsitzender der Geschäftsführung in allen Bereichen umgesetzt worden sei.



08.12.2014

10.12.2014

## Unterstützung für Onlineberatung und Ortsteilzentrum

Die Anonymität des Internets – häufig beklagt – macht sich die **Onlineberatung „U-Turn“** zunutze. Hilfesuchende berichten im Chat unter dem Schutz eines Decknamens oft völlig ungeschminkt von ihren Nöten: Ein guter Ansatz für Hilfe, den die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) mit einer Spende unterstützt. Der designierte SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi überbringt dem Geschäftsführer der Sozialberatung Stuttgart e.V., Eberhard Müller, einen Spendenscheck in Höhe von 10.000 Euro. Denselben Betrag erhält das **Begegnungs- und Servicezentrum Ostend der Arbeiterwohlfahrt**. Die Einrichtung finanziert damit eine Markise. Friedhelm Nöh (Geschäftsführer des AWO-Kreisverbands) und Ilona Gloning (Leiterin der Begegnungsstätte) freuen sich über den Scheck, den der scheidende SWSG-Geschäftsführer Wilfried Wendel überreicht – denn der Platz an der Sonne ist erst im Schatten richtig schön. 2014 hat die SWSG insgesamt 55 Projekte unterstützt.

## Zufriedene SWSG-Kunden

Das unabhängige Umfrageinstitut InWIS Forschung & Beratung hat die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsbefragung vorgelegt. Demnach sind die Zufriedenheitswerte für die Service- und Kundenorientierung 2014 erneut gestiegen.



## Bauen für die Mitte

Eine gute Wohnung und ein gutes Umfeld – beides entscheidet über die Wohn- und damit die Lebensqualität. Wie ist die Verkehrsanbindung? Gibt es genügend Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten? Wie ist die Nachbarschaft strukturiert? All das sind wichtige Fragen zum Thema Quartiersentwicklung.

Die SWSG findet ganz unterschiedliche Antworten darauf. Exemplarisch dafür stehen drei Stuttgarter Stadtteile, die dank der SWSG neue, multifunktionale Ortsmittelpunkte bekommen haben.



Hans-Scharoun-Platz, Zuffenhausen-Rot

**Egal welches Bauprojekt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG verwirklicht, ein Eckpfeiler der Planung ist die Quartiersentwicklung. Sie verbindet die Schaffung von preiswertem Wohnraum mit dem Bau lebenswerter Wohnquartiere. Augenscheinlich wird das bei drei Bauvorhaben, die neben Mietwohnungen typische Aufgaben der innerörtlichen Infrastruktur erfüllen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Kindertagesstätten strahlen auf das Quartier aus und erfüllen oft für einen ganzen Stadtteil ein wichtiges Infrastrukturzentrum. Arbeiten und Freizeit, Versorgung, Bildung und öffentliches Leben – all das spielt sich dort ab. Nicht jeder Stadtteil in Stuttgart kann so eine Herzkammer des öffentlichen Lebens vorweisen. Dank der SWSG sind es seit 2012 nun drei mehr: Hedelfingen, Zuffenhausen-Rot und Botnang profitieren von Projekten, die neues Leben in die Orte bringen – und unterm Strich die Identität stärken.**

Ein perfekter Sommertag: Am 22. Juli 2014 tummeln sich Besucher aus der Nachbarschaft und geladene Gäste auf dem Hans-Scharoun-Platz in Zuffenhausen-Rot. Zwischen den Menschentrauben stakst ein Gaukler auf seinen Stelzen über das Pflaster, in der einen Hand einen Schirm zum Schutz vor der heißen Sonne, in der anderen hält er Rosen,

die er an die Besucher verteilt. Die Zuffenhausener Blasmusik spielt auf, die Gäste suchen unter den Sonnenschirmen Schatten und hören die Ansprachen zur Eröffnung.

Dabei geht es viel um die Zusammenarbeit der SWSG mit der „Sozialen Stadt“ und der Bezirksverwaltung, um Bürgerbeteiligung und die Aufwertung eines Stadtteils, der nach dem Krieg möglichst schnell möglichst viele Menschen aufnehmen sollte, aber bei dem eine identitätsstiftende Ortsmitte nicht vorgesehen war. Stattdessen hatte Zuffenhausen-Rot einen Parkplatz, einen Discounter und ein Kino zu bieten, das seit Jahren verwaist war.

## Langer Weg

Die Veränderung begann 2003. Bürger aus Rot arbeiteten auf das Ziel „Zentraler Platz“ hin. Im Zusammenhang mit dem Projekt „Soziale Stadt“ war das ein Ergebnis einer offenen Bürgerbeteiligung. Zwei rechtwinklig angeordnete Gebäude mit fünf Stockwerken begrenzen den Platz von Norden und Westen. Den Charakter einer Piazza heben die Arkadengänge noch hervor, die vor den Schaufenstern der Läden zum Flanieren einladen. Dieser Siegerentwurf stand 2006 am Ende eines städtebaulichen Wettbewerbs und wurde Grundlage der SWSG-Planung.

Zwei Jahre nach dem ersten Spatenstich war der Hans-Scharoun-Platz fertig. Damit schloss die SWSG im Sommer 2014 eines ihrer wichtigsten städtebaulichen Projekte erfolgreich ab. Nur das zunächst geplante würfelförmige Gebäude als gestalterisches Gegenstück in der gegenüber liegenden Ecke des Platzes hat die SWSG noch nicht verwirklicht. Das wird nachgeholt, sobald ein Interessent mit einem tragfähigen Konzept, etwa für Gewerbe, Büros oder Gastronomie, gefunden ist. Bis dahin wächst dort eine Baumgruppe für die optische Balance zur L-förmigen Bebauung gegenüber.

Über 1.300 Quadratmeter Gewerbefläche hat die SWSG in Rot geschaffen. Knapp 1.000 Quadratmeter davon entfallen auf den Verbrauchermarkt. Gerade dieses Angebot macht den Hans-Scharoun-Platz so attraktiv und wichtig für die Nahversorgung. Das zieht auch viele Kunden aus der Nachbarschaft an, die auch die anderen Geschäfte am Hans-Scharoun-Platz besuchen. Dank dieser Ankerfunktion für den Platz haben eine Bäckerei sowie ein Friseursalon eröffnet. Damen- und Kinderbekleidung sowie eine Geschenkboutique runden das Angebot ab. Außerdem gibt es eine Hausaufgaben-Betreuung. Insgesamt war die SWSG sehr zufrieden mit dem Interesse der Gewerbetreibenden an den acht Gewerbe-Einheiten.

### Großes Interesse

Dieses Interesse setzte sich auch bei den 44 Wohnungen mit insgesamt gut 3.100 Quadratmetern Wohnfläche fort, die schnell vermietet waren. Das Angebot richtet sich an Familien wie an Paare und alleinstehende Mieter, egal ob jünger oder älter. Dank der zwei behindertengerechten Aufzüge im Westbau sind 16 Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Breite Türen, Stellmöglichkeiten für einen Rollstuhl und ebenerdige Ausgänge auf die Loggien wissen gerade ältere Mieter besonders zu schätzen.

Aufzüge verbinden die Stockwerke aller Gebäudeteile und die Tiefgarage mit ihren 68 Stellplätzen unter der Piazza. Die Autos kommen über eine Rampe an der Murrhardter Straße zu den Parkplätzen. Vorschläge der Bürgerbegleitgruppe, etwa zur Gestaltung der Zulieferwege, hat die SWSG gerne aufgenommen. So wurde die Zufahrt zur Lieferrampe des Verbrauchermarktes im Westbau komplett eingehaust. Die Bewohner des benachbarten Hochhauses bekommen also nichts von dem Warentransport mit.

Die „Soziale Stadt“ hat den Bau mit rund einer Million Euro gefördert. Das Geld wurde für die Vorbereitung des Baufeldes und die Herstellung des Platzes verwandt. Die SWSG hat insgesamt rund 13,5 Millionen Euro investiert. Das Geld ist gut angelegt in einem Ortszentrum, das es so vorher in Rot gar nicht gab.

Das unterscheidet das Projekt im Norden der Landeshauptstadt von dem nahe am Neckar. Das „Löwen-Areal“ ist benannt nach dem Traditionsgasthaus am Eingang zum

Ortskern Hedelfingens. Der „Löwe“ punktete bis zu seinem Abriss 2010 mit einem schattigen Biergarten, war aber sehr heruntergekommen. Außerdem fehlte im Neckarvorort Baugrund. So diskutierten Kommunalpolitiker jahrelang, was aus dem maroden Gebäude mit dem Grundstück werden sollte. Am Schluss war klar, dass ein Abriss und Neubau sinnvoller ist als eine aufwändige Sanierung.

Die Planung der Gebäude mitten in einem gewachsenen Umfeld verlangte von der SWSG besondere Sorgfalt. Wie das ruinöse Wirtshaus ersetzt werden sollte, klärte ein städtebauliches Gutachten, das die SWSG und die Landeshauptstadt 2008 ausgelobt hatten. Heraus kam eine Planung mit modernen Satteldachhäusern, asymmetrisch angeordneten Fenstern und einer Zimmerausrichtung weg von der verkehrsreichen Straße und dem Platz hin zum Kirchhof. Die Vorgaben orientierten sich an der Größe des abgerissenen „Löwen“-Gebäudes, um das Verhältnis der Proportionen zur spätmittelalterlichen Dorfkirche in der direkten Nachbarschaft nicht zu stören.



Das Konzept der SWSG hat außerdem die gewachsene Platzsituation besser nutzbar gemacht. Vor dem Abriss des alten Gaststättenbaus 2010 spendeten Kastanien und Buchen bloß den Wirtshausgästen Schatten. Heute kann es sich jedermann auf den Bänken unter dem Laubdach bequem machen. Nur ein Teil des Platzes ist für ein Straßencafé reserviert. Passanten können so ungehindert das Karree queren, um auf den Friedhof zu kommen oder zum Friseur, der ebenfalls sein Ladengeschäft in der SWSG-Immobilie eingerichtet hat.

Neben der anspruchsvollen Gestaltung ging es beim „Löwen-Areal“ stets um dringend benötigten Wohnraum. Drei Häuser mit 32 Wohnungen, darunter 16 öffentlich geförderte und betreute Seniorenwohnungen, sowie zwei Gewerbeeinheiten wurden im Frühjahr 2012 auf dem „Löwen-Areal“ fertiggestellt. 6,2 Millionen Euro investierte das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt in das Projekt.

Gerade die Seniorenwohnungen waren sehr begehrt. Mit Aufzug erreichbar, barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht, erlauben sie es den Bewohnern, möglichst lange ein selbstständiges Leben zu führen. Zum Teil nutzten die Mieter sofort die Angebote der Arbeiterwohlfahrt im

nahen Bürgerhaus, etwa den Pflegedienst, Essen auf Rädern oder hauswirtschaftliche Hilfe. Andere nahmen sich eine Seniorenwohnung, um sicher versorgt zu sein, wenn sie Unterstützung brauchen werden. Außer dem Hausnotruf sind die Nutzungen aller weiteren Leistungen der Arbeiterwohlfahrt freiwillig.

Auch die zentrale Lage des Hedelfinger Platzes war für viele Mietinteressenten – nicht nur für Senioren – reizvoll. Straßenbahn- und Bushaltestelle vor der Haustüre, nur wenige Schritte zum Supermarkt und in den historischen Ortskern Hedelfingens, das spricht für die Lage der Wohnungen um den charmanten Platz mit seinen geschützten Kastanien. Der Kies auf dem Platz ist eine Reminiszenz an den Biergarten, ebenso wie die Attraktion des Areals, die historische Löwenskulptur.

Beinahe wäre sie beim Abriss abhandengekommen, doch Bezirksvorsteher Hans-Peter Seiler hatte das gute Stück für Hedelfingen sichern können. Im Sommer 2012 beriet der Bezirksbeirat über den Standort der Skulptur und ihre Präsentation. Die SWSG kam dem Wunsch des Gremiums gerne nach, als Basis für die Skulptur eine moderne Stele zu bauen. Diese nimmt die Form einer Tür einladend auf. Durch die Rückkehr des nun golden gestrichenen Löwen im Spätsommer 2012 hat die Siedlung im Herzen Hedelfingens ihren gusseisernen Namensgeber wieder.

## Funktionen in Hülle und Fülle

Ein solches Wahrzeichen gibt es für die Neue Ortsmitte Botnang nicht, obwohl dort ein Gastronomiebetrieb – das Hotel „Hirsch“ – eine wichtige Rolle spielte. Die leere Immobilie stand auf einem Teil des Grundstücks, das heute die neue Ortsmitte von Botnang markiert. Allerdings mussten die Botnanger dort eine 18-jährige Projektgeschichte mit nicht immer angenehmen Überraschungen erleben, bis die lang ersehnte Ortsmitte endlich stand. Den entscheidenden Einfluss für die Verwirklichung des anspruchsvollen Bauvorhabens übte letztlich die SWSG aus, wie Oberbürgermeister Fritz Kuhn herausstellte, als er im Frühsommer 2013 den Grundstein legte (siehe Chronologie auf Seite 24).

Seit den Hammerschlägen in der Baugrube hat sich viel getan in Botnang, die Häuser mit ihren unterschiedlichen Fronten, den französischen Fenstern und den Loggien verleihen dem Quartier ein städtisches Aussehen. Bis zum Sommer 2015, also nach zweieinhalb Jahren Bauzeit, sind alle Wohnungen und Gewerbeflächen an die Mieter übergeben. Dann zeigt sich, wie gut Einkaufsmöglichkeiten und ein großer Kindergarten, Begegnungsstätte und Bildungseinrichtung, Pflege- und Gesundheitsangebote sowie attraktives Wohnen an einem einzigen Ort gemeinsam funktionieren.



Hedelfinger Platz, „Löwen-Areal“,  
gerettete Skulptur (linke Seite)

Dazu hat die SWSG fünf Gewerbeeinheiten errichtet, darunter einen Supermarkt mit rund 1.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sowie einen Gastronomiebetrieb. Sie sind in Richtung Marktplatz ausgerichtet, um den kommunalen Platz zu beleben.

Über den Gewerbeeinheiten ist eine Kindertagesstätte für sieben Gruppen untergebracht, verteilt auf zwei Geschosse mit 1.200 Quadratmetern. Damit ist die Zeit des Provisoriums im Botnanger Kindergarten endgültig vorbei. Die Einrichtung musste ihr altes Domizil im Dezember 2010 räumen, weil das alte Gebäude auf dem Ortsmitte-Areal noch zu Zeiten der Nestwerk-Planung abgerissen worden war. Dann kam die Insolvenz des Wohnungsunternehmens. Bis zur Entscheidung der SWSG, in Botnang einzuspringen, war unklar, ob aus der Zwischen-Unterbringung in den Containern eine Dauerlösung werden sollte.

Nun toben die Kinder abgeschirmt vom Straßenverkehr auf einem Spielplatz im Innenhof – und damit über dem Lebensmittelmarkt, dessen Räume weit ins Innere des Ensembles hineinreichen und quasi den Keller bilden, auf dem etwa die Hälfte des Hofes aufgebaut ist.

Die andere Hälfte ist für Passanten und Grünfläche reserviert. Eine wichtige Bedingung für die Ortsmitte war eine Abkürzung über das Gelände, damit die Botnanger zum Beispiel die Stadtbahn schneller erreichen. Dazu hat die SWSG der Landeshauptstadt Stuttgart extra ein Wege-recht eingeräumt. Die Passage verläuft quer über den Innenhof und verbindet die Alte Stuttgarter Straße mit dem Marktplatz. Eine breite Freitreppe gleicht den Höhenunterschied zwischen Marktplatz und Innenhof von einem Stockwerk aus.

Den Innenhof schließen zwei Gebäude zu den benachbarten Anwesen ab. In einem davon Richtung Alte Stuttgarter und Franz-Schubert-Straße sind Wohnungen untergebracht,

davor entstehen Mietergärten. Das andere mit Front zum Marktplatz und zur Griegstraße ist bis auf die obersten Geschosse für eine Bäckerei sowie für Bildungs- und Sozial-einrichtungen reserviert. Die Begegnungsstätte der Arbeiterwohlfahrt (250 Quadratmeter) und die Außenstelle der Musikschule mit rund 400 Quadratmetern Mietfläche sind dort platziert.

### Zwei Tiefgaragen

Um die Nutzungsvielfalt noch zu erweitern, bekommt die Diakoniestation an der Eltinger Straße, wo einst das Hotel „Hirsch“ stand, ein neues Domizil im SWSG-Gebäude. Die Einrichtung teilt sich die Ecke des Gebäudes mit einer Logopädie-Praxis. Das Ensemble gründet auf zwei Tiefgaragen, die 108 Stellplätze bereithalten. In die Eltinger Straße mündet die Einfahrt zur Hauptgarage. Von dort aus wird auch der Verbrauchermarkt beliefert. Die kleinere Tiefgarage erreichen die Autos über die Franz-Schubert-Straße.

Der wichtigste Aspekt für die Wohnungsgesellschaft der Landeshauptstadt ist aber die Schaffung von neuem, attraktivem Wohnraum. 50 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 4.000 Quadratmetern sind in den verschiedenen Gebäuden verteilt, meist in den oberen Etagen. Die Wohnungen sind alle frei vermietbar und richten sich an alle Bevölkerungsgruppen – von der Familie bis zum Single. Ein guter Indikator für die Akzeptanz der Ortsmitte ist das Interesse an den Wohnungen: Es ist sehr hoch.

Was bleibt, ist der Marktplatz in Botnang. Wie die öffentliche Fläche der Landeshauptstadt nach der Fertigstellung der neuen Ortsmitte gestaltet werden kann, wird momentan in vielen Gremien diskutiert. Klar ist, dass die SWSG mit ihrem Großprojekt den entscheidenden Impuls gesetzt hat, sich über das Aussehen und die Nutzung des ehemaligen Straßenbahnwendekreises Gedanken zu machen.



### Hans-Scharoun-Platz

- Städtebaulicher Mittelpunkt für Zuffenhausen-Rot, zwei fünfstöckige Gebäude, Gewerbenutzung im Erdgeschoss zum Platz, Wohnungen in den Obergeschossen.
- Acht Gewerbeeinheiten, darunter ein Verbrauchermarkt, Gesamtnutzfläche rund 1.300 Quadratmeter.
- 44 Mietwohnungen, 20 Zwei-Zimmer-, 16 Drei-Zimmer-, acht Vier-Zimmer-Wohnungen, 53 bis 94 Quadratmeter groß, Gesamtwohnfläche rund 3.100 Quadratmeter.
- Tiefgarage mit 68 Plätzen plus zehn oberirdische Plätze.
- Hans Scharoun (1893 bis 1972), international erfolgreicher Architekt und Schöpfer der Berliner Philharmonie, hat die benachbarten Hochhäuser „Romeo und Julia“ geplant – und wurde daher Namensgeber des Platzes.

### Hedelfinger Platz – „Löwen-Areal“

- Aufwertung des Ortseingangs in das historische Hedelfingen, drei dreigeschossige Gebäude um einen geschützten Baumbestand verteilt, Erdgeschosswohnungen mit Mietergärten in den vom Platz abgewandten Seiten, Gewerbeeinheiten zum Platz hin ausgerichtet.
- Zwei Gewerbeeinheiten, darunter ein Gastronomiebetrieb, Gesamtnutzfläche rund 200 Quadratmeter.
- 32 Mietwohnungen, zehn Ein-Zimmer-, acht Zwei-Zimmer-, neun Drei-Zimmer-, fünf Vier-Zimmer-Wohnungen, 40 bis 99 Quadratmeter groß, darunter 16 geförderte Seniorenwohnungen, teils barrierefrei oder sogar rollstuhlgerecht, Gesamtwohnfläche rund 1.300 Quadratmeter.
- Tiefgarage mit 25 Plätzen plus zwei oberirdische Plätze.

### Neue Ortsmitte Botnang

- Ortsmittelpunkt in Botnang mit multifunktionaler Nutzung, Aufwertung des vorher durch Gewerbe, Parkplatz und Hotel geprägten Quartiers, dreiteiliger Gebäudekomplex mit drei und vier Geschossen, angeordnet um einen Innenhof, der als öffentlicher Durchgang und Kita-Spielplatz dient, Gewerbe, Gesundheits-, Sozial- und Bildungseinrichtungen in den Erdgeschossen und Seitenteilen des Ensembles, Wohnungen im Obergeschoss sowie Erdgeschosswohnungen mit Mietergärten zum Innenhof.
- Fünf Gewerbeeinheiten, darunter ein Verbrauchermarkt, siebengruppige Kindertagesstätte, Begegnungsstätte, Pflegestation, Musikschule. Gesamtfläche Mischnutzung rund 4.100 Quadratmeter.
- 50 Mietwohnungen, 17 Zwei-Zimmer-, 22 Drei-Zimmer-, elf Vier-Zimmer-Wohnungen, 51 bis 141 Quadratmeter, Gesamtwohnfläche rund 4.000 Quadratmeter.
- Zwei höhenversetzte Tiefgaragen zum Ausgleich des Hanggrundstücks mit insgesamt 108 Stellplätzen.

## Chronologie neue Ortsmitte Botnang

- 1962** Metallbetrieb auf einem Teilgelände der neuen Ortsmitte stellt den Betrieb ein. Autohaus beginnt an selber Stelle den Betrieb.
- 1990** Auch das Autohaus ist Geschichte, Areal wird Parkplatz im städtischen Eigentum.
- 1997** Erster Gestaltungsvorschlag: Büros und Wohnungen auf dem Parkplatzareal als reines Investitionsprojekt.
- 2000/** Verhandlungen mit möglichen Privatinvestoren scheitern –  
**2001** Idee der Neubebauung bleibt.
- 2004** Die gemeinnützige Stiftung gegen Obdachlosigkeit und Wohnungsnot in Stuttgart „Nestwerk“ erwirbt das Gelände des Hotels „Hirsch“.
- 2008** Das Hotel „Hirsch“ stellt den Betrieb ein.
- Beteiligungsverfahren beginnt mit Zukunftswerkstatt.
- Städtebaulicher Wettbewerb, Siegerentwurf soll von der „Nestwerk“-Stiftung verwirklicht werden.
- Stuttgarter Gemeinderat beschließt den Verkauf der Grundstücke an die „Nestwerk“-Stiftung.
- 2009** Nach zehn Sitzungen ist das Beteiligungsverfahren beendet. Botnanger Bürger plädieren für einen breiten Nutzungsmix in ihrer zukünftigen Ortsmitte (Wohnen, Handel, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Kindertagesstätte).
- 2010** „Nestwerk“-Stiftung meldet Insolvenz an – Glück im Unglück: Die städtischen Grundstücke waren noch nicht übertragen.
- 2011** Nach intensiven Voruntersuchungen entschließt sich die SWSG, die Projektideen zur Botnanger Ortsmitte weiterzuführen, und baut auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs eine komplett neue Planung auf.
- 2012** Schlecker-Insolvenz: Letzter Einzelhändler auf dem Ortsmitte-Grundstück schließt.
- 2013** Abriss der leerstehenden Gebäude auf dem Gelände. Die Baugrube wird ausgehoben, kontaminiertes Erdreich entsorgt.
- Feierliche Grundsteinlegung mit Oberbürgermeister Fritz Kuhn und zahlreichen Vertretern des öffentlichen Lebens.
- 2014** Rohbau pünktlich fertig. Gleichzeitig beginnt die Diskussion um die Neugestaltung des angrenzenden Marktplatzes, für den der Gemeinderat der Landeshauptstadt im Haushalt eine Million Euro bereitstellt.
- 2015** Fertigstellung: Wohnungs- und Gewerberaum-Übergabe im Laufe des Sommers.





## SWSG schiebt Wohnungsbau in Stuttgart an

Wichtig für die SWSG ist neben der Quartiersentwicklung die Schaffung von preiswertem neuen Wohnraum.

Mit ihrem Mietwohnungs-Bauprogramm schiebt die SWSG den sozialen Wohnungsbau als einer der Hauptakteure in Stuttgart an. 2015 beginnt sie mit dem Bau von 352 Wohnungen. Davon sind 111 Einheiten mit Mitteln der Landeswohnbauförderung finanziert. Allein die SWSG liefert also über ein Drittel der im Aktionsprogramm der Landeshauptstadt „Wohnen in Stuttgart“ geforderten Sozialwohnungen. Insgesamt beginnt die SWSG 2015 mit dem Bau von 175 Wohnungen, die durch verschiedene öffentliche Programme gefördert werden.

Trotz dieser hohen Zahl an geförderten Wohnungen verhindert die SWSG einseitige Belegungen. Differenzierte Förderprogramme, die sich an verschiedene Bewohnergruppen wenden, plus frei finanziert Wohnraum sichern eine Mieterstruktur, die den Bevölkerungsquerschnitt abbildet. Dies sorgt für bunte und damit lebenswerte Quartiere. Im Schwerpunkt entstehen kleine Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte und Familienwohnungen, die größer als 75 Quadratmeter sind.

Die SWSG setzt auf Innenentwicklung. Nicht mehr sanierbare Gebäude reißt die SWSG ab und verdichtet durch attraktive Neubauten. Diesen Grundsatz verfolgt die SWSG zum Beispiel im Hallschlag sehr erfolgreich. Konversionsflächen nutzt die SWSG für den Bau von preiswertem und modernem Wohnraum. Beispiele hierfür sind der Rote Stich und der Neckarpark.

Außerdem gilt das soziale Mietenmodell der SWSG: Sie vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zum Mittelwert des Mietspiegels. Nach einer bewohnten Modernisierung hält sich das Unternehmen an eine freiwillige Mietendeckelung: Die SWSG erhöht die Warmmiete im Schnitt um nicht mehr als 20 %. Wer als SWSG-Mieter von einer unbewohnten Modernisierung oder Abriss betroffen ist, erhält unbefristet einen Kaltmieten-Preisnachlass von einem Euro pro Quadratmeter bei Bezug einer neubaugleichen SWSG-Wohnung – also oft mehr als zehn Prozent Rabatt. Schließlich hält die SWSG bei Neubauten oder neubaugleichen Modernisierungen die Mieten grundsätzlich unter dem ortsüblichen Niveau und schöpft das Marktpotenzial nicht aus.



# Lage- bericht

# Grundlagen des Unternehmens

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

Die Unternehmenszentrale der SWSG einschließlich dreier Kundencenter befindet sich in der Augsburgers Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim, ein weiteres Kundencenter in der Rostocker Straße 2 – 6 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Zudem ist die SWSG mit 32 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

Nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension und gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln sind die Messgrößen für den Erfolg der SWSG.

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.

## Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft startete 2014 vor allem im ersten Quartal schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. In Gesamtdeutschland wurde ein reales Wirtschaftswachstum von insgesamt 1,6 % verzeichnet. 2014 wurde für Baden-Württemberg über einen Anstieg von 1,7 % berichtet und für 2015 eine Fortsetzung des Wachstums um rund 1,3 % angekündigt (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Der Arbeitsmarkt in Deutschland profitierte von den positiven wirtschaftlichen Impulsen. Zum vierten Mal in Folge wurde ein neuer Höchststand der Erwerbstätigen verzeichnet. Trotz der im Laufe des Jahres nachlassenden konjunkturellen Effekte stieg die Anzahl der Erwerbs-

tätigen insgesamt um 0,9 % auf rund 42,6 Millionen (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Die Zahl der Arbeitslosen fiel in Stuttgart um 0,2 %, in Baden-Württemberg um 0,1 % und deutschlandweit sogar um 0,3 %. Insgesamt waren in Deutschland 2,8 Millionen Menschen ohne Beschäftigung. Die Regionalübersicht zeigte, dass in Stuttgart 23.492 Menschen keine Arbeit fanden. Das sind 595 Menschen weniger als im Vorjahr (Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

Der Wohnungsbau zeigte sich 2014 in Deutschland sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden € flossen in den Neubau und die Modernisierung der deutschen Wohnungs-

bestände. In fast allen Wirtschaftsbereichen ist die Leistung 2014 gestiegen. Im Gegensatz zu 2013 haben die produzierenden Gewerbebranchen ebenso wie die Dienstleistungsbereiche zur wirtschaftlichen Belebung beigetragen (Quelle: „Die Wohnungswirtschaft Deutschland – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2014/2015“, Kurzbericht GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.).

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen zum 31. Dezember 2014 um 0,9% an. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit

drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8% zu. Damit schwächte sich die Inflationsrate den dritten Monat in Folge ab (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Im Euroland befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25%. Im Jahresverlauf gingen die Zinsen weiter nach unten. Im September 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,05%. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrogen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4%, so waren sie bis zum Jahresende auf zirka 1,5% gesunken (Quelle: Statista GmbH).

## 2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen (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 2014 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart war die Preisentwicklung im vergangenen Jahr im Marktsegment bebaute Wohnbaugrundstücke mit einem Plus von 3,0% bis 7,0% gegenüber dem Vorjahr weiter steigend. Im Vergleich zu anderen deutschen 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 109,6 im Jahr 2014 erhöht.

Nach den aktuellen „Einwohnerberechnungen 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 Wohnungsfertstellungen. 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).

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amtes ist die Zahl der Stuttgarter Einwohner bereits im Laufe des Jahres um 6.909 auf den höchsten Einwohnerstand seit Mitte der 1970er-Jahre gestiegen. Am Jahresende 2014 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 592.893 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

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 des Trends 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 in geringerem Maße stattfindet als in der Landeshauptstadt.

### 3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2014 und das Geschäftsergebnis der SWSG sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,5 Millionen € (Vorjahr 5,4 Millionen €) für das Geschäftsjahr 2014 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 16,4 Millionen € (Vorjahr 14,5 Millionen €).

Die Gesamtkapitalverzinsung beträgt 2,9 % 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 17.886 eigenen Wohnungen (rund 1.175 Tm<sup>2</sup> Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von 5,9 % am Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.460 Wohnungen nahezu jede zweite Wohnung (46,5 %) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 406 Gewerbeeinheiten sowie 9.203 Garagen und Stellplätze.

#### a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 130,5 Millionen € gestiegen. Das resultiert aus investitionsbedingten Erhöhungen aufgrund von Ankäufen, Modernisierungen und Neubauten.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,84 €/m<sup>2</sup>. Die SWSG liegt mit ihren Mieten weit unter den vom Deutschen Mieterbund ausgewiesenen Bestandsmieten in Stuttgart von 8,44 €/m<sup>2</sup>.

Ende 2014 betrug bei der SWSG die durchschnittliche Wohnungsgröße 65,7 m<sup>2</sup>.

Die Erlösschmälerungen betragen 1,6 Millionen € (Vorjahr 2,0 Millionen €). Davon sind 0,7 Millionen € fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2014 verzeichnete die SWSG 1.331 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote wie im Vorjahr bei 7,3 %.

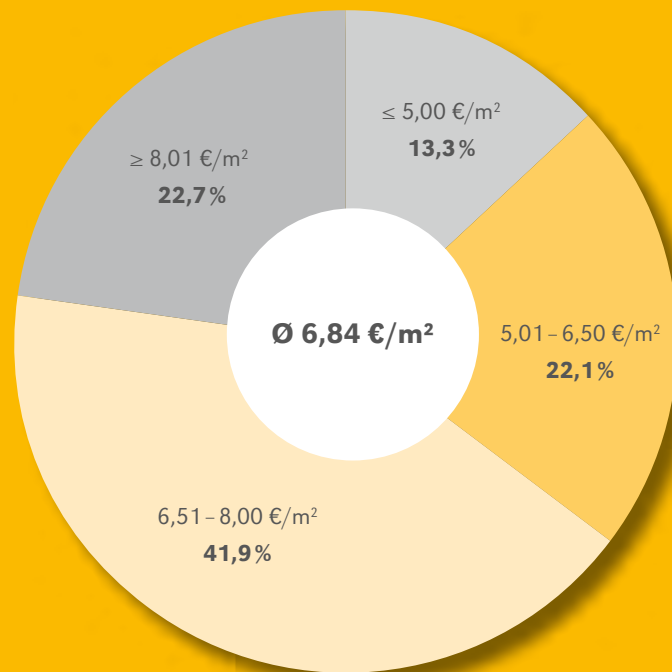
Am 31. Dezember 2014 lagen die Mietrückstände bei 2,5 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 1,3 %). Es wurden vergleichbar zum Vorjahr Forderungen in Höhe von 0,7 Millionen € wertberichtigt.

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 in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) 30,0 % der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen frei vermieten.

#### b) Bauträgergeschäft

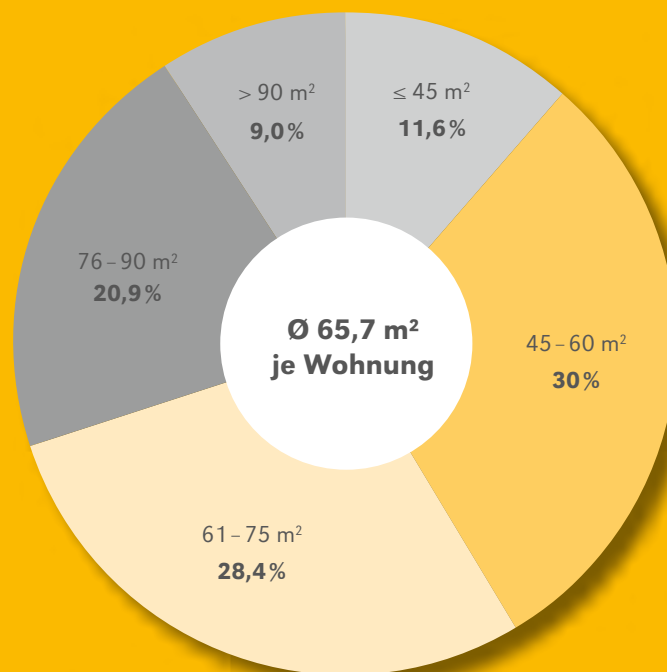
Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 11,6 Millionen € (Vorjahr 7,0 Millionen €). Es wurden acht Häuser, 24 Wohnungen sowie 37 Garagen oder Stellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst das Bauträgergeschäft maßgeblich. Die SWSG geht davon aus, dass diese Situation das Bauträgergeschäft auch in Zukunft erschweren wird. Im Bau befinden sich 165 Einheiten,

## Mietengefüge nach monatlicher Miete je m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete)



31

## Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße



projektiert sind weitere vier Einheiten. Für 61 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 27,4 Millionen €, der im Geschäftsjahr 2015 wirksam werden wird.

### c) 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 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 200 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 70 Millionen € will die Projektgemeinschaft insgesamt in dieses Bauvorhaben investieren. Die ersten Fertigstellungen werden ab 2016 erwartet.

## 4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2014 betrug 1,0 Milliarden € (Vorjahr 931,2 Millionen €) und hat sich aufgrund

der Investitionstätigkeit zur Erneuerung des Bestands im Anlagevermögen als auch durch den Aufbau der Vorräte von Verkaufsgrundstücken im Bauträgerbereich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt rund 70 Millionen € erhöht.

### a) Vermögensstruktur

	2014 T€	2013 T€
Anlagevermögen	918.533	873.179
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	59.638	41.151
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.352	5.016
Flüssige Mittel	16.558	10.804
Abgrenzung	191	1.069
	<b>1.001.272</b>	<b>931.219</b>



## b) Kapitalstruktur

	2014 T€	2013 T€
Eigenkapital	346.146	329.766
Sonderposten für Investitionszuschüsse	27.818	29.260
Rückstellungen	33.470	31.746
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	518.707	477.248
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	71.906	59.280
Verbindlichkeiten mit Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	3.225	3.919
	<b>1.001.272</b>	<b>931.219</b>

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 918,5 Millionen € (Vorjahr 873,2 Millionen €) ist vollständig mit

Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,6 % (Vorjahr 35,4 %).

## c) Investitionen

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2014 insgesamt 29,0 Millionen € (24,68 €/m<sup>2</sup>) ausgegeben, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 2,1 Millionen € entspricht. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2014 insgesamt 24,9 Millionen € (Vorjahr 25,7 Millionen €) in Modernisierungen investiert. Es konnten 215 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 286 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 298 Wohnungen (Vorjahr 295 Wohnungen) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2014 45,5 Millionen € im Mietwohnungsneubauprogramm investiert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Erhöhung um 4,2 Millionen €. 89 Wohnungen, acht Gewerbeeinheiten sowie

113 Garagen/Stellplätze (Vorjahr 65 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 73 Garagen/Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2014 weitere 514 Mietwohnungen, zehn gewerbliche Einheiten und 521 Garagen/Stellplätze.

Das Immobilienportfolio der SWSG hat sich im Geschäftsjahr 2014 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch geringfügige Portfoliobereinigungen. In den Ankauf von zwei Grundstücken hat die SWSG 2,9 Millionen € investiert. Durch Desinvestitionen (elf Einheiten) wurden Erlöse in Höhe von 1,6 Millionen € erzielt.

2014 hat die SWSG insgesamt 99,4 Millionen € (Vorjahr 93,9 Millionen €) für ihren Bestand ausgegeben.

#### d) Kapitalflussrechnung

	2014 T€	2013 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	35.550	38.700
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 71.350	- 64.942
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	41.554	8.531
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.558	10.804

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 2014 wieder durch die hohe Investitionstätigkeit in das Sachanlagevermögen geprägt. Nach dem investitionsbedingten Abbau der Liquidität in 2013

wurde mit der höheren Einzahlung aus der Finanzierung der Finanzmittelbestand in 2014 wieder erhöht.

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.

## 5. Ertragslage

#### a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die Grafiken rechts, auf Seite 35, zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

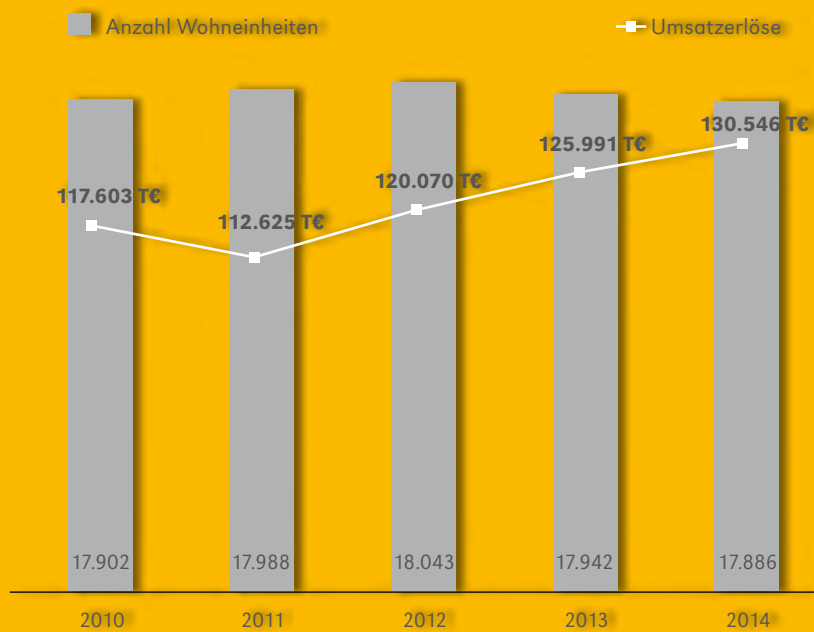
#### b) Ertragslage nach Geschäftsbereichen

	2014 T€	2013 T€
<b>Operatives Betriebsergebnis</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	14.946	12.533
aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	3.326	3.259
<b>Operatives Betriebsergebnis (gesamt)</b>	<b>18.272</b>	<b>15.792</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.892	-1.340
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>16.380</b>	<b>14.452</b>
Einstellung in Gewinnrücklagen	- 10.859	- 9.011
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>5.521</b>	<b>5.441</b>

Das operative Ergebnis lag mit 18,3 Millionen € um 2,5 Millionen € über dem Vorjahr (15,8 Millionen €). Der Beitrag aus der Hausbewirtschaftung stieg um

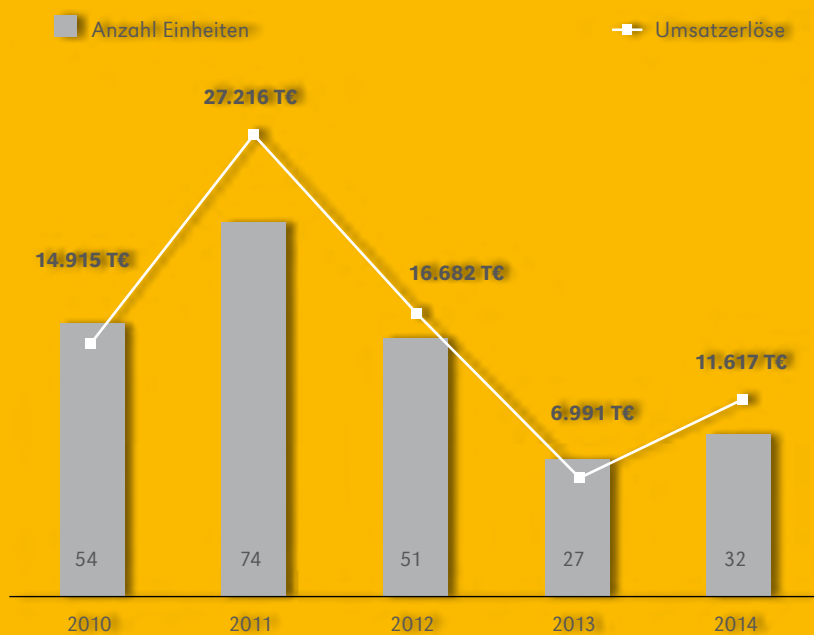
2,4 Millionen €, der Ergebnisbeitrag aus der Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit blieb auf Vorjahresniveau.

## Entwicklung des Wohnungsbestands und der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2010 – 2014



35

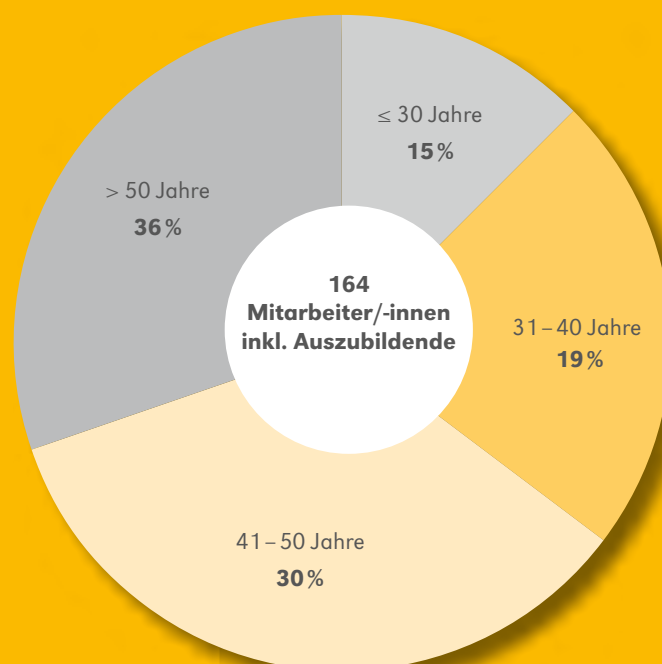
## Entwicklung der Übergaben und der Umsatzerlöse aus Bauträgergeschäft 2010 – 2014



## 6. Mitarbeiter

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug am Ende des Geschäftsjahres 2014 insgesamt 164 Mitarbeiter (Vollzeitbeschäftigte inkl. Auszubildenden). Im Jahr 2014 haben bei der SWSG drei 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 2014 waren sechs Auszubildende in dem Ausbildungsberuf „Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann“ tätig. Die Altersstruktur ist in der Grafik „Altersstruktur der Belegschaft“ dargestellt. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes. Der Personalaufwand betrug 11,2 Millionen €.

### Altersstruktur der Belegschaft



# Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, von denen die SWSG einen

wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet.

## Chancen-, Risiken- und Prognosebericht

### 1. Risiko- und Chancenbericht

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 halbjährliche Risikoberichte erstellt und in den Gremien behandelt. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen und Risiken für die SWSG dargestellt.

#### a) 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 2014 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt 2015 voraussichtlich mit 3,7 Millionen € (3,5 %) 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.

#### b) Strategische Risiken

Neben der Hausbewirtschaftung ist das Bauträgergeschäft ein bedeutender Umsatzträger der SWSG. Die Projekte im Bauträgergeschäft unterliegen dem allgemeinen Risiko, dass die zu errichtenden Wohneinheiten vom Markt wegen Attraktivität, Lage oder wahrgenommenem Preis-Leistungs-Verhältnis nicht abgenommen werden. Diesem Risiko begegnet die SWSG, indem die zu errichtenden Gebäude von der Ausstattung und von den Kosten möglichst so gestaltet werden, dass auch bei einer eventuellen

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

### c) Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen

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 dem Inkrafttreten der EnEV 2014 zum 1. Mai 2014 hat der Gesetzgeber die nächsthöhere Verschärfung der Energieeffizienz eingefordert, 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.

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 zurückgenommen werden muss, die zum 1. Januar 2012 eingeführt wurde. Für die SWSG ist dies mit einem erheblichen Aufwand verbunden.

Ein besonderes Risiko im Bereich der Instandhaltung ergibt sich zudem aus der aktuellen Trinkwasserverordnung (TrinkwVO). Mit der Novellierung der TrinkwVO im Dezember 2012 wurde festgelegt, dass die erstmalige Legionellenprüfung aller betroffenen Großanlagen bis 31. Dezember 2013 erfolgt sein muss, die Wiederholungsprüfungen alle drei Jahre. Bei Überschreitung der festgelegten Grenzwerte entsteht ein hohes Risiko für den Vermieter, den Verkehrssicherungspflichten rechtssicher nachzukommen. Außerdem ergibt sich ein hohes Kostenrisiko für die weiterführenden Untersuchungen und die eventuell notwendigen Sanierungen der Warmwassersysteme.

### d) 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 200 bis 250 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.

### e) 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.

Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung und den weiter steigenden Einwohnerzahlen in Stuttgart ist auch zukünftig mit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen der SWSG zu rechnen.

Die Struktur der SWSG ermöglicht es, auf wechselnde Rahmenbedingungen und Anforderungen schnell und effektiv zu reagieren. Die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sichern stabile Planungsgrundsätze des operativen Handelns.

## 2. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt positiv. Für 2015 ist ein Umsatz von 162,0 Millionen €, ein Bilanzgewinn von 5,0 Millionen € sowie ein Jahresüberschuss von 14,2 Millionen € geplant. Die für 2014 geplanten Werte wurden leicht übertroffen, die Prognosen wurden im Jahresverlauf regelmäßig angepasst.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2015 steigen (134,6 Millionen €), was auf die Vermietung von neu erstellten 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 2015 weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den

### f) Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist die SWSG für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden oder seine weitere Entwicklung beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

kommenden Jahren mit jährlich rund 200 bis 250 Mietwohnungen, das Modernisierungsvolumen wird mit rund 350 bis 400 Wohnungen fortgesetzt. Hierzu sind jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen und Investitionen von 90 bis 100 Millionen € notwendig. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Die SWSG wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Im Bauträgergeschäft ist für 2015 ein Umsatzerlös in Höhe von 27,4 Millionen € vorgesehen. 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, 20. März 2015

Stuttgarter Wohnungs- und  
Städtebaugesellschaft mbH



Samir Sidgi



Helmuth Caesar





# Jahres- abschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	€	€	31.12.2013 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	530.923,00		302.899,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		255.075,49
		530.923,00	557.974,49
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	796.678.338,52		785.357.221,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.222.349,40		23.703.599,83
3. Grundstücke ohne Bauten	2.895.543,76		3.691.741,41
4. Bauten auf fremden Grundstücken	748.339,00		821.291,00
5. Maschinen	54,00		344,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	314.190,96		366.443,00
7. Anlagen im Bau	85.196.380,47		54.815.331,13
8. Bauvorbereitungskosten	1.796.730,91		2.915.295,76
		912.851.927,02	871.671.267,89
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		5.150.000,00	950.000,00
		918.532.850,02	873.179.242,38
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		7.298.656,59
2. Bauvorbereitungskosten	10.172,32		2.355.179,92
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	29.095.701,04		5.620.450,71
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
5. Unfertige Leistungen	30.440.128,99		25.839.451,50
6. Andere Vorräte	86.303,35		31.429,53
7. Geleistete Anzahlungen	5.419,17		5.419,17
		59.637.724,87	41.150.587,42
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	2.587.559,54		1.099.946,69
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	815.567,72		756.719,07
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	34.749,78		125.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.914.035,73		3.034.161,29
		6.351.912,77	5.015.827,05
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		16.557.850,04	10.803.775,39
		82.547.487,68	56.970.189,86
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	186.508,00		219.167,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.632,12		850.443,03
		192.140,12	1.069.610,03
		<b>1.001.272.477,82</b>	<b>931.219.042,27</b>

<b>Passiva</b>				31.12.2013
		€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			50.000.000,00	50.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>			725.000,00	725.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00			30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	97.600.000,00			93.100.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	162.300.000,00			150.500.000,00
			289.900.000,00	273.600.000,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			5.520.554,99	5.440.874,37
			346.145.554,99	329.765.874,37
<b>B. Sonderposten</b>				
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen			27.817.667,61	29.259.920,12
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen	12.297.000,00			11.465.000,00
2. Steuerrückstellungen	862.582,97			1.050.242,29
3. Sonstige Rückstellungen	20.310.200,00			19.231.100,00
			33.469.782,97	31.746.342,29
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	475.115.617,37			432.023.259,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.591.779,51			45.224.443,93
3. Erhaltene Anzahlungen	44.182.349,08			31.422.263,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.863.121,45			20.065.831,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.860.354,09			7.792.352,06
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	442.160,74			1.098.539,23
7. Sonstige Verbindlichkeiten	561.924,49			1.482.149,71
- davon aus Steuern: EUR 561.924,49 (Vj. EUR 1.475.122,17)				
			591.617.306,73	539.108.839,56
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			2.222.165,52	1.338.065,93
			<b>1.001.272.477,82</b>	<b>931.219.042,27</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	130.545.754,99		125.991.370,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.616.702,94		6.991.250,00
c) aus Betreuungstätigkeit	273.610,73		19.513,55
		142.436.068,66	133.002.134,38
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		25.730.920,22	1.278.029,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.225.800,00	1.523.200,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		6.631.054,35	8.005.353,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 66.355.944,03		- 64.215.736,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 29.955.770,44		- 6.299.391,07
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 65.690,32		- 85.809,47
		- 96.377.404,79	- 70.600.937,15
		79.646.438,44	73.207.780,25
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 8.380.625,19		- 8.140.186,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 2.786.028,59		- 2.269.798,75
- davon für Altersversorgung: EUR 1.252.035,50 (Vj. EUR 834.823,30)			
		- 11.166.653,78	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 26.229.048,05	- 24.502.225,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 6.537.058,41	- 5.908.901,56
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		83.364,65	148.466,97
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		- 843.621,51	- 24.771,79
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- Aufwendungen aus der Abzinsung	- 730.375,70		- 742.569,37
- Übrige	- 12.256.642,98		- 12.369.290,24
		- 12.987.018,68	
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>21.966.402,66</b>	<b>19.398.503,76</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 1.892.129,16	- 1.340.201,32
14. Sonstige Steuern		- 3.694.592,88	- 3.606.571,28
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>16.379.680,62</b>	<b>14.451.731,16</b>
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Bauerneuerungsrücklage	- 4.500.000,00		- 4.300.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	- 6.359.125,63		- 4.710.856,79
		- 10.859.125,63	
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>5.520.554,99</b>	<b>5.440.874,37</b>

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

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

die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die 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 dazugehörenden 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 fertiggestellt worden sind, werden mit jährlich 6,7 % und im Übrigen mit jährlich 10,0 % abgeschrieben.

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

1. Die Aufwendungen für neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.

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

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der **Geschäfts- und anderen Bauten** mit Baujahr vor dem 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 fertiggestellt 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 Heizöl- und Pelletsvorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode bewertet.

**Unfertige Leistungen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind mit den Nominalbeträgen ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung und Grundstücksverkäufen wurde erkennbaren Risiken durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Der **Kassenbestand** sowie die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,53 % zugrunde gelegt. Die 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 4,53 %, erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % und erwartete Rentensteigerungen von 1,0 % zugrunde gelegt.

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

Die **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 1.226 T€ aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 18.257 T€ entfallen 17.086 T€ auf neubaugleiche Modernisierungen und 1.171 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 19 T€ (Vj. 5 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 2014 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

### 6. Gewinnrücklagen

	Einstellungen aus dem			Bestand am 31.12.2014 T€
	Bestand am 01.01.2014 T€	Bilanz- gewinn des Vorjahrs T€	Jahres- überschuss des Geschäftsjahrs T€	
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	93.100	0	4.500	97.600
Andere Gewinnrücklagen	150.500	5.441	6.359	162.300
	<b>273.600</b>	<b>5.441</b>	<b>10.859</b>	<b>289.900</b>

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2014 pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 73,00 € und 98,00 € und pro Garageneinheit 174,00 €.

## 7. Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2014 10.068 T€ (Vj. 9.183 T€). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 1.602 T€.

## 8. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	7.630	7.127
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	3.597	3.208
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	2.334	1.174
Unterlassene Instandhaltung Monate 1–3	1.212	1.886
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	1.104	764
Prozesskosten	1.062	1.005
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	917	989
Altersteilzeit	409	554
Ausstehende Rechnungen für Modernisierungen von Bauten des Anlagevermögens	273	601
Übrige	1.772	1.923
	<b>20.310</b>	<b>19.231</b>

## 9. Verbindlichkeiten

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

## 10. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
Forderungen aus Vermietung	11	21
Sonstige Vermögensgegenstände	69	87
	<b>80</b>	<b>108</b>
<b>Passiva</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.746	24.791
Erhaltene Anzahlungen	721	529
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.721	5.619
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	0
	<b>30.190</b>	<b>30.393</b>



## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 11. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2014 T€	2013 T€
Auflösung		
von Rückstellungen	1.907	2.219
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.442	1.442
Anlagenverkäufe	768	1.033
Erstattungen	687	360
Zuschreibungen auf Anlagevermögen und Forderungen	649	0
Übrige	1.178	2.951
	<b>6.631</b>	<b>8.005</b>

### 12. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 6.116 T€ (Vj. 6.289 T€) enthalten.

### 13. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2014 T€	2013 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>1.143</b>	<b>332</b>

### 14. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1.204 T€ (Vj. 759 T€) enthalten.

### III. Sonstige Angaben

#### 15. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2014 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 26.582 T€ und für die des Anlagevermögens auf 67.926 T€.

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Erwerben dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 6.854 T€.

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund 6.116 T€.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2014 insgesamt 213 T€.

#### 16. 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 2014 -884 T€. Die bisher ungeprüften Jahresabschlüsse der Gesellschaft weisen für das Geschäftsjahr 2013 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.665 T€ und für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 79 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG, unter Berücksichtigung bereits bisher gebuchter Verlustübernahmen, ein Anteil von 844 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 2014 9.599 T€. Der bisher ungeprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 39 T€ aus. Davon entfällt auf die SWSG ein Anteil von rund 20 T€.

#### 17. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	97
Technische Mitarbeiter	18
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	37
	<b>152</b>

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet.

## 18. Gesamtbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 397 T€, für Mitglieder des Aufsichtsrats 22 T€ (davon 15 T€ Grundvergütung und 7 T€ Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen 162 T€.

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

	erfolgsbezogene		
	Fixum	Komponente	Sachleistungen
Wilfried Wendel	135 T€	77 T€	11 T€
Helmuth Caesar	110 T€	57 T€	7 T€

Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

## 19. Abschlussprüferhonorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2014 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer 48 T€ für Abschlussprüfungsleistungen und 2 T€ für sonstige Bestätigungsleistungen.

## 20. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2014 4.500 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 6.359 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Der Bilanzgewinn in Höhe von 5.521 T€ soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## 21. 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. Thomas Adler (ab 24. Juli 2014)**

Modellschreiner, Betriebsrat i. R., Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Fraktionsvorsitzender SÖS-LINKE-PluS

**4. Joachim Fahrion (bis 23. Juli 2014)**

Selbstständiger Bauingenieur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Freie Wähler

**5. Esther Fingerle (ab 24. Juli 2014)**

Raumausstatter-Meisterin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

**6. Silvia Fischer**

Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Bündnis 90/DIE GRÜNEN

**7. Marita Gröger (bis 23. Juli 2014)**

Ergotherapeutin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

**8. Philipp Hill (ab 24. Juli 2014)**

Programmierer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

**9. Bernd Klingler (bis 23. Juli 2014)**

Selbstständiger Werbefachwirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Fraktionsvorsitzender FDP

**10. Martin Körner (ab 24. Juli 2014)**

Diplom-Volkswirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Fraktionsvorsitzender SPD

**11. Maria-Lina Kotelmann (bis 23. Juli 2014)**

Fachdozentin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
SÖS/DIE LINKE

**12. Prof. Dr. Dorit Loos**

Professorin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

**13. Udo Lutz (ab 24. Juli 2014)**

Betriebsrat, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

**14. Sabine Mezger (bis 23. Juli 2014)**

Angestellte, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

**15. Guntrun Müller-Enßlin (ab 24. Juli 2014)**

Pfarrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SÖS-LINKE-PluS

**16. Peter Pätzold**

Freier Architekt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,  
Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/DIE GRÜNEN

**17. Jochen Stopper (bis 23. Juli 2014)**

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

**18. Helga Vetter (bis 23. Juli 2014)**

Hausfrau, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

**19. Monika Wüst (bis 23. Juli 2014)**

Meisterin der Hauswirtschaft, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

**20. Sibel Yüksel (ab 24. Juli 2014)**

Rechtsanwältin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP

**21. Konrad Zaiß (ab 24. Juli 2014)**

Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

**Geschäftsführung**

**Wilfried Wendel**

Vorsitzender der Geschäftsführung  
(bis 31. Dezember 2014)

**Samir Sidgi**

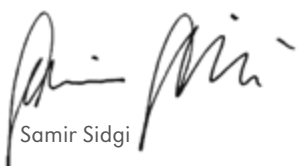
Vorsitzender der Geschäftsführung  
(ab 1. Januar 2015)

**Helmuth Caesar**

Technischer Geschäftsführer

Stuttgart, 20. März 2015

Stuttgarter Wohnungs- und  
Städtebaugesellschaft mbH



Samir Sidgi



Helmuth Caesar

## Entwicklung des Anlagevermögens 2014

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2014 €
	Stand 01.01.2014 €	Zugänge 2014 €	Abgänge 2014 €	Umbuchungen 2014 €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.927.686,40	152.619,48	0,00	0,00	3.080.305,88
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.165.529.373,15	18.768.602,83	2.187.661,26	17.329.504,34	1.199.439.819,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.242.653,72	806.528,51	11.500,00	2.594.715,25	58.632.397,48
Grundstücke ohne Bauten	3.691.741,41	2.895.543,76	0,00	- 3.691.741,41	2.895.543,76
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	2.804.290,88	102.832,63	65.093,70	0,00	2.842.029,81
Anlagen im Bau	54.815.331,13	46.743.462,75	0,00	- 16.362.413,41	85.196.380,47
Bauvorbereitungskosten	2.915.295,76	1.103.230,45	0,00	- 2.221.795,30	1.796.730,91
	1.287.298.940,06	70.420.200,93	2.264.254,96	- 2.351.730,53	1.353.103.155,50
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	1.795.938,57	3.600.000,00	30.938,57	0,00	5.365.000,00
	1.292.022.565,03	74.172.820,41	2.295.193,53	- 2.351.730,53	1.361.548.461,38

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	Buchwerte
Stand 01.01.2014 €	Zugänge 2014 €	Abgänge 2014 €	Zuschreibungen 2014 €	Stand 31.12.2014 €	Stand 31.12.2014 €	Stand 31.12.2013 €
2.369.711,91	179.670,97	0,00	0,00	2.549.382,88	530.923,00	557.974,49
380.172.151,39	23.956.073,22	1.352.794,52	13.949,55	402.761.480,54	796.678.338,52	785.357.221,76
31.539.053,89	1.872.946,19	1.952,00	0,00	33.410.048,08	25.222.349,40	23.703.599,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.895.543,76	3.691.741,41
1.417.206,10	72.952,00	0,00	0,00	1.490.158,10	748.339,00	821.291,00
61.412,91	290,00	0,00	0,00	61.702,91	54,00	344,00
2.437.847,88	147.115,67	57.124,70	0,00	2.527.838,85	314.190,96	366.443,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.196.380,47	54.815.331,13
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.796.730,91	2.915.295,76
415.627.672,17	26.049.377,08	1.411.871,22	13.949,55	440.251.228,48	912.851.927,02	871.671.267,89
845.938,57	0,00	30.938,57	600.000,00	215.000,00	5.150.000,00	950.000,00
418.843.322,65	26.229.048,05	1.442.809,79	613.949,55	443.015.611,36	918.532.850,02	873.179.242,38

**Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)**  
 (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2014 €	davon mit einer Restlaufzeit von	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	475.115.617,37 (432.023.259,64)	15.678.411,20 (15.848.708,90)	51.651.389,60 (55.548.694,63)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.591.779,51 (45.224.443,93)	1.826.846,65 (1.708.793,75)	7.481.686,62 (7.596.311,30)
Erhaltene Anzahlungen	44.182.349,08 (31.422.263,34)	44.182.349,08 (31.422.263,34)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.863.121,45 (20.065.831,65)	20.863.121,45 (20.065.831,65)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.860.354,09 (7.792.352,06)	6.860.354,09 (7.792.352,06)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	442.160,74 (1.098.539,23)	442.160,74 (1.098.539,23)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	561.924,49 (1.482.149,71)	561.924,49 (1.482.149,71)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>591.617.306,73</b> <b>(539.108.839,56)</b>	<b>90.415.167,70</b> <b>(79.418.638,64)</b>	<b>59.133.076,22</b> <b>(63.145.005,93)</b>



## Anlage B

über 5 Jahren €	davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
407.785.816,57 (360.625.856,11)	444.771.076,65 (398.967.363,02)	27.149.841,19 (29.799.286,36)
34.283.246,24 (35.919.338,88)	19.884.272,05 (20.478.168,69)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
442.069.062,81 (396.545.194,99)	464.655.348,70 (419.445.531,71)	27.149.841,19 (29.799.286,36)

# Bestätigungsvermerk

Unter der Bedingung, dass der Aufsichtsrat die bereits im Jahresabschluss berücksichtigte teilweise Verwendung des Jahresüberschusses beschließt, erteilen wir nachfolgenden 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 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im 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, 20. März 2015

HABITAT  
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Beck  
Wirtschaftsprüfer

gez. Vogel  
Wirtschaftsprüfer

# Danke schön!

Wir bedanken uns ganz besonders bei allen Menschen, die sich für die Fotoaufnahmen für diesen Geschäftsbericht zur Verfügung gestellt haben.

[www.swsg.de](http://www.swsg.de)



**STUTTGARTER WOHNUNGS- UND  
STÄDTEBAUGESELLSCHAFT MBH**

WOHNUNGSUNTERNEHMEN DER  
LANDESHAUPTSTADT STUTTGART