

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## A. Allgemeine Angaben

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart (kurz: SWSG) ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer HRB 184 im Handelsregister eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie dem HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der 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 sowie um erhaltene Tilgungszuschüsse vermindert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Entsprechend der Laufzeit der Erbbaurechte werden die **Erbbaurechtsnebenkosten** linear abgeschrieben.

Bei **Wohngebäuden**, einschließlich der dazugehörenden Räume, die nicht Wohnzwecken dienen, sowie Garagen mit Baujahr vor dem 1. Januar 1925 erfolgt die Abschreibung grundsätzlich jährlich mit 2,5 Prozent und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 jährlich mit 2,0 Prozent.

Die Kosten der **Außenanlagen** werden mit jährlich 6,7 abgeschrieben.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen werden 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, so weit sie mit Arbeiten zur Substanzmehrung des Gebäudes oder mit 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 Prozent und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit jährlich 2,0 Prozent abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0 Prozent oder 4,0 Prozent. Zu den Abschreibungen von **Erbbaurechtsnebenkosten** und **Außenanlagen** gilt Vorstehendes analog.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** richten sich die Abschreibungssätze nach den voraussichtlichen Nutzungsdauern.

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten unter 250 Euro (netto) werden sofort als Aufwand verbucht. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten bis 800 Euro (netto) werden sofort und über 800 Euro (netto) linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei den **Bauvorbereitungskosten** werden keine eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen für geplante Objekte aktiviert.

Die **Beteiligung** wird zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert 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 Pelletsbestände werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

Unter **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

**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 bewertet.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen zum Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,53 Prozent (Vorjahr 30,53 Prozent) zugrunde gelegt. Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Bilanzdifferenzen im Sachanlagevermögen, Disagio sowie in Pensions- und in sonstigen Rückstellungen. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Als **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** sind erhaltene Investitionszuschüsse zur Objektfinanzierung bis einschließlich 2007 ausgewiesen, die korrespondierend zu den entsprechenden Abschreibungen zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden. Der Sonderposten wurde gemäß IDW HFA 1/1984 gebildet. Seit 2008 werden Investitionszuschüsse direkt von den Anschaffungs-/Herstellungskosten gekürzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 2,30 Prozent (Vorjahr 2,71 Prozent), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 1,5 Prozent) und erwartete Rentensteigerungen von 0,9 Prozent (Vorjahr 1,0 Prozent) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum 31. Dezember 2020 2.790 Tausend Euro (Vorjahr 2.560 Tausend Euro).

Die unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 0,44 Prozent (Vorjahr 0,58 Prozent) und erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 1,5 Prozent) 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 erwarteten 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 sowie alle ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Bei Rückstellungen mit Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit dem fristkongruenten, von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen durchschnittlichen Marktzins. Sämtliche Rückstellungen mit einer ursprünglichen Laufzeit oder Restlaufzeit von genau einem Jahr oder weniger werden nicht abgezinst.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Zuschüsse, die zur Deckung geringerer Erträge über einen längeren Zeitraum gewährt werden, werden als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

## C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

### (1) Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 900 Tausend Euro (Vorjahr 1.220 Tausend Euro) aktiviert.

Die Zuschüsse in Höhe von 897 Tausend Euro (Vorjahr 788 Tausend Euro) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

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

### (2) Unfertige Leistungen

Unter den **Unfertigen Leistungen** werden noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von 37.914 Tausend Euro (Vorjahr 34.167 Tausend Euro) ausgewiesen.

### (3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

### (4) Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Treuhandkonten als Sicherheiten für Altersteilzeitverpflichtungen und Verpflichtungen gegenüber Lieferanten in Höhe von 59 Tausend Euro (Vorjahr 154 Tausend Euro).

**(5) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

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

**(6) Gezeichnetes Kapital**

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2020 unverändert 50.000 Tausend Euro und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

**(7) Gewinnrücklagen**

	Bestand am	Einstellungen aus dem		Bestand am
	01.01.2020	Bilanzgewinn	Jahresüberschuss	31.12.2020
	T€	des Vorjahrs	des	T€
		T€	Geschäftsjahrs	
		T€	T€	
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	116.200	0	4.900	121.100
Andere Gewinnrücklagen	216.400	5.227	7.373	229.000
	<b>362.600</b>	<b>5.227</b>	<b>12.273</b>	<b>380.100</b>

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2020 pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 85,50 Euro und 111,50 Euro und pro Garageneinheit 186,50 Euro.

**(8) Der Ausschüttungssperre unterliegende Eigenkapitalbeträge**

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 2.790 Tausend Euro (Vorjahr 2.560 Tausend Euro) unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

**(9) Rückstellungen für Pensionen**

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeiter\*innen 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 2020 18.719 Tausend Euro (Vorjahr 16.700 Tausend Euro). 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 1.569 Tausend Euro (Vorjahr 1.569 Tausend Euro).

**(10) Sonstige Rückstellungen**

Enthalten sind:

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	7.710	11.522
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	3.515	4.659
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	4.440	3.526
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	721	1.192
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	262	1.471
Rückstellung für die Forderungen nach § 13b UStG	3.090	5.639
Rückstellung für die Änderung des Zinssatzes	4.000	4.000
Prozesskosten	395	303
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	22	30
Übrige	2.139	2.108
	<b>26.294</b>	<b>34.450</b>

**(11) Verbindlichkeiten**

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

**(12) Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart**

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
<b>Aktiva</b>		
Forderungen aus Vermietung	68	27
Sonstige Vermögensgegenstände	680	345
	<b>748</b>	<b>372</b>
<b>Passiva</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.087	8.860
Erhaltene Anzahlungen	723	624
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.451	6.378
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4	48
	<b>11.265</b>	<b>15.910</b>

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### (13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2020 T€	2019 T€
Auflösung		
– des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.244	1.182
– von Rückstellungen	1.567	1.598
Anlagenverkäufe	508	938
Schadenersatz und sonstige Erstattungen	209	522
Versicherungserstattungen	1.285	1.093
Erträge aus Tilgungszuschüssen	425	0
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	137	0
Übrige	998	707
	<b>6.373</b>	<b>6.040</b>

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 2.310 Tausend Euro (Vorjahr 2.910 Tausend Euro) resultieren insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

### (14) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 5.874 Tausend Euro (Vorjahr 5.919 Tausend Euro) enthalten.

### (15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2020 T€	2019 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>392</b>	<b>85</b>

### (16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 745 Tausend Euro (Vorjahr 1.227 Tausend Euro) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 43 Tausend Euro (Vorjahr 475 Tausend Euro).

## E. Sonstige Angaben

### (17) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse und nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind:

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2020 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 4.046 Tausend Euro (Vorjahr 911 Tausend Euro) und für die des Anlagevermögens auf 111.148 Tausend Euro (Vorjahr 39.363 Tausend Euro). Aus Bauverträgen für Instandhaltungsmaßnahmen von Objekten des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen von 1.880 Tausend Euro (Vorjahr 1.868 Tausend Euro). Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 12.508 Tausend Euro (Vorjahr 31.784 Tausend Euro).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt rund 5.900 Tausend Euro. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 64 Jahre.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2020 insgesamt 243 Tausend Euro (Vorjahr 314 Tausend Euro).



**(18) Anteilsbesitz**

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 Prozent die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Der bisher ungeprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 56 Tausend Euro aus. Das ungeprüfte Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2020 337 Tausend Euro.

**(19) Arbeitnehmer\*innen**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer\*innen beträgt:

	2020
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	106
Technische Mitarbeiter*innen	23
Objektbetreuer*innen	36
<b>Arbeitnehmer*innen gesamt</b>	<b>165</b>

Teilzeitmitarbeiter\*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

**(20) Organbezüge**

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 473 Tausend Euro, für Mitglieder des Aufsichtsrats 35 Tausend Euro (davon 25 Tausend Euro Grundvergütung und 10 Tausend Euro Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 155 Tausend Euro.

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betragen im Berichtsjahr 251 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 42 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 11 Tausend Euro. Herr Helmuth Caesar erhielt in 2020 eine Gesamtvergütung in Höhe von 222 Tausend Euro, davon entfielen 38 Tausend Euro auf erfolgsbezogene Komponenten und 9 Tausend Euro auf Sachleistungen. Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

**(21) Abschlussprüferhonorar**

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2020 inklusive aufwandswirksamer Umsatzsteuer 56 Tausend Euro für Abschlussprüfungsleistungen und 2 Tausend Euro für sonstige Bestätigungsleistungen.

**(22) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2020 4.900 Tausend Euro in die Bauerneuerungsrücklage und 7.373 Tausend Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.377 Tausend Euro ebenfalls in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

**(23) Organe der Gesellschaft****Aufsichtsrat**

- **Thomas Fuhrmann**  
Vorsitzender  
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU
- **Peter Pätzold**  
Stellvertretender Vorsitzender,  
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Thomas Adler**  
Modellschreiner, Betriebsrat i. R., Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
- **Silvia Fischer**  
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Philipp Hill**  
Programmierer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
- **Doris Höh**  
Kinderkrankenschwester, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP
- **Christian Köhler**  
Statistiker, Politologe (M. A.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender AfD
- **Martin Körner**  
Diplom-Volkswirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender SPD
- **Gabriele Nuber-Schöllhammer**  
Sozialpädagogin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Thorsten Puttenat**  
Komponist, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender Fraktionsgemeinschaft PULS
- **Michael Schrade**  
Stuckateur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler
- **Jitka Sklenářová**  
Sozialwissenschaftlerin (Mgr.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Dr. Carl-Christian Vetter**  
Unternehmer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

**Geschäftsführung**

- **Samir M. Sidgi**  
Vorsitzender der Geschäftsführung
- **Helmuth Caesar**  
Technischer Geschäftsführer

**(24) Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Stuttgart, 26. Februar 2021

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi      gez. Helmuth Caesar

## Anlage A Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Umbuchungen 2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 01.01.2020 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Umbuchungen 2020 €	Zuschreibungen 2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2020 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.630.541,90	353.730,42	0,00	106.790,63	4.091.062,95	2.937.749,90	278.334,05	0,00	0,00	0,00	3.216.083,95	692.792,00	874.979,00
Geleistete Anzahlungen	255.018,85	755.967,07	0,00	-106.790,63	904.195,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	255.018,85	904.195,29
	<b>3.885.560,75</b>	<b>1.109.697,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.995.258,24</b>	<b>2.937.749,90</b>	<b>278.334,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.216.083,95</b>	<b>947.810,85</b>	<b>1.779.174,29</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.552.862.581,47	21.192.771,82	337.148,18	21.169.084,66	1.594.887.289,77	519.765.350,28	30.045.163,67	306.212,18	7.305,59	137.029,00	549.359.967,18	1.033.097.231,19	1.045.527.322,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.040.700,56	5.769.318,63	0,00	12.553.916,13	101.363.935,32	44.308.444,42	2.073.768,35	0,00	-7.305,59	0,00	46.389.518,36	38.732.256,14	54.974.416,96
Grundstücke ohne Bauten	14.683.836,32	15.984.162,27	0,00	-1.267.652,82	29.400.345,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.683.836,32	29.400.345,77
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	1.854.920,10	63.929,00	0,00	0,00	0,00	1.918.849,10	383.577,00	319.648,00
Maschinen	682.977,87	0,00	0,00	0,00	682.977,87	95.890,87	31.062,00	0,00	0,00	0,00	126.952,87	587.087,00	556.025,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.798.327,93	312.770,18	313.432,73	0,00	2.797.665,38	2.249.063,93	208.619,18	312.345,73	0,00	0,00	2.145.337,38	549.264,00	652.328,00
Anlagen im Bau	79.077.956,45	35.451.110,52	0,00	-30.066.817,67	84.462.249,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.077.956,45	84.462.249,30
Bauvorbereitungskosten	3.692.722,39	13.376.272,11	0,00	-1.701.542,04	15.367.452,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.692.722,39	15.367.452,46
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	1.042.896,55	669,39	0,00	-686.988,26	356.577,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.042.896,55	356.577,68
	<b>1.740.120.496,64</b>	<b>92.087.074,92</b>	<b>650.580,91</b>	<b>0,00</b>	<b>1.831.556.990,65</b>	<b>568.273.669,60</b>	<b>32.422.542,20</b>	<b>618.557,91</b>	<b>0,00</b>	<b>137.029,00</b>	<b>599.940.624,89</b>	<b>1.171.846.827,04</b>	<b>1.231.616.365,76</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Beteiligungen	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	0,00	0,00
	<b>1.744.221.057,39</b>	<b>93.196.772,41</b>	<b>650.580,91</b>	<b>-0,00</b>	<b>1.836.767.248,89</b>	<b>571.426.419,50</b>	<b>32.700.876,25</b>	<b>618.557,91</b>	<b>0,00</b>	<b>137.029,00</b>	<b>603.371.708,84</b>	<b>1.172.794.637,89</b>	<b>1.233.395.540,05</b>

**Anlage B****Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)**

(Vorjahreszahlen in Klammern)

<b>Verbindlichkeiten</b>	insgesamt 31.12.2020 €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr €	von über 1 Jahr €	von über 5 Jahren €	davon durch Grundpfand- rechte gesichert €	davon durch Kommunal- bürgschaft gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(629.010.440,95) 665.412.995,77	(23.344.678,36) 24.289.136,86	(605.665.762,59) 641.123.858,91	(510.499.863,35) 543.229.597,19	(615.478.470,16) 641.991.251,95	(10.877.213,39) 6.762.714,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(22.551.505,26) 15.340.388,20	(1.182.526,43) 838.168,02	(21.368.978,83) 14.502.220,18	(16.375.959,13) 11.207.502,62	(13.694.856,25) 11.253.135,94	(-,--) -,--
Erhaltene Anzahlungen	(40.657.356,31) 35.389.306,47	(40.657.356,31) 35.389.306,47	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(23.466.166,26) 23.980.269,35	(23.466.166,26) 23.980.269,35	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.838.648,60) 14.044.483,42	(3.506.319,12) 11.713.666,99	(2.332.329,48) 2.330.816,43	(940.493,93) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
Sonstige Verbindlichkeiten	(224.367,02) 221.376,38	(224.367,02) 221.376,38	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>(721.748.484,40)</b> <b>754.388.819,59</b>	<b>92.381.413,5</b> <b>96.431.924,07</b>	<b>(629.367.070,90)</b> <b>657.956.895,52</b>	<b>527.816.316,41</b> <b>554.437.099,81</b>	<b>(629.173.326,41)</b> <b>653.244.387,89</b>	<b>(10.877.213,39)</b> <b>6.762.714,25</b>