

BILANZ

AKTIVA	31.12.2021/in €	31.12.2020/in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.656.254,06	874.979,00
2. Geleistete Anzahlungen	71.693,20	904.195,29
	1.727.947,26	1.779.174,29
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.071.801.447,84	1.045.527.322,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	53.250.337,62	54.974.416,96
3. Grundstücke ohne Bauten	29.620.848,62	29.400.345,77
4. Bauten auf fremden Grundstücken	255.718,00	319.648,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	524.963,00	556.025,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	720.578,00	652.328,00
7. Anlagen im Bau	110.068.131,82	84.462.249,30
8. Bauvorbereitungskosten	14.408.988,83	15.367.452,46
9. Geleistete Anzahlungen	348.536,95	356.577,68
	1.280.999.550,68	1.231.616.365,76
	1.282.727.497,94	1.233.395.540,05
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	2.927.836,57	2.827.013,05
2. Bauvorbereitungskosten	695.928,62	413.442,38
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.839.792,21	3.583.597,97
4. Unfertige Leistungen	36.472.473,86	37.913.947,60
5. Andere Vorräte	66.709,28	84.097,14
	47.002.740,54	44.822.098,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.061.528,92	1.042.979,46
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	748.698,17	1.482.475,21
3. Sonstige Vermögensgegenstände	11.273.339,87	11.095.635,60
	13.083.566,96	13.621.090,27
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.030.744,64	10.784.077,80
	70.117.052,14	69.227.266,21
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	101.071,00	103.528,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	127.530,81	72.658,88
	228.601,81	176.186,88
	1.353.073.151,89	1.302.798.993,14

PASSIVA	31.12.2021/in €	31.12.2020/in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
	50.000.000,00	50.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		
	725.000,00	725.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00	30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	126.000.000,00	121.100.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	240.300.000,00	229.000.000,00
	396.300.000,00	380.100.000,00
IV. Bilanzgewinn		
	5.106.047,64	5.376.549,26
	452.131.047,64	436.201.549,26
B. SONDERPOSTEN		
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	18.344.335,00	19.599.853,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	22.461.000,00	20.761.000,00
2. Steuerrückstellungen	5.336.300,00	4.219.800,00
3. Sonstige Rückstellungen	23.322.816,24	26.294.425,78
	51.120.116,24	51.275.225,78
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	700.489.260,59	665.412.995,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.734.688,68	15.340.388,20
3. Erhaltene Anzahlungen	43.442.948,30	35.389.306,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.012.087,79	23.980.269,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.411.731,62	14.044.483,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: EUR 275.214,07 (Vj. EUR 221.376,38)	275.214,07	221.376,38
	788.365.931,05	754.388.819,59
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	43.111.721,96	41.333.545,51
	1.353.073.151,89	1.302.798.993,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.2021–31.12.2021 in €	01.01.2020–31.12.2020 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	162.905.347,24	158.856.763,12
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	8.698.891,64
c) aus Betreuungstätigkeit	39.866,23	244,89
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	479.299,69	384.149,65
	163.424.513,16	167.940.049,30
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.097.206,74	278.725,54
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.150.149,00	899.925,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	9.631.864,12	6.372.648,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-78.744.386,12	-76.109.880,02
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.584.024,03	-5.091.967,16
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-81.069,31	-84.673,09
	-83.409.479,46	-81.286.520,27
	92.894.253,56	94.204.828,29
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-11.210.793,79	-10.798.676,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung: EUR 2.450.844,35 (Vj. EUR 2.694.781,99)	-4.490.974,59	-4.573.304,65
	-15.701.768,38	-15.371.980,84
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-34.114.923,70	-32.700.876,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.056.940,70	-7.942.267,02
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.420,07	12.080,52
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– aus der Aufzinsung	-478.817,80	-510.379,42
– übrige	-9.999.610,70	-10.395.974,22
	-10.478.428,50	-10.906.353,64
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.767.441,13	-5.804.996,76
12. Ergebnis nach Steuern	19.780.171,22	21.490.434,30
13. Sonstige Steuern	-3.850.672,84	-3.840.415,38
14. Jahresüberschuss	15.929.498,38	17.650.018,92
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die Bauerneuerungsrücklage	-4.900.000,00	-4.900.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	-5.923.450,74	-7.373.469,66
	-10.823.450,74	-12.273.469,66
16. Bilanzgewinn	5.106.047,64	5.376.549,26



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 Prozent 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, soweit 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 gebucht. **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.

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

Die unter den **Anderen Vorräten** ausgewiesenen Heizöl- und Pelletsbestände werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalbeträgen bewertet.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten 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 1,87 Prozent (Vorjahr 2,30 Prozent), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) und erwartete Rentensteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 0,9 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 2021 2.258 Tausend Euro (Vorjahr 2.790 Tausend Euro).

Die unter den **Sonstigen Rückstellungen** bilanzierten 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 0,30 Prozent (Vorjahr 0,44 Prozent) und erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) zugrunde gelegt.

Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen werden ebenfalls innerhalb der **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 1.150 Tausend Euro (Vorjahr 900 Tausend Euro) aktiviert.

Die Zuschüsse in Höhe von 1.206 Tausend Euro (Vorjahr 897 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 36.472 Tausend Euro (Vorjahr 37.914 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 57 Tausend Euro (Vorjahr 59 Tausend Euro).

(5) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter diesem Posten sind neben bereits verauslagten Rechnungen künftiger Jahre die vor dem 1. Januar 2000 angefallenen Kosten der Geldbeschaffung (Disagio) ausgewiesen.

(6) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2021 unverändert 50.000 Tausend Euro und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

(7) Gewinnrücklagen

Einstellungen aus dem	Bestand am 01.01.2021 in T€	Bilanzgewinn des Vorjahrs in T€	Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs in T€	Bestand am 31.12.2021 in T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	121.100	0	4.900	126.000
Andere Gewinnrücklagen	229.000	5.377	5.923	240.300
	380.100	5.377	10.823	396.300

Die Bauerneuerungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 89,00 Euro und 114,00 Euro und pro Garageneinheit 188,00 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 2.258 Tausend Euro (Vorjahr 2.790 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 2021 20.317 Tausend Euro (Vorjahr 18.719 Tausend Euro). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Von den unmittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2.144 Tausend Euro (Vorjahr 2.042 Tausend Euro) entfallen auf 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 1.657 Tausend Euro (Vorjahr 1.569 Tausend Euro).

(10) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind

	31.12.2021 in T€	31.12.2020 in T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	6.931	7.710
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	5.788	3.515
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	3.331	4.440
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	533	721
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	306	262
Rückstellung für die Forderungen nach § 13b UStG	2.886	3.090
Rückstellung für die Änderung des Zinssatzes	675	4.000
Prozesskosten	559	395
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	14	22
Übrige	2.300	2.139
	23.323	26.294

(11) Verbindlichkeiten

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

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

Folgende Bilanzposten sind davon berührt

	31.12.2021 in T€	31.12.2020 in T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	117	68
Sonstige Vermögensgegenstände	532	680
	649	748
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.060	4.087
Erhaltene Anzahlungen	835	723
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.490	6.451
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	4
	10.390	11.265

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2021 in T€	2020 in T€
Auflösung		
- des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.256	1.244
- von Rückstellungen	5.473	1.567
Anlagenverkäufe	117	508
Schadenersatz und sonstige Erstattungen	509	209
Versicherungserstattungen	1.592	1.285
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0	425
Erträge aus Zuschreibungen im Anlagevermögen	13	137
Übrige	672	998
	9.632	6.373

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 5.968 Tausend Euro (Vorjahr 2.310 Tausend Euro) resultieren insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

In der Auflösung von Rückstellungen (periodenfremde Erträge) sind außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Zinsen im Rahmen der Rückabwicklung der § 13b UStG-Fälle in Höhe von 3.325 Tausend Euro enthalten.

(14) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 6.136 Tausend Euro (Vorjahr 5.874 Tausend Euro) enthalten.

(15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen

	2021 in T€	2020 in T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Entwicklungskosten	724	392

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 864 Tausend Euro (Vorjahr 745 Tausend Euro) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 566 Tausend Euro (Vorjahr 43 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 2021 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 4.402 Tausend Euro (Vorjahr 4.046 Tausend Euro) und für die des Anlagevermögens auf 96.705 Tausend Euro (Vorjahr 111.148 Tausend Euro). Aus Bauverträgen für Instandhaltungsmaßnahmen von Objekten des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen von 6.333 Tausend Euro (Vorjahr 1.880 Tausend Euro). Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 26.897 Tausend Euro (Vorjahr 12.508 Tausend Euro).

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 10.276 Tausend Euro (Vorjahr keine Haftungsverhältnisse).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt rund 6.100 Tausend Euro. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 64 Jahre.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2021 insgesamt 246 Tausend Euro (Vorjahr 243 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 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 11 Tausend Euro aus. Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag beläuft sich auf 1.193 Tausend Euro.

(19) Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer*innen beträgt

Kaufmännische Mitarbeiter*innen	111
Technische Mitarbeiter*innen	26
Objektbetreuer*innen	37
	174

Teilzeitmitarbeiter*innen wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

(20) Organbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 474 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 157 Tausend Euro.

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betragen im Berichtsjahr 243 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 42 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 2 Tausend Euro. Herr Helmuth Caesar erhielt in 2021 eine Gesamtvergütung in Höhe von 231 Tausend Euro, davon entfielen 42 Tausend Euro auf erfolgsbezogene Komponenten und 4 Tausend Euro auf Sachleistungen. Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

(21) Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2021 inklusive aufwandswirksamer Umsatzsteuer 57 Tausend Euro für Abschlussprüfungsleistungen und 2 Tausend Euro für sonstige Bestätigungsleistungen.

(22) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2021 4.900 Tausend Euro in die Bauerneuerungsrücklage und 5.923 Tausend Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.106 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**

bis 23.09.2021, Modellschreiner, Betriebsrat i. R., Mitglied des Gemeinderats der
Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN
Tierschutzpartei

• **Bianka Durst**

ab 28.10.2021, Medizinische Fachangestellte, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt
Stuttgart, CDU

• **Silvia Fischer**

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

• **Philipp Hill**

bis 28.10.2021, 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**

bis 23.09.2021, Sozialpädagogin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

• **Thorsten Puttenat**

Komponist, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
Fraktionsvorsitzender Fraktionsgemeinschaft PULS

• **Petra Rühle**

ab 23.09.2021, Sozialwissenschaftlerin, Mitglied des Gemeinderats der
Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzende BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

• **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

• **Johanna Tiarks**

ab 23.09.2021, Lehrerin Pflegeberufe, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt
Stuttgart, Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei

• **Dr. Carl-Christian Vetter**

Unternehmer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

Geschäftsführung• **Samir M. Sidgi**

Vorsitzender der Geschäftsführung

• **Helmut Caesar**

Technischer Geschäftsführer

(24) Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 25. Februar 2022

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi

gez. Helmut Caesar

ANLAGE A

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.12.2021 €	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2021 €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Umbuchungen 2021 €		Stand 01.01.2021 €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Umbuchungen 2021 €	Zuschreibungen 2021 €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.091.062,95	697.228,18	0,00	457.069,50	5.245.360,63	3.216.083,95	373.022,62	0,00	0,00	0,00	3.589.106,57	874.979,00	1.656.254,06
Geleistete Anzahlungen	904.195,29	5.184,49	380.617,08	-457.069,50	71.693,20	0,00	380.617,08	380.617,08	0,00	0,00	0,00	904.195,29	71.693,20
	4.995.258,24	702.412,67	380.617,08	0,00	5.317.053,83	3.216.083,95	753.639,70	380.617,08	0,00	0,00	3.589.106,57	1.779.174,29	1.727.947,26
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.594.887.289,77	14.752.087,48	716.200,18	42.422.214,32	1.651.345.391,39	549.359.967,18	30.881.095,91	683.757,18	0,00	13.362,36	579.543.943,55	1.045.527.322,59	1.071.801.447,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	101.363.935,32	430.637,67	0,00	0,00	101.794.572,99	46.389.518,36	2.154.717,01	0,00	0,00	0,00	48.544.235,37	54.974.416,96	53.250.337,62
Grundstücke ohne Bauten	29.400.345,77	8.997.193,71	0,00	-8.776.690,86	29.620.848,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.400.345,77	29.620.848,62
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	1.918.849,10	63.930,00	0,00	0,00	0,00	1.982.779,10	319.648,00	255.718,00
Maschinen	682.977,87	0,00	0,00	0,00	682.977,87	126.952,87	31.062,00	0,00	0,00	0,00	158.014,87	556.025,00	524.963,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.797.665,38	298.729,08	119.079,48	0,00	2.977.314,98	2.145.337,38	230.479,08	119.079,48	0,00	0,00	2.256.736,98	652.328,00	720.578,00
Anlagen im Bau	84.462.249,30	47.959.011,39	0,00	-22.353.128,87	110.068.131,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.462.249,30	110.068.131,82
Bauvorbereitungskosten	15.367.452,46	10.254.089,26	54.412,93	-11.158.139,96	14.408.988,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.367.452,46	14.408.988,83
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	356.577,68	126.213,90	0,00	-134.254,63	348.536,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	356.577,68	348.536,95
	1.831.556.990,65	82.817.962,49	889.692,59	-0,00	1.913.485.260,55	599.940.624,89	33.361.284,00	802.836,66	0,00	13.362,36	632.485.709,87	1.231.616.365,76	1.280.999.550,68
Finanzanlagen													
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
	1.836.767.248,89	83.520.375,16	1.270.309,67	-0,00	1.919.017.314,38	603.371.708,84	34.114.923,70	1.183.453,74	0,00	13.362,36	636.289.816,44	1.233.395.540,05	1.282.727.497,94

ANLAGE B

Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)

Vorjahreszahlen in Klammern

	insgesamt 31.12.21 €	davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr €	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre €	davon durch Grundpfand- rechte gesichert €	davon durch Kommunal- bürgschaft gesichert €
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(665.412.995,77) 700.489.260,59	(24.289.136,86) 26.287.075,18	(641.123.858,91) 674.202.185,41	(543.229.597,19) 568.413.398,93	(641.991.251,95) 658.957.853,08	(6.762.714,25) 5.469.309,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(15.340.388,20) 13.734.688,68	(838.168,02) 747.218,50	(14.502.220,18) 12.987.470,18	(11.207.502,62) 10.060.423,33	(11.253.135,94) 10.674.871,85	(-,-) -,-
Erhaltene Anzahlungen	(35.389.306,47) 43.442.948,30	(35.389.306,47) 43.442.948,30	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(23.980.269,35) 25.012.087,79	(23.980.269,35) 25.012.087,79	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(-,-) 2.885,57	(-,-) 2.885,57				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14.044.483,42) 5.408.846,05	(11.713.666,99) 3.549.821,57	(2.330.816,43) 1.859.024,48	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
Sonstige Verbindlichkeiten	(221.376,38) 275.214,07	(221.376,38) 275.214,07	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
Gesamtbetrag	(754.388.819,59) 788.365.931,05	(96.431.924,07) 99.317.250,98	(657.956.895,52) 689.048.680,07	(554.437.099,81) 578.473.822,26	(653.244.387,89) 669.632.724,93	(6.762.714,25) 5.469.309,02

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 2021, den Wirtschaftsplan 2022 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.

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 für die 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 2021 ausnahmslos erfüllt. 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 2021 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RWT Crowe GmbH, 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 2021 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 März 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS



Thomas Adler



Bianka Durst



Silvia Fischer



Thomas Fuhrmann



Philipp Hill



Doris Höh



Christian Köhler



Martin Körner



Gabriele
Nuber-Schöllhammer



Peter Pätzold



Thorsten Puttenat



Petra Rühle



Michael Schrade



Jitka Sklenářová



Johanna Tiarks



Dr. Carl-Christian
Vetter

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 2021 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 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 Gesellschafterin 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 Kodex vollständig entsprochen.

Stuttgart, 21.03.2022



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Samir M. Sidgi
Vorsitzender
der Geschäftsführung



Helmuth Caesar
Geschäftsführung

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Firma

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft
mit beschränkter Haftung (SWSG)

Anschrift

70329 Stuttgart, Augsburgener 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. Oktober 1990

Stammkapital

50.000.000,- Euro

Alleingesellschafterin

Landeshauptstadt Stuttgart

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen im Geschäftsbericht der SWSG verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die nicht inhaltlich geprüfte Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart sowie den Bericht des Aufsichtsrats. Unsere Prüfungsurteile zu Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Erkenntnissen ausweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUF SICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft und der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 25. Februar 2022

RWT Crowe GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft