

Stuttgart, 22.04.2024

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Jahresabschluss 2023 und Umsetzungsstand der strategischen Zielvorgaben

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	03.05.2024

Beschlussantrag

1. Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH wird beauftragt,
 - a) den Jahresabschluss zum 31.12.2023 in der vorliegenden Fassung festzustellen,
 - b) den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 5.205.112,29 EUR den Rücklagen zuzuführen,
 - c) die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten,
 - d) den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.
2. Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen nimmt den Bericht zum Umsetzungsstand der strategischen Zielvorgaben zur Kenntnis.

Hinweis:

Mitglieder des Aufsichtsrats der SWSG sind bei Beschlussziffer 1.d) (Entlastung des Aufsichtsrats) befangen und dürfen an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilnehmen.

Begründung

1. Jahresabschluss 2023 der SWSG

Die SWSG schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 11.998 TEUR (VJ 9.501 TEUR) ab. Davon wurden vorab mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Vorschlag der Geschäftsführung 4.100 TEUR in die Bauerneuerungsrücklage und 2.693 TEUR in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn liegt damit bei 5.205 TEUR (VJ 5.007 TEUR), dieser soll ebenfalls in voller Höhe den Rücklagen zugeführt werden.

Zum 31. Dezember 2023 umfasst der eigene Wohnungsbestand zur Vermietung 19.824 Wohnungen (VJ 19.580), 407 Gewerbeeinheiten (VJ 402) sowie 11.038 Garagen und Stellplätze (VJ 10.860). Wie schon im Vorjahr beträgt der Marktanteil der SWSG am gesamten Wohnungsbestand in Stuttgart ca. 6%. Der Marktanteil der SWSG bei Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Stuttgart beträgt unverändert ca. 9%. Die SWSG stellt damit 54,8% der preisgebundenen Wohnungen in Stuttgart zur Verfügung.

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2023 46,2 Mio. EUR (VJ 46,2 Mio. EUR) aufgewendet.

In Modernisierungen und energetische Sanierung wurden 12,7 Mio. EUR (VJ 7,1 Mio. EUR) investiert. Somit wurden 159 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ 116) modernisiert, bei weiteren 213 Einheiten (VJ 209) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2023 78,9 Mio. EUR (VJ 68,4 Mio. EUR) in den Mietwohnungsneubau und für den Ankauf von Objekten investiert. 289 Mietwohnungen, eine Gewerbeeinheit und 171 Garagen/Stellplätze (VJ 286 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 101 Garagen/Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich zum 31.12.2023 314 Mietwohnungen, sieben gewerbliche Einheiten und 186 Garagen/Stellplätze.

Im Berichtsjahr wurden keine Eigentumswohnungen übergeben (VJ 25).

Vergleich der Bautätigkeiten		
	2022	2023
	<i>Wohneinheiten</i>	<i>Wohneinheiten</i>
Fertig gestellte Neubauprojekte	286	289
Im Bau befindliche Neubauprojekte	568	314
Summe Neubau	854	603
Fertig gestellte Modernisierungen	116	159
Im Bau befindliche Modernisierungen	209	213
Summe Modernisierung	325	372
Summe	1.179	975

Ertragslage nach Geschäftsbereichen		
	2022	2023
	<i>in TEUR</i>	<i>in TEUR</i>
Operatives Ergebnis aus:		
Hausbewirtschaftung	10.658	12.754
Bau-, Verkaufs- Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	3.073	-56
Operatives Ergebnis gesamt	13.731	12.697
Steuern vom EuE	-4.230	-699
Jahresüberschuss	9.501	11.998
Einstellung in die Rücklagen	-4.494	-6.793
Bilanzgewinn	5.007	5.205

Der Beitrag aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,1 Mio. EUR erhöht. Dies ist insbesondere auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge (nachträgliche Aktivierung eines Modernisierungsprojektes und Auflösung von Rückstellungen) zurückzuführen.

Aufgrund der fehlenden Umsatzerlöse aus Bauträgertätigkeiten hat sich der Beitrag aus der Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit auf -56 TEUR verringert.

Das Eigenkapital der Gesellschaft wurde 2023 durch die Auszahlung der 1. Tranche der Kapitaleinlage in Höhe von 50 Mio. EUR gestärkt. Die 2. Tranche mit ebenfalls 50 Mio. EUR wurde im März 2024 ausgezahlt. Die Auszahlung der 3. Tranche (100 Mio. EUR) wird im Jahr 2025 erfolgen. Durch die Kapitaleinlage wird die Liquiditäts- und Ertragskraft der SWSG nachhaltig gesteigert. Die Mittel werden in den Bestand investiert und finanzieren das umfangreiche Investitionsprogramm mit.

Die Eigenkapitalquote (inkl. Sonderposten und passivem Rechnungsabgrenzungsposten) beträgt 39,5 % (VJ 37,4 %). Wie in den Vorjahren verzichtet die Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) auf eine Dividendenausschüttung. Durch die vollständige Thesaurierung steht das Ergebnis für zukünftige Investitionen und Modernisierungen zur Verfügung.

Der Jahresabschluss 2023 ist von der RWT Crowe GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatergesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (§ 53 Haushaltsgrundsätzegesetz) ergab keine Besonderheiten.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft behandelte in seiner Sitzung am 18. März 2024 den Jahresabschluss 2023.

Bestellung des Wirtschaftsprüfers 2024

Der Public Corporate Governance Kodex der LHS sieht in einem fünfjährigen Turnus einen Wechsel der Abschlussprüfer bei den städtischen Teilnehmungsunternehmen vor. Der Weisungsbeschluss für den Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der SWSG zur Wahl des neuen Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024 erfolgt deshalb im einem separaten Beschluss (vgl. GRDRs 300/2024). Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat ist für den 16. Mai 2024 vorgesehen.

2. Umsetzungsstand der strategischen Zielvorgaben

Die Geschäftsführung informiert über den Umsetzungsstand der strategischen Zielvorgaben (vgl. GR Drs 778/2020) im Sachvortrag.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlage *(nur für die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen)*
- SWSG Jahresabschluss 2023

Hinweis: Die Anlage steht in KSD / KORVIS als PDF-Dokument zur Verfügung.

Klimarelevanz

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Finanzielle Auswirkungen

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>