

Stuttgart, 22.03.2023

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Jahresabschluss 2022

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Beschlussfassung | öffentlich | 31.03.2023 |

Beschlussantrag

Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH wird beauftragt,

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2022 in der vorliegenden Fassung festzustellen,
2. den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 5.006.980,08 EUR den Rücklagen zuzuführen,
3. die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten,
4. als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 die RWT Crowe GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart zu bestellen,
5. den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten.

Hinweis:

Mitglieder des Aufsichtsrats der SWSG sind bei Beschlussziffer 5 (Entlastung des Aufsichtsrats) befangen und dürfen an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilnehmen.

Kurzfassung der Begründung

Die SWSG schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 9.501 TEUR (VJ 15.929 TEUR) ab. Davon wurden vorab mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf Vorschlag der Geschäftsführung 3.600 TEUR in die Bauerneuerungsrücklage und 894 TEUR in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn liegt damit bei 5.007 TEUR (VJ 5.106 TEUR), dieser soll ebenfalls in voller Höhe den Rücklagen zugeführt werden.

Zum 31. Dezember 2022 umfasst der eigene Wohnungsbestand zur Vermietung 19.580 Wohnungen (VJ 19.187), 408 Gewerbeeinheiten (VJ 402) sowie 10.860 Garagen und Stellplätze (VJ 10.782). 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 ca. 54% der preisgebundenen Wohnungen in Stuttgart zur Verfügung.

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2022 46,2 Mio. EUR (VJ 35,7 Mio. EUR) aufgewendet. In Modernisierung und energetische Sanierung wurden 7,1 Mio. EUR (VJ 3,1 Mio. EUR) investiert.

116 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ 45) konnten modernisiert werden, bei weiteren 209 Einheiten (VJ 161) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2022 68,4 Mio. EUR (VJ 79,4 Mio. EUR) in den Mietwohnungsneubau und für den Ankauf von Objekten investiert.

286 Mietwohnungen, eine Gewerbeeinheit und 101 Garagen/Stellplätze (VJ 199 Wohnungen und 197 Garagen/Stellplätze) konnten fertig gestellt werden. Im Bau befanden sich zum 31.12.2022 568 Mietwohnungen, vier gewerbliche Einheiten und 123 Garagen/Stellplätze.

Nachfolgend der Vergleich der Wohneinheiten 2022 zu 2021

| | 2021 <i>Wohneinheiten</i> | 2022 <i>Wohneinheiten</i> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Fertig gestellte Neubauprojekte | 199 | 286 |
| Im Bau befindliche Neubauprojekte | 554 | 568 |
| Summe Neubau | 753 | 854 |
| Fertig gestellte Modernisierungen | 45 | 116 |
| Im Bau befindliche Modernisierungen | 161 | 209 |
| Summe Modernisierung | 206 | 325 |
| Summe | 959 | 1.179 |
| <i>Veränderung zum Vorjahr</i> | <i>73</i> | <i>220</i> |

Im Bauträgergeschäft wurden im Berichtsjahr 25 Eigentumswohnungen an die Käufer übergeben (VJ 0).

Ertragslage nach Geschäftsbereichen

| | 2021 in TEUR | 2022 in TEUR |
|---|-----------------|-----------------|
| Operatives Ergebnis aus: | | |
| Hausbewirtschaftung | 21.565 | 10.658 |
| Bau-, Verkaufs- Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit | -869 | 3.073 |
| Operatives Ergebnis gesamt | 20.696 | 13.731 |
| Steuern vom EuE | -4.767 | -4.230 |
| Jahresüberschuss | 15.929 | 9.501 |
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | -4.900 | -3.600 |
| Einstellung in die Gewinnrücklagen | -5.923 | -894 |
| Bilanzgewinn | 5.106 | 5.007 |

Der Beitrag aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 10.907 TEUR verringert, was auf den höheren Instandhaltungsaufwand zurückzuführen ist. Der Beitrag aus der Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit hat sich um rund 3.942 TEUR erhöht.

Die Eigenkapitalquote (inkl. Sonderposten und passivem Rechnungsabgrenzungsposten) beträgt 37,4 % (VJ 38,0 %). Wie in den Vorjahren verzichtet die Landeshauptstadt auf eine Dividendenausschüttung. Durch die vollständige Thesaurierung steht das Ergebnis für zukünftige Investitionen und Modernisierungen zur Verfügung.

Der Jahresabschluss 2022 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 27. März 2023 den Jahresabschluss 2022 mit Anhang und Lagebericht sowie den Prüfbericht.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlage (Nur für die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen)
Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht)

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

Finanzielle Auswirkungen

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>