

Stuttgart, 25.05.2022

## **Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Jahresabschluss 2021**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	03.06.2022

### **Beschlussantrag**

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

1. den Jahresabschluss zum 31.12.2021 in der vorliegenden Fassung festzustellen,
2. den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 5.106.047,64 EUR den Rücklagen zuzuführen,
3. die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten,
4. als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 die RWT Crowe GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart zu bestellen,
5. den Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 zu entlasten.

## Begründung

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

Die SWSG schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von 15.929 TEUR (VJ. 17.650 TEUR) ab. Davon werden 4.900 TEUR in die Bauerneuerungsrücklage und 5.923 TEUR in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn liegt damit bei 5.106 TEUR (VJ. 5.377 TEUR), dieser soll in voller Höhe den Rücklagen zugeführt werden.

Zum 31. Dezember 2021 umfasst der eigene Wohnungsbestand zur Vermietung 19.187 Wohnungen (VJ. 18.952), 402 Gewerbeeinheiten (VJ. 407) sowie 10.782 Garagen und Stellplätze (VJ. 10.560). 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 ca. 9%. Die SWSG stellt damit ca. 54% der preisgebundenen Wohnungen in Stuttgart zur Verfügung.

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2021 35,7 Mio. EUR (VJ. 31,9 Mio. EUR) aufgewendet. Für Modernisierung und energetische Sanierung wurden 3,1 Mio. EUR (VJ. 4,5 Mio. EUR) investiert.

45 Wohn- und Gewerbeeinheiten (VJ. 95) konnten modernisiert werden, bei weiteren 163 Einheiten (VJ. 123) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2021 79,4 Mio. EUR (VJ. 87,3 Mio. EUR) in den Mietwohnungsneubau und für den Ankauf von Objekten investiert.

199 Mietwohnungen und 197 Garagen/Stellplätze (VJ. 224 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 103 Garagen/Stellplätze) konnten fertig gestellt werden. Im Bau befanden sich zum 31.12.2021 554 Mietwohnungen, 5 gewerbliche Einheiten und 187 Garagen/Stellplätze.

Vergleicht man die aufgewendeten Mittel in 2021 für fertig gestellte und im Bau befindliche Projekte gesamt mit dem Vorjahr, so ergibt sich folgendes Bild:

	2021	2020
	<i>Wohneinheiten</i>	<i>Wohneinheiten</i>
Fertig gestellte Neubauprojekte	199	224
Im Bau befindliche Neubauprojekte	554	448
<b>Summe Neubau</b>	<b>753</b>	<b>672</b>
Fertig gestellte Modernisierungen	45	95
Im Bau befindliche Modernisierungen	161	119
<b>Summe Modernisierung</b>	<b>206</b>	<b>214</b>
<b>Summe</b>	<b>959</b>	<b>886</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>	<b>73</b>	

Im Bauträgergeschäft wurden im Jahr 2021 keine Eigentumswohnungen an die Käufer übergeben (VJ. 18 Eigentumswohnungen).

### **Ertragslage nach Geschäftsbereichen**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Operatives Ergebnis aus:	TEUR	TEUR
· Hausbewirtschaftung	21.565	22.758
· Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	-869	697
<b>Operatives Ergebnis gesamt</b>	<b>20.696</b>	<b>23.455</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.767	-5.805
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>15.929</b>	<b>17.650</b>
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-4.900	-4.900
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-5.923	-7.373
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>5.106</b>	<b>5.377</b>

Der Beitrag aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1.193 TEUR, der Beitrag aus der Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit hat sich um rund -1.566 TEUR verringert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 33,4 % (VJ. 33,5 %). 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 2021 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 Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft behandelte in seiner Sitzung am 21. März 2022 den Jahresabschluss 2021 mit Anhang und Lagebericht sowie den Prüfbericht.

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

Anlage (*Nur für die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen*)  
Jahresabschluss 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht)  
**Hinweis: Die Anlage steht in KSD / KORVIS als PDF-Dokument zur Verfügung**

**Finanzielle Auswirkungen**

<Finanzielle Auswirkungen>

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Anlagen

<Anlagen>