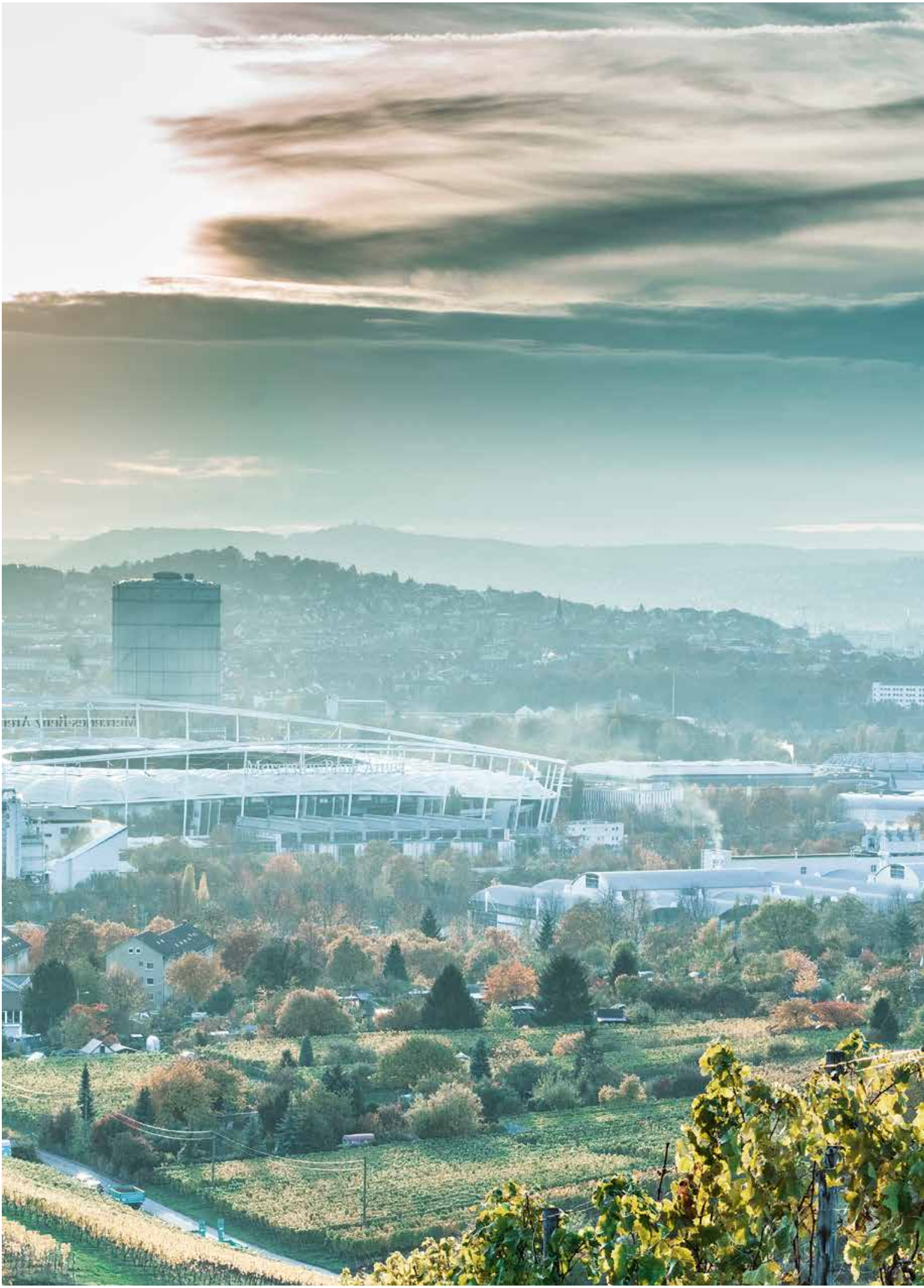
GESCHÄFTSBERICHT 2015

SWSG 2015 – AUF EINEN BLICK

		2015	2014
Umsatzerlöse	Mio. €	163,9	142,4
Bilanzgewinn	Mio. €	5,5	5,5
Jahresüberschuss	Mio. €	14,8	16,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	55,3	47,3
Bilanzsumme	Mio. €	1.040,9	1.001,3
Eigenkapital	Mio. €	361,0	346,1
Eigenkapitalquote	in %	34,7	34,6
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)		155	154
Hausbewirtschaftung			
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	18.204	17.886
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	417	406
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	134,3	130,5
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	€	6,92	6,84
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	352	89
Baubeginne Neubau	Wohnungen	260	157
Investition Neubau/Ankäufe	Mio. €	48,3	45,5
Investition Modernisierung	Mio. €	22,7	24,9
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	32,2	29,0
Investitionen/Aufwand Immobilienbestand gesamt	Mio. €	103,2	99,4
Bauträger			
Übergebene Einheiten	Einheiten	58	32
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €	29,2	11,6

Als wirtschaftlich starkes Wohnungsunternehmen stellt die SWSG im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebens- und preiswerten Wohnraum bereit.




In Stuttgart zu Hause.





INHALT

02 **SWSG 2015**
08 Kompetenzzentrum für den Wohnungsbau
10 Ein Unternehmen mit Werten
12 2015 – das Jahr im Überblick

22 **Werte leben**
24 Die Grundlagen unseres Handelns
26 Heimspiel für besseres Wohnen und lebendige Quartiere
36 Gute Ideen für den Wohnungsbau in Stuttgart
38 Modernes Personalmanagement für eine attraktive SWSG

44 **Lagebericht**
46 A. Grundlagen des Unternehmens
47 B. Wirtschaftsbericht
60 C. Nachtragsbericht
60 D. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

66 **Jahresabschluss**
68 Bilanz
70 Gewinn- und Verlustrechnung
72 Anhang
86 Bericht des Aufsichtsrats
88 Public Corporate Governance
89 Rechtliche Verhältnisse
90 Bestätigungsvermerk



„Für viele Fragen zum Wohnungsbau ist die SWSG bei der Landeshauptstadt als Adresse ersten Ranges bekannt.“

Michael Föll Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart und Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

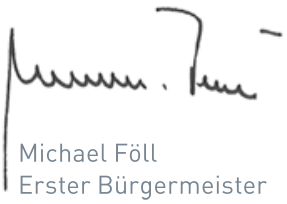
KOMPETENZZENTRUM FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Stuttgart ist eine beliebte Stadt. Hier prosperiert die Wirtschaft, viele Freizeit- und Kulturangebote sowie zahlreiche Naherholungsgebiete machen die Landeshauptstadt besonders lebenswert. Viele Menschen möchten hierher ziehen. Auf die hohe Nachfrage hat die Landeshauptstadt reagiert und das Bündnis für Wohnen ins Leben gerufen. Für die Ziele des Bündnisses ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft ein wichtiger Partner. So ist sie mit ihren 410 fertiggestellten Neubauwohnungen im Jahr 2015 der Motor für den Wohnungsbau in Stuttgart.

Ein wichtiger Ansprechpartner für die Landeshauptstadt ist die SWSG auch beim Thema Flüchtlingsunterbringung. Das Wohnungsunternehmen hat im Auftrag der Landeshauptstadt bis Ende 2015 in sehr kurzer Zeit den Bau von 18 Unterkünften für knapp 1500 Menschen bewerkstelligt. Dieses Tempo werden die Stadt und die SWSG im laufenden Jahr noch erhöhen. Die SWSG leistet damit einen bedeutenden Beitrag für den Stuttgarter Weg, dem Ziel, Flüchtlinge über das gesamte Stadtgebiet verteilt in möglichst vielen Standorten adäquat unterzubringen.

Doch auch für viele andere Fragen zum Wohnungsbau ist die SWSG bei der Landeshauptstadt als Adresse ersten Ranges bekannt. Wenn es vonseiten der Landeshauptstadt um die Verbesserung des Stadtbildes geht, ist die SWSG mit ihrem Rat, und besonders mit ihren Taten sehr gefragt. Zur Zufriedenheit aller bewältigt das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt schwierige Projekte. Ich denke beispielsweise an die 2015 fertiggestellte neue Ortsmitte in Stuttgart-Botnang. Nach einigen Rückschlägen hat die SWSG die bewegte Projektgeschichte zu einem guten Ende gebracht. Die SWSG ist mehr als ein Bestandshalter. Soziale Verantwortung trifft hier auf Professionalität. Deshalb danke ich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWSG für ihren vielfältigen Einsatz. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat ein besonderes Kompetenzzentrum für den Wohnungsbau. Wir sind froh, dass wir die SWSG haben.

Stuttgart, im April 2016



Michael Föll
Erster Bürgermeister
der Landeshauptstadt Stuttgart,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

„Die SWSG nimmt eine partnerschaftliche Rolle ein, um als starkes Wohnungsunternehmen Antworten auf die Lebenssituationen ihrer Mieterinnen und Mieter zu finden.“



Samir Sidgi Vorsitzender der Geschäftsführung



Helmuth Caesar Technischer Geschäftsführer

EIN UNTERNEHMEN MIT WERTEN

Das Engagement der SWSG für mehr Wohnraum in Stuttgart trägt Früchte. 2015 hat das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt 352 Miet- und 58 Eigentumswohnungen fertiggestellt. 410 Neubauwohnungen in einem Jahr – dieses Ergebnis zeigt: Die SWSG wird ihrem Anspruch gerecht, beim Neubau in der Landeshauptstadt Stuttgart eine Vorreiterrolle einzunehmen. Gleichzeitig bleibt die SWSG dem Anspruch treu, neben guten auch günstige Wohnungen anzubieten. 2015 hat das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt deshalb 217 Förderanträge für Sozialwohnungen gestellt und 82 Mietwohnungen in das kommunale Förderprogramm für Bezieher mittlerer Einkommen aufgenommen.

Die hohe Förderquote und das ambitionierte Neubauprogramm entsprechen den Werten, von denen sich das Unternehmen leiten lässt. Doch es geht um noch viel mehr als um die eigenen vier Wände zu niedrigen Mieten. Als Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt stellt die SWSG preisgünstigen und lebenswerten Wohnraum in Stuttgart zur Verfügung. Dazu hat sich das Unternehmen verschiedenen Grundsätzen verschrieben, die wir in diesem Geschäftsbericht zusammengefasst haben.

Die SWSG fungiert nicht bloß als Vermieter, sie nimmt eine partnerschaftliche Rolle ein, um als starkes Wohnungsunternehmen Antworten auf die Lebenssituationen ihrer Mieterinnen und Mieter zu finden, seien es Familien oder Singles, Kinder oder Senioren. Bezahlbare Mieten und solides Wirtschaften gehören für die SWSG zusammen. Vielfalt in den Quartieren sorgt für ein attraktives Wohnumfeld und schafft, verbunden mit einem modernen Bestand, ein Stuttgart, das noch lebenswerter ist.

Diese Aufgaben kann nur eine wirtschaftlich starke SWSG erfüllen. Auch das gute Ergebnis des Jahres 2015 trägt zur Stärke des Wohnungsunternehmens der Landeshauptstadt bei. An diesem Ergebnis haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWSG einen entscheidenden Anteil. Dafür danken wir. Nur mit ihrer großen Kompetenz und durch ihr persönliches Engagement kann die SWSG die Ziele ihres anspruchsvollen Wertekatalogs erreichen.

Stuttgart, im April 2016



Samir Sidgi Helmuth Caesar

2015 – DAS JAHR IM ÜBERBLICK



Lars Hoffmann.



Neue Systembauten für Flüchtlinge in Mühlhausen.

JAN

SWSG hat neuen Bereichsleiter Bestandsmanagement

Mit dem Jahreswechsel hat Lars Hoffmann seinen neuen Posten als Bereichsleiter Bestandsmanagement angetreten. Hoffmann arbeitet seit 15 Jahren bei der SWSG und hat verschiedene Positionen in der Projektentwicklung und dem Bestandsmanagement bekleidet. Zuletzt war der Betriebswirt Leiter des Kundencenters Bad Cannstatt.

Bauarbeiten an der Freihofstraße beginnen

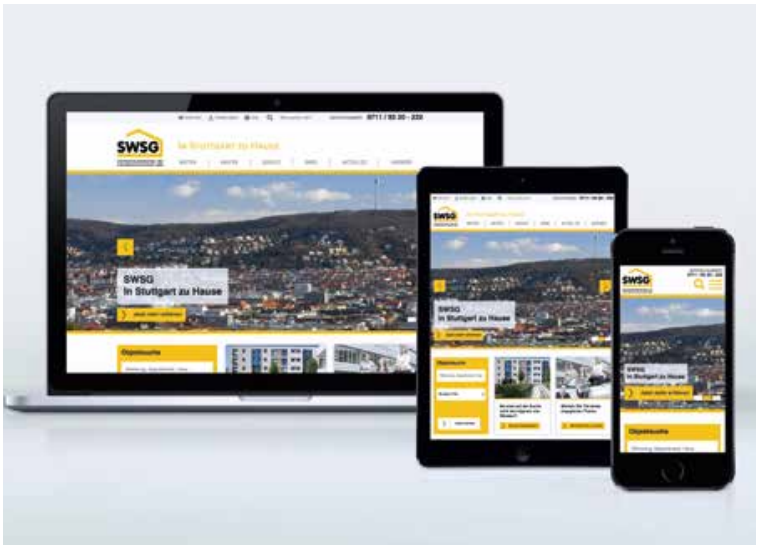
Ein wichtiges Projekt für Stuttgart-Stammheim realisiert die SWSG an der Freihofstraße, Ecke Korntaler Straße. Nach dem Abriss der kleinteiligen und unansehnlichen Altbebauung beginnt die SWSG mit der Errichtung eines neuen Gebäudes aus einem Guss. Elf Wohnungen und eine Gewerbeeinheit kommen an der Stelle unter, davor entsteht ein kleiner Platz, der sich an die benachbarte Stadtbahn-Haltestelle anschließt. Damit verbessert die SWSG nachhaltig das Erscheinungsbild Stammheims und wird ihrem Auftrag der Stadtreparatur gerecht.

Weitere Systembauten für Flüchtlinge sind fertig

Die SWSG baut weitere Flüchtlingsunterkünfte und übergibt der Landeshauptstadt den fünften Standort an der Wagrainstraße in Stuttgart-Mühlhausen zur Belegung mit Flüchtlingen. Die SWSG fungiert seit 2013 für ihre Gesellschafterin, die Landeshauptstadt Stuttgart, als Projektsteuerer. Bis zum Ende des Jahres schafft die SWSG für knapp 1.500 Schutz suchende Menschen Obdach in 18 Gebäuden. Diese werden 2015 an sieben Standorten in einer standardisierten Systembauweise errichtet, mit der die Zeit zwischen Auftrag und Fertigstellung im Vergleich zu konventionellen Bauten um etwa die Hälfte verkürzt werden kann. Die einfach ausgestatteten Unterkünfte erfüllen dabei weitgehend alle bautechnischen Standards, vom Brand- bis zum Lärmschutz. 2016 entstehen auf das ganze Stadtgebiet verteilt voraussichtlich knapp 4.000 weitere Plätze in neu gebauten Flüchtlingsunterkünften mit 50 weiteren Gebäuden, alle von der SWSG errichtet.



Das Concierge-Büro in Botnang hat weiterhin geöffnet.



Der neue SWSG-Web-Auftritt.

FEB MÄR

Concierge-Projekt geht in neue Runde

Die SWSG vereinbart mit der Neuen Arbeit gGmbH, einem Tochterunternehmen der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart, die Fortführung des Concierge-Projekts für das laufende und weitere zwei Jahre. In der Hochhaussiedlung der Botnanger Paul-Lincke-Straße sorgen Mitarbeiter für mehr Sicherheit, etwa durch Kontrollgänge, unterstützen die Mieterinnen und Mieter, indem sie Päckchen entgegennehmen, und wechseln mal eine defekte Glühbirne oder erledigen andere kleine Reparaturaufgaben. Seit 2009 gibt es den Concierge-Dienst, der die Lebensqualität im Quartier deutlich verbessert. Langzeitarbeitslose haben die Chance, durch die Arbeit im Projekt eine Stelle auf dem regulären Arbeitsmarkt zu bekommen. Die SWSG fördert das Projekt mit 54.000 Euro im Jahr.

Neuer Internetauftritt für mehr Kundenfreundlichkeit

Zehn Jahre ist der alte Internetauftritt der SWSG schon alt. Im März 2015 geht nun die neue Webseite online. Aktueller und ansprechender, mehr Bilder und Informationen sowie zahlreiche kundenfreundliche Applikationen zeichnen den neuen Auftritt unter www.swsg.de aus. Außerdem lassen sich die Inhalte auf Smartphones bequem anschauen.



Helmuth Caesar, Technischer Geschäftsführer der SWSG, spricht zur Eröffnung des Nachbarschaftszentrums Trio 9a im Raitelsberg.



Nicht nur Graffiti gab es bei der Sommerakademie in den SWSG-Häusern an der Lübecker Straße.

APR MAI

Raitelsbergsiedlung bekommt neues Familienzentrum

Nach drei Jahren Konzeptions- und Umbauzeit wird das neue Nachbarschafts- und Familienzentrum Trio 9a im Raitelsberg eröffnet. 2012 haben Bewohner und Interessengruppen die Begegnungsstätte angeregt. Ämter, Gruppen sowie die SWSG haben sich für einen Quartierstreffpunkt eingesetzt. Nachdem die Einrichtung bereits im März ihre Pforten geöffnet hat, feiern Bewohner und Vertreter der Kommunalpolitik und Verwaltung bei einem Festakt den neuen Treffpunkt, der seither mit einem breiten Programm viel Zuspruch erhält. Der Name wurde nach einem Wettbewerb gewählt und leitet sich von den Anfangsbuchstaben der Worte „Treffpunkt Raitelsberg im Osten“ ab sowie von seiner Hausnummer 9a in der Abelsbergstraße.

Sommerakademie weckt im Hallschlag Kreativität

Die Projektinitiative „Stuttgart hoch 5“ und das Kulturkabinett haben erstmals das Sommeratelier Hallschlag veranstaltet. Rund 70 Jugendliche und junge Erwachsene im Alter zwischen zwölf und 20 Jahren haben an einem von sechs Workshops zum Thema „Erfinde deinen Stadtteil NEU!“ teilgenommen. Die Angebote: Stadtlabor Hallschlag, Create your own Wohlfühl-Lounge, Musikproduktion, Graffiti, Hallschlag Reporter und das Filmstudio Hallschlag unter Beteiligung der Bavaria-Fernsehproduktion im nahen Römerkastell. Die SWSG hat die Aktion mit der Bereitstellung von leeren Wohnungen in der Lübecker Straße sowie mit einer Spende unterstützt.



Das Wohnungsbauprojekt Uhuweg in Stuttgart-Weilimdorf.



Objektbetreuer und Lars Hoffmann, Bereichsleiter Bestandsmanagement, testen die neuen E-Bikes.

JUN JUL

Neue Wohnungen für Mieter in Weilimdorf

Das Bauprojekt Uhuweg in Weilimdorf ist fertig. 48 neue Mietwohnungen stellt die SWSG nach zweijähriger Bauzeit zur Verfügung. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Grundrisse passen zu den Wünschen von Familien, Singles und Paaren. Neben den Mietwohnungen waren um den Jahreswechsel 2014/2015 bereits 26 Eigentumswohnungen übergeben worden, sodass insgesamt 74 Neubauwohnungen mit knapp 6.900 Quadratmeter neuer Wohnfläche entstanden sind. Die nicht mehr sanierbare Altbebauung bot auf 56 kleinen Wohnungen bloß knapp 2.900 Quadratmeter Wohnfläche.

Objektbetreuer radeln bequem durch den Bestand

Objektbetreuer der SWSG sind nun auch mit dem E-Bike unterwegs. Damit setzt das Unternehmen einen eigenen Akzent in der Diskussion um Feinstaub, Stau und Luftverschmutzung. Die SWSG schafft zunächst in einem Pilotprojekt fünf E-Bikes an, mit denen Objektbetreuer umweltfreundlich, schnell und komfortabel zwischen den einzelnen Wohnungsbeständen der SWSG im Stadtgebiet pendeln können. Das Konzept hat sich bewährt und wird 2016 flächendeckend umgesetzt. Der Anschaffung liegt eine Idee zugrunde, die Mitarbeiter beim innerbetrieblichen Vorschlagswesen formuliert haben.



Das Wohnungsbauprojekt in der Haldenrainstraße in Zuffenhausen-Rot.



Der neue Vorstand des SWSG-Mieterbeirats: Ruth Gunia, Vorsitzender Roland Heine (Mitte) und Rolf Spitz.

AUG

Zweiter Bauabschnitt für mehr Wohnungen in Rot

Bereits 2014 hatte die SWSG in der Haldenrainstraße 45 Wohnungen fertiggestellt. Nun beginnt das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt mit dem zweiten Bauabschnitt. 49 Wohnungen sind geplant, davon 25 öffentlich gefördert. Bis zum Jahreswechsel 2017/2018 wird der Straßenzug im Stadtteil Rot in neuem Glanz erstrahlen. Die beiden Projekte in der Haldenrainstraße schließen an die neue Roter Ortsmitte an, den Hans-Scharoun-Platz. Damit hat Stuttgart-Zuffenhausen eine neue Vorzeige-Adresse.

Engelbergstraße wird bald begehrte Adresse

Die Zahlen sprechen für sich: 86 Wohnungen, 22 öffentlich gefördert, neun für Senioren ausgestattet und drei rollstuhlgerecht sowie eine Kindertagesstätte – der Lurchweg und die Engelbergstraße in Stuttgart-Weilimdorf werden nach der Fertigstellung des im Juli begonnen Projekts einen ganz anderen Charakter als vorher erhalten. Bis zum Spätjahr 2017 werden die Wohnungen zur Verfügung stehen. Die alte Bebauung ist nicht mehr zeitgemäß und bietet außerdem 16 Wohnungen weniger.

Mieterbeiratsvorstand stellt sich neu auf

Der Mieterbeirat hat einen neuen Vorstand. Da der 74-jährige Gunter Reich für das Amt nicht mehr zur Verfügung stand, wählen die Beiräte den 69-jährigen Roland Heine aus Neugereut zu ihrem neuen Vorsitzenden. Die beiden bisherigen Vorstandsmitglieder Ruth Gunia und Rolf Spitz bleiben im Amt. Gunter Reich, Urgestein des Heslacher Eiernests, beendete seine Vorstandstätigkeit nach 26 Jahren, von denen er 13 Jahre das Gremium als Vorsitzender leitete. Die SWSG würdigte seine Verdienste bei einem gemeinsamen Abendessen mit dem Ersten Bürgermeister der Landeshauptstadt, Michael Föll, SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi sowie verschiedenen Führungskräften.



Anlass für gute Gespräche bot die Feier langjährigen Mieterinnen und Mieter der SWSG.



SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi (links), Professor Dr. Jürgen Armbruster, Vorstand der EVA.

SEP

Mieterjubilare feiern mit der SWSG

Das hat bei der SWSG Tradition: Jeden Sommer lädt das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Mieterinnen und Mieter, die 50 Jahre bei der SWSG wohnen, zu einem gepflegten Kaffeeklatsch ein. Passend zur Jubiläumsfeier geht es wie jedes Jahr in ein repräsentatives Hotel, um bei schöner Klaviermusik und guten Gesprächen zu feiern. Die SWSG unterstützt und veranstaltet übers Jahr selbst zahlreiche Anlässe, die den Mietern, der guten Nachbarschaft und dem Zusammenleben zugutekommen. 2015 haben SWSG-Mitarbeiter bei zwölf Feiern mitgewirkt, bei denen das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt als Eigen- oder Mitveranstalter aufgetreten ist.

SWSG unterstützt Psychologische Beratungsstelle

Angesichts der Krisenherde im Nahen Osten und in Afrika brauchen immer mehr Menschen die Hilfe der Psychologischen Beratungsstelle für politisch Verfolgte und Vertriebene in Stuttgart – eine Einrichtung, die von der Evangelischen Gesellschaft (EVA) getragen wird. Die SWSG unterstützt diese wichtige Arbeit mit einer Spende von 10.000 Euro. Neben einem medizinischen Dienst bietet die Einrichtung ambulante Therapien an. Fachleute setzen auf einen ganzheitlichen Ansatz, der das Patienten-Umfeld ebenso berücksichtigt wie deren persönliche kulturspezifische Wahrnehmung von Gewalterlebnissen. Talente, Fähigkeiten, Sprachkenntnisse, Familien oder Freunde der Patienten werden dabei besonders betrachtet. Die meisten Trauma-Patienten kommen aus Afghanistan und Syrien. Insgesamt hat die SWSG 2015 mit ihren Spenden rund 60 Organisationen und karitative Einrichtungen unterstützt.



Technischer Geschäftsführer Helmuth Caesar (links), Edgar Heimerdinger, Vorsitzender des Tafel-Vereins.



Baubürgermeister Peter Pätzold bei seiner Rede zur Eröffnung der neuen Ortsmitte Botnang.

OKT

Neuer Tafel-Transporter dank SWSG-Spende

Die Wirtschaft brummt und trotzdem sind viele Stuttgarterinnen und Stuttgarter auf Sozialhilfe angewiesen. Viele kaufen deshalb Lebensmittel günstig bei der Schwäbischen Tafel Stuttgart ein. Täglich schaffen Helfer etwa 40 Tonnen Lebensmittel von Geschäften der Landeshauptstadt und weit darüber hinaus in die vier Tafel-Läden. Diese logistische Herausforderung unterstützt die SWSG mit einer Spende von 10.000 Euro. Die Schwäbische Tafel setzt die SWSG-Spende für den Kauf eines gebrauchten Transporters ein. Obst und Gemüse, Molkereiprodukte oder Backwaren, alles, was leicht verderblich oder falsch etikettiert ist, kurz vor dem Ablauf der Mindesthaltbarkeit steht oder sonst unverkäuflich, aber einwandfrei ist, kommt Menschen zugute, die von Sozialhilfe leben und daher bei den Tafel-Läden in Stuttgart-Mitte, -Möhringen, -Bad Cannstatt oder Fellbach einkaufen dürfen.

SWSG feiert fertige Ortsmitte in Botnang

Die neue Ortsmitte Botnang ist eröffnet. Bei einem Festakt unter freiem Himmel haben Vertreter des öffentlichen Lebens, darunter Baubürgermeister Peter Pätzold, das fertige Bauprojekt der SWSG gewürdigt. Seit 20 Jahren gibt es entsprechende Pläne, doch erst die SWSG konnte nach der Projektübernahme das anspruchsvolle Vorhaben verwirklichen. Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Gewerbe und Wohnen wurden so im Herzen des Stadtbezirks zu einem neuen Treffpunkt vereint. Baubürgermeister Pätzold lobt die Initiative der SWSG, das Projekt nach der Zahlungsunfähigkeit eines zuvor beauftragten Unternehmens zu übernehmen. „Das ist nicht selbstverständlich, so ein Projekt zu stemmen“, sagt er: „Wir sind froh, dass wir die SWSG haben.“ Bezirksvorsteher Wolfgang Stierle erinnert an die Bürgerbeteiligung, die maßgeblichen Einfluss auf die Gestaltung des Projekts hatte, und hebt die Multifunktionalität des Ensembles hervor mit 50 Wohnungen, einer Kindertagestätte, Musikschule, Begegnungsstätte und verschiedenen Gewerberäumen.



Anja Schmid, Ilona Rauschopf und Ulrike Muche (von links) von IN VIA sowie dazwischen SWSG-Bereichsleiter Bestandsmanagement Lars Hoffmann.



Das Wohnungsbauprojekt Auf der Steig im Hallschlag.

NOV

Sprachpaten bei IN VIA profitieren von SWSG-Unterstützung

Der katholische Verband für Mädchen- und Frauensozialarbeit der Diözese Rottenburg-Stuttgart IN VIA hilft jungen Menschen bei ihrem Start in Deutschland durch spezielle Sprachpatenschaften. Dieses Programm unterstützt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG mit einer Spende von 7.000 Euro. Schon seit über 15 Jahren bietet der Jugendmigrationsdienst von IN VIA außerschulische Sprachförderung für Jugendliche an, die aus aller Welt eingewandert sind. Mit Ehrenamtlichen und Profis schafft die Einrichtung ein erweitertes Sprach-Fundament, mit dem Jugendliche und junge Erwachsene auch in der Schul- und Arbeitswelt bestehen können. Die Organisation bietet eine wichtige Ergänzung zu den oft zu kurz greifenden staatlichen Sprachprogrammen.

SWSG belebt den Hallschlag mit neuen Wohnungen

Die 109 Wohnungen im Karree zwischen den Straßen Hallschlag, Auf der Steig und der Essener Straße sind fertig. Mit seinen sieben Gebäuden bildet das Ensemble ein eigenes kleines Quartier mitten im Bad Cannstatter Stadtteil. 24 Wohnungen sind öffentlich gefördert und für Senioren reserviert. Nach dem Abriss der Altbebauung mit ihren 81 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen fanden Archäologen des Landesdenkmalamtes 2013 etliche Spuren der Römer, die dort an einer Ausfallstraße vor rund 1.800 Jahren hausten.



Das Wohnungsbauprojekt in der Olnhauser und Auricher Straße in Zuffenhausen-Rot.



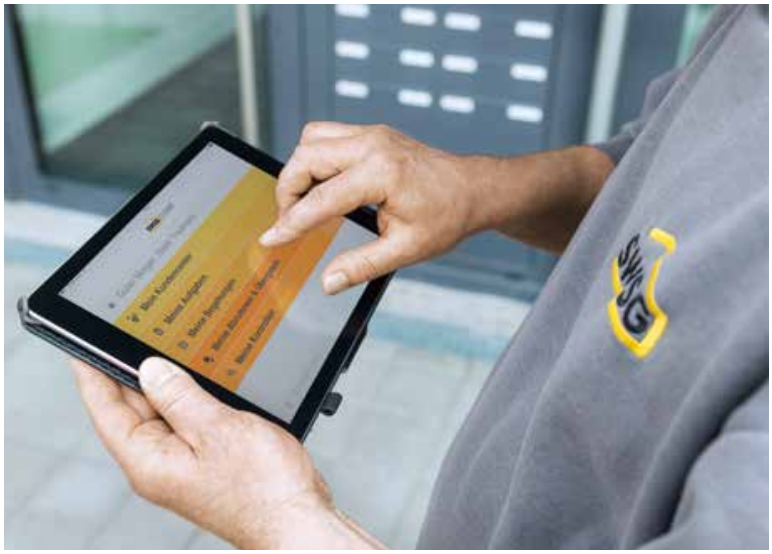
Alexander Englmann (links) und Andrea Günther von MedMobil, SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi.

Neuer Bestand mit zwei selbstverwalteten Pflege-WGs

Einen wichtigen Schritt bei der Erneuerung ihres Bestandes in Zuffenhausen-Rot macht die SWSG in der Auricher/Olnhauser Straße. Die drei fertiggestellten Neubauten schaffen auf über 7.500 Quadratmetern ausreichend Platz für 92 großzügige Wohnungen, 20 davon öffentlich gefördert. Außerdem bietet das Projekt genügend Raum für eine Kita. Zuvor standen dort nicht mehr sanierbare Gebäude, in denen auf knapp 6.700 Quadratmetern 135 teilweise sehr kleine und unzeitgemäße Wohnungen vorhanden waren. In einem der drei neuen Gebäude sind die zwei ersten selbstverwalteten Pflege-Wohngemeinschaften für insgesamt 16 ältere Menschen untergebracht. In anderen Städten bereits erprobt, bietet die SWSG diese Wohnform für ältere Menschen erstmals in Stuttgart an. Dabei bilden Bewohner und Angehörige eine Auftraggeber-Gemeinschaft, die über Pflegedienst und Alltagsbegleiter entscheidet. Beides gehört zum WG-Konzept. Wenige Wochen später beginnt der Einzug in die zweite Pflege-WG. Sie ist kultursensibel und auf die Bedürfnisse von älteren Menschen mit türkischen Wurzeln zugeschnitten.

MedMobil kommt dank SWSG-Spende voran

Patienten, denen der Versicherungsschutz fehlt oder die außerhalb der Gesellschaft stehen und daher kaum Zugang zu einem Arzt haben, können auf eine Einrichtung bauen: In Stuttgart hilft diesen Menschen das MedMobil. Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft unterstützt das Projekt mit einer Spende in Höhe von 10.000 Euro. Seit sechs Jahren macht der Transporter in Stuttgart wöchentlich seine Runde. Ärzte und Pfleger leisten immer an denselben Haltepunkten in der Stadt Hilfe, ohne dass ein Patient eine Versichertenkarte vorzeigen muss.



Elektronisch wickelt die SWSG nun die Wohnungsabnahme beim Auszug eines Mieters ab.



Einfamilienhäuser am Roter Stich in Stuttgart-Zuffenhausen.

DEZ

Mobile Wohnungsabnahme erleichtert Mieterwechsel

Die SWSG führt die Mobile Wohnungsabnahme ein. Objektbetreuer sammeln alle wichtigen Informationen bei einem Wohnungswechsel von nun an vor Ort auf ihrem mobilen Endgerät. Mit einer speziellen Software werden Übergabeprotokolle erstellt sowie Infos über die betreffende Wohnung gesammelt und zentral datentechnisch verarbeitet. Von der Rückzahlung der Kaution bis zu notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen lassen sich so die notwendigen Maßnahmen deutlich leichter veranlassen. Gleichzeitig rationalisiert die SWSG den häufig vorkommenden Prozess beim Auszug eines Mieters.

SWSG übergibt neuen Wohnraum in Zuffenhausen-Rot

Die SWSG übergibt den neuen Eigentümern die ersten der 34 errichteten Einfamilienhäuser am Roter Stich. Auf dem rund 33.000 Quadratmeter großen Konversionsgelände der ehemaligen „Robinson Barracks“ in Zuffenhausen-Rot entstehen außerdem 100 Eigentums- und 70 Mietwohnungen sowie eine Kindertagesstätte für fünf Gruppen.

Startsignal für Neubauten in der Lübecker Straße

Die SWSG startet mit dem Abriss alter Häuser in der Lübecker Straße und schafft damit die Voraussetzung für den Bau moderner und preiswerter Wohnungen. Mit diesem Projekt stellt die SWSG 67 neue Wohnungen bereit, 34 werden öffentlich gefördert. Das Projekt ist Teil einer Gesamtkonzeption, die 161 neue Wohnungen vorsieht, 81 werden durch unterschiedliche Programme gefördert sein. Knapp 11.300 Quadratmeter Wohnfläche schafft die SWSG, fast 2.400 Quadratmeter mehr als zuvor.

Baubeginn für neue Wohnungen an der Zazenhäuser Straße

Im Unteren Hurtweg und der Zazenhäuser Straße haben die Bagger Vorfahrt. Der Bau von 79 Wohnungen beginnt. 48 Wohnungen sind durch unterschiedliche Programme gefördert. Das Projekt ist ein Musterbeispiel für die Innenentwicklung. Zuvor standen dort nicht mehr sanierbare Doppelhaushälften, insgesamt 22 Einheiten. Nun bietet der Baugrund Platz für etwa dreieinhalb Mal so viele Wohnungen. Diese werden im Frühjahr 2018 fertiggestellt sein.





WERTE LEBEN

DIE GRUNDLAGEN UNSERES HANDELNS

Als wirtschaftlich starkes Wohnungsunternehmen stellt die SWSG im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart lebens- und preiswerten Wohnraum bereit. Das ist der zentrale Auftrag, den die SWSG seit Jahrzehnten erfüllt. Doch das Aufgabenspektrum reicht weiter: Nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension sowie gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln sind die Messgrößen für den Erfolg der SWSG. Um dieses Erfolgsversprechen gegenüber den Mieterinnen und Mietern, ihren Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit einzuhalten, agiert die SWSG auf der Grundlage folgender Werte. Diesen Grundsätzen fühlen sich die Geschäftsführung sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWSG besonders verpflichtet.

1. Raum für Zukunft

Die SWSG denkt zukunftsorientiert an die ganze Stadt und setzt sich bereits heute für ein schönes Stuttgart von morgen ein. Ob Neubau, Sanierungen oder Quartiersentwicklung – die SWSG investiert in die Zukunft Stuttgarts. So ebnet sie den Weg für funktionierende Nachbarschaften und ein dauerhaft attraktives Wohnen.

2. In Stuttgart zu Hause

Stuttgart ist Heimat und Heimat ist Zuhause. Bereits seit mehr als 80 Jahren ist die SWSG in Stuttgart tief verwurzelt. Mit rund 18.000 Wohnungen ist sie die wichtigste Vermieterin der Landeshauptstadt. Sie kennt die Menschen, arbeitet für sie und mit ihnen zusammen an dem gemeinsamen Ziel, unser Zuhause zu erhalten und weiter zu verbessern.



3. Partnerschaft

Die SWSG stellt ihre Mieter in den Mittelpunkt ihres Handelns. Sie gibt Sicherheit in jeder Lebenslage und unterstützt durch passgenaue Angebote ihre Mieter individuell im Alltag. Ob häusliche Pflege oder Hilfe bei zwischenmenschlichen Belangen – die SWSG hat einfach die richtige Lösung für die besonderen Seiten des Lebens parat.

4. Ein Zuhause für jedermann

Ob klein oder groß, ob alt oder jung – die SWSG sieht sich für ihre Mieter in der Verantwortung und bietet den richtigen Raum für jedes Bedürfnis. So vereinen sich heterogene und vielfältige Wohnkulturen in stabilen Nachbarschaften.

5. Bezahlbar

Wohnen muss nicht nur lebens- sondern auch preiswert sein. Auf diesem Grundsatz basiert die SWSG. Unser erklärtes Ziel – als sozial ausgerichteter Vermieter – sind Wohnungen zu fairen Mieten. Fast jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in der Landeshauptstadt gehört der SWSG.

6. Solides Wirtschaften

Die SWSG steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. Bereits seit über 80 Jahren verfolgt sie ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Gewinne werden nicht kurzfristig und eigennützig eingesetzt, sondern für das Gemeinwohl reinvestiert. So sieht Erfolg aus, der allen zugutekommt.





HEIMSPIEL FÜR BESSERES WOHNEN UND LEBENDIGE QUARTIERE

Fußballstar Fredi Bobic vergleicht die Entwicklung des Hallschlags seit seiner Jugend

Der Hallschlag verändert sich. Immer weniger erinnert dort an das Wohngebiet mit dem problembeladenen Ruf. Dass der Bad Cannstatter Stadtteil auf dem besten Weg zum lebenswerten Quartier ist, davon hat sich bei einem Spaziergang der wohl berühmteste Sohn des Hallschlags überzeugt: Für Fredi Bobic bot der Rundgang Anlass, in Erinnerungen zu schwelgen.

Geschichten von früher fallen Fredi Bobic fast an jeder Straßenecke ein, etwa jene vom Räuber- und Gendarm-Spiel in der Tiefgarage der „Daimler-Hochhäuser“ oder von den sommerlichen Ausflügen an den Max-Eyth-See mit Fußball und Grillzeug im Gepäck. Der ehemalige VfB-Profi und Fußball-Europameister von 1996 lässt sich an diesem nasskalten Februar-Tag nicht von einem Rundgang mit SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi und Lars Hoffmann, Bereichsleiter Bestandsmanagement, abhalten, auch wenn der Wind pfeift und der Regen einfach nicht aufhören möchte. Doch für einen Rückzieher wegen widriger Umstände macht dem heute 44-jährigen ehemaligen Fußballprofi der Vergleich von damals und heute einfach zu viel Freude.

Dieser Vergleich zwischen Bobics Damals – also den 80ern, 90ern – und heute zeigt gewaltige Unterschiede. Über viele Jahre galt der Hallschlag als ein Stadtteil, der mit vielen Nachteilen belastet ist. Menschen mit niedrigen Einkünften, oft auf staatliche Unterstützung angewiesen, lebten dort. Viele stammten aus anderen Ländern und waren von unterschiedlichen Kulturen geprägt. Überdurchschnittlich viele junge Menschen und davon überdurchschnittlich viele ohne Ausbildung oder Schulabschluss verzeichneten die Statistiker im Hallschlag. Der soziale Druck wurde durch eine hohe Belegungs- und damit Bewohnerdichte noch verstärkt. Ähnliches berichtet Fredi Bobic: „Hier lebten viele Ausländer im Hallschlag, oft in vielköpfigen Familien. Die Deutschen waren in der Minderzahl.“

„Sie selbst haben jugoslawische Wurzeln, wie begegneten sich damals die verschiedenen Volksgruppen?“
„Natürlich hatten die verschiedenen Landsleute untereinander oft engeren Kontakt als mit anderen Volksgruppen, allein schon von der Sprache her. Aber man hat sich gekannt, das war hier eine Riesengemeinschaft.“

„Und wie war das Verhältnis zu Jugendlichen aus anderen Stadtteilen?“
„Klar gab es bei einigen immer mal Gerede: Der kommt vom Hallschlag. Aber das gab es auch bei Leuten aus anderen Stadtteilen.“

„Hatten Sie Nachteile, zum Beispiel bei Bewerbungen, weil Sie vom Hallschlag stammen?“
„Dass der Hallschlag als Wohnort für Bewerbungen nachteilig war? – Nein, das kann ich nicht bestätigen. Ich hatte nie einen Nachteil, weil ich von hier stamme. Für mich war das mein Kiez, hier gehörte ich dazu, da waren meine Kumpels.“

Diesen Kiezcharakter zu erhalten und zwar unter positiven Vorzeichen, das war eine der Vorgaben, warum die Landeshauptstadt Stuttgart den Hallschlag 2007 zum Projektgebiet für die Soziale Stadt gemacht hat. Ziel ist, den Hallschlag zu revitalisieren und die Wohnungsstruktur durch zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zu verbessern. Die SWSG mit ihren rund 1.800 Wohnungen und einem eigenen Kundencenter im Stadtteil ist dabei als Akteur besonders gefragt – und sie hat Ergebnisse vorzuweisen, wie sich an der Kreuzung Essener und Düsseldorfer Straße zeigt.

Dort stoßen drei Quartiere aneinander, die vor ein paar Jahren noch völlig anders aussahen. Lars Hoffmann weist auf den Gebäudezug entlang der Essener Straße. Der Altbau mit den hohen Giebeln und grünen Fensterläden strahlt selbst im fahlen Winterlicht in warmem Gelb. Das Gebäude flankiert ein ganzes Gebiet zwischen Düsseldorfer Straße oben und Am Römerkastell unten, in dem die SWSG knapp 200 Wohnungen neubaugleich modernisiert hat. Zentralheizungen, neue Bäder, Balkone, teilweise neue Grundrisse und moderne Isolierung sind wichtige Stichpunkte, von denen sich die SWSG bis 2015 Straßenzug für Straßenzug bei ihren Modernisierungsabschnitten hat leiten lassen.

Auf der anderen Seite der Düsseldorfer Straße erstreckt sich ebenfalls ein modernisierter Altbau, 2012 wurde das Projekt fertiggestellt. Die 64 Wohnungen bilden gleichzeitig die südöstliche



Lars Hoffmann (im Anschnitt), Samir Sidgi, Fredi Bobic.

„Ich hatte nie einen Nachteil, dass ich von hier stamme. Für mich war das mein Kiez, hier gehörte ich dazu, da waren meine Kumpels.“

Flanke eines Musterbeispiels für die in Stuttgart praktizierte Innenentwicklung. „Da waren doch früher alte Häuser“, erinnert sich Fredi Bobic – es waren die nach dem Architekten benannten Schmitthenner-Bauten, Häuser mit heute unzeitgemäßen Grundrissen und schlechter Bausubstanz. Statt der 81 alten stellt die SWSG nun 109 moderne Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung und schafft so ein Plus von knapp 3.100 Quadratmetern Wohnfläche. Auch 24 Seniorenwohnungen, die öffentlich gefördert sind, sieht das Projekt vor. Die SWSG hat bei diesem Wohnprojekt ein attraktives Konzept verwirklicht, bei dem vier Gebäude entlang der umgebenden Straßen eine Innenhofsituation und genügend Platz für drei weitere Punkt-Häuser schaffen.

Bobic schaut sich um und fragt: „Was haben Sie denn hier investiert?“ – „Rund 80 Millionen Euro“, antwortet Geschäftsführer Sidgi und weist auf das dritte Straßenkarree an der Ecke Düsseldorfer/Essener Straße, das für Architekturfreunde besonders interessant ist. „Hier haben wir Häuser abgerissen, die nicht mehr sinnvoll zu modernisieren waren“, sagt Sidgi. Statt der alten Bebauung reihen sich heute fünf Gebäude entlang der Straße mit Flachdächern, grauen Fensterfaschen und braunen Schiebefensterläden für die französischen Fenster. Die moderne Gestaltung mit Flachdach und vornehmlich zum Hinterhof ausgerichteten Balkonfronten zeichnen das seit 2013 fertiggestellte Neubauprojekt an der Düsseldorfer Straße aus. Für das Projekt mit seinen 64 Wohnungen, teilweise für Bezieher mittlerer Einkommen reserviert, hat die SWSG 2014 eine besondere Anerkennung beim Deutschen Bauherrenpreis erhalten.

Fredi Bobic schaut sich noch einmal um und sieht am Ende der Essener Straße die Reiterkaserne, die alten Wallace-Baracks, die nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte seit 2001 zu einem Dienstleistungszentrum ausgebaut werden. „Dort unten in der Kaserne ist auch viel passiert. Früher saßen ja die Amerikaner in der Kaserne, da konnte man nicht rein. Wenn wir dann mitbekommen haben, dass dort große Militärfahrzeuge standen, haben wir versucht reinzuspicken.



Bottroper Straße.

192

geförderte Wohnungen hat die SWSG in der Bottroper Straße modernisiert.



SWSG Neubauten an der Düsseldorfer Straße.

Heute kann man ja reingehen, das ist schon toll geworden."

„Haben Sie Kontakt zum Hallschlag?"
„Zu Menschen, die heute im Hallschlag leben, habe ich keinen Kontakt mehr. Aber ich habe noch zwei Kumpels von damals, mit denen ich mich immer mal wieder treffe. Das sind Leute, die haben ihren Weg gemacht und leben auch schon lange nicht mehr hier."

„Wenn man seinen Weg macht, zieht man dann vom Hallschlag weg?"
„Damals ging es natürlich für uns um den sozialen Aufstieg, und deshalb ist man auch weggezogen von hier. Und die beiden Freunde sind mit dem, was sie machen, sehr erfolgreich."

Heute muss niemand mehr um des sozialen Aufstiegs willen vom Hallschlag wegziehen.

Im Quartier leben immer mehr Menschen ganz unterschiedlicher Herkunft, mit verschiedener Bildung und Berufen. Trotzdem wird der Hallschlag dadurch nicht hipper oder gar unbezahlbar, dafür aber mehr und mehr an den Bedürfnissen der Bewohner ausgerichtet. Bald kann man im Hallschlag sogar ganz spezielle Angebote für das Alter finden. Ein leeres Grundstück an der Ecke Römerkastell/Essener Straße wartet auf die Bebauung. „Hier errichtet die SWSG ein ganz besonderes Haus, nämlich ein Begegnungszentrum", erklärt Lars Hoffmann.

Einst markierten dort ein Discounter und ein Kino eine unansehnliche Ecke. Die Landeshauptstadt hatte das Gebäude erworben und nach einer Bürgerbeteiligung festgelegt, dass dort ein viergeschossiges Mehrgenerationenhaus entstehen soll. Die SWSG verwirklicht das Projekt, auch der Planungswettbewerb verlief sehr erfolgreich.



Noch 2016 möchte die SWSG mit dem Bau des Hauses beginnen, das im Erdgeschoss einer Infotheke, Gruppenräumen, der internationalen Bibliothek im Hallschlag sowie einem Café Platz bietet.

In den Geschossen über der Begegnungsstätte sind 18 Seniorenwohnungen sowie die dritte selbstverwaltete Pflege-Wohngemeinschaft der SWSG untergebracht. In dieser in Stuttgart noch neuen Wohnform bestimmen die Bewohnerinnen und Bewohner oder deren Angehörige selbst die Grundlagen ihres Zusammenlebens, etwa über den Pflegedienst oder die Alltagsbegleiter, die den Bewohnern beim WG-Alltag zur Hand gehen.

Die Gruppe macht kehrt und wendet sich den Häusern zu, in denen Fredi Bobic seine Jugend verbracht hat. „Wir haben uns hier nicht gelangweilt“, erinnert sich Bobic, „beim VfR-Fußballplatz gab es eine BMX-Bahn und ansonsten viel Gestrüpp. Dort sind wir immer hin, das haben wir dann die Wildnis genannt. Auf dem Gelände der Zuckerfabrik gab es immer was zu entdecken, eigentlich ging es immer zur Sache, egal wo wir waren.“

„Das hört sich sehr nach Rasselbande an …“
„Klar haben wir auch mal was angestellt, aber so war das damals. Das war hier ein Arbeiterviertel, da musste man sich durchbeißen. Wer aufs Gymnasium ging, galt schon als Streber.“ – Fredi Bobic lacht.

„Sie haben Einzelhandelskaufmann gelernt. Ab wann stand der Plan mit dem Profifußball fest?“
„Natürlich wollte ich immer Profifußballer werden, und ich hatte das Glück, an der richtigen Stelle zum richtigen Zeitpunkt die optimale Leistung abrufen zu können. Aber richtig geplant hatte

ich das nie. Noch während meiner Zeit in der Oberliga habe ich zum Beispiel einen Teil meines Einkommens mit meinem erlernten Beruf verdient. Ich finde das auch ganz wichtig, dass man weiß, wie das mit der Stechuhr und dem Acht-Stunden-Tag so ist."

Seit den 60er-Jahren überragen die Daimler-Hochhäuser alle anderen Gebäude des Hallschlags. Der Autohersteller hatte die Häuser für seine Mitarbeiter errichtet und so zogen die Bobics Anfang der 70er-Jahre dort ein. Fredi Bobic kennt hier fast jeden Bordstein. Hier spielte er Fangen, nachts kletterte er auf das Dach des einstigen Supermarkts und schaute in den Sternenhimmel. Hierher kamen die Kinder aus der Nachbarschaft, auch von den nahen SWSG Hochhäusern der Bottroper Straße, die heute nach der Modernisierung in Grau- und Ockertönen einen geschmackvollen Farbakzent setzen.

Die SWSG hat die 192 Sozialwohnungen bis 2014 im bewohnten Zustand modernisiert; neue Heizung, neue Bäder, gute Außenisolierung und neue Fenster – die Gebäude laden nun zum Energiesparen ein. Gleichzeitig hat sich die Außenanlage deutlich gewandelt. Ein Spielplatz und Sitzmöglichkeiten hat die SWSG nach einer Mieterbeteiligung geplant und damit die Bewohner, die aus ganz unterschiedlichen Ländern und Kulturen kommen, an einen Tisch gebracht und in die Gestaltung ihres direkten Umfelds eingebunden. Mit identitätsstiftenden Maßnahmen kennt sich Fredi Bobic aus: „Hier gab es immer viele Nationalitäten, aber wir Jungen haben uns über den Fußball kennengelernt. Der Sport baut die Barrieren ab, jeder wollte an den Ball und alle hatten dasselbe Ziel, da ist es egal, welche Hautfarbe oder Religion jemand hat. Hier haben wir bestimmt 150 Länderspiele ausgetragen mit Deutschen und Jugoslawen, Griechen, Italienern oder Türken, da waren alle dabei und alle haben Fußball miteinander gespielt."

„Wo haben Sie damals auf dem Hallschlag Fußball gespielt?"
„Das war der Bolzplatz hier vor den Daimler-Hochhäusern. Den gibt es ja heute noch, aber mit einem Gummiboden. So etwas nenne ich ja Hightech. Früher war da nur Asphalt oder Beton. Ein aufgeschürftes Knie war damals Standard. Es gab auch keine Flüsternetze im Tor wie heute. Wenn da ein Ball reinging, hat das eben gescheppert. Damals hat sich aber nie jemand beschwert."





„Aber Sie haben nicht nur Fußball gespielt."
„Nein, aber wir haben immer Sport getrieben, nicht nur Fußball. Beim Hochhaus gab es eine Beton-Tischtennisplatte. Einer brachte ein Netz mit und dann haben wir Tischtennis gespielt. Die Metallnetze, wie es sie heute überall gibt, mochten wir damals übrigens gar nicht. Ein Netzroller war damit nicht richtig möglich. Mitte der 80er-Jahre kam dann die Boris-Becker-Zeit. Damals haben wir auf so einer Asphaltfläche zwei Fahrräder abgestellt und dazwischen eine Leine gespannt. Mit Kreide wurde dann das Spielfeld aufgezeichnet und dann ging es mit einem Tennis-Match los."

Die Route geht über die Rostocker Straße zurück Richtung SWSG-Kundencenter, vorbei an Siedlungshäusern, in welche die Familie Bobic Mitte der 80er-Jahre gezogen war. Damals bekam der Teenager Bobic sein eigenes Zimmer. Von dort aus verließ der junge Mann 1990 den Hallschlag.

Nur ein paar Meter weiter dröhnen die Baggermotoren. Die SWSG lässt die Laubenganghäuser in der Dessauer und Lübecker Straße abreißen. „Gut, dass die alten Dinger wegkommen", sagt Bobic. Statt der Gebäude, die besonders für die Stigmatisierung des Hallschlags verantwortlich waren, setzt die SWSG auf ein attraktives Quartier, auf mehr Wohnraum und auf die Revitalisierung des Hallschlags.

Zwölf neue Gebäude mit 161 Wohnungen, angeordnet um zwei Plätze, ergeben dort ein attraktives Quartier. Später kommen noch eine Kindertagesstätte und ein Familienzentrum dazu – auch an dieser Stelle macht die SWSG ernst mit den Zielen der Sozialen Stadt. Etwa die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Die Förderprogramme richten sich an Mieter mit niedrigen und mittleren Einkommen. Sie leben mit Menschen zusammen, die Wohnungen ohne Belegungsbindung gemietet haben. Alle zu-



Lars Hoffmann, Fredi Bobic.



„Früher war da nur Asphalt oder Beton. Ein aufgeschürftes Knie war Standard."

sammen bilden die Grundlage für eine bunte und stabile Nachbarschaft. Die Mehrzahl der Wohnungen hat mindestens drei bis fünf Zimmer, daher werden viele Familien Leben ins Quartier bringen – ganz so, wie der junge Fredi Leben ins Quartier gebracht hat. Für Bobic war der Rundgang eine kleine Reise in eine prägende Phase seiner Vergangenheit. „Als Kind war das hier eine tolle Zeit, wir haben viel erlebt“, sagt er zum Ende des Spaziergangs. Die Runde ist sich einig: Auch die Zukunft des Hallschlags verspricht erlebnisreich zu werden.



Düsseldorfer Straße.

200

Wohnungen zwischen Am Römerkastell und der Düsseldorfer Straße hat die SWSG modernisiert.

GUTE IDEEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU IN STUTTGART

Die Abteilung Projektentwicklung ist zum gefragten Ansprechpartner für Stadt und Institutionen geworden

Es gibt keine guten oder schlechten Grundstücke für Christian Brabandt, Leiter der SWSG-Projektentwicklung, und für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Am Ende zählt nur das Konzept. Erst die Idee, was auf dem wertvollen Stuttgarter Bauland entstehen soll, macht ein Grundstück zu einem guten, manchmal sogar zu einem idealen Grundstück, und diese Ideen werden in der SWSG-Zentrale in der Augsburger Straße 696 geschmiedet.

Zum Beispiel, wenn Brabandt und sein Team sich eine Liegenschaft der SWSG anschauen, die Nachverdichtungspotenzial aufweist, wie sie das beim Unteren Hurtweg im Stuttgarter Stadtteil Zazenhausen gemacht haben. Auf drei Grundstücken standen 22 ins Alter gekommene Doppelhaushälften, umgeben von großen Gartenflächen – Merkmale, die für eine komplette Neukonzeption sprechen, die sich an den Kriterien der SWSG orientiert.

Mehr Wohnraum, möglichst preiswert, attraktive Gestaltung und ein durchmischtes Quartier sind die Maßstäbe, mit denen die Projektentwicklung der SWSG an so ein Vorhaben herangeht. Eine Machbarkeitsstudie, die Finanzierung und ständige Abstimmung mit den anderen Fachabteilungen im Hause sowie mit den zuständigen Ämtern und Institutionen der Landeshauptstadt lassen nach und nach ein belastbares Konzept entstehen.

Durchmischte Quartiere

Am Schluss der Betrachtung ergab sich beim Unteren Hurtweg der Bau von 79 Wohnungen mit 1,5- bis 5-Zimmer-Grundrissen, die Bauvorbereitungen laufen. Die Förderung durch Landes- und kommunale Programme halten die Mietpreise möglichst niedrig. Die damit verbundenen Belegungsrechte richten sich an Menschen aus unterschiedlichen Einkommensgruppen, was die Basis für ein durchmischtes Quartier schafft. Mehr neue Wohnungen in einer stabilen Nachbarschaft sowie ein weiterer Beitrag für die wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt, für welche die SWSG der Motor beim Wohnungsbau ist: Kein schlechtes Ergebnis für die Projektentwicklung der SWSG. Doch nicht jedes interessante Grundstück hat die SWSG in ihrem Bestand. Bei Bieterverfahren bringt die SWSG ihre Vorstellungen zu fremden Grundstücken ein. Als sozial ausgerichtetes Unternehmen setzt sich die SWSG bei Miet- und Kaufpreisen allerdings Grenzen und nimmt daher Abstand von allzu hohen Grundstückskaufpreisen. Stattdessen überzeugt das Unternehmen mit guten Konzepten, die von der Projektentwicklung vorgelegt werden. So kommt es, dass die SWSG auch Projekte rettet, denen das Scheitern droht. Die neue Ortsmitte Botnang stand nach der Insolvenz des Investors kurz vor dem Aus. Die SWSG überarbeitete das Konzept und hat es 2015 nach gut zwei Jahren Bauzeit feierlich eröffnet.

Stadtentwicklung als wichtige Aufgabe

Für die Landeshauptstadt ist die SWSG-Projektentwicklung ein wichtiger Ansprechpartner, wenn es um Projekte zur Stadtreparatur geht. Schwierige Grundstücke wie an der Ecke Tal-/Rotenbergstraße in Stuttgart-Ost oder an der Freihofstraße in Stuttgart-Stammheim werden zu positiven Beispielen für die Möglichkeiten des Städtebaus. Die schwierige Struktur des Stuttgarter Leonhardviertels kann die SWSG durch ihre sehr kleinteiligen Bau- und Modernisierungsprojekte nachhaltig verbessern – alles Themen, die zunächst bei den SWSG-Projektentwicklern auf dem Tisch liegen.

Schließlich hilft die SWSG mit ihrer Expertise und entwickelt in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Projekte für die Landeshauptstadt. Außerdem ist die SWSG gefragte Ansprechpartnerin für verschiedene Institutionen in der Stadt. Der Projektentwicklung der SWSG geht also die Arbeit nicht aus, ganz im Gegenteil: Ein Kraftzentrum für den Wohnungsbau in Stuttgart und für eine noch schönere Landeshauptstadt findet sich in der Augsburger Straße 696.



Sandra King, Martin Hasenmaile, der Leiter der Projektentwicklung Christian Brabandt sowie Thomas Hennhöfer diskutieren neue Projekte.

MODERNES PERSONAL-MANAGEMENT FÜR EINE ATTRAKTIVE SWSG

Auf was sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der SWSG als ihrem Arbeitgeber verlassen können

Die SWSG verwirklicht ein modernes und attraktives Personalmanagement. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, eine ausgeglichene Arbeitnehmer-Struktur, lohnende Förderanreize, inner- und außerbetriebliche Weiterbildungsangebote sowie Karrieremöglichkeiten bestimmen die Handlungsrahmen der auf Solidität und Kontinuität basierenden SWSG-Personalpolitik. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt möchte nicht nur als kundenorientierter und damit guter Vermieter gesehen werden, die SWSG ist auch ein kooperativer und damit guter Arbeitgeber.

Personalstruktur mit Profil

Bei der SWSG teilen sich 173 Männer und Frauen 155 Vollzeitarbeitsplätze, nach Geschlechtern verteilt 54 Prozent männliche und 46 Prozent weibliche Mitarbeiter. Das Durchschnittsalter der SWSG-Belegschaft liegt bei 43 Jahren, wobei jeweils etwa ein Drittel der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter älter als 50 Jahre oder zwischen 41 und 50 Jahre alt sind. Knapp ein Viertel aller SWSG-Arbeitnehmerinnen und -Arbeitnehmer sind zwischen 31 und 40 Jahre alt, gut ein Siebtel ist jünger als 30 Jahre. Die SWSG unterstützt ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei ihrer persönlichen Entwicklung und honoriert diese auch. So waren 47 Prozent der Führungskräfte bereits bei der SWSG beschäftigt, bevor sie ihre aktuelle Position einnahmen. Für verschiedene Aufgaben hat die SWSG Teamleiter mit der fachlichen Leitung betraut. Diese Stellen konnten allesamt aus der eigenen Belegschaft besetzt werden. Zudem sind viele Expertenstellen mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besetzt, die eigens hierfür von der SWSG unterstützte Weiterbildungen erfolgreich absolviert haben. Diese Ergebnisse zeugen von der hohen Kompetenz und Professionalität der SWSG-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter in ihren jeweiligen Fachgebieten.

Anreiz und Auszeichnung

Moderne Anreiz- und Prämiensysteme garantieren bei der SWSG eine passgenaue Honorierung besonderer Leistungen. „Führen mit Zielen“ ist ein wichtiges Instrument der Personalförderung unter Berücksichtigung der SWSG-Unternehmensziele, an denen sich die Zielvereinbarungen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientieren. Die hohen Erreichungsquoten der Zielvereinbarungen zeugen von der fairen Ausrichtung des Angebots. Viele gute Ideen kommen jedes Jahr durch das Programm „Innovative SWSG“ auf den Tisch. Beim innerbetrieblichen Vorschlagswesen wurden 2015 sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgezeichnet.

Ausbildung mit Anspruch

Die SWSG ist ein gefragter Ausbildungsbetrieb und für Immobilien-Experten immer wieder das Sprungbrett zu einer beeindruckenden Karriere. Jährlich erreichen mehrere hundert Bewerbungen die Personalabteilung, 2015 waren es 543. An vier Bewerbertagen fand das erste Kennenlernen statt. Am Ende des Auswahlprozesses hat die SWSG drei Auszubildende zum Immobilienkaufmann oder -kauffrau eingestellt. Bei der betrieblichen Ausbildung stehen den jungen Kollegen erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den verschiedenen Abteilungen zur Seite. Blockunterricht findet in der Pforzheimer Fritz-Erler-Berufsschule statt. Wichtige Themen sind die Steuerung und Kontrolle von Unternehmen, das Bestandsmanagement, Maklergeschäfte sowie das Bauprojektmanagement. Persönliche Entwicklungschancen bieten die Projektarbeit, regelmäßige Feedbackgespräche, Zielvereinbarungen, betriebsinterne Schulungen und der Azubi-Austausch, für den die SWSG Mitglied in einem Netzwerk von rund 20 Immobilienunternehmen in ganz Deutschland ist. Neben dieser bewährten Struktur macht sicher noch ein



Personalreferentin Romina Grausam (links) und Ellen Hofmann, Leiterin der SWSG-Personalabteilung.

weiterer Punkt die Ausbildung bei der SWSG so beliebt. Das Unternehmen bietet den frischgebackenen Immobilienkaufleuten eine Übernahmegarantie an und ermöglicht ihnen, zumindest mit einem befristeten Vertrag, erste berufliche Erfahrungen zu sammeln.

Doppelt lernen beim dualen Studium

Ein Studium während der Arbeit – die SWSG unterstützt diesen Weg. In Zusammenarbeit mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Stuttgart bietet die SWSG ein duales Studium der Immobilienwirtschaft an. Schon einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben diese Herausforderung angenommen, waren bei der Bachelor-Prüfung erfolgreich und sind nun in Führungspositionen oder dank ihres besonderen Expertenwissens an besonderen Schnittstellen des Unternehmens beschäftigt. Absolventen schätzen besonders die Praxisrelevanz des Studiums. Sie lernen also doppelt – im Unternehmen wie an der Hochschule.

Wissen durch Weiterbildung

Am Ball bleiben, Kenntnisse auffrischen, sich mit Kolleginnen und Kollegen aus dem eigenen Betrieb und von anderen Firmen austauschen: Das hält Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ihrem Fachgebiet fit, motiviert, sich mit neuen Entwicklungen auseinanderzusetzen, und stärkt den Bezug zur eigenen Firma. Deshalb misst die SWSG der Weiterbildung traditionell eine so große Bedeutung zu. 80 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben 2015 an individuellen Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen. Auch unternehmensweit bietet die SWSG jedes Jahr Seminare an. So haben 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2015 verteilt auf vier Tage in Kleingruppen intensiv an dem Thema „Strategien zur Stressbewältigung und Motivation“ gearbeitet. Schließlich brachten abteilungsinterne Schulungen etwa 150 Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf den aktuellen Stand der Dinge in ihrem jeweiligen Fachgebiet. Für das hohe Engagement bei den beruflichen und persönlichen Fortbildungen hat die SWSG 868 Euro je Mitarbeiter aufgewandt – für die SWSG eine gute Investition.

Bei der SWSG teilen sich

173

Männer und Frauen

155

Vollzeitarbeitsplätze.



Profitieren durch Projekte

Als Chance auf die persönliche und fachliche Weiterentwicklung sieht die SWSG die Mitarbeit an Projekten. Das fängt schon bei der Idee an, die einem Projekt innerhalb der SWSG zugrunde liegt. Da jeder sich in seinem eigenen Arbeitsumfeld am besten auskennt, können alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Ideen für Verbesserungen formulieren oder Anlässe benennen, warum neue Aufgaben oder Veränderungen anstehen. Dies kann der Funke für ein Projekt werden, das zu Veränderungen im Unternehmen führt und das Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst mitgestalten. In abteilungsübergreifenden Projektteams gelten eigene Hierarchiestrukturen. Mitarbeiter können so für eine bestimmte Zeit und für eine abgegrenzte Aufgabenstellung Führungsaufgaben übernehmen und füllen eine Rolle aus, die sie im Arbeitsalltag sonst nicht übernommen hätten. Sie sammeln also wichtige Erfahrungen, die bei der Karriere-Entwicklung von Nutzen sind. Gleichzeitig arbeiten sie an Verbesserungen oder Aufgaben, mit denen sie sich besonders identifizieren. Am Schluss stehen praxisnahe Lösungen, eine abteilungsübergreifende Teamarbeit und die Erfahrung, eine positive Weiterentwicklung im Unternehmen maßgeblich vorangetrieben zu haben.

Firma mit Familiensinn

Die SWSG steht zu dem Und zwischen den Begriffen „Beruf und Familie“. Deshalb betreibt das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt eine familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik. Dafür bietet die SWSG unterschiedliche Arbeitszeit- und Jobsharing-Modelle an, die passgenau auf die verschiedenen Lebenslagen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgerichtet sind. So teilen sich in ganz unterschiedlichen Abteilungen Mitarbeiter eine Stelle und finden deshalb genügend Zeit, um für die Familie da zu sein. Auch den Wiedereintritt ins Unternehmen nach der Elternzeit unterstützt die SWSG nach Kräften mit Einführungsveranstaltungen, einem Einarbeitungsplan für die ersten Monate, Unterstützung durch ein Patensystem und individuellen Seminaren, mit denen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter es leichter haben, nach der wichtigen Zeit zu Hause wieder im Unternehmen anzukommen.



Die SWSG ist ein gefragter Ausbildungsbetrieb und bietet außerdem ein duales Studium an.

Hilfreich für Kinder von SWSG-Beschäftigten ist die Großtagespflege, die von der SWSG unterstützt wird und mit der garantiert ist, dass für die ersten Monate Kinder eine professionelle Betreuung bekommen, während die Eltern wieder arbeiten gehen. Schließlich verzichtet die SWSG auf eine Kernarbeitszeit, denn am Ende wissen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst am besten, wann sie ihre täglichen Aufgaben so erfüllen, dass der Betrieb nicht gestört ist. Dieses Vertrauen, das sich im flexiblen Zeitmodell äußert, erleichtert gerade Eltern, die Anforderungen von Beruf und Familie möglichst gut zu bewältigen.

Kooperation als Kultur

Wie gehen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untereinander, wie mit Kunden und Geschäftspartnern um? Die Kulturgruppe der SWSG hat auf diese Fragen des guten Betriebsklimas nachhaltige Antworten gefunden, die nun im Unternehmen gelebt werden. Rund zehn Kolleginnen und Kollegen aus allen Arbeitsbereichen haben sich in Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung mit der Formulierung von Regeln befasst, die das Auftreten der Belegschaft betreffen und das Miteinander erleichtern. Das SWSG-interne Akronym KFZ setzt sich aus den Begriffen kompetent, freundlich und zuverlässig zusammen. Diese Attribute kennzeichnen nach den selbst erarbeiteten Grundsätzen das Auftreten nach außen und gegenüber den Kollegen. Als Leitsätze liegt ein weiterer Kanon des guten Miteinanders vor, den ebenfalls die Kulturgruppe zusammengestellt hat. Die SWSG hat darin die kollegialen Standards definiert, dank derer das gemeinsame Arbeiten allen leichter fällt. Zu den Katalysatoren des guten Betriebsklimas gehören auch gesellschaftliche Angebote. Jedes Jahr geht es beim eintägigen Firmenausflug meist in die nähere Umgebung, damit genügend Zeit für das gemeinsame Er-

Heute gehört Sport zum Leben vieler Menschen, er stärkt Körper, Psyche und Geist. Die SWSG unterstützt Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei ihrem Wunsch, sich ihre Gesundheit und Arbeitskraft zu erhalten.



leben und gegenseitige Kennenlernen bleibt. Auch bei Festen im Unternehmen lernen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besser kennen, zum Beispiel bei der jährlichen Weihnachtsfeier, dem Public Viewing zur Fußball-WM oder beim SWSG-Oktoberfest.

Fit nach Feierabend

„No Sports", blaffte einst der Zigarren paffende britische Premierminister Winston Churchill. Heute gehört Sport zum Leben vieler Menschen, er stärkt Körper, Psyche und Geist. Die SWSG unterstützt Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei ihrem Wunsch, sich ihre Gesundheit und Arbeitskraft zu erhalten. Unter dem Motto „SWSG in Bewegung" versammelt sich wöchentlich die Sportriege der SWSG. Die Teilnehmer absolvieren unter der Leitung einer ausgebildeten Trainerin beim „Fit-Mix" in der Obertürkheimer Sporthalle ein ausgewogenes Wohlfühlprogramm zur Muskelstärkung, Ausdauer, Koordination und Entspannung. Torjubel ist bei den zweistündigen Feierabendkicks der SWSG garantiert. Das zwölfköpfige Team trifft sich alle 14 Tage in einer Soccer-Halle in Fellbach. Alle Angebote sind für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kostenlos. Klar also, wie die SWSG-Sportsfreunde auf Churchills Ausspruch antworten: „Sports – yes, please!"







LAGE-BERICHT 2015

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 18.000 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereit. Sie steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. Die Tätigkeitsschwerpunkte der SWSG sind das Management und die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie das Bauträgergeschäft. Zur Portfoliooptimierung kauft die SWSG Wohneinheiten zu und veräußert in geringem Umfang Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen.

Alleingesellschafterin der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem sozialen Auftrag der SWSG, der im Gesellschaftsvertrag verankert ist. Bereits seit über 80 Jahren verfolgt die SWSG ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Gewinne werden nicht kurzfristig und eigennützig eingesetzt, sondern für das Gemeinwohl reinvestiert.

Die Unternehmenszentrale der SWSG sowie drei Kundencenter befinden sich in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim, ein weiteres Kundencenter in der Rostocker Straße 2–6 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Zudem ist die SWSG mit 31 Objektbetreuerbüros vor Ort bei ihren Kunden in den Wohngebieten vertreten.

Strategie und Unternehmensziele

Nachhaltiges Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension sowie gesellschaftlich verantwortungsvolles Handeln sind die Messgrößen für den Erfolg der SWSG.

Dafür erfüllt die SWSG folgende Aufgaben:
- Die SWSG stellt eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen sicher.
- Die SWSG unterstützt kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur.
- Die SWSG verwirklicht städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Dabei erhält die SWSG die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort und verbessert diese noch weiter. Ob Neubau, Sanierung oder Quartiersentwicklung – die SWSG investiert in die Zukunft Stuttgarts. So ebnet sie den Weg für funktionierende Nachbarschaften und ein dauerhaft attraktives Wohnen. Um gemeinsam die bestmöglichen Ergebnisse für alle Beteiligten umzusetzen, geht die SWSG auf ihre Mieter, Partner und Mitarbeiter aktiv zu.

Kundenzufriedenheit

Die SWSG überprüft durch unabhängige Institute und verschiedene Methoden regelmäßig die Zufriedenheit ihrer Mieterinnen und Mieter. Trotz steigender Kundenansprüche wächst die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter stetig an. Dieser Erfolg ist wesentlich im Selbstverständnis der SWSG begründet. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt versteht sich als partnerschaftlicher Vermieter. Die SWSG stellt ihre Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt ihres Handelns. Oft Jahrzehnte dauernde Mietverhältnisse belegen die Sicherheit, welche die SWSG ihren Mieterinnen und Mietern gibt. Dabei unterstützt sie ihre Mieterinnen und Mieter durch passgenaue Angebote für möglichst viele Lebenssituationen.

Die SWSG als Eckpfeiler für „Wohnen in Stuttgart“

Viele Menschen suchen eine Wohnung im wirtschaftlich prosperierenden Stuttgart; das Wohnungsangebot dagegen ist knapp. Die Landeshauptstadt hat darauf 2014 mit dem Programm „Wohnen in Stuttgart“ reagiert, mit dem mehr Neubauwohnungen und mehr geförderter Wohnraum geschaffen werden. Die Landeshauptstadt hat dazu ein „Bündnis für Wohnen“ ins Leben gerufen, dem sich die SWSG ebenso wie dem Programm „Wohnen in Stuttgart“ verpflichtet fühlt.

Die SWSG unterstützt mit zahlreichen Beiträgen die Ziele des Programms „Wohnen in Stuttgart“. Sie verfolgt konsequent ihre Neubaustrategie und erfüllt damit große Teile der im Programm beschriebenen Neubauziele für die gesamte Landeshauptstadt. Dabei achtet die SWSG auf die Durchmischung ihrer Quartiere. Differenzierte Förderprogramme, die sich an verschiedene Bewohnergruppen wenden, sowie frei finanzierter Wohnraum sichern Belegungen, die eine stabile Bewohnerstruktur sicherstellen.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat sich 2015 schwächer als erwartet entwickelt. Das lag besonders an der geringeren Nachfrage aus den Schwellenländern. So belasteten die niedrigen Öl- und Rohstoffpreise die Wirtschaft der rohstoffexportierenden Schwellenländer wie Russland oder Brasilien. In den Industrieländern war das Wirtschaftswachstum dagegen relativ robust. In den Vereinigten Staaten stieg das Bruttoinlandsprodukt im dritten Quartal 2015 auf das Jahr im Durchschnitt um 2,1 %. Im Eurogebiet setzte sich die moderate konjunkturelle Erholung fort.

Bis September war die weltweite Industrieproduktion tendenziell leicht ansteigend. Das vom Ifo-Institut ermittelte Weltwirtschaftsklima geht allerdings seit dem zweiten Vierteljahr zurück. Die internationalen Organisationen – OECD, IWF – erwarten dennoch, dass sich die Konjunktur in den Schwellenländern trotz der generell zu beobachtenden Wachstumsnormalisierung teilweise wieder etwas belebt.

Die deutsche Wirtschaft ist 2015 erneut kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte um 1,7 % zu und lag damit im zweiten Jahr in Folge über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Der deutsche Staat – Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen – konnte nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts 2015 im zweiten Jahr in Folge einen Überschuss erwirtschaften. Er betrug 0,5 % des BIP. Im Vorjahr waren es 0,3 %. Deutschland ist somit erneut weit entfernt von der Defizit-Obergrenze von 3,0 % des BIP, welche die europäischen Verträge (Maastricht) maximal erlaubt.

In Baden-Württemberg wurde 2015 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 2,0 % notiert und für 2016 eine Fortsetzung des Wachstums um 1,5 % angekündigt. Die Wachstumsraten waren zu einem großen Teil auf den privaten Konsum zurückzuführen. Als Haupttreiber können hier sicher die fehlende Attraktivität des Sparens aufgrund der niedrigen Zinsen und die gesunkenen Energiekosten genannt werden.

Auch der staatliche Konsum trug 2015 kräftig zum Wachstum bei – unter anderem, weil der Staat für die Versorgung und Integration Hunderttausender Flüchtlinge viel Geld in die Hand nehmen muss. Günstige Ölpreise und der schwache Euro halfen zudem dem Export. Somit herrscht für 2016 trotz Flüchtlingskrise, Terrorgefahr und China-Schwäche konjunktureller Optimismus vor. Viele Prognosen sagen mindestens ein Wachstum auf dem Niveau des abgelaufenen Jahres voraus.

In Baden-Württemberg blicken Unternehmen und Verbraucher optimistisch auf das neue Jahr. Vor allem Maschinenbau, Autoindustrie und Konsumgüterherstellung sehen sich weiter im Aufwind. Der regionale Geschäftsklimaindex des Ifo-Instituts kletterte auf sehr hohe 13,7 Punkte. In nahezu allen Branchen schätzen die Firmenlenker vor allem die aktuelle Geschäftslage als sehr stark ein. Die Mehrheit der im L-Bank-Ifo-Konjunkturtest befragten Unternehmen plant in den kommenden Monaten einen weiteren Stellenaufbau.

Die Arbeitsmarktlage war 2015 sehr stabil und vergleichsweise wenige hatten Sorgen um ihren Job: Die Lage auf dem Arbeitsmarkt war in 2015 bundesweit historisch günstig. Mit 2,68 Millionen war die Zahl der Erwerbslosen im Dezember so niedrig wie seit 24 Jahren nicht in diesem Monat. In Baden-Württemberg hat sich der Beschäftigungsaufbau aufgrund der guten Wirtschaftsentwicklung fortgesetzt. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahresschnitt auf einem Rekordniveau von 6,1 Millionen. Die Zahl der Arbeitslosen belief sich in 2015 im Schnitt auf circa 227.100 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 3.300 vermindert. Im Dezember betrug die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,7 % (bundesweit 6,1 %). In Stuttgart verzeichneten die Statistiker im Jahresschnitt eine Arbeitslosenquote von 4,7 %. Die Zahl der Arbeitslosen betrug 23.546 zum 31. Dezember 2015 und lag damit um 54 über dem Vorjahreswert.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen 2015 um 0,3 % an. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Das konstante Preisniveau ist wie schon in den Jahren 2013 und 2014

hauptsächlich auf den Preisrückgang bei Mineralölprodukten zurückzuführen. In Euro wurde der Preisrückgang durch die Wechselkursentwicklung gebremst. Vor allem die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA haben auch 2015 eine Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar ausgelöst. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um circa 1,1 %. Aufgrund der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne bundesweit zwischen Q3/2014 und Q3/2015 einen Anstieg von 2,4 %. Für Baden-Württemberg gab das Statistische Bundesamt ebenfalls einen Anstieg in diesem Zeitraum um 2,4 % an.

Der Teilpreisindex „Wohnungsmieten" lag 2015 in Baden-Württemberg bei einer Veränderungsrate zu 2014 von +1,3 % und damit auf Vorjahresniveau. Dabei wurde der Anstieg der hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um den stärkeren Rückgang der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,6 % gestiegen. Im selben Abschnitt erhöhten sich laut Statistischem Bundesamt die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 1,1 % sowie für Ausbauarbeiten um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (plus 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (plus 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils plus 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 %.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Menschen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte die Bevölkerungszahl diesen Wert aufgrund der Flüchtlingsmigration deutlich überschreiten. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Millionen Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit dämpfte den Bevölkerungsanstieg nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der fünf Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg auf die Welt kamen, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Für 2016 sind zudem weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) hat 2015 insgesamt 476.649 formelle Asylanträge verzeichnet, rund 275.000 mehr als im Vorjahr. Allein 162.510 Asylbewerber kamen aus Syrien. Tatsächlich sind aber weitaus mehr Flüchtlinge nach Deutschland eingereist als vom BAMF verzeichnet, da die formale Asylantragstellung teilweise erst zeitlich verzögert möglich ist.

Dagegen sind 2015 über das EASY-System zur Ersterfassung von Asylbewerbern bundesweit etwa 1,1 Millionen Zugänge von Asylsuchenden registriert worden. Doppel- und Fehlregistrierungen sind hierbei möglich. Etliche Schutz suchende Menschen sind nach ihrer Einreise in Deutschland und ihrer Verteilung auf die Länder in andere EU-Staaten weitergezogen.

Die Nettozuwanderung dürfte in Deutschland 2015 damit schätzungsweise zwischen 850.000 und einer Million betragen haben. Im Vorjahr lag sie bei 550.000 Personen. Seit den 50er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts ist eine Zuwanderung in dieser Größenordnung innerhalb eines Jahres nicht verzeichnet worden.

Die amerikanische Notenbank hat 2015 erstmals nach fast zehn Jahren den Leitzins angehoben. Experten erwarten, dass das Zinsniveau in den USA am Ende des Jahres 2016 zwischen 1,25 % und 1,50 % betragen wird. Dies wäre noch immer ein historisch niedriges Zinsniveau. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält bislang an ihrer lockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Die Geldpolitik hatte demnach auch 2015 unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Im Anschluss kam es bis zum Juni 2015 zu einem moderaten Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt des Aprils erneut zu erreichen.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen (Stuttgarter Immobilien- und Wohnungswirtschaft)

Stuttgart, Zentrum einer wirtschaftlich dynamischen Region und attraktiver Wohnstandort mit hohen Zufriedenheitswerten in der Bevölkerung, hat nach wie vor einen angespannten Wohnungsmarkt, der sich in steigenden Mieten und Immobilienpreisen äußert. Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt zur Dämpfung des Nachfragedrucks unter anderem eine auf Neubau orientierte Wohnungsbaupolitik. Dabei wird in Stuttgart weiterhin Innenentwicklung und Revitalisierung als vorrangiges Ziel verfolgt.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart stiegen die Preise in dem Marktsegment bebaute Wohnbaugrundstücke mit 4,5 % bis 12,5 % gegenüber dem Vorjahr (3,0 % bis 7,0 %). Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit Steigerungen von 5 % bis 10 % fortgeschrieben. Im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurde eine Preissteigerung des Bodenrichtwertes von rund 10 % verzeichnet. Je nach Lage fallen die Preise für Baugrundstücke in Stuttgart allerdings sehr unterschiedlich aus. Am stärksten betroffen von Preissteigerungen sind Baugrundstücke in Halbhöhen- und Aussichtslagen sowie in Innenstadtlagen, während die Steigerungen bei Stadtrandlagen eher unterdurchschnittlich ausfallen. Hohe Grundstückspreise erschweren die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen laut dem Grundstücksmarktbericht 2015 im Vergleich zum Jahr 2013 im Wiederverkauf um durchschnittlich 10 % und bei Neubauwohnungen um 6,5 %. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei rund 2.760 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Der Durchschnittswert der im Jahr 2014 verkauften 506 Neubaueigentumswohnungen betrug 4.295 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen in Bestandsgebäuden wurden für durchschnittlich 2.430 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Gemessen an den Vertragszahlen bildet das Segment Wohnungs- und Teileigentum den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes. Mit 4.011 Verkäufen 2014 ergab sich ein Rückgang von circa 4 % gegenüber 2013.

Die Investitionskosten im Wohnungsbau werden neben den Baulandpreisen auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Der Baupreisindex hat sich in Baden-

Württemberg seit 2010 von durchschnittlich 100,0 auf 111,9 im Jahr 2015 erhöht. Seit 2000 haben sich die Baukosten im Wohnungsbau in Stuttgart sogar um mehr als 40 % erhöht. Gerade in Stuttgart ist der Markt für den klassischen Grundbau/Rohbau und die Schlüsselgewerke beim Ausbau wie Elektro-, Heizung- und Sanitärgewerke stark überhitzt. Außerdem erfordert die konsequente Innenentwicklung in der Regel einen besonders aufwendigen Grundbau mit teuren Abfangungen. Die Baustelleneinrichtungen sind wegen Platzmangels meist überdurchschnittlich aufwendig.

Eine besondere Rolle bei der Baukostenerhöhung spielen die lokal besonders hohen Deponiekosten, die sich in den vergangenen Jahren verdreifacht haben. Gleichzeitig sind die weiter gestiegenen Anforderungen bei der Energieeffizienzrichtlinie maßgeblich für Kostensteigerungen verantwortlich.

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amts der Landeshauptstadt ist die Zahl der Stuttgarter Einwohner bereits im Laufe des Jahres um 9.411 auf den höchsten Einwohnerstand seit Mitte der 1970er-Jahre gestiegen. Am Jahresende 2015 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 602.304 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung wirkt sich auch die Veränderung der Haushaltsgrößen auf die Wohnungsnachfrage aus, da die Träger der Wohnraumnachfrage die Haushalte sind. Wegen des anhaltenden Prozesses der Haushaltsverkleinerung, aufgrund der Tendenz zu kleineren Seniorenhaushalten und dem Trend zur Singularisierung jüngerer und mittlerer Haushalte ist mit deutlich steigenden Haushaltszahlen zu rechnen. Eine aktuelle Prognose für Stuttgart liegt derzeit nicht vor.

Die Binnenwanderung, also die Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes, und die hohen Zuwanderungszahlen spielen eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung des Wohnungsbedarfs. Hinzu kommt als dritter Faktor die Wanderungsbewegung durch den starken Zuzug von Flüchtlingen, von denen viele in Deutschland bleiben werden. Ein Blick auf die Herkunftsländer verrät: Mit 31,5 % wurde weniger als ein Drittel der Asylanträge von Menschen aus sicheren Herkunftsländern wie Albanien und Kosovo gestellt. Die große Mehrheit der Zuwanderer hat also eine längerfristige Bleibeperspektive. Infolge des hohen Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aktuell enorm an. Dadurch verschärft sich die Situation in bereits engen Märkten weiter. Bund, Länder, Kommunen und die Wohnungswirtschaft stehen hier vor einer riesigen Herausforderung. Konkret müssten nach Angaben des GdW in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als im Jahr 2015 gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment.

Durch die anhaltend hohe Zuwanderung zeigt sich der Altersaufbau der Bevölkerung nach Angaben des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart bis zum Jahr 2030 weiterhin relativ robust. Der Anstieg der Lebenserwartung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen in Stuttgart wohnen. Das Durchschnittsalter ist zwischen 2000 und 2010 von 41,8 auf 42,1 Jahre gestiegen und verharrt seitdem konstant auf diesem Wert. Ähnliches gilt für den Altenquotienten, der die Zahl der Älteren über 65 Jahren angibt, die auf 100 Erwerbstätige zwischen 20 und unter 65 Jahren entfallen. In Stuttgart liegt der Wert bei 28,8 und damit sogar leicht unter dem Wert der Vorjahre. Dass Alterung in Stuttgart dennoch ein Thema ist,

zeigt der Blick auf die absoluten Zahlen: Zwischen 2000 und 2013 stieg die Zahl der 75-Jährigen und älteren um fast 10.000 auf aktuell rund 53.500 an. Stuttgart profitiert jedoch vom kontinuierlichen Zuzug von Menschen zwischen 18 und 24 Jahren. Die Attraktivität der Stuttgarter Universitäten und Hochschulen sowie eine ausgeglichene wirtschaftliche Entwicklung entfalten eine hohe Anziehungs- und Bindungskraft für Hochschulabsolventen. Stuttgart ist schwerpunktmäßig als Standort der Industriebranchen Fahrzeug- und Maschinenbau bekannt. Zusätzlich bilden der Dienstleistungssektor und eine breite mittelständische Gewerbestruktur das Rückgrat des Wirtschaftszentrums mit positiven Auswirkungen auf Beschäftigung und Einkommen. Das unterscheidet Stuttgart auch von seinem Umland. Dort schreitet die Alterung deutlich schneller voran, da weniger junge Menschen zuziehen, als in der Landeshauptstadt Stuttgart.

3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

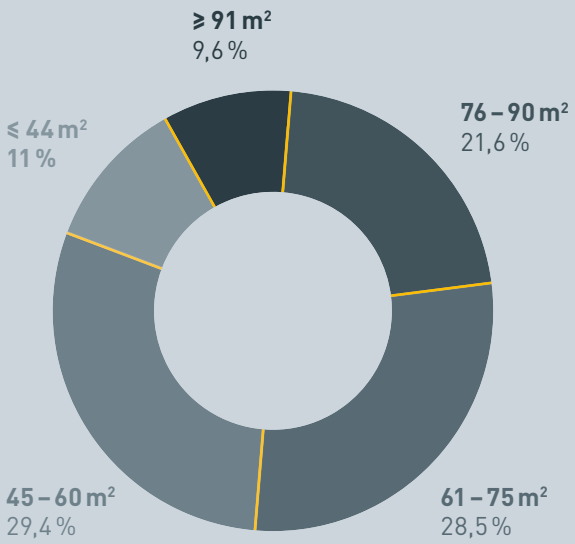
Der Geschäftsverlauf im Jahr 2015 und das Geschäftsergebnis der SWSG sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,5 Millionen € (Vorjahr 5,5 Millionen €) für das Geschäftsjahr 2015 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 14,8 Millionen € (Vorjahr 16,4 Millionen €).

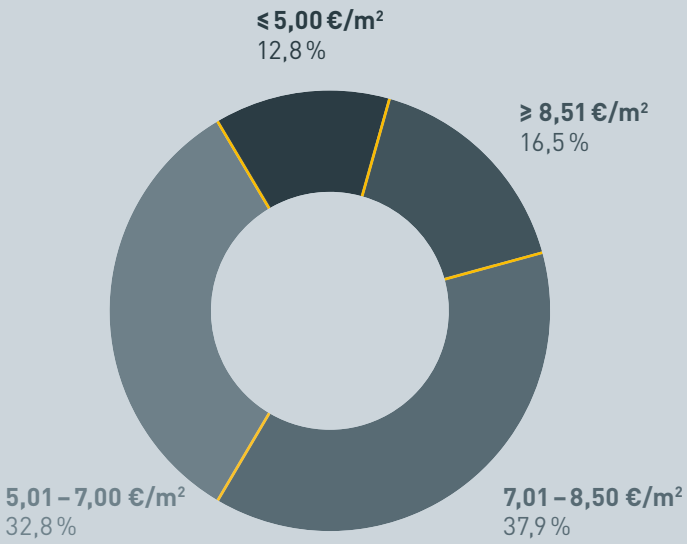
Die Gesamtkapitalverzinsung beträgt 2,7 % auf das insgesamt eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig zurückgegangen. Das Ergebnis soll in voller Höhe thesauriert werden und somit für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung stehen.

Mit 18.204 eigenen Wohnungen (rund 1.201 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von 5,9 % am Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart.

Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße



Mietengefüge nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)



Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.348 Wohnungen nahezu jede zweite Wohnung (45,7 %) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 417 Gewerbeeinheiten sowie 9.622 Garagen und Stellplätze.

a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 134,3 Millionen € (Vorjahr 130,5 Millionen €) gestiegen. Das resultiert aus investitionsbedingten Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Neubauten.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,92 €/m² im Monat. Die SWSG liegt mit ihren Mieten circa 20 % unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels.

Ende 2015 betrug bei der SWSG die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 66,0 m².

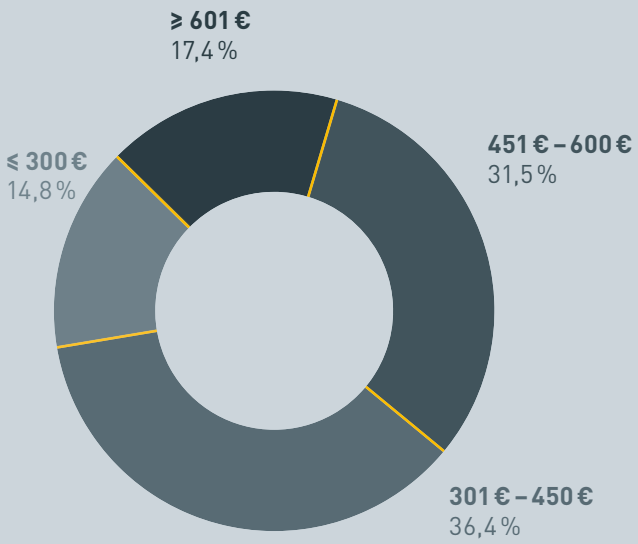
Die Erlösschmälerungen betragen 1,7 Millionen € (Vorjahr 1,6 Millionen €). Davon sind 0,9 Millionen € fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2015 verzeichnete die SWSG 1.414 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote unter dem Wert des Vorjahres bei 7,1 %.

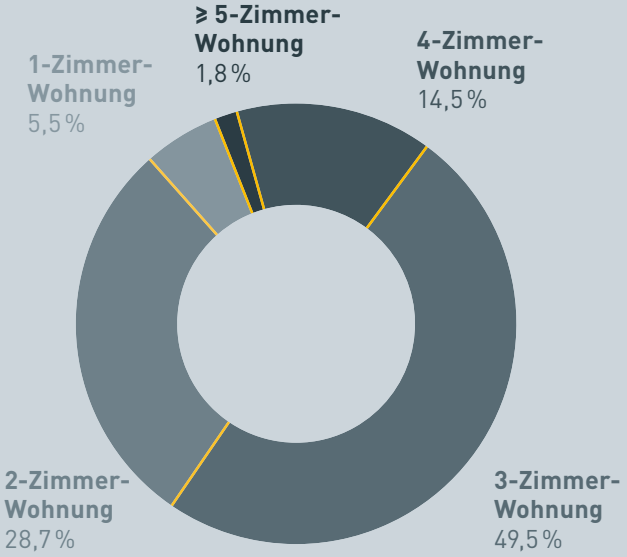
Am 31. Dezember 2015 lagen die Mietrückstände bei 1,4 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 2,5 %). Es wurden Forderungen in Höhe von 1,0 Millionen € (Vorjahr 0,7 Millionen €) wertberichtigt.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Für die Wohnungen auf diesen Grundstücken hat die SWSG der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht eingeräumt; im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zugunsten der Wohnungssuchenden, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen,

Mietengefüge nach Monatsmiete je Wohnung (Nettokaltmiete)



Wohnungsbestand nach Zimmerzahl



ausgeübt und in der städtischen Vormerkdatei registriert. Aus Gründen der Strukturverbesserung darf die SWSG in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt") 30,0 % der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen, frei vermieten.

b) Bauträgergeschäft

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 29,2 Millionen € (Vorjahr 11,6 Millionen €). Es wurden 38 Häuser, 20 Wohnungen sowie 93 Garagen oder Stellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst das Bauträgergeschäft maßgeblich. Die SWSG geht davon aus, dass diese Situation das Bauträgergeschäft auch in Zukunft erschweren wird. Im Bau befinden sich 111 Einheiten, projektiert sind weitere 60 Einheiten. Für 74 der gebauten oder sich im Bau befindlichen Einheiten wurde der Kaufvertrag bereits beurkundet, jedoch hat bis zum Jahreswechsel noch keine Übergabe stattgefunden.

c) Projektgesellschaften

Zur Erschließung und Entwicklung größerer Maßnahmen und Gebiete in Stuttgart schließt sich die SWSG fallweise auch mit anderen Unternehmen zu Partnerschaften in verschiedenen Rechtsformen zusammen. 2005 wurde mit einem anderen Immobilienunternehmen die Arbeitsgemeinschaft ARGE ParkQuartier Berg gegründet. Ziel war die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. In drei Bauabschnitten wurden in guter Innenstadtrandlage architektonisch hochwertige Eigentumswohnungen erstellt. Seit der vollständigen Übergabe aller Wohnungen befindet sich die Gesellschaft in der Gewährleistungsphase.

Mit einem anderen Stuttgarter Wohnungsunternehmen hat die SWSG nach einem Bieterverfahren der Landeshauptstadt Stuttgart den Zuschlag für die Errichtung eines Stadtquartiers mit circa 200 Wohneinheiten in Stuttgart-Feuerbach unmittelbar angrenzend an den Höhenpark Killesberg erhalten. Für die gemeinsame Planung und Erschließung des Projekts wurde 2007 die Gesellschaft „Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR" gegründet. Nach erfolgreicher Konzeption und Erschließung wurde mit notariellem Realteilungsvertrag die Auseinandersetzung der GbR zum 30. November 2015 im Wege der Realteilung beschlossen. Die ersten Fertigstellungen werden 2018 erwartet.

4. Finanz- und Vermögenslage

Finanzierungsziele und -strategie

Die SWSG hat zur Erreichung der Unternehmensziele ein aktives Darlehens- und Finanzierungsmanagement installiert, dass sowohl operative Prozesse als auch strategische Finanzierungsziele berücksichtigt.

Auf Basis einer umfassenden Analyse des Darlehensportfolios hat die SWSG verschiedene Finanzierungsziele definiert, an denen sie sich bei der Neuaufnahme und der Prolongation von Fremdkapital orientiert.

Die SWSG misst insbesondere der Diversifikation von Zinsbindungsfristen einen hohen Stellenwert bei. Damit vermeidet sie Prolongationsspitzen.

Um Kontrahenten- und Konzentrationsrisiken zu verringern, strebt die SWSG ein diversifiziertes Kreditgeberportfolio („Kernbankenprinzip“) an. Hierzu hat die SWSG in einem internen Rating ihre Finanzierungspartner bewertet und Kategorien mit entsprechenden Handlungsoptionen gebildet.

Die Transparenz über das Bestandsdarlehensportfolio der SWSG ist die Basis für dessen fortlaufende Bewertung, Risikosteuerung und Optimierung. Die dadurch gewonnene vollständige Sicht auf alle relevanten Entscheidungskriterien sowie die Simulation von Handlungsstrategien unter Einbeziehung der bestehenden Zusammenhänge zwischen Darlehen, Grundbuch und Wirtschaftseinheit stellen die Basis für Entscheidungen dar. Die SWSG definiert Zinserwartungen und aktualisiert diese regelmäßig. Außerdem werden gesamtwirtschaftliche sowie immobilienspezifische Risiken bei der Risikosteuerung des Darlehensportfolios berücksichtigt. Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 betrug rund 1,0 Milliarde € (Vorjahr 1,0 Milliarde €) und hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit zur Erneuerung des Bestands im Anlagevermögen und durch den Aufbau der Vorräte von Verkaufsgrundstücken im Bauträgerbereich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt rund 40,0 Millionen € erhöht.

a) Vermögensstruktur

	2015 T€	2014 T€
Anlagevermögen	958.031	918.533
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	66.427	59.638
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.684	6.352
Flüssige Mittel	9.641	16.558
Abgrenzung	153	191
	1.040.936	1.001.272

b) Kapitalstruktur

	2015 T€	2014 T€
Eigenkapital	360.987	346.146
Sonderposten für Investitionszuschüsse	26.375	27.818
Rückstellungen	39.966	33.470
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	539.481	518.707
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	70.503	71.906
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	3.624	3.225
	1.040.936	1.001.272

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 958,0 Millionen € (Vorjahr 918,5 Millionen €) ist nahezu vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,7 % (Vorjahr 34,6 %).

c) Investitionen

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 32,2 Millionen € (26,80 €/m²) ausgegeben, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 3,2 Millionen € entspricht. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2015 insgesamt 22,7 Millionen € (Vorjahr 24,9 Millionen €) in Modernisierungen investiert. Es konnten 248 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 215 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 165 Wohnungen (Vorjahr 298 Wohnungen) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2015 im Mietwohnungsneubauprogramm 43,7 Millionen € investiert. 352 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten sowie 401 Garagen/Stellplätze (Vorjahr 89 Wohnungen, acht Gewerbeeinheiten und 113 Garagen/Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2015 weitere 417 Mietwohnungen, vier gewerbliche Einheiten und 424 Garagen/Stellplätze.

Das Immobilienportfolio der SWSG hat sich im Geschäftsjahr 2015 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch geringfügige Portfoliobereinigungen. In den Ankauf von sechs Grundstücken mit 17 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten hat die SWSG 4,6 Millionen € investiert. Durch Desinvestitionen (zehn Einheiten) wurden Erlöse in Höhe von 0,9 Millionen € erzielt.

2015 hat die SWSG insgesamt 103,2 Millionen € (Vorjahr 99,4 Millionen €) für ihren Bestand aufgewendet.

d) Kapitalflussrechnung

	2015 T€	2014 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	55.275	47.336
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 72.113	– 72.072
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.921	30.491
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.641	16.558

Die vorgenannte Kapitalflussrechnung wurde erstmals gemäß dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 Kapitalflussrechnung (DRS 21) aufgestellt. Die Anwendung des DRS 21 wird für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2014 beginnen, empfohlen.

Die wesentlichste Veränderung für die SWSG durch die Anwendung des DRS 21 ist der Ausweis der Zinsen für Kapitalüberlassung im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit statt wie bisher im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit. Die gezahlten Zinsen für die Kapitalüberlassung von rund 12,2 Millionen € im Jahr 2015 erhöhen den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit und mindern den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Vergleich zur früheren Systematik. Zur Vergleichbarkeit wurde die Kapitalflussrechnung 2014 pro forma nach dem neuen

DRS 21 erneut berechnet. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 2015 mit rund 9,9 Millionen € geringer als im Vorjahr, nachdem im Geschäftsjahr 2015 deutlich geringere Kredite aufgenommen und höhere Tilgungen vorgenommen wurden. Der höhere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, die geringfügig höheren Auszahlungen in der Investitionstätigkeit sowie der deutlich geringere positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einem Abbau der liquiden Mittel von rund 6,9 Millionen €.

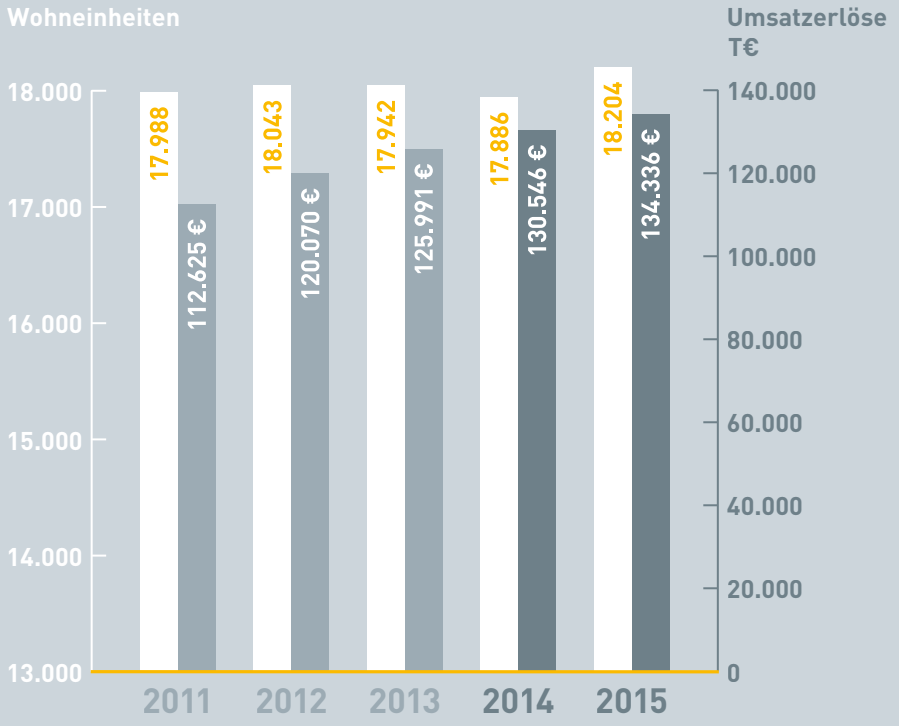
Durch den Einsatz von Eigenkapital in Verbindung mit Kreditmitteln ist die Finanzierung der geplanten Investitionsmaßnahmen auch in den kommenden Jahren gesichert. Die benötigten Finanzierungsmittel sind am Kapitalmarkt beschaffbar. Damit ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gewährleistet.

5. Ertragslage

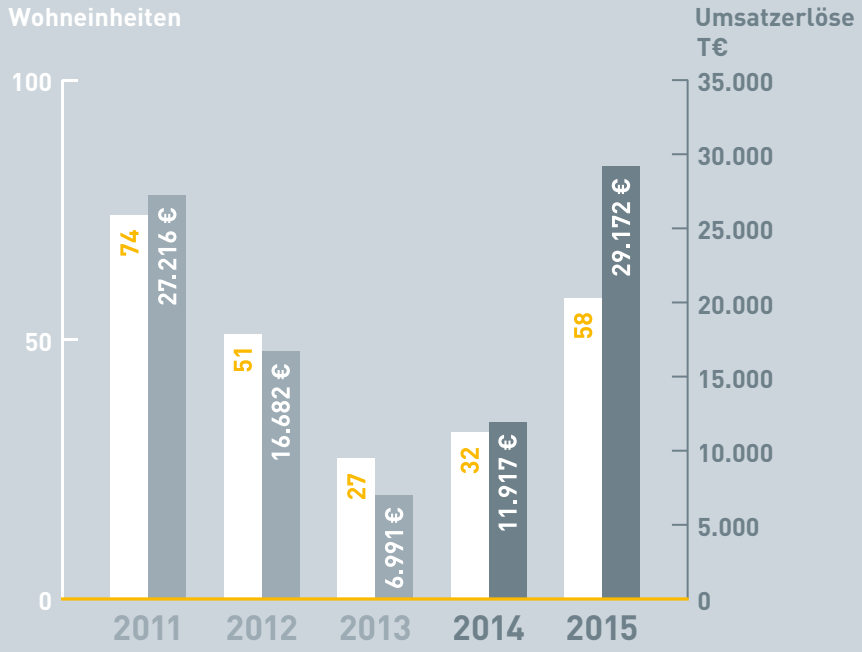
a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2011 – 2015



Entwicklung der Übergaben und der Umsatzerlöse aus Bauträgergeschäft 2011 – 2015



Ertragslage nach Geschäftsbereichen

	2015 T€	2014 T€
Operatives Betriebsergebnis		
– aus der Hausbewirtschaftung	11.072	14.946
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	5.655	3.326
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	16.728	18.272
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 1.886	– 1.892
Jahresüberschuss	14.841	16.380
Einstellung in Gewinnrücklagen	– 9.329	– 10.859
	5.512	5.521

Bilanzgewinn

Das operative Ergebnis lag mit 16,7 Millionen € um 1,5 Millionen € unter dem Vorjahr (18,3 Millionen €). Der Beitrag aus der Hausbewirtschaftung fiel um 3,9 Millionen €, der Ergebnisbeitrag aus der Bau-, Verkaufs- und Privatisierungstätigkeit stieg um 2,3 Millionen €.

6. Mitarbeiter

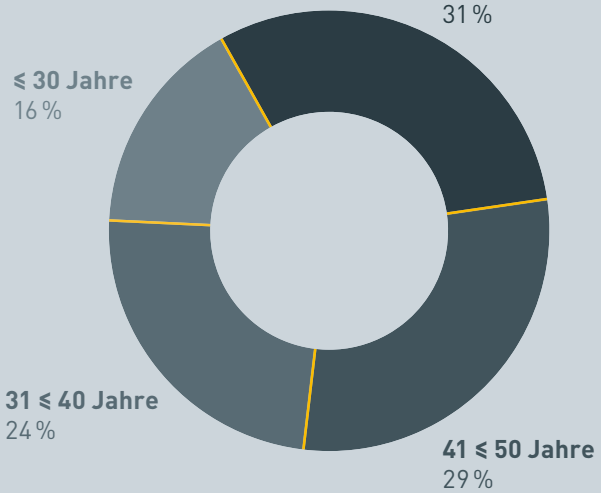
Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2015 im Jahresdurchschnitt 155 Mitarbeiter (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet. Darüber hinaus waren sieben Auszubildende bei der SWSG tätig.

Der Personalaufwand betrug 11,5 Millionen €. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.

Um erste Berufserfahrungen sammeln zu können, bietet das Unternehmen allen Auszubildenden nach Abschluss der Ausbildung zumindest einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag an. Dieses Angebot haben die beiden Absolventen angenommen, die 2015 ihre Ausbildung bei der SWSG erfolgreich abgeschlossen haben.

Die Altersstruktur ist in der Grafik „Altersstruktur der Belegschaft“ dargestellt.

Altersstruktur der Belegschaft



Mitarbeiter nach Geschlecht



C. NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, von denen die SWSG einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet.

D. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

1. Risiko- und Chancenbericht

Bei der SWSG ist ein Überwachungssystem i. S. d. § 91 Abs. 2 AktG eingeführt, um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkennen zu können. Ausgehend von Unternehmenszielen und Strategie, der Struktur des Risikomanagements und den Methoden zur Risikobegrenzung, wurde eine Vorgehensweise zur Umsetzung des Überwachungssystems festgelegt. Auf dieser Basis werden durch das Risikomanagement halbjährige Risikoberichte erstellt und in den Gremien behandelt. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen und Risiken für die SWSG dargestellt.

a) Markt- und Objektrisiken

Der Wohnungsmarkt in Stuttgart ist als angespannt zu bezeichnen. Dadurch konnten und können überalterte Wohnungsbestände grundsätzlich weiterhin vermarktet werden. Mit nachlassender Marktanspannung werden aber auch gleichzeitig die Anforderungen der Nachfrager an die Ausstattung steigen. Überdurchschnittliche Investitionen in das Anlagevermögen sollen den Wohnungsbestand an zeitgemäße Wohnbedürfnisse anpassen. Dies erscheint auch deshalb wichtig, weil fast ein Drittel der Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat und eher barrierearme Wohnungen nachfragt.

Das Investitionsprogramm der SWSG beinhaltet die jährliche Modernisierung von rund 300 Wohnungen. Die Entmietung dieser Liegenschaften für neubaugleiche Modernisierungsmaßnahmen wird zunehmend schwieriger, weil kostengünstiger Ersatzwohnraum knapp ist.

Steigende Preise für Energie (Heizung und Strom) wirken als Preistreiber bei den Nebenkosten. Dies wirkt sich durch steigende Nebenkosten unmittelbar auf die Mieter aus und schränkt zudem das Mietenpotenzial ein.

Aufgrund der hohen Aufwendungen für die Unterhaltung des Portfolios sowie der hohen Investitionsquote spielt die Entwicklung der Baukosten eine maßgebliche Rolle bei der Wirtschaftlichkeit. Die 2015 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren.

Seit Mitte 2013 sind die Kosten im Rohbau, für Deponienutzung und im Bereich Heizung/Sanitär/Elektro sprunghaft – teilweise um 30 % - gestiegen. Diese extremen Baukostenerhöhungen können nur begrenzt durch höhere Mieten im Vermietungsgeschäft oder durch höhere Verkaufspreise im Bauträgergeschäft kompensiert werden. Bereits projektierte Maßnahmen müssen dementsprechend nachgeplant und nachkalkuliert werden, was zum Teil zu Verschiebungen im Bauzeitenplan führt. Zum 1. Mai 2014 ist die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft getreten, die ab 2016 eine deutliche Erhöhung der Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden bedeutet.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die sehr stark gestiegenen Baukosten sind die in den vergangenen Jahren vielfach neu gefassten Gesetze und Verordnungen im Baubereich wie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), die Heizkostenverordnung (HeizkostenV), die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV), die Trinkwasserverordnung (TrinkwV), das Mess- und Eichgesetz (MessEG), die Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), das Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G), die Ökodesign-Richtlinie und neue kommunale Satzungen. Auch die Auswirkungen bereits bekannter in Arbeit befindlicher Regelungen wie den geplanten Änderungen beim Brandschutz von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS), bei der Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie oder der DIN zum Schallschutz sind derzeit noch nicht bezifferbar.

Von besonders großer Kostenwirkung für den Bestand sind unter Umständen neue, kaum plan- und einschätzbare gesetzliche Neuregelungen. Sollten eventuell geplante Vorschriften aus der Gefahrstoffverordnung über die Umsetzung in den Ländern zu anlassbezogenen Ausbaupflichten von unbeschädigten, festgebundenen Asbestprodukten führen oder sollte die Umsetzung der EU-Strahlenschutzrichtlinie Eingriffe wegen des vorhandenen Radons nach sich ziehen, muss mit enormen zusätzlichen finanziellen Belastungen für die SWSG gerechnet werden.

Die Realisierung von Bauprojekten zur Schaffung von Mietwohnungen und von Bauträgerprojekten setzt zum Teil die Festsetzung von neuen Bebauungsplänen voraus. Die allgemein zunehmenden Einsprüche der Öffentlichkeit gegen solche Planungsverfahren bergen für die SWSG ein erhebliches Risiko im Hinblick auf die terminliche und wirtschaftliche Gestaltung von betroffenen Projekten.

Wieder steigende Fremdkapitalzinsen könnten die Wirtschaftlichkeit von künftigen Investitionsmaßnahmen zusätzlich unter Druck setzen und bergen damit ebenfalls das Risiko, angestrebte Maßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang rentierlich fortführen zu können.

Problematisch entwickeln sich zunehmend die Genehmigungsverfahren in denkmalgeschützten Gebäuden. Hier werden häufig Anforderungen von der Oberen Denkmalschutzbehörde gestellt, die sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen technisch oder wirtschaftlich nicht mehr ermöglichen. Zunehmend risikoreich erweist sich die Projektentwicklung im Bestand durch langwierige und kostenintensive Grabungsarbeiten der Bodenarchäologie seitens des Denkmalamtes.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt 2016 voraussichtlich mit 4,1 Millionen € (3,7 %) zu den Nettomieterlösen bei. Hier besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist.

b) Strategische Risiken

Neben der Hausbewirtschaftung ist das Bauträgergeschäft ein bedeutender Umsatzträger der SWSG. Die Projekte im Bauträgergeschäft unterliegen dem allgemeinen Risiko, dass die zu errichtenden Wohneinheiten vom Markt wegen Attraktivität, Lage oder wahrgenommenem Preis-Leistungs-Verhältnis nicht abgenommen werden. Diesem Risiko begegnet die SWSG, indem die zu errichtenden Gebäude von der Ausstattung und von den Kosten möglichst so gestaltet werden, dass auch bei einer eventuellen späteren Umwidmung in Mietwohnungen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals möglich ist. Da kurzfristig bebaubare Grundstücke nicht kontinuierlich zur Verfügung stehen, schwanken die Umsätze aus dem Bauträgergeschäft stark. Diesem Engpass kann durch aktive Projektentwicklung und der Teilnahme an Investorenwettbewerben nur begrenzt begegnet werden. Dem im Bauträgergeschäft bis zum Ende der Gewährleistungsphase herrschenden Risiko der Mängelansprüche wird durch ein aktives Mängelmanagement begegnet.

c) Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen

Neue Anforderungen für die Wohnungswirtschaft sind kurzfristig durch EU-initiierte Landesrichtlinien zu erwarten. So ist die Überprüfung und Instandsetzung sämtlicher Abwasserleitungen durch die Hauseigentümer vorgesehen. Die SWSG überprüft seit geraumer Zeit bei allen Modernisierungen und Neubauten die Grundleitungen und lässt diese im Bedarfsfall abdichten. Darüber hinaus wurden die Grundleitungen in Quellenschutzgebieten überprüft und entsprechende weitere Mittel für die Sanierung eingeplant.

Ein besonderes Risiko im Bereich der Instandhaltung ergibt sich zudem aus der aktuellen Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Mit der Novellierung der TrinkwV im Dezember 2012 wurde festgelegt, dass die erstmalige Legionellenprüfung aller betroffenen Großanlagen bis 31. Dezember 2013 erfolgt sein muss, die Wiederholungsprüfungen alle drei Jahre. Bei Überschreitung der festgelegten Grenzwerte entsteht ein hohes Risiko für den Vermieter, den Verkehrssicherungspflichten rechtssicher nachzukommen. Außerdem ergibt sich ein hohes Kostenrisiko für die weiterführenden Untersuchungen und die eventuell notwendigen Sanierungen der Warmwassersysteme.

Weitere Betreiberrisiken entstehen durch die Novellen verschiedener Verschärfungen bei technischen Verordnungen im Bestand: Im Einzelnen sind das vor allem: das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), die Heizkostenverordnung (HeizkostenV), die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV), das Mess- und Eichgesetz (MessEG), die Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), das Energiedienstleistungsgesetz (EDL-Gesetz), die Ökodesign-Richtlinie und die Rauchmelderpflicht in Baden-Württemberg. Da die Verordnungen immer mehr Verantwortung auf die Wohnungseigentümer verlagern, steigt das Risiko von Fehlern aus den Kontroll- und Betreiberpflichten (sogenanntes Organisationsverschulden).

Auch die Auswirkungen bereits bekannter in Arbeit befindlicher Regelungen wie den geplanten Änderungen beim Brandschutz von Wärmedämmverbundsystemen, bei der Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie oder der DIN zum Schallschutz bergen Risiken bei den Betreiberpflichten hinsichtlich der Kontrolle sowie Inspektion und Wartung von Anlagen.

Sollten eventuell geplante Regelungen aus der Gefahrstoffverordnung über die Umsetzung in den Ländern zu anlassbezogenen Ausbaupflichten von unbeschädigten, festgebundenen Asbestprodukten führen, schafft dies bei der Kostenprognose und den Verkehrssicherheitspflichten neue, schwer kalkulierbare Risiken für den Bereich Instandhaltung. Gleiches gilt, wenn die Umsetzung der EU-Strahlenschutzrichtlinie zu Eingriffen wegen des vorhandenen Radons führt.

d) Finanzrisiken

Ein erhöhter Mietausfall infolge eines möglichen krisenbedingten Wegfalls von Arbeitsplätzen in der Region ist aktuell nicht zu befürchten. Eine allgemein schlechtere Zahlungsmoral könnte aber höhere Mietausfälle als bisher bewirken. Diesem Risiko wirkt die SWSG mit ihrem Forderungsmanagement und einer eigenen Mietschuldnerberatung entgegen.

Um ihrem Auftrag der Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen gerecht zu werden, vermietet die SWSG Wohnungen, für die die Landeshauptstadt Stuttgart ein Belegungsrecht hat, ohne Bonitätsprüfungen. Dies führt zu erhöhten Mietausfällen.

Da die SWSG für die Landeshauptstadt Stuttgart Fürsorgeunterkünfte bereitstellt, besteht das Risiko, dass in den betreffenden Gebieten die Sozialstruktur belastet wird.

Das Investitionsprogramm der SWSG sieht auch den jährlichen Neubau von rund 300 bis 400 Mietwohnungen vor. Die SWSG nutzt dafür noch zu erwerbende Grundstücke sowie Grundstücke, die durch den Abriss nicht mehr erhaltenswerter Gebäudesubstanz freigemacht werden. Die für die Modernisierung und den Neubau benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Die SWSG ist ein Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind die Risiken durch die Veränderung der Marktzinsen bei der SWSG reduziert.

Im Euroraum ist die Lage auf den Finanzmärkten andauernd als angespannt zu bewerten. Einige Eurostaaten stehen weiterhin unter hohem wirtschaftlichen Druck. Die anhaltende Schuldenkrise kann die verfügbaren Fremdmittel jederzeit massiv verknappen.

Das Sicherheitsbedürfnis der finanzierenden Banken ist weiterhin sehr hoch. Angesichts der anhaltenden Herabstufungstendenz von Banken durch die Ratingagenturen ist keine Entspannung zu erwarten.

Darüber hinaus verschärfen die Regelungen von Basel III für Banken die Anforderungen an die Unterlegung von Krediten mit Eigenkapital. Der Aufwand zur Erlangung von Fremdmitteln wird durch Bürokratie weiter erhöht.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt bereits seit längerer Zeit weit unter einem Prozent (Leitzins seit September 2014 bei 0,05 % unverändert). Der positiven Konditionsentwicklung bei der Fremdkapitalbeschaffung steht

eine allgemeine Befürchtung gegenüber, dass sich die Inflation erhöht. Mindestens mittelfristig muss mit einer Anhebung der Leitzinsen gerechnet werden. Dies birgt das Risiko, dass sich bei den Prolongationen die Zinskonditionen für Bestandsdarlehen verteuern. Die aktuell gemessene Inflation im Euroraum bewegt sich deutlich unterhalb der angestrebten Teuerungsrate, sodass häufiger von einem Deflationsrisiko gesprochen wird. Eine Deflation könnte eine Absenkung der Sachwerte bewirken, was für die SWSG als anlageintensives Unternehmen ein großes Problem wäre. Die jüngsten Nachrichten über die Höhe der Inflation dürften die EZB in ihrem expansiven Kurs bestätigen. Mit Blick auf die rückläufigen Energiepreise könnte sogar eine weitere Ausweitung des bis Frühjahr 2017 laufenden Anleihekaufprogramms ins Visier kommen, um dem Inflationsziel von knapp 2 % näher zu kommen.

e) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die stabile Lage der SWSG ergibt sich vor allem aufgrund des ständigen Liquiditätszuflusses durch dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen, die zur Refinanzierung von Maßnahmen herangezogen werden können. Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt wertstabilisierend bei gleichzeitiger Senkung der Betriebskostenbelastung der Mieter. Sie trägt zudem zu einem attraktiven und ansprechenden Stadtbild Stuttgarts bei. Langfristige Hypothekenkredite sowie eine befriedigende Eigenkapitalquote garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht.

Die SWSG kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler Ebene setzen. Das Unternehmen ist bei Käufern, Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung und den weiter steigenden Einwohnerzahlen in Stuttgart ist auch zukünftig mit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen der SWSG zu rechnen.

Die Struktur der SWSG ermöglicht es, auf wechselnde Rahmenbedingungen und Anforderungen schnell und effektiv zu reagieren. Die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sichern stabile Planungsgrundsätze des operativen Handelns.

f) Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist die SWSG für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden oder seine weitere Entwicklung beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

2. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt positiv. Für 2016 ist ein Umsatz von 172,0 Millionen €, ein Bilanzgewinn von 6,4 Millionen € sowie ein Jahresüberschuss von 15,9 Millionen € geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2016 steigen (142,2 Millionen €), was auf die Vermietung von neu erstellten Mietwohnungen, die Fertigstellung nach Modernisierung sowie auf eine geplante Mieterhöhung zurückzuführen ist. Das Leerstandsniveau und die Leerstandsstruktur werden – wie in den vergangenen Jahren auch – insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr 2016 weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den kommenden Jahren mit jährlich rund 300 Mietwohnungen, das Modernisierungsvolumen wird mit rund 250 bis 350 Wohnungen fortgesetzt. Hierzu sind jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen und Investitionen von über 100 Millionen € notwendig. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Die SWSG wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Im Bauträgergeschäft ist für 2016 ein Umsatzerlös in Höhe von 29,0 Millionen € vorgesehen.

Die SWSG wird die ins Unternehmen fließenden Mittel in den Wohnungsbestand investieren und so die umfangreichen Investitionsprogramme im eigenen Wohnungsbestand mitfinanzieren.

Stuttgart, 18. März 2016

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



Samir Sidgi Helmuth Caesar





JAHRES-ABSCHLUSS 2015

BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2015

Aktiva

	EUR	EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		487.524,00	530.923,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	861.743.856,77		796.678.338,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.372.458,59		25.222.349,40
3. Grundstücke ohne Bauten	964.800,00		2.895.543,76
4. Bauten auf fremden Grundstücken	675.387,00		748.339,00
5. Maschinen	0,00		54,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.523,00		314.190,96
7. Anlagen im Bau	59.001.463,38		85.196.380,47
8. Bauvorbereitungskosten	1.507.326,01		1.796.730,91
		957.543.814,75	912.851.927,02
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		0,00	5.150.000,00
		958.031.338,75	918.532.850,02
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	7.159.939,93		0,00
2. Bauvorbereitungskosten	229.800,22		10.172,32
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	28.533.365,70		29.095.701,04
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		0,00
5. Unfertige Leistungen	30.426.850,36		30.440.128,99
6. Andere Vorräte	71.320,60		86.303,35
7. Geleistete Anzahlungen	5.419,17		5.419,17
		66.426.695,98	59.637.724,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.084.098,15		2.587.559,54
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.822.855,15		815.567,72
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.839,19		34.749,78
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.744.304,26		2.914.035,73
		6.684.096,75	6.351.912,77
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.640.617,91	16.557.850,04
		82.751.410,64	82.547.487,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	152.771,00		186.508,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	460,27		5.632,12
		153.231,27	192.140,12
		1.040.935.980,66	1.001.272.477,82

Passiva

	EUR	EUR	31.12.2014 EUR
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	100.700.000,00		97.600.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	174.050.000,00		162.300.000,00
		304.750.000,00	289.900.000,00
IV. Bilanzgewinn		5.511.901,01	5.520.554,99
		360.986.901,01	346.145.554,99
B. Sonderposten			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		26.375.415,10	27.817.667,61
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	13.137.000,00		12.297.000,00
2. Steuerrückstellungen	408.774,26		862.582,97
3. Sonstige Rückstellungen	26.420.600,00		20.310.200,00
		39.966.374,26	33.469.782,97
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	499.002.171,52		475.115.617,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.478.629,72		43.591.779,51
3. Erhaltene Anzahlungen	41.856.807,63		44.182.349,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.349.992,01		20.863.121,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.296.576,47		6.860.354,09
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		442.160,74
7. Sonstige Verbindlichkeiten	184.657,80		561.924,49
- davon aus Steuern: EUR 167.992,25 (Vj. EUR 561.924,49)			
		610.168.835,15	591.617.306,73
E. Rechnungsabgrenzungsposten		3.438.455,14	2.222.165,52
		1.040.935.980,66	1.001.272.477,82

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	134.335.827,88		130.545.754,99
b) aus Verkauf von Grundstücken	29.171.744,14		11.616.702,94
c) aus Betreuungstätigkeit	434.336,56		273.610,73
		163.941.908,58	142.436.068,66
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 355.986,07	25.730.920,22
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.002.600,00	1.225.800,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		5.852.431,97	6.631.054,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 68.809.435,81		- 66.355.944,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 23.900.694,60		- 29.955.770,44
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 57.972,49		- 65.690,32
		- 92.768.102,90	- 96.377.404,79
		77.672.851,58	79.646.438,44
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 8.624.662,40		- 8.380.625,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
- davon für Altersversorgung: EUR 1.307.417,36 (Vj. EUR 1.252.035,50)	- 2.861.953,06		- 2.786.028,59
		- 11.486.615,46	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 26.397.506,86	- 26.229.048,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 6.153.004,77	- 6.537.058,41
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		41.326,98	83.364,65
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	- 843.621,51
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- Aufwendungen aus der Aufzinsung	- 670.853,81		- 730.375,70
- übrige	- 12.630.623,33		- 12.256.642,98
		- 13.301.477,14	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**20.375.574,33**	**21.966.402,66**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 1.886.373,18	- 1.892.129,16
14. Sonstige Steuern		- 3.647.855,13	- 3.694.592,88
15. Jahresüberschuss		**14.841.346,02**	**16.379.680,62**
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Bauerneuerungsrücklage	- 3.100.000,00		- 4.500.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	- 6.229.445,01		- 6.359.125,63
		- 9.329.445,01	
17. Bilanzgewinn		5.511.901,01	5.520.554,99

ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie dem HGB, dem GmbHG und dem Gesellschaftsvertrag. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (kurz: SWSG) ist gemäß § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei 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 vermindert.

Entsprechend der Laufzeit der Erbbaurechte werden die Erbbaurechtsnebenkosten linear abgeschrieben.

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

Die Kosten der Außenanlagen, die nach dem 31. Dezember 2003 fertiggestellt worden sind, werden mit jährlich 6,7% und im Übrigen mit jährlich 10,0% abgeschrieben.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen wurden 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 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% und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit jährlich 2,0% abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0% bzw. 4,0% . Zu den Abschreibungen von Erbbaurechtsnebenkosten und Außenanlagen gilt Vorstehendes analog.

Die Kosten für Bauten auf fremden Grundstücken werden entsprechend der Laufzeit der Mietverhältnisse über 30 Jahre und die dazugehörigen Außenanlagen über 10 Jahre linear abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 410,00 werden sofort und über € 410,00 linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips 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 Pelletsvorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Durchschnittsmethode bewertet.

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

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

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 oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,53 % zugrunde gelegt. Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Bilanzdifferenzen im Sachanlagevermögen, Disagio und Pensions- und sonstige Rückstellungen sowie körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Als Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen sind die erhaltenen Investitionszuschüsse zur Objektfinanzierung ausgewiesen, die korrespondierend zu den entsprechenden Abschreibungen zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden. Der Sonderposten wurde gemäß IDW HFA 1/1984 gebildet.

Die Rückstellungen für Pensionen basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 4,31 % (Vorjahr 4,53 %), erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) und erwartete Rentensteigerungen von 1,1 % (Vorjahr 1,0 %) zugrunde gelegt. In Ausübung des Wahlrechts nach Artikel 75 Abs. 7 EGHGB wendet die Gesellschaft für die Bewertung der Altersvorsorgeverpflichtung § 253 Abs. 2 und Abs. 6 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie bereits für das Geschäftsjahr 2015 an. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB n. F. abweichend vom Vorjahr 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 2015 T€ 815.

Die unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 3,89 % (Vorjahr 4,53 %) und erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) 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 und ungewisse Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 1.003 (Vorjahr T€ 1.226) aktiviert.

Von den im Geschäftsjahr als Herstellungskosten aktivierten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von T€ 25.824 (Vorjahr T€ 18.257) entfallen T€ 20.532 (Vorjahr T€ 17.086) auf neubaugleiche Modernisierungen und T€ 5.292 (Vorjahr T€ 1.171) auf Modernisierungen im bewohnten Zustand.

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

2. Unfertige Leistungen

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von T€ 9 (Vorjahr T€ 19).

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

5. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2015 unverändert T€ 50.000 und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

6. Gewinnrücklagen

		Einstellungen aus dem		
	Bestand am 01.01.2015	Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Jahresüber-schuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2015 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	97.600	0	3.100	100.700
Andere Gewinnrücklagen	162.300	5.521	6.229	174.050
	289.900	5.521	9.329	304.750

Die Bauerneuerungsrücklage beträgt zum 31. Dezember 2015 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen € 74,00 und € 99,00 und pro Garageneinheit € 175,00.

7. 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 dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von T€ 815 unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F.

8. Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern 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 2015 T€ 10.906 (Vorjahr T€ 10.068). 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 Hinterbliebene i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag T€ 1.628 (Vorjahr T€ 1.602).

9. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	12.486	7.630
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	3.104	3.597
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	2.837	1.104
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	2.080	2.334
Prozesskosten	1.172	1.062
Schadenersatz	1.123	476
Unterlassene Instandhaltung Monate 1–3	876	1.212
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	829	917
Übrige	1.914	1.978
	26.421	20.310

10. Verbindlichkeiten

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

Im Voraus erhaltene Mieten wurden im Geschäftsjahr erstmals im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen (T€ 954). Im Vorjahr erfolgte noch ein Ausweis in den Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 1.132).

11. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	61	11
Sonstige Vermögensgegenstände	1.138	69
	1.199	80
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.605	23.746
Erhaltene Anzahlungen	933	721
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.777	5.721
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	2
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	219	0
	29.534	30.190

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

12. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2015 T€	2014 T€
Auflösung von Rückstellungen	1.159	1.907
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.442	1.442
Anlagenverkäufe	672	768
Erstattungen	1.579	687
Übrige	1.000	1.827
	5.852	6.631

13. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von T€ 6.095 (Vorjahr T€ 6.116) enthalten.

14. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2015 T€	2014 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172	1.143

15. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von T€ 1.115 (Vorjahr T€ 1.204) enthalten.

III. Sonstige Angaben

16. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2015 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 9.650 (Vorjahr T€ 26.582) und für die des Anlagevermögens auf T€ 68.311 (Vorjahr T€ 67.926).

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 T€ 17.024 (Vorjahr T€ 6.854).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund T€ 6.100.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2015 insgesamt T€ 208.

17. Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 % 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 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 152 aus. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2015 T€ 218.

Die SWSG und ein weiteres Wohnungsunternehmen waren seit 2007 mit jeweils 50 % an der Wohnen am Höhenpark Killesberg GbR, Stuttgart beteiligt. Gegen-

stand des Unternehmens war der Erwerb und die Bebauung eines Grundstücks an der Maybachstraße mit Eigentums- und Mietwohnungen sowie gewerblichen Einheiten. Nach erfolgreicher Konzeption und Erschließung wurde mit notariellem Realteilungsvertrag die Auseinandersetzung der GbR zum 30. November 2015 im Wege der Realteilung beschlossen. Die anteiligen Vermögensgegenstände und Schulden aus der Schlussbilanz der GbR zum 30. November 2015 (der Jahresfehlbetrag für den Zeitraum 1. Januar 2015 bis 30. November 2015 beträgt T€ 209) wurden zum Buchwert der Beteiligung erfolgsneutral bei der SWSG verbucht. Dem Abgang der Beteiligung steht somit ein Zugang bei den Grundstücken ohne Bauten im Umlaufvermögen (T€ 7.111), den flüssigen Mitteln (T€ 190), den Rückstellungen (T€ 215) und den Verbindlichkeiten (T€ 8) gegenüber.

18. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Geschäftsführung	2
Kaufmännische Mitarbeiter	99
Technische Mitarbeiter	19
Hausmeister (einschließlich Regiemitarbeiter)	35
	155

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet.

19. Organbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer T€ 356, für Mitglieder des Aufsichtsrats T€ 36 (davon T€ 24 Grundvergütung und T€ 12 Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen T€ 167.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung für das Berichtsjahr setzen sich wie folgt zusammen:

	Fixum	erfolgsbezogene Komponente	Sachleistungen
Samir Sidgi	135 T€	24 T€	11 T€
Helmuth Caesar	135 T€	43 T€	8 T€

Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

20. Abschlussprüferhonorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2015 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer T€ 48 für Abschlussprüfungsleistungen und T€ 2 für sonstige Bestätigungsleistungen.

21. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2015 T€ 3.100 in die Bauerneuerungsrücklage und T€ 6.229 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Der Bilanzgewinn in Höhe von T€ 5.512 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

22. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Michael Föll
Vorsitzender, Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU

Matthias Hahn
(bis 31. August 2015) Stellvertretender Vorsitzender, Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, SPD

Peter Pätzold
(ab 1. September 2015) Stellvertretender Vorsitzender, Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Thomas Adler
Modellschreiner, Betriebsrat i. R., Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender SÖS-LINKE-PluS

Esther Fingerle
Raumausstatter-Meisterin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

Silvia Fischer
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Philipp Hill
Programmierer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

Martin Körner
Diplom-Volkswirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender SPD

Prof. Dr. Dorit Loos
Professorin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU

Udo Lutz
Betriebsrat, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD

Guntrun Müller-Enßlin
Pfarrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SÖS-LINKE-PluS

Gabriele Munk
(ab 1. September 2015) Architektin und Stadtplanerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Peter Pätzold
(bis 31. August 2015) Freier Architekt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Sibel Yüksel
Rechtsanwältin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP

Konrad Zaiß
Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

Geschäftsführung

Samir Sidgi
Vorsitzender der Geschäftsführung

Helmuth Caesar
Technischer Geschäftsführer

Stuttgart, 18. März 2016

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



Samir Sidgi Helmuth Caesar

Anlage A
Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2015 Euro	Zugänge 2015 Euro	Abgänge 2015 Euro	Umbuchungen 2015 Euro	Stand 31.12.2015 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.080.305,88	133.932,34	0,00	0,00	3.214.238,22
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.199.439.819,06	35.280.015,55	2.454.594,39	53.850.663,96	1.286.115.904,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.632.397,48	1.963.898,43	0,00	8.240.106,21	68.836.402,12
Grundstücke ohne Bauten	2.895.543,76	964.800,00	0,00	- 2.895.543,76	964.800,00
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.842.029,81	79.670,75	108.081,04	0,00	2.813.619,52
Anlagen im Bau	85.196.380,47	31.522.653,19	0,00	- 57.717.570,28	59.001.463,38
Bauvorbereitungskosten	1.796.730,91	1.188.251,23	0,00	- 1.477.656,13	1.507.326,01
	1.353.103.155,50	70.999.289,15	2.562.675,43	0,00	1.421.539.769,22
Finanzanlagen					
Beteiligungen	5.365.000,00	1.927.838,85	7.077.838,85	0,00	215.000,00
	1.361.548.461,38	73.061.060,34	9.640.514,28	0,00	1.424.969.007,44

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
Stand 01.01.2015 Euro	Zugänge 2015 Euro	Abgänge 2015 Euro	Umbuchungen 2015 Euro	Zuschreibungen 2015 Euro	Stand 31.12.2015 Euro	Stand 31.12.2014 Euro	Stand 31.12.2015 Euro
2.549.382,88	177.331,34	0,00	0,00	0,00	2.726.714,22	530.923,00	487.524,00
402.761.480,54	23.986.102,36	2.239.734,24	0,00	135.801,25	424.372.047,41	796.678.338,52	861.743.856,77
33.410.048,08	2.053.895,45	0,00	0,00	0,00	35.463.943,53	25.222.349,40	33.372.458,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.895.543,76	964.800,00
1.490.158,10	72.952,00	0,00	0,00	0,00	1.563.110,10	748.339,00	675.387,00
61.702,91	54,00	0,00	0,00	0,00	61.756,91	54,00	0,00
2.527.838,85	107.171,71	99.914,04	0,00	0,00	2.535.096,52	314.190,96	278.523,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.196.380,47	59.001.463,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.796.730,91	1.507.326,01
440.251.228,48	26.220.175,52	2.339.648,28	0,00	135.801,25	463.995.954,47	912.851.927,02	957.543.814,75
215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	5.150.000,00	0,00
443.015.611,36	26.397.506,86	2.339.648,28	0,00	135.801,25	466.937.668,69	918.532.850,02	958.031.338,75

Anlage B
Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitenspiegel)

(VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

Verbindlichkeiten		davon mit einer Restlaufzeit von
	insgesamt 31.12.2015 EUR	unter 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(475.115.617,37) 499.002.171,52	(15.678.411,20) 17.797.933,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(43.591.779,51) 40.478.629,72	(1.826.846,65) 1.849.216,48
Erhaltene Anzahlungen	(44.182.349,08) 41.856.807,63	(44.182.349,08) 41.856.807,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(20.863.121,45) 23.349.992,01	(20.863.121,45) 23.349.992,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(6.860.354,09) 5.296.576,47	(6.380.585,77) 4.500.535,64
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	(442.160,74) 0,00	(442.160,74) 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	(561.924,49) 184.657,80	(561.924,49) 184.657,80
Gesamtbetrag	(591.617.306,73) 610.168.835,15	(89.935.399,38) 89.539.143,00

1 bis 5 Jahren EUR	über 5 Jahren EUR	davon durch Grundpfandrechte gesichert EUR	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert EUR
(51.651.389,60) 57.526.800,81	(407.785.816,57) 423.677.437,27	(444.771.076,65) 475.199.905,39	(27.149.841,19) 20.710.315,80
(7.481.686,62) 6.581.820,82	(34.283.246,24) 32.047.592,42	(19.884.272,05) 17.905.059,64	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(479.768,32) 796.040,83	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(59.612.844,54) 64.904.662,46	(442.069.062,81) 455.725.029,69	(464.655.348,70) 493.104.965,03	(27.149.841,19) 20.710.315,80

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 sind, 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 2014, den Wirtschaftsplan 2016 und 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. Im Jahr 2015 hat sich die Besetzung des Aufsichtsrats der SWSG aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 29. Juli 2015 geändert. 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 der 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 2015 ausnahmslos erfüllt. Inhaltliche Änderungen, die sich aufgrund der jüngsten Aktualisierung ergeben haben, wurden entsprechend angepasst. 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 2015 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, 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 2015 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 Mai 2016
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Michael Föll
Erster Bürgermeister



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 2015 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 in drei 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 Gesellschafter entsprochen.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, den 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, 7. März 2016

Michael Föll
Erster Bürgermeister der
Landeshauptstadt Stuttgart,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Samir Sidgi
Vorsitzender der
Geschäftsführung

Helmuth Caesar
Geschäftsführung

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Firma
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

Anschrift
70329 Stuttgart, Augsburger 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

Unter der Bedingung, dass der Aufsichtsrat die bereits im Jahresabschluss berücksichtigte teilweise Verwendung des Jahresüberschusses beschließt, erteilen wir nachfolgenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter der Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 18. März 2016

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Vogel
Wirtschaftsprüfer

Wir bedanken uns ganz besonders bei allen Menschen, die sich für die Fotoaufnahmen für diesen Geschäftsbericht zur Verfügung gestellt haben.

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696 | 70329 Stuttgart | Telefon 0711 9320-222 | Fax 0711 9320-120
www.swsg.de