# GESCHÄFTSBERICHT 2019

Lebenswert für Stuttgart.
Verstehen. Verbessern.

**Eigenkapital in Mio. €**

418,5

2018: 403,4

**Investitionen in den Bestand in Mio. €**

(inklusive Instandhaltung)

137,0

2018: 143,8

**Fertigstellungen Neubauwohnungen**

324

2018: 234

# SWSG 2019 AUF EINEN BLICK →

# INHALT

04 → Thomas Fuhrmann: Maßgeblicher Beitrag für eine lebenswerte Stadt
05 → Samir M. Sidgi und Helmuth Caesar: Wohnraum schaffen – Heimat geben



## HEIMAT SCHAFFEN

08 → „Die Essenz des Lebens“ Der Spitzengastronom Frank Oehler im Interview
11 → Der Klang der Stille Die Künstlerin Fola Dada im Gespräch
14 → „Für mich war der Sport eine Heimat.“ Der ehemalige Fußballprofi Karl Allgöwer im Interview
16 → SWSG als Heimatgeber



## SWSG 2019

24 → Zukunftsorientiert
29 → Zuverlässig
31 → Bezahlbar
33 → Heimatverbunden
35 → Vielfältig
37 → Nachhaltig



## LAGEBERICHT

41 → A. Grundlagen des Unternehmens
44 → B. Wirtschaftsbericht
56 → C. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht



## JAHRESABSCHLUSS

64 → SWSG 2019 auf einen Blick
65 → Bilanz
66 → Gewinn- und Verlustrechnung
67 → Anhang für das Geschäftsjahr 2019
78 → Bericht des Aufsichtsrats
80 → Public Corporate Governance
81 → Rechtliche Verhältnisse
82 → Bestätigungsvermerk

# MASSGEBLICHER BEITRAG FÜR EINE LEBENSWERTE STADT

Seit mehr als 85 Jahren schafft die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft wichtigen Wohnraum in der Landeshauptstadt. Dabei wandelte sich im Lauf der Zeit die Aufgabe vom reinen Siedlungsbau zur Schaffung von preis- und zugleich lebenswerten Quartieren. Ein Auftrag mit vielen Facetten: Dazu gehören einerseits der Bau neuer Wohnungen sowie die stetige Modernisierung des Bestands und andererseits gilt es, relevante Infrastrukturen in Wohnviertel zu integrieren, nachbarschaftliche Treffpunkte zu bieten und mit durchmischten Bewohnerstrukturen stabile Quartiere zu entwickeln.

Die SWSG setzt dabei auf langfristig angelegte Lösungen – in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension. Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung gehen hierbei Hand in Hand. Ein starkes Engagement, das die SWSG 2019 untermauerte: Zum zweiten Mal unterzog sie sich erfolgreich der Prüfung des deutschen Nachhaltigkeitskodex und unterzeichnete zudem die Charta der Vielfalt. Klare Bekenntnisse, die Handeln und Werte des Unternehmens stärken.

Nachhaltig engagiert, Vielfalt pflegend und mit einer großen Heimatverbundenheit setzt sich die SWSG für eine lebenswerte Stadt ein. Sie schafft Nachbarschaftlichkeit, stabilisiert Infrastrukturen und gestaltet Stuttgart mit attraktivem Wohn- und Lebensraum. Damit prägt sie das Gesicht der Stadt spürbar und leistet einen wesentlichen Beitrag dazu, dass sich die Bürgerinnen und Bürger in Stuttgart wohlfühlen. Mehr noch: Die SWSG schafft Identifikation.

Stuttgart ist eine lebenswerte Stadt – die SWSG trägt dazu maßgeblich bei.



Thomas Fuhrmann



„Stuttgart ist eine lebenswerte Stadt – die SWSG trägt dazu maßgeblich bei.“

**Thomas Fuhrmann,**
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart
Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

# WOHNRAUM SCHAFFEN – HEIMAT GEBEN



**Samir M. Sidgi,** Vorsitzender der Geschäftsführung
**Helmuth Caesar,** Technischer Geschäftsführer



Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs: Über 18.800 Wohnungen zählen mittlerweile zu unserem Bestand, mehr als 50.000 Bürgerinnen und Bürgern geben wir damit ein Zuhause. Doch nicht allein die Quantität zählt – uns liegt auch die Qualität am Herzen: Wir engagieren uns in unterschiedlichen Bereichen, um aus Wohnraum attraktive Lebensräume zu schaffen.

Mit unserer Arbeit stellen wir die Weichen für die Zukunft – für unsere Mieterinnen und Mieter und für Stuttgart: Wir bauen und gestalten nicht nur Wohnungen, Häuser und Quartiere, sondern kümmern uns auch nach Fertigstellung aktiv um unsere Mieterinnen und Mieter. Attraktive Quartiere, funktionierende Wohnkonzepte, soziale Treffpunkte, Beratungskonzepte für die besonderen Herausforderungen im Leben, zahlreiche Projekte, die eine gute Nachbarschaft ermöglichen – die Gestaltung ist vielfältig und nachhaltig und sie zeigt sich im Großen und im Kleinen gleichermaßen. Denn schließlich ist es uns ein Anliegen, dass sich alle bei uns wohlfühlen – nur so kann Zuhause zugleich auch Heimat sein.

**„Es ist uns ein Anliegen, dass sich alle bei uns wohlfühlen – nur so kann Zuhause zugleich auch Heimat sein.“**

2019 konnte die SWSG zahlreiche Erfolge verbuchen, die auch dem großen Engagement und der ambitionierten Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens geschuldet sind. Ihnen gebührt Dank und Anerkennung, sie machen die SWSG erst zu dem, was sie ist.



Samir M. Sidgi Helmuth Caesar



# HEIMAT SCHAFFEN


08 → „Die Essenz des Lebens“
Der Spitzengastronom Frank Oehler im Interview

11 → Der Klang der Stille
Die Künstlerin Fola Dada im Gespräch

14 → „Für mich war der Sport eine Heimat.“
Der ehemalige Fußballprofi Karl Allgöwer
im Interview

16 → SWSG als Heimatgeber

# WAS IST HEIMAT?

Geburtsort, Herkunftsland, Zuhause – Heimat hat unterschiedliche Facetten. Für viele Menschen ist sie weit mehr als nur ein Ort. Heimat kann ein Geruch sein oder ein Gefühl. Heimat kann Schutz und Zuflucht sein. Heimat kann etwas ganz Großes sein oder sich in den winzigsten Kleinigkeiten finden.

Die ersten Assoziationen mit dem Begriff „Heimat“ spannen meist eine Beziehung zwischen Mensch und Raum auf. Diese Orte stehen häufig im Zusammenhang mit der Herkunft, die wiederum an Menschen oder auch beispielsweise an das Zuhause der Kindheit geknüpft ist. Verbindungen, die lebenslänglich prägen – in Charakter und Identität.

Wir haben uns auf Spurensuche begeben und drei Prominente befragt, die zu Stuttgart ganz besondere Verbindungen haben.

# „DIE ESSENZ DES LEBENS“



## Der Spitzengastronom Frank Oehler im Interview

**Sternekoch, Weltenbummler, Kochprofi – Frank Oehler hat in seinem Leben an vielen Orten Halt gemacht, hat ausprobiert und entdeckt. Doch etwas zog ihn immer zurück in seine Heimat. Im Interview spricht er von seinem Nomadendasein, dem Gefühl der Demut und den Gerichten seiner Oma.**

Japan, London, am besten die ganze Welt – nach seiner Ausbildung als Koch zog es Frank Oehler in die Ferne: „Da war eine große Sehnsucht in mir, und als Koch kann man die ganze Welt erobern.“ Essen, das sei eine Sprache, in der man weltweit kommunizieren könne. Dennoch war sein erster Ausbruch aus Deutschland etwas überstürzt: „Mutterseelenallein stand ich in London an der Victoria Station mit meinem Koffer. Ich kannte niemanden.“ Doch schnell lebt Oehler sich ein, arbeitet als Souschef bei Anton Mosimann. Dabei halfen ihm seine offene Art, mit der er auf Menschen zugeht, und die Freundschaften, die rasch entstanden. Heimweh hatte Oehler trotzdem. Und so kehrte er zwei Jahre später nach Süddeutschland zurück.

Im Allgäu eröffnete er daraufhin 1995 sein erstes eigenes Restaurant D’Rescht. „Ich bin quasi zu meinen Wurzeln zurückgekehrt. Das Restaurant ist eine Hommage an meine Eltern, die sich hier kennengelernt haben“, erklärt Oehler und ergänzt: „Es hat sich gelohnt, dass ich weg war, nun folgte der Selbsttest.“ Ein Selbsttest, der von Erfolgen gekrönt war. Innerhalb kürzester Zeit wurde Oehler

mit Auszeichnungen der Spitzengastronomie förmlich überschüttet: Entdeckung des Jahres im Gault Millau, Menu des Jahres, 2000 dann der erste Stern im Guide Michelin und drei Hauben im Gault Millau. „Dafür habe ich auch gearbeitet wie ein Ochse", erzählt Frank Oehler. Von den Auszeichnungen habe er sich geschmeichelt gefühlt: „Ich war voller Stolz und habe trotzdem versucht, mir den Erfolg nicht zu Kopfe steigen zu lassen." Einerseits half ihm dabei sein Freundeskreis, andererseits waren die Werte, die er von Kindesbeinen an auch von seinen Großeltern übermittelt bekam, prägend: „Bodenständigkeit ist wichtig. Und Zusammenhalt, wie er in der Familie und unter Freunden gelebt wird. Das sind tatsächlich die wichtigsten Dinge im Leben." Heute habe sich da allgemein viel verändert, stellt Oehler fest. Er bemängelt, dass Familien nicht mehr so oft zusammenkämen und beispielsweise selten gemeinsam äßen: „Mittlerweile sind viele getrieben, da wird das Leben schnell seelenlos."

Getrieben war Oehler auch – 2004 zog es ihn als Küchendirektor nach Marbella, dann wieder nach London. Doch ihm fehlt der süddeutsche Zungenschlag: „In der Muttersprache kann man Nuancen vermitteln und wahrnehmen – das geht in einer Fremdsprache nicht." Dass sein neuer Ankerpunkt dann Stuttgart wurde, hat auch mit Werten zu tun. „Die Stuttgarter sind ehrgeizig und ehrlich. Und sie schätzen Qualität", meint Oehler. „Aber es dauert, bis man akzeptiert und angenommen wird. Bei mir waren es sechs Jahre. Eine lange Probezeit."

**„Heimat, das ist wie ein Baum mit seinen Wurzeln. Die Heimat ist das Fundament, es gibt Halt."**

Überzeugt habe er die Stuttgarter durch gutes Essen: 2008 übernahm Oehler die Speisemeisterei im Schloss Hohenheim. „Ich bin in die Fußstapfen von Martin Öchsle getreten – viel mehr geht nicht", sagt Oehler. Bis heute bezeichnet er diese Zeit als besonders: „Ambiente, Team, da hat alles gepasst."

Parallel unterstützte er in der TV-Sendung „Die Kochprofis – Einsatz am Herd" verschiedene Gastronomen in der gesamten Republik: „Das hat mir viel Spaß gemacht, vor allem weil es kein Drehbuch gab und alles sehr authentisch war. Gleichzeitig konnte ich mir damit auch ein zweites finanzielles Standbein aufbauen."

Zwischen all dem Trubel und der Arbeit sucht Oehler aber auch Orte der Ruhe. „Ich wohne schon lange in der Gänsheide in Stuttgart. Das ist eine tolle, ruhige Gegend. Und mein Schneckenhaus, in das ich mich zurückziehen kann", erzählt der Koch. Der Lärm im Kessel, die vielen Autos und Staus sind Dinge, die ihm an Stuttgart missfallen. „Da spaziere ich lieber durch den Park oder schaue mir alte Häuser an." Noch besser gefällt ihm der Rundblick über die Stadt und die Umgebung, den man vom Fernsehturm aus hat: „Das ist wie auf einem Gipfel. Ich kann dann den Blick schweifen lassen und der Fantasie freien Lauf lassen." Auch das Essen in und um die Landeshauptstadt schätzt der 56-Jährige: „Die schwäbische Küche ist super – aber man kann auch sehr gut japanisch essen gehen", bestätigt Oehler.

Heimat und Sehnsucht – zwei Pole, zwischen denen Frank Oehler mäandert. „Heimat, das ist wie ein Baum mit seinen Wurzeln. Die Heimat ist das Fundament, es gibt Halt", beschreibt Oehler den Begriff. „Wie wichtig es ist, nach Hause zu gehen, das verstehe ich erst heute. Es brauchte Zeit, bis mir klar wurde, dass ich einen Ort zum Ankommen brauche." Die Nähe zum Ursprung, zur eigenen Geschichte sei ihm dabei wichtig. Diese Nähe zeigt sich auch im Geschmack, im „Urgeschmack", wie Oehler es nennt: „Heimat hat auch was mit Erinnerungen zu tun. Wenn ich daran denke, wie meine Oma die Kellertreppe hochkam, in der Schürze die Kartoffeln für den Kartoffelsalat – da verbinden sich Erinnerung, Geschmack und Heimat." Auch heute noch kann er dieses ganz besondere Gefühl hervorrufen: „Wenn ich mit meinem Bruder bei meiner Mama zum Mittagessen bin, dann benehmen wir uns wieder wie kleine Jungs. Und wenn was schmeckt wie zuhause, dann ist das Geborgenheit."

„Kochen ist etwas sehr Kindliches“, erklärt Frank Oehler seine Berufung. „Wenn etwas Weiches fest wird, etwas Süßes bitter, sind das ganz faszinierende Prozesse. Man kann alles verändern – und am Schluss essen.“ Der Koch liebt seine Arbeit: „Manchmal kann man die Leute durch ein Essen kurz ins Paradies schicken.“ Auch heute kocht Oehler jeden Tag – „es muss immer was brutzeln, irgendwas kochen, oder auch nur geschnitten werden“. Kochen, Geborgenheit, Ankommen – das hängt für ihn zusammen. Und gleichzeitig ist Heimat für den Gastronom etwas Inneres: „Ich fühle mich zuhause, wenn ich ganz bei mir bin.“ Hierbei helfen ihm auch Meditationsübungen, um sich zu erden. „Dabei schließt sich der Kreis. Heimat ist immer auch der Augenblick, das Gewahrsein von Zeit und Raum“, ergänzt Oehler. Das sei wie beim Essen: „Jede Jahreszeit hat ihren Geschmack, jede Region unterschiedliche Produkte – ein Bekenntnis zum Hier und Jetzt.“

## „Manchmal kann man die Leute durch ein Essen kurz ins Paradies schicken.“

Daher ist Frank Oehlers neues Projekt auch die logische Konsequenz seiner Lebensauffassung: „Ich werde Landwirt und Gärtner.“ Im Allgäu hat er sich einen Bauernhof gekauft, der gerade renoviert wird: „Weideland, eine eigene Quelle, beste Luft – das ist Nach-Hause-Kommen.“ Hier kann er sich vorstellen, alt zu werden – in seinem „eigenen kleinen Abenteuerland“. Und er bekräftigt: „Bescheidenheit, Demut, Dankbarkeit – das ist die Essenz des Lebens.“

### Frank Oehler

Geboren am 9. Mai 1964 in Mussenhausen

**Wichtige kulinarische Stationen**

- Kochlehre im Restaurant Adler Rummeltshausen
- Im Team von Dieter Müller im Sternerestaurant Schweizer Stuben in Wertheim-Bettingen
- Stellvertretender Küchenchef bei Anton Mosimann in London
- Stellvertretender Küchenchef im Teufelhof in Basel
- 1995 bis 2003: erstes eigenes Restaurant d'Rescht in Hawangen
- 2004: Küchendirektor im Grand Hotel Las Dunas Beach Resort & Spa in Marbella
- 2005 bis 2008: Küchendirektor im Hotel-Restaurant Erbprinz in Ettlingen
- 2008 bis 2018: Speisemeisterei im Schloss Hohenheim

**Auszeichnungen**

- 1998: Entdeckung des Jahres des Restaurantführers Gault Millau
- 2000: Guide Michelin (D'Rescht in Hawangen) 1 Stern
- 2001: Top10 Junge Hoffnungsträger des Restaurantführers Gault Millau
- 2002: Menu des Jahres des Restaurantführers Gault Millau
- 2003: 5. Platz der kreativsten Köche Deutschlands
- 2004: Guide Michelin (Las Dunas in Marbella) 1 Stern
- 2006: Guide Michelin (Erbprinz in Ettlingen) 1 Stern
- 2010: Restaurant des Monats, Varta-Bewertung: 3 (Speisemeisterei)
- 2010, 2011, 2013: Guide Michelin (Speisemeisterei in Stuttgart) 1 Stern
- 2010, 2011: 7 Punkte im Restaurantführer Gusto
- 2011: 3 F im Der Feinschmecker

# DER KLANG DER STILLE

**Stimmgewaltig sind ihre Auftritte, charismatisch ist ihre Präsenz auf der Bühne: Fola Dada ist mit vielen Talenten gesegnet. Abseits der Bühne sucht sie Ruhe und Entspannung in der Natur – eine Inspirationsquelle, die sich auch in Stuttgart findet.**

## Die Künstlerin Fola Dada im Gespräch

Fola Dada ist Stuttgart immer treu geblieben. Aufgewachsen ist sie in Korntal, nordwestlich von Stuttgart. „Aber Stuttgart gehörte schon immer als erweiterte Heimatstadt dazu“, erklärt die Sängerin. Als Siebenjährige beginnt Dada mit dem Tanzen und fährt daher jede Woche von ihrem Elternhaus in die Stuttgarter Innenstadt zur New York City Dance School. Ihre Begeisterung für den Tanz – insbesondere den Stepptanz – ist alten Musicalfilmen mit Fred Astaire und Ginger Rogers geschuldet, die sie als Mädchen anschaute.

Zwar habe der mütterliche Teil ihrer Familie einen engen Bezug zu Musik und Gesang – „quasi alle haben gesungen oder ein Instrument gespielt“, erklärt Dada –, doch ihre sängerische Persönlichkeit sei mit etwas Verzögerung ans Licht gekommen. „In der Schule war ich im Chor und habe nach und nach viele schulische Angebote zur Musik wahrgenommen.“ Das große Interesse sei dann aber erst nach dem Abitur aufgekommen. Sie nimmt Gesangsunterricht, singt in mehreren Bands – und plötzlich stand das Tanzen im Hintergrund. „Eigentlich bin ich in das Singen eher hineingerutscht.“



Das lag auch daran, dass Fola Dada ihrer eigenen Begabung nicht recht traute: „Es hat lange gedauert, bis ich sagen konnte: Ja, ich bin Sängerin."

Die tänzerischen Auftritte vor Publikum waren von Kindesbeinen an selbstverständlich für Dada, doch auf der Bühne zu singen, sei ein anderes Gefühl. „Man zeigt sich aus dem tiefsten Inneren – das war anfangs respekteinflößend", erläutert Fola Dada. Zum Glück habe sie schnell Erfahrungen sammeln können: „Dann ist es etwas total Schönes, vor allem, wenn das Publikum wohlwollend ist." Wenn man auch mal Fehler machen dürfe und in seiner Musik verstanden werde, gäbe es keinen Grund, nervös zu sein, erläutert die Sängerin. „Natürlich bin ich aber auch heute noch manchmal aufgeregt, zum Beispiel, wenn ich für ein neues Programm auf der Bühne stehe." Ob in feststehenden Bands oder Formationen, in denen sie nur ab und zu singt, Fola Dada sieht die Auftritte als Privileg an: „Das ist Luxus, bei den Bands zu spielen, bei denen ich so sein kann, wie ich bin." Eine feine Abstufung sei aber noch zu machen: „Wenn ich meine eigenen Songs interpretieren darf, das ist großartig." „Die Auftritte", so erklärt die Sängerin, „machen mir immer viel Freude. Das liegt auch daran, weil ich eben gerade keine Fußballstadien fülle. Meine Musik ist für die einen zu komplex, für die anderen zu einfach. Aber wenn die Menschen verstehen, was hinter den Songs steckt, dann bin ich zufrieden und freue mich."

Es habe sie nie wirklich in die Ferne gezogen, erklärt die Künstlerin. Selbst während ihres Studiums in Mannheim zieht Dada nicht fort, sondern bleibt in Stuttgart ansässig. „Ich bin keine Reisende. Das liegt vielleicht auch daran, dass mein Beruf viel mit Mobilität zu tun hat." Sie komme viel rum, sei viel unterwegs. „Das ist zwar sehr aufregend, aber mein Körper und meine Seele entspannen sich am besten in gewohnter Umgebung." Daher sei ihr das Zuhause sehr wichtig, betont die 42-Jährige: „Hier erfahre ich die größte Regeneration." Nur während ihrer Fernsehzeit habe sie temporär in Köln gewohnt. Ihre Zeit als Stimmtrainerin bei Deutschland sucht den Superstar und Das Supertalent hat Fola Dada als aufregend und zugleich sehr herausfordernd in Erinnerung: „Das war kurz nach Studienende und ich wollte auch die Werte eines Künstlers in die Fernsehwelt einbringen", erklärt Dada heute. Das war nicht immer einfach: „Künstler, die am Anfang stehen, müssen erstmal herausfinden, was sie interessiert, da darf man Fehler machen und sich korrigieren. Man muss noch nicht fertig sein." Im Rahmen einer Show, in der manche Charaktere bereits von vornherein fixiert seien und es zugleich enge zeitliche Strukturen gäbe, sei es aber oft gar nicht möglich, eine Vielschichtigkeit zu entwickeln. „Damit es für die Zuschauer besser funktioniert, werden individuelle Typen beschnitten." Dennoch zieht Dada aus dieser Zeit auch positive Lehren: „Ich habe gemerkt, dass ich gut im Coaching bin – allerdings unter meinen Vorstellungen." Aus dieser Erfahrung resultierte dann auch die Gründung des Stimmwerks – ihrer eigenen Gesangsschule.

Sängerin, Komponistin, Gesangslehrerin, Hochschuldozentin – Fola Dada hat viele Talente und Berufungen: „Jedes dieser Felder hat seine Berechtigung", erklärt sie. „Es ist etwas ganz Besonderes, auf der Bühne zu stehen und Künstlerin zu sein." Aber genauso faszinierend sei die Arbeit an der Stimme: „Ich schätze das Vertrauen, das mir bei meiner Arbeit entgegengebracht wird, und den Austausch", sagt Dada. Leider kommen die Themen

**„Ich konsumiere weniger Musik, sondern wähle lieber die Stille. Die Stille im Wald finde ich beruhigend und bestärkend. Außerdem kann ich meiner Fantasie freien Lauf lassen."**

Komponieren und Texten oft zu kurz. „Die anderen Felder nehmen viel Zeit in Anspruch und Kreativität entsteht nicht auf Knopfdruck." Denn für kreative Prozesse benötigt die Künstlerin Ruhe. Auch das ist ein Grund, warum sie einen Rückzugsort braucht. „Musik erfüllte für mich früher die Funktion, dass sie mich berührt hat, mir geholfen hat, Emotionen zu verarbeiten", berichtet die Sängerin. Als Beruf funktioniere Musik anders: „Ich konsumiere weniger Musik, sondern wähle lieber die Stille." Stille ermögliche es Dada, nicht zu interpretieren und zu analysieren. „Die Stille im Wald finde ich beruhigend und bestärkend. Außerdem kann ich meiner Fantasie freien Lauf lassen."

Stuttgart könne noch etwas mehr Grün vertragen, meint Fola Dada. „Die Wichtigkeit von Wald, Natur und Parks wird unterschätzt, das kann man noch mehr pflegen." Für sie selbst sei die Natur ein

Kraftspender: „Ich liebe es, schnell im Wald zu sein, keine Autos zu hören und das Gefühl zu haben, fernab von allem zu sein." Dada nutzt diese Möglichkeit auch als Inspirationsquelle. Besonders angetan hat es ihr der Waldfriedhof in Degerloch: „Der ist toll angelegt. Mit seiner Flora und Fauna und der Ruhe ist er fast ein magischer Ort."

Seit 2006 wohnt und lebt Fola Dada in Stuttgart-Heslach: „Ich bin in der Zeit nur einmal innerhalb Heslachs umgezogen. Ich mag den Stadtteil unglaublich: Einerseits wegen seiner Waldnähe, und andererseits wegen seiner Struktur aus Alt und Neu, Jung und Alt." Zuhause, das ist für Dada einerseits Stuttgart: „Ich fühle mich wohl in Stuttgart und komme sehr gut mit den Menschen und ihrer Mentalität hier zurecht", erklärt Fola Dada. Andererseits findet sie auch ganz konkret in ihren eigenen vier Wänden in Stuttgart-Heslach das Gefühl des Ankommens. „Ich kenne meine Heimatstadt auswendig, und ich habe das Gefühl, hier gehöre ich her." Auch der Bodensee sei ein Stück Heimat für sie: „Ich habe als Kind dort oft meine Sommerferien verbracht und bin auch noch heute manchmal dort."

Doch Heimat hat für Dada noch mehr Facetten: „Brezeln, Maultaschen, Spätzle – das ist genauso für mich Heimat wie familieninterne Rituale." Und sie ergänzt: „Stuttgart ist eine großartige Stadt. Ich mag die Struktur der Stadt, die unterschiedlichen Stadtteile und das Nachtleben." Sie schätzt auch die Subkulturen, die sich entwickelt haben. „Wir profitieren natürlich vom wirtschaftlich starken Standort, man kann viel voneinander lernen", erläutert

**„Brezeln, Maultaschen, Spätzle – das ist genauso für mich Heimat wie familieninterne Rituale."**

die Sängerin. „Darum mag ich die Grundenergie, die dieses Städtchen hat, das gerne eine Metropole wäre." Stuttgart dürfe sich aber gern noch etwas mehr zutrauen: „Hier gibt es so viele Energien – wir Stuttgarter sind echt cool."

Stuttgart und Heimat sind für Dada eng verbunden, und das Zuhause ist für sie ein wichtiger Pol: „Ich bin viel unterwegs, wenn ich dann nach Hause komme und mich bewegen kann, ohne Rücksicht nehmen zu müssen, dann ist das Zuhause." Oft brauche sie dieses Gefühl, um ihre Energie schnell aufzutanken. Doch sie genießt es auch, ihr Zuhause zu gestalten, die Zeit auf dem Balkon zu genießen und ausgiebig zu kochen. „Zuhause sein ist ein entspanntes Gefühl; Zuhause ist, wenn ich mich fallen lassen kann."

## Fola Dada

Geboren am 27. Oktober 1977 in Stuttgart

**Aktuelle Projekte**

- Groove is in the Heart: Begonnen als Konzertreihe wurde daraus eine Band, ein Live-Album und das Solo-Album Earth.
- HATTLER: Gemeinsam mit Hellmut Hattler und weitern Künstler entstand in dieser Kombination die CD The Big Flow.
- Edgar Allan Poe & Emily Dickinson: Liederabend mit Rainer Tempel.
- AugustenTalk: Gesprächskonzert mit Interviews, Liedern und Drinks.
- The Trio: Fola Dada, Joo Kraus und Christoph Neuhaus mischen Pop Songs mit Jazz und Funky Rhythmus.

**Studioalben**

- 2006: Hattler: The Big Flow
- 2010: Hattler: Gotham City Beach Club Suite
- 2011: Dada: Dada
- 2013: SWR Big Band feat. Fola Dada Kings of Swing. Vol 1.
- 2015: Dada: Bunter
- 2018: Fola Dada & Rainer Tempel Boston, MA
- 2018: Earth

# „FÜR MICH WAR DER SPORT EINE HEIMAT.“

## Der ehemalige Fußballprofi Karl Allgöwer im Interview



**Er ist einer der großen Stuttgarter Fußballspieler. Für beide Vereine der Landeshauptstadt stand Karl Allgöwer auf dem Platz, lief für die Nationalmannschaft auf und ist Stuttgart – obwohl er nie in der Stadt wohnte – bis heute verbunden. Geboren und aufgewachsen ist der 63-Jährige in Geislingen an der Steige. Seine Bundeswehrzeit verbrachte er in der Kaserne in Böblingen. „Aber für die Wochenenden bin ich nach Hause gefahren.“ Zuhause bedeutet für Karl Allgöwer das Filstal – wobei, ein bisschen Heimat ist ihm die Landeshauptstadt doch geworden.**

Seine sportliche Karriere begann Allgöwer beim SV Altenstadt und beim SC Geislingen. 1977 dann, während seiner Bundeswehrzeit, wechselte er zu den Stuttgarter Kickers: „Beruflich war ich in Stuttgart zu Hause. Anfangs hatte ich nur einen Halbprofivertrag und arbeitete gleichzeitig bei Südmilch.“ Insgesamt 116 Zweitligaspiele bestritt Allgöwer im blauen Trikot der Kickers. Dabei sind ihm die Spiele im Stadion unter dem Fernsehturm in besonderer Erinnerung geblieben; bis heute seien die Gegend rund um den Fernsehturm und das Gebäude selbst einer seiner Lieblingsorte in Stuttgart.

Drei Jahre später wechselte er zum VfB Stuttgart. „Der Transfer ist spät – quasi am letzten Spieltag – abgewickelt worden. Daher haben die Fans den Wechsel zum Lokalrivalen nicht ganz so dramatisch aufgenommen.“ Viel Geld floss für damalige Verhältnisse für den Wechsel – insgesamt 700.000 Mark

Ablöse –, dennoch war Allgöwer zunächst kein Stammspieler beim VfB Stuttgart. „Aber im richtigen Moment habe ich ein gutes Spiel gemacht. Die anwesenden Beobachter haben mich daraufhin zu einem B-Länderspiel eingeladen." Auch diese Partie verlief so gut, dass Allgöwer kurzerhand in das A-Team der Nationalelf kam. „Von dem Tag an hat sich viel verändert", erläutert der Sportler. „Ich musste mit mir kämpfen, ein normaler Mensch zu bleiben." Geholfen dabei haben die vielen Gespräche mit seiner Frau. Familie und Freunde sind wichtig in Allgöwers Leben: „Einen Ort zum Runterkommen, zum Entspannen und Abschalten, an dem man aber auch genießen kann, beispielsweise mit Freunden gemeinsam kocht und sich austauscht, das ist für mich Heimat."

Zentrales Thema in Allgöwers Leben ist und war aber auch der Sport: „Für mich war der Sport Heimat. Das lag auch daran, dass ich viele Jahre – insgesamt waren es elf – bei ein und demselben Verein gespielt habe." Die vielen Wechsel in der Bundesliga heutzutage sieht er dahingehend eher kritisch: „Den Spielern ist es gar nicht mehr möglich, sich richtig einzuleben und anzukommen; meist steht dann schon der nächste Transfer an. Wichtig ist, dass die Kinder durch das Elternhaus gestärkt werden, um klare Entscheidungen treffen zu können, und nicht wegen ein paar Euro mehr den Verein wechseln." Und er ergänzt: „Für mich war Stuttgart eine fußballerische Heimat, die ich nicht missen möchte."

Für den VfB Stuttgart absolvierte Allgöwer 338 Bundesligaspiele, traf dabei 129-mal das Tor, feierte mit dem Team die deutsche Meisterschaft, stand im DFB- und UEFA-Cup-Finale. Mit der deutschen Nationalmannschaft wurde er Vize-Weltmeister. Als Allgöwer 1986 Ambitionen hatte, den Verein zu verlassen und

**„Ich habe das Filstal nie wirklich verlassen, aber Stuttgart ist mittlerweile ein Heimatort geworden."**

ins Ausland zu wechseln, hielt ihn der VfB in der Landeshauptstadt. „Darüber war ich nicht verärgert", bestätigt Allgöwer und drückt damit eine Verbundenheit aus, die bis heute besteht – zu beiden Fußballvereinen und der Stadt selbst. „Ich habe viel Zeit in der Stadt verbracht, war in kulturellen Einrichtungen, in den vielen Parks und auch gerne einkaufen und zwar querbeet – vom Schwanentunnel bis nach Vaihingen."

Heute ist Allgöwer noch häufiger in Stuttgart, er habe die Stadt mittlerweile anders kennengelernt. „Zum Beispiel die Besenwirtschaften in Obertürkheim habe ich erst jetzt wahrgenommen und besucht." Auf manches wirft Allgöwer auch einen kritischen Blick, wie beispielsweise auf die Bauarbeiten rund um Stuttgart 21: „Die Stadt hat dadurch einen anderen Ruf bekommen." Dennoch sieht er Stuttgart im Allgemeinen weiterhin positiv: „Die Stadt hat alles, was man braucht. Der Trubel und die vielen Möglichkeiten, wie Konzerte und Events, machen Stuttgart lebenswert." Auch das Flair schätzt Allgöwer, wie er es zum Beispiel an der Markthalle oder am Dorotheenquartier erlebt: „An zahlreichen Ecken der Stadt bewegt sich was. Da wird viel getan und es gibt gute Entwicklungen. Darauf kann Stuttgart stolz sein." Doch neben all den bewegten, umtriebigen Orten sucht sich der ehemalige Mittelfeldspieler auch die ruhigen Stellen in Stuttgart, um abschalten und nachdenken zu können. Eine davon ist die Wilhelma, der einzige zoologisch-botanische Garten Deutschlands: „Da gehe ich gerne hin. Das ist wie ein Park mitten in der Stadt. Sich hinsetzen, Pflanzen und Tiere beobachten – dann genieße ich die Ruhe."

Zur-Ruhe-Kommen, Entspannen, Nachdenken – das sind für Allgöwer wichtige Komponenten im Leben. Und für ihn unzertrennlich mit dem Begriff „Heimat" verbunden. „Ich habe das Filstal nie wirklich verlassen", erklärt er. „Aber Stuttgart ist mittlerweile ein Heimatort geworden."

## Karl Allgöwer

Geboren am 5. Januar 1957 in Geislingen an der Steige

**Fußballerische Stationen**

- 1965 bis 1975 SV Altenstadt
- 1975 bis 1977 SC Geislingen
- 1977 bis 1980 Stuttgarter Kickers
- 1980 bis 1991 VfB Stuttgart
- 1980 bis 1986 Deutsche Nationalmannschaft

**Fußballerische Erfolge**

- Deutscher Meister 1984
- DFB-Pokalfinalist 1986
- Torschützenkönig des DFB-Pokals 1986
- Vize-Weltmeister mit der Nationalmannschaft 1986
- UEFA-Pokalfinalist 1989

# SWSG ALS HEIMATGEBER

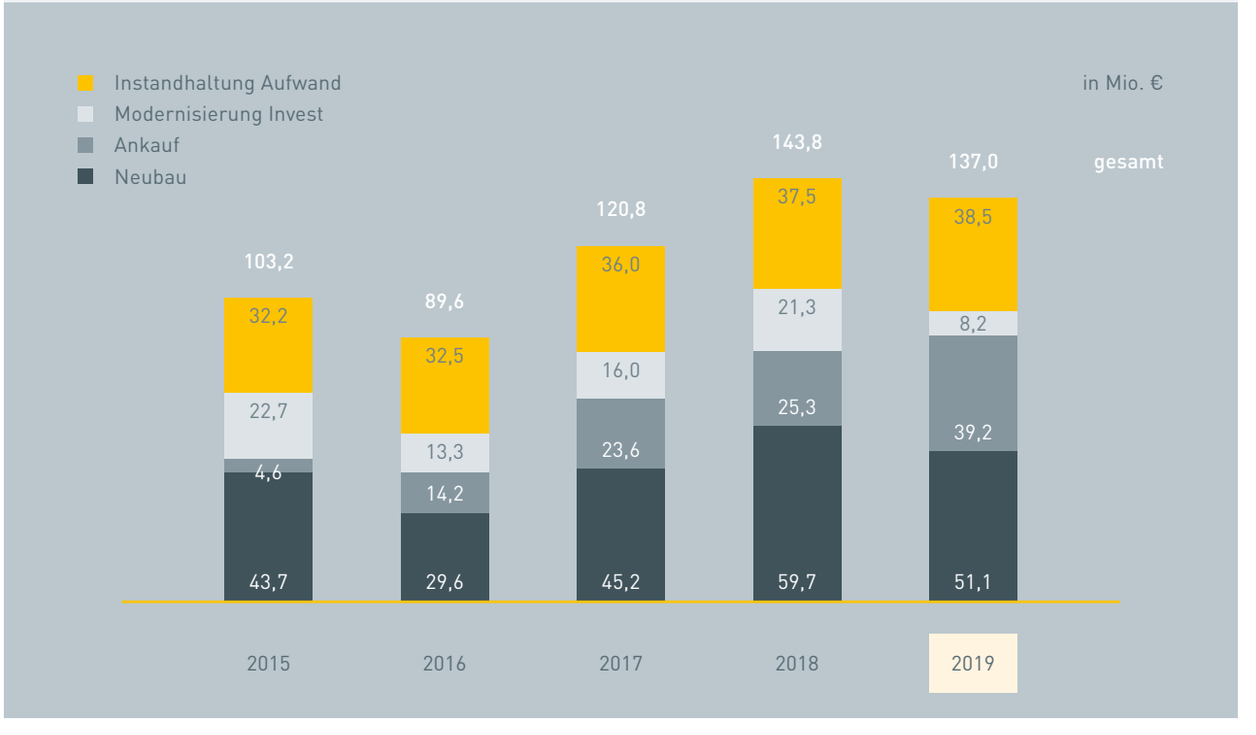
Lebenswerte Quartiere, bezahlbare Mieten, heterogene Nachbarschaften – das Aufgabenspektrum der SWSG umfasst weit mehr als den reinen Bau von Wohnungen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, den Menschen in Stuttgart ein Zuhause zu geben, in dem sie sich wohlfühlen, ein Zuhause, das durch nachbarschaftliche Strukturen und vielfältige soziale Anlaufstellen zu attraktiven Quartieren beiträgt, die wiederum die wesentlichen Bestandteile einer lebenswerten Stadt bilden.

Um diese Fülle an Aufgaben zu meistern, bedarf die SWSG wirtschaftlicher Stärke, klarer Strategien und effizienter Prozesse. Dabei bleibt sie ihren Werten treu – heimatverbunden, zukunftsorientiert, bezahlbar, zuverlässig, nachhaltig, vielfältig – relevante Bausteine für das Stuttgart von morgen.

## In Stuttgart zu Hause

Tendenz steigend: Immer mehr Menschen zieht es in die Landeshauptstadt. Sie ist ein wichtiger Arbeitsstandort, zugleich aber auch Wohnort für über 614.000 Menschen. Laut Statistischem Bundesamt hat sich die Einwohnerzahl in den vergangenen zehn Jahren um 53.000 Personen erhöht. Umso wichtiger ist es, Wohnraum bezahlbar und attraktiv zu gestalten. Dabei soll es auch Familien mit Kindern, Senioren oder Alleinstehenden gleichermaßen ermöglicht werden, in Stuttgart zu leben.

**Investitionen und Instandhaltungsaufwand in den eigenen Mietwohnungsbestand**






→ https://www.swsg.de/swsg.html

Insgesamt gibt es in Stuttgart knapp 314.000 Wohnungen, etwa 65 Prozent (ca. 204.000) davon sind Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die SWSG mit ihren rund 18.800 Wohnungen hat damit einen Marktanteil von gut neun Prozent der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Somit ist jede elfte Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus im Besitz der SWSG, unter den institutionellen Besitzern zählt sogar jede vierte Mietwohnung zum Bestand der SWSG. Besonders groß ist der Einfluss der SWSG im geförderten Mietwohnungsbereich: Hier besitzt die SWSG mit 7.615 mehr als die Hälfte aller geförderten Mietwohnungen.

Eine sukzessive Erhöhung des Wohnungsbestands geht mit einem kontinuierlichen Neubau von Wohnungen einher – zwischen 2015 und 2019 stellte die SWSG rund 1.400 neue Wohnungen fertig; insgesamt befanden sich 2019 1.212 Neubauwohnungen der SWSG im Bau, zudem wurde bei über 400 weiteren Wohnungen an Modernisierungen gearbeitet. Hierbei achtet die SWSG darauf, alle Maßnahmen unter den Aspekten einer ausgeprägten Sozialverträglichkeit, energetischen Optimierung und soliden Wirtschaftlichkeit zu realisieren. Jährlich strebt die SWSG eine Sanierungsquote von 1,5 bis zwei Prozent an. Hohe Aufwendungen fallen auch für die Instandhaltung des Bestands an – also alle Ausgaben rund um die Themen Inspektion, Instandsetzung und Erhaltungsaufwand. Hierbei ist es ein strategisches Ziel der SWSG, mehr für den Bestand aufzuwenden, als durch Abschreibung an Werteverzehr bilanziell berücksichtigt wird.

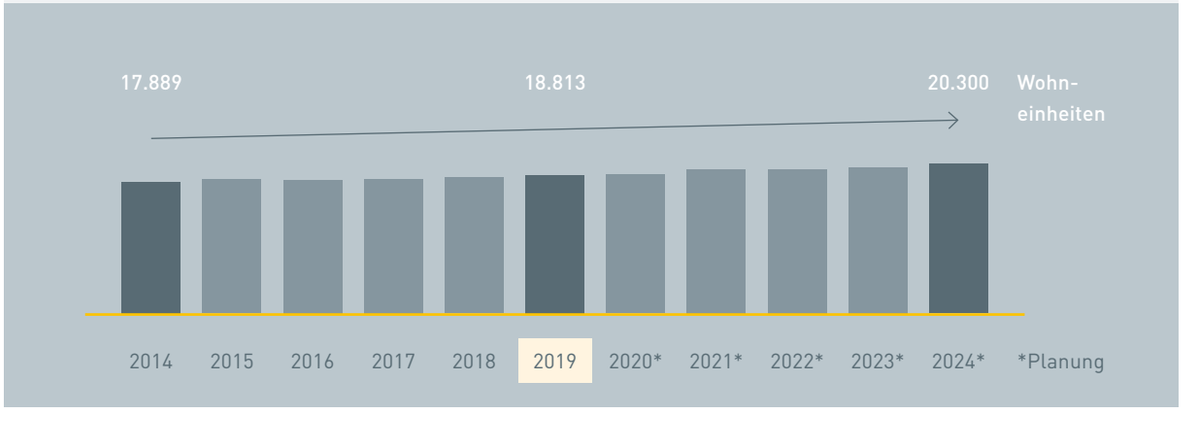
## Investitionen in das Stuttgart von morgen

Die strategische Ausrichtung der SWSG ist von Nachhaltigkeit geprägt – immer im Blick halten wir dabei die Prämisse, gemeinsam das Stuttgart von morgen zu gestalten. Daher sind die Investitionen in den Bestand und in den Neubau von Wohnungen stets zukunftsgerichtet. Eine sinnvolle Mischung aus Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten innerhalb der Quartiere sowie ein ausgewogener Produktmix spielen tragende Rollen bei der zukunftsorientierten Gestaltung der Stadt – denn durchmischte Wohnstrukturen für heterogene Bewohnergruppen führen zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität.

**+13 %**

**Bis 2024 wird die SWSG ihren Wohnungsbestand auf über 20.000 Wohnungen ausbauen.**

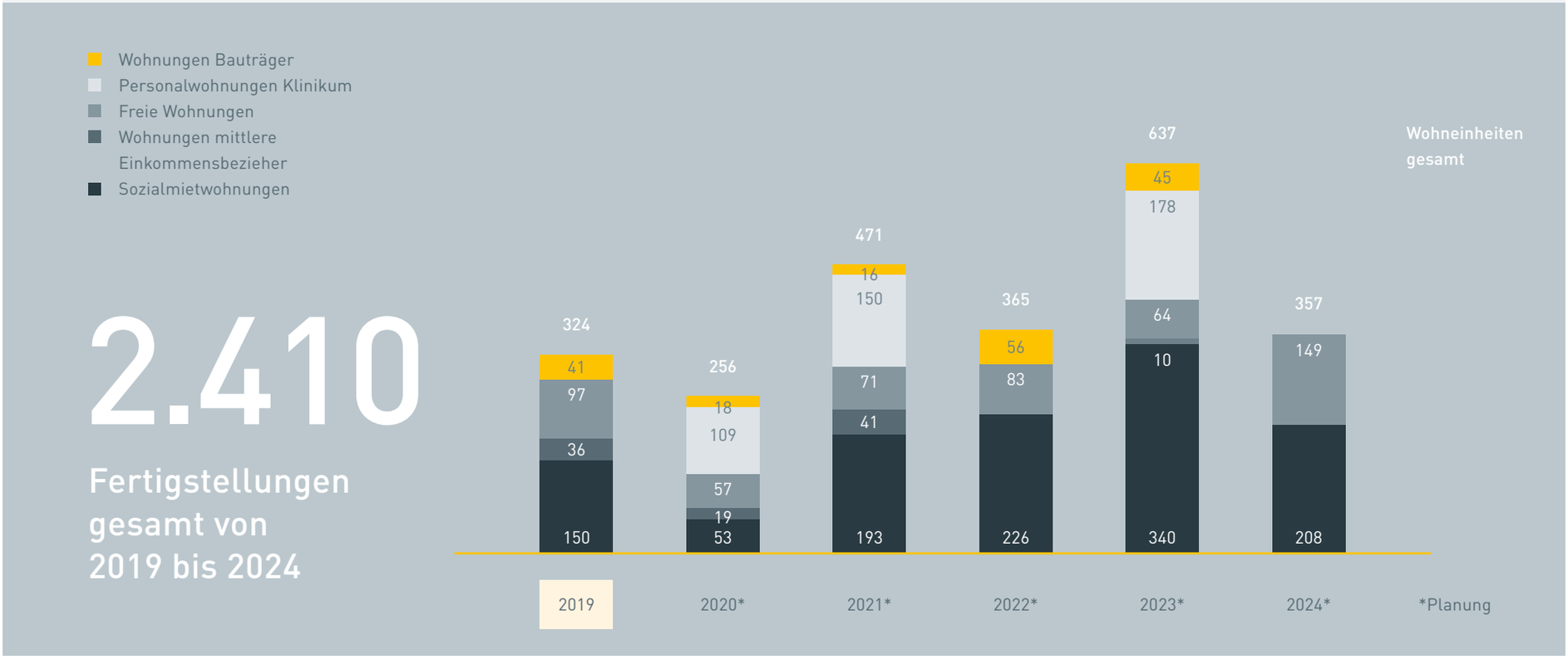
**Konsequente Wachstumsstrategie der SWSG**






→ https://www.swsg.de/swsg.html

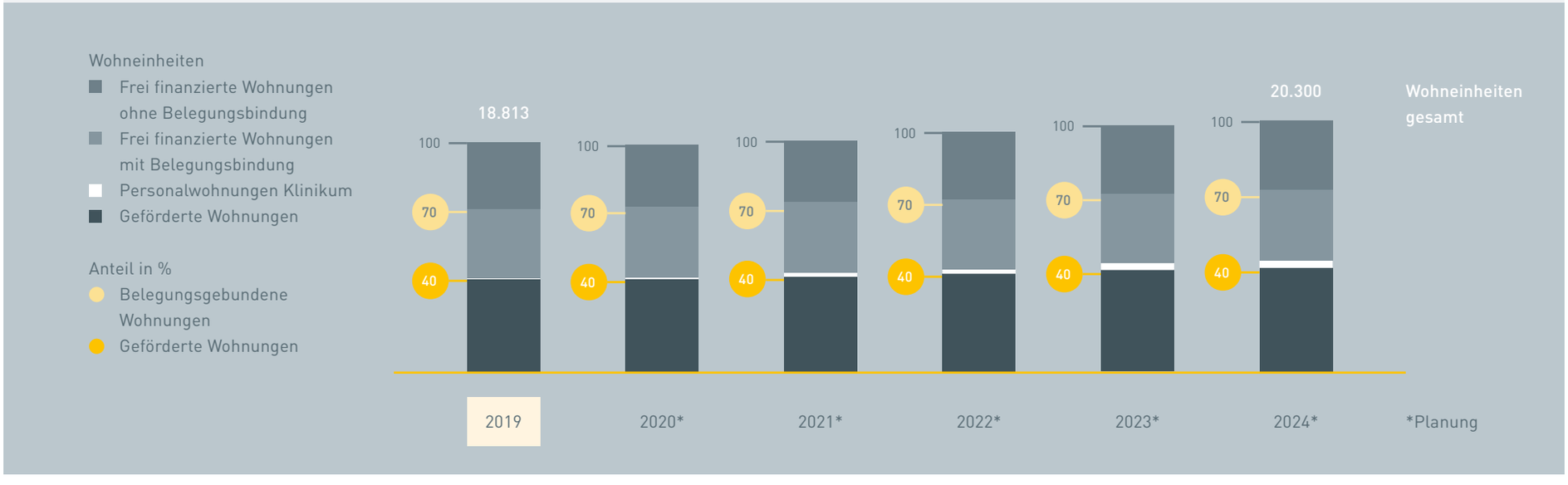
## Das Neubau-Programm der SWSG im Überblick






→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart/unsere-neubauaktivitaeten.html

## Heterogene Wohnprodukte im Bestand




Schwerpunkt bleibt die Belegungsbindung: Der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen liegt bei rund 40 Prozent, der Anteil der geförderten Wohnungen bei rund 70 Prozent.

### Wohnen bezahlbar machen

Wohnraum in Stuttgart ist knapp – allen voran bezahlbare Wohnungen. Dem wirkt die SWSG mit ihrem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, entgegen. Maßgebliche Eckpunkte ihrer Mietenpolitik sind dabei folgende:

- Der Anteil der **mietpreisgebundenen Wohnungen** am Gesamtbestand der SWSG liegt mindestens bei **40 Prozent.**
- Die SWSG berücksichtigt für einen signifikanten Teil der im Bauprogramm der kommenden Jahre geplanten Neubauwohnungen eine **öffentliche Förderung.** Die Quoten liegen hierbei je Projekt zwischen **40 und 100 Prozent.**
- Die SWSG löst keine Mietpreis- und Belegungsbindungen vorzeitig ab.
- Die Durchschnittsmiete der SWSG wirkt **mietpreisdämpfend** auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt und liegt im Schnitt mindestens **20 Prozent unter dem Mittelwert des Mietspiegels** der Landeshauptstadt Stuttgart.

Mehr erfahren →



→ https://www.swsg.de/wohnen-in-stuttgart/mieten-in-stuttgart/fair-sozial-transparent.html

Fair. Sozial. Transparent. – Unter dieser Prämisse steht der Vermietungsprozess bei der SWSG, der anhand von vier Prüfkriterien umgesetzt wird: So haben Familien mit Kindern Vorrang, wenn eine große, familiengerechte Wohnung vermietet werden soll. Handelt es sich bei der zu vermietenden Wohnung um eine seniorengerechte bzw. barrierearme Wohnung, werden Menschen mit Einschränkungen bevorzugt. Ein weiteres Prüfkriterium ist die wirtschaftliche Sicherheit, die die Mietzahlung gewährleistet. Auch die individuelle Lebenssituation der Bewerber ist ein ausschlaggebendes Kriterium. Die Einzelfallprüfung erfolgt daher zusätzlich, individuelle Ausnahmesituationen werden berücksichtigt.

## Zuverlässig in allen Lebenslagen

Es gibt Situationen im Leben, die Menschen vor große Herausforderungen stellen – im sozialen Miteinander, aufgrund von Erkrankungen oder finanziell. Um unserer sozialen Verantwortung nachzukommen, stehen wir unseren Mieterinnen und Mietern auch in schwierigen Situationen als verlässlicher Partner zur Seite. Das Sozialmanagement der SWSG vermittelt bei Nachbarschaftskonflikten, berät bei Mietschulden die Betroffenen und unterstützt Senioren und Seniorinnen, ihre Unabhängigkeit so lange wie möglich zu bewahren.



## Heterogenität – Vielfalt hat viele Gesichter

Bei der SWSG sollen sich alle wohlfühlen – sowohl die Mieter*innen als auch alle Stuttgarter*innen. Deshalb pflegt die SWSG Hausgemeinschaften, fördert starke Nachbarschaften und engagiert sich in der Quartiersarbeit.

Die SWSG berücksichtigt aufgrund des geringen Angebots für größere Haushalte und den weiter ansteigenden Bedarf an Wohnungen für Einpersonenhaushalte bei ihren Planungen für zukünftige Baumaßnahmen einen entsprechenden Wohnungsmix. Die komplexen Bedürfnisse unterschiedlicher Anspruchsgruppen innerhalb eines Projektes in Einklang zu bringen, ist ein relevanter Baustein in der täglichen Arbeit. Daher passt die SWSG das Zielwohngemenge ihrer Neubauvorhaben – sowohl bei öffentlich geförderten als auch bei frei finanzierten Wohnungen – entsprechend an und behält gleichzeitig die Schaffung attraktiver Quartiere mit durchmischter Bewohnerstruktur im Blick. Dazu gehören wichtige soziale Anlaufstellen innerhalb der Viertel, wie beispielsweise Familienzentren, und Einrichtungen wie Kitas. Dabei setzt sich die SWSG auch bei abgeschlossenen Bauprojekten für eine aktive Nachbarschaftspflege ein: Sie organisiert Mieter- und Nachbarschaftsfeste, veranstaltet Workshops und bezieht die Bewohner bei weiteren Projekten mit ein.

## Nachhaltig – sozial, ökonomisch und ökologisch

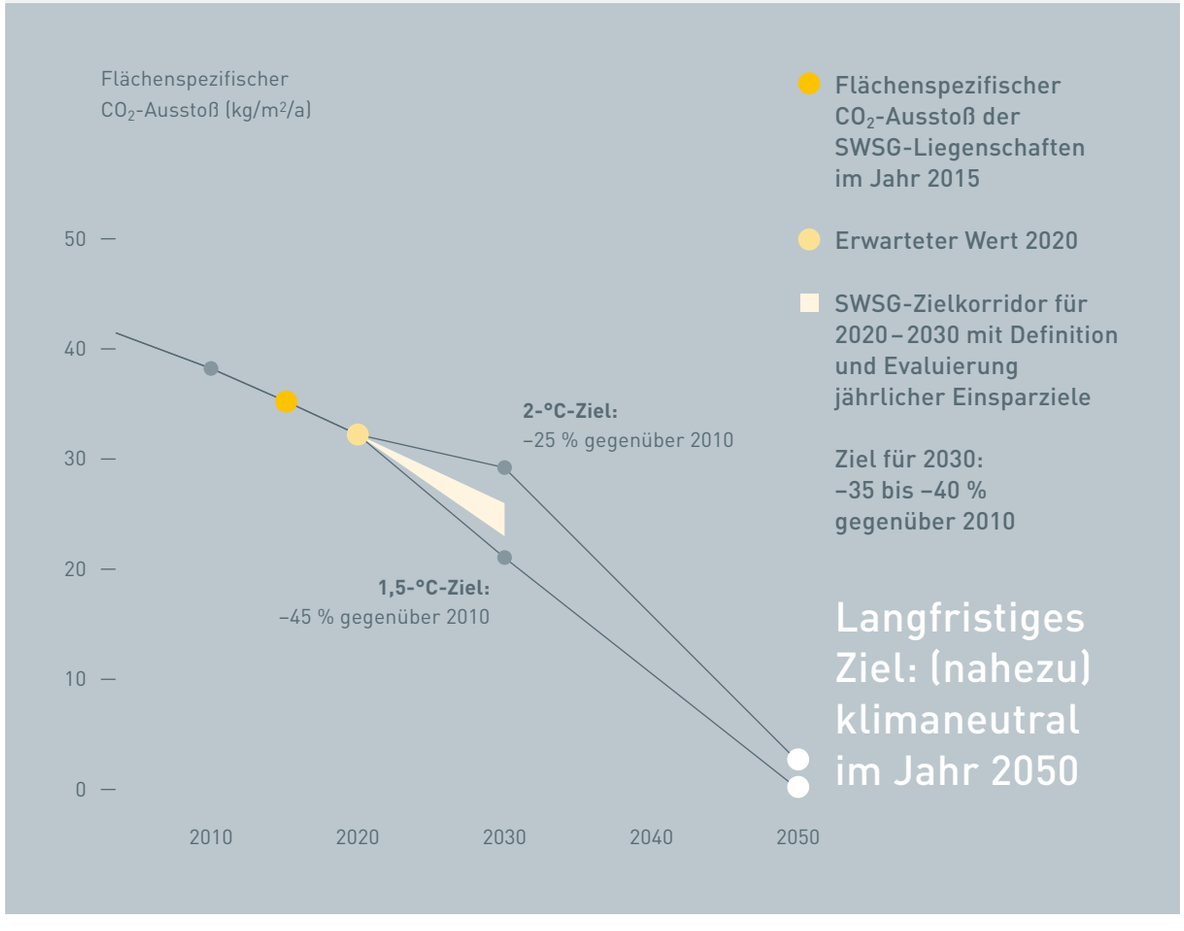
Das gesamte Handeln der SWSG ist der Nachhaltigkeit verpflichtet – und zwar in den unterschiedlichsten Aspekten: sozial, ökonomisch und ökologisch. Angefangen bei einer nachhaltigen Architektur, die sich in das bestehende Stadtbild einfügt und dabei von einer hohen Qualität ist, über ein nachhaltiges Freiflächenmanagement und eine strategisch nachhaltige Quartiersentwicklung bis hin zu Maßnahmen der Energieeinsparung sind die Maßnahmen und Ziele langfristig angelegt.

Grundlage der ökologischen Zielsetzung und des Handelns der SWSG sind die aus dem Weltklimavertrag von Paris resultierenden $CO_2$-Minderungsziele und die daraus von der EU, der Bundesrepublik Deutschland, dem Land Baden-Württemberg und der Landeshauptstadt Stuttgart abgeleiteten Ziele.



→ https://www.swsg.de/swsg/nachhaltig-sozial.html

## Klimaziele




Langfristig gilt es hierbei die Klimaneutralität im Jahr 2050 zu erlangen. Daneben ist zur Erreichung des 1,5-°C-Ziels gemäß aktuellen Untersuchungen des Weltklimarats – der Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) – vor allem eine sehr schnelle und signifikante Senkung der weltweiten $CO_2$-Emissionen essentiell. Konkret ist für den Zeitraum 2010 bis 2030 eine Reduktion der weltweiten $CO_2$-Emissionen um 45 Prozent notwendig. Zur Erreichung des 2-°C-Ziels ist im selben Zeitraum eine Reduktion um 25 Prozent erforderlich.

Aufgrund der elementaren Bedeutung einer schnellen und deutlichen Emissionsreduktion bis zum Jahr 2030 hat sich die SWSG für den Zeitraum 2010 bis 2030 eine Senkung der durchschnittlichen flächenspezifischen $CO_2$-Emissionen um mindestens 35 bis 40 Prozent zum Ziel gesetzt. Erreicht werden soll dies durch ein umfangreiches Maßnahmenpaket, das neben den Elementen Neubau und Sanierung beispielsweise auch die Betriebsoptimierung und eine $CO_2$-arme Wärme- und Stromversorgung umfasst.

Mehr erfahren →

Nachhaltig, vielfältig, zuverlässig, bezahlbar, zukunftsorientiert, heimatverbunden – die SWSG ist in ihrem Tun ihren Werten verpflichtet und arbeitet tagtäglich daran, Stuttgart ein Stück besser zu machen und allen ein attraktives Zuhause zu ermöglichen. Auch in Zukunft setzen wir unsere Mission fort: Die SWSG ist Heimatgeber.



→ https://www.swsg.de/swsg/gesellschaftliche-verantwortung.html



# SWSG 2019


24 → Zukunftsorientiert

29 → Zuverlässig

31 → Bezahlbar

33 → Heimatverbunden

35 → Vielfältig

37 → Nachhaltig

# 2019

**war ein ereignisreiches Jahr für die SWSG. Von der Fertigstellung wichtiger Bauprojekte über ein starkes soziales Engagement in unterschiedlichsten Bereichen bis hin zu spannenden Initiativen – elementare Bausteine, große und kleine, formieren ein Gesamtbild, das die Werte der SWSG widerspiegelt.**

# ZUKUNFTSORIENTIERT

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

## Böckinger Straße – ein Areal mit Zukunft

Es ist eines der größten Wohnbauentwicklungsgebiete der nächsten Jahre der SWSG in der Landeshauptstadt: die Böckinger Straße in Stuttgart-Zuffenhausen (Rot). Auf der 4,1 ha großen Fläche soll ein lebendiges, sozial durchmischtes Stadtquartier entstehen.

**SWSG führt Bürgerdialog zum neuen Quartier an der Böckinger Straße**
Wie entwickelt sich Zuffenhausen-Rot? Diese Frage beschäftigte am 31. Januar zahlreiche Bürgerinnen und Bürger bei einer Veranstaltung im Bürgerhaus des Stadtteils. Verschiedene Wohnungsunternehmen und Vertreter der Landeshauptstadt haben ihre Projekte vorgestellt und den Rahmenplan für Zuffenhausen-Rot damit konkretisiert. Auch die SWSG hatte ein Projekt mitgebracht – eine Planung, die auf großes Interesse gestoßen ist. Auf einem landwirtschaftlich genutzten Gelände an der Böckinger Straße möchte die SWSG in den kommenden Jahren 360 Wohnungen errichten. Geplant sind Wohnungen, die für breite Schichten der Bevölkerung attraktiv sind. Rund die Hälfte soll als Sozialwohnung öffentlich gefördert sein. Bislang nutzt das Immanuel-Grözinger-Haus, eine Einrichtung der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart, Teile des Geländes als Garten. Damit verbindet die Einrichtung Integrationsarbeit – ein weithin angesehenes Projekt, das auch in Zukunft weitergeführt wird. Die SWSG integriert das Projekt in ihre Planungen.

**Böckinger Straße als IBA'27-School-Projekt**
Das Areal an der Böckinger Straße soll bei der Internationalen Bauausstellung 2027 präsentiert werden – und wurde im Rahmen der IBA'27-School als Ideengrundlage genutzt: Wohnungen und sogenannte „minimal houses" standen im Mittelpunkt der diesjährigen IBA'27-School, einem jährlichen Format der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27), das in Kooperation mit Partnerhochschulen und der Architektenkammer Baden-Württemberg veranstaltet wurde. 35 Studierende der Architektur und Landschaftsarchitektur, der Stadt- und Raumplanung oder des International Urban Sustainability Designs aus aller Welt arbeiteten eine Woche lang in unterschiedlichen Workshops daran, innovative Konzepte für die Gestaltung der Böckinger Straße zu entwickeln. Alle Konzepte der IBA'27-School sind Ideengeber für den weiteren IBA-Prozess.



Bürgerdialog Böckinger Straße

Mehr erfahren →



→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart.html

## Startschuss im „Hofquartier Möhringen“

Am 29. April war es so weit. Für den offiziellen Spatenstich auf dem Grundstück an der Sigmaringer Straße lud die BPD Baubürgermeister Peter Pätzold, SWSG-Geschäftsführer Samir M. Sidgi sowie weitere Projektbeteiligte ein. Seither rollen die Bagger im Möhringer Hofquartier. Ein Wohnensemble aus 174 Eigentums- und Mietwohnungen mit großzügigem Innenhof als Quartiersmittelpunkt sowie einer Kindertagesstätte entsteht. Bereits im Dezember 2018 kaufte die SWSG hier 38 Wohnungen, um sie als Mietwohnungen öffentlich zu fördern. So sollen neben 21 Sozialwohnungen weitere 17 Wohnungen für das kommunale Förderprogramm für mittlere Einkommensbezieher angemeldet werden. Die 38 Einheiten nehmen mit ihren gut 2.800 Quadratmetern Wohnfläche exakt zwei der geplanten elf Gebäude ein. Sie verfügen über Ein- bis Fünf-Zimmer-Grundrisse mit einer Größe von 40 bis 110 Quadratmetern.




Spatenstich im „Hofquartier Möhringen“




Podiumsdiskussion Zukunft des Wohnens

## Podiumsdiskussion Zukunft des Wohnens

Bei einer Podiumsdiskussion, zu welcher die Stuttgarter Zeitung, die L-Bank und die Unternehmensberatung Roland Berger eingeladen hatten, wurden die aktuellen Debatten rund um den Wohnungsmarkt unter dem Thema „Stadt, Land, Verdruss – wird Wohnen unbezahlbar?“ erörtert. Vor rund 300 Zuschauern diskutierten die Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut (CDU), der Heilbronner Oberbürgermeister Harry Mergel (SPD), der Intendant der Internationalen Bauausstellung Andreas Hofer und Samir M. Sidgi, Geschäftsführer der SWSG. Aufgrund des limitierten Baugrunds in der Landeshauptstadt und der stetig wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für alle, plädierte Samir M. Sidgi für eine dichtere Bebauung und Nachverdichtungsmaßnahmen. „Preisgünstiger Wohnraum für breite Schichten in guter Qualität – das ist unser Anspruch“, so der Vorsitzende der Geschäftsführung der SWSG. Gleichzeitig soll innerhalb wie außerhalb der vier Wände ein lebenswertes Zuhause gestaltet werden, wobei der Quartiersarbeit ein besonderes Augenmerk zukommt.



→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart.html

## Unsere Baubeginne 2019

Auch 2019 legte die SWSG zahlreiche Grundsteine für neue Projekte in der baden-württembergischen Landeshauptstadt – und sichert damit preis- und lebenswerten Wohnraum für die Zukunft.

**Neues Zuhause auf acht Etagen**
Mit einem der komplexesten Bauprojekte der vergangenen Jahre ist die SWSG seit Jahresbeginn 2019 im Stuttgarter Norden beschäftigt. Dort baut sie das ehemalige Bettenhaus des Bürgerhospitals um. Wo früher Menschen stationär behandelt wurden, entstehen heute 137 Wohnungen, 134 davon sozial gefördert. Das Hochhaus mit seinen acht Hauptgeschossen, einem Dachgeschoss und zwei Keller-Ebenen auf der Anhöhe zur Gäubahn ist noch immer eine Landmarke. Im ehemaligen Bettenhaus entstehen nun Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, wobei der Schwerpunkt mit 110 Einheiten bei Zwei-Zimmer-Grundrissen liegt – ein Zugeständnis an das Haus, das für eine andere Nutzung errichtet worden ist. So können Wohnungen zwischen 24 und 94 Quadratmeter untergebracht werden. Außerdem richtet die SWSG 20 barrierefreie Wohnungen ein. Wichtig für das Konzept ist auch die Kindertagesstätte im Gartengeschoss, in der sechs Gruppen untergebracht werden. Außerdem sieht die Konzeption der SWSG ein Familienzentrum vor. Der vorgelagerte Park schließlich soll als kleiner Naherholungsraum für die gesamte Nachbarschaft dienen.

**SWSG setzt Vorzeichen für neue Keltersiedlung**
Die Pläne für die neue Keltersiedlung sind festgezurrt, 2019 ging es an die ersten Maßnahmen zur Umsetzung. Die 24 Altbauten wurden abgerissen, mit dem Erdaushub wurde begonnen. Auf dem Gelände befand sich vor dem Bau der Siedlung eine Teerfabrik, die kurz vor dem Ersten Weltkrieg aufgrund eines Brandes die Produktion einstellte. Mit dem Neubau geht daher eine Bodensanierung einher. Die SWSG ersetzt in der Keltersiedlung ehemals 105 Altbaueinheiten durch 180 Neubauwohnungen mit 1,5 bis Fünf-Zimmer-Grundrissen – mit einer wichtigen Ergänzung: Eine Wohnung wird für eine selbstverwaltete Pflege-Wohngemeinschaft für acht Personen konzipiert. Nach dem Neubau wird sich die Wohnfläche auf knapp 11.800 Quadratmeter fast verdoppelt haben. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind öffentlich gefördert.



Arbeiten an der neuen Keltersiedlung



→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart/unsere-neubauaktivitaeten.html



Wernlinstraße

**Wernlinstraße**
Zehn Sozialmietwohnungen entstehen im Stuttgarter Westen in der Wernlinstraße. 2020 sollen sie bezugsfertig sein.

**Düsseldorfer / Essener Straße**
Anstelle der 84 Altbau-Einheiten entstehen im Hallschlag 128 neue Wohnungen an der Düsseldorfer / Essener Straße. Davon sind 55 als Sozialwohnungen geplant, 23 Wohnungen werden über das Programm der Landeshauptstadt „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gefördert. Ende 2020 werden die ersten Gebäude fertig sein.

**Hausenring II**
Am Hausenring 33 in Weilimdorf werden 18 Sozialmietwohnungen gebaut – Mitte 2020 sollen die ersten Mieter einziehen können.

**Hohenfriedberger Straße**
In der Hohenfriedberger Straße in Weilimdorf entstehen 34 Neubauwohnungen mit Eineinhalb- bis Vier-Zimmer-Grundrissen und einer Gesamtwohnfläche von mehr als 2.500 Quadratmetern. Sechs kleinere Einheiten werden barrierefrei erstellt.
Die Wohnungen, darunter 15 öffentlich geförderte, werden voraussichtlich im Frühjahr 2020 fertiggestellt.

**Suttner Straße**
An der Suttnerstraße in Mühlhausen baut die SWSG 24 Sozialmietwohnungen. Diese werden Ende 2020 fertiggestellt sein.



→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart/unsere-neubauaktivitaeten.html

## Unsere Fertigstellungen 2019

Wohnungen fertigzustellen und damit ein neues Zuhause zu schaffen – das ist uns 2019 über dreihundertmal gelungen: Insgesamt konnten 324 Wohnungen fertiggestellt werden.

**Zazenhäuser Straße**
In der Zazenhäuser Straße sind 79 Mietwohnungen fertig gestellt worden, 27 davon sind öffentlich gefördert, 14 nach dem kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher".

**Gingener Straße**
Die SWSG ersetzt in der Gingener Straße in Stuttgart-Wangen acht Altbau-Einheiten durch elf Sozialwohnungen mit einer Wohnfläche von 775 Quadratmetern. Die Eineinhalb- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen wurden Ende 2019 fertig gestellt.

**Theoderichweg**
In den vier Punkthäusern am Theoderichweg sind 59 Eigentumswohnungen am Höhenpark Killesberg gebaut worden. In den vier- bis fünfstöckigen Gebäuden sind Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und Wohnflächen von etwa 55 bis 125 Quadratmetern entstanden.

**Hausenring I**
Am Hausenring in Weilimdorf hat die SWSG 32 neue Wohnungen geschaffen, die in serieller Bauweise entstanden sind. Zehn der Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind als Sozialwohnungen gefördert, sechs weitere nach dem kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher".



Lübecker / Dessauer Straße



Birkenwaldstraße

**Lübecker / Dessauer Straße**
Insgesamt wurden auf dem Gelände an der Lübecker / Dessauer Straße 161 neue Wohnungen errichtet, davon 51 geförderte Sozialwohnungen und 30 Einheiten nach dem kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher". Sie alle bieten insgesamt 11.290 Quadratmeter Wohnfläche.

**Birkenwaldstraße**
Seit Anfang Juli 2019 wohnen die ersten Mieter im ehemaligen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt in der Birkenwaldstraße 38. Durch die Umnutzung des leer stehenden Bürogebäudes hat die SWSG 23 Sozialwohnungen geschaffen.



→ https://www.swsg.de/bauen-fuer-stuttgart/unsere-neubauaktivitaeten.html

# ZUVERLÄSSIG

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.

## Neue Räume für Mobile Jugendarbeit

Seit fast 50 Jahren engagiert sich die Mobile Jugendarbeit in Stuttgart und leistet Großartiges. Mit ihren Streetworkern holt sie junge Menschen dort ab, wo sie sich aufhalten: Am Spielplatz, vor dem Supermarkt oder sogar – in ganz schwierigen Fällen – in Vollzugsanstalten. Die SWSG versorgte die Mobile Jugendarbeit 2019 an zwei Stellen in Stuttgart mit neuen Räumen.

**Mobile Jugendarbeit in Birkach**
Nach mehr als 30 Jahren hat die Mobile Jugendarbeit ihre Räumlichkeiten in Plieningen verlassen und ihren neuen Standort in Birkach eröffnet. Geografisch liegt das neue und größere Zuhause gut erreichbar in unmittelbarer Nähe der Schulen, sodass die Mobile Jugendarbeit sowohl die Jugendlichen in Birkach als auch in Plieningen betreuen kann. Die Räumlichkeiten selbst sind dank der SWSG bereits bestens auf die neuen Bewohner vorbereitet: Alles wurde frisch gestrichen, neue Böden wurden verlegt, die Heizung saniert und auch die Sanitäranlagen wurden erneuert und mit einer Dusche versehen. Ebenso ließ die SWSG kleinere Elektroarbeiten verrichten.

**Mobile Jugendarbeit im Stuttgarter Westen**
Ein historisches Gemäuer ist das neue Zuhause der Mobilen Jugendarbeit in der Elisabethenstraße: Das Gebäude wurde im Jahr 1900 erbaut, im vergangenen Sommer gestaltete die SWSG die Räumlichkeiten um: Der Grundriss wurde verändert, Elektroleitungen erneuert und der alte Eingangsbereich zur Hauptstraße erstrahlt wieder in neuem Glanz. Nun bieten die Räumlichkeiten Streetworkern und Ehrenamtlichen Platz, um ihr wichtiges Engagement einzubringen, und den Jugendlichen eine wichtige Anlaufstelle in zentraler Lage.



Einweihung der Mobilen Jugendarbeit im Westen

→ https://www.swsg.de/swsg/nachhaltig-sozial.html



Mieterjubiläum

## Mieterjubiläum

Dass Zuverlässigkeit auf Gegenseitigkeit beruht, beweisen die unzähligen Mieter, die seit Jahren bei der SWSG ein Zuhause gefunden haben. Rund 50 Mieterinnen und Mieter wurden Ende August im Kursaal in Bad Cannstatt feierlich empfangen: Seit mindestens 50 Jahren leben sie in einer Wohnung der SWSG. Anlässlich dieses Jubiläums lud die SWSG die Mieterinnen und Mieter zu Kaffee und Kuchen mit musikalischer Untermalung ein. Viele Jubilare kamen dieses Jahr aus dem Lauchhau, denn die Hochhäuser in Vaihingen wurden vor 50 Jahren erstmals bezogen. Den meisten ist der Tag des Einzugs noch lebhaft in Erinnerung.

## Externe Untersuchung Nebenkostenabrechnung

Genauigkeit und Transparenz – das sind zwei Parameter, die bei der Nebenkostenabrechnung eine tragende Rolle spielen. Tausende von Nebenkostenabrechnungen erstellt die SWSG jedes Jahr. Um deren rechnerische und inhaltliche Richtigkeit sicherzustellen, existieren bereits zahlreiche interne Kontrollmechanismen. 2019 hat sich die SWSG – als eines der ersten Wohnungsunternehmen in Deutschland – einer freiwilligen externen Untersuchung unterzogen. Das Ergebnis: Die SWSG erfüllt hier außerordentliche Qualitätsstandards – über 99 Prozent der untersuchten Punkte waren fehlerfrei.







## Qualitätssiegel für die SWSG

Die SWSG hat 2019 von zwei deutschlandweit erscheinenden Magazinen Qualitätssiegel erhalten. „Focus Money“, ein Ableger des Nachrichtenmagazins „Focus“, hat die SWSG in ihrem Deutschlandtest bewertet und in die Reihe der besten Wohnungsunternehmen aufgenommen. Die SWSG darf nun das Siegel „Deutschlands Beste“ verwenden. Gute Nachrichten kamen auch aus der Redaktion des Wirtschaftsmagazins „Capital“. Dort ist die SWSG als besonders guter Ausbildungsbetrieb aufgefallen. Das Unternehmen bekam die Höchstnote und hat nun Brief und Siegel darauf, zu den besten Ausbildern der Republik zu gehören.



→ https://www.swsg.de/swsg/nachhaltig-sozial.html

# BEZAHLBAR

Wohnen muss nicht nur lebenswert, sondern auch bezahlbar sein. Auf diesem Grundsatz basiert die SWSG. Ihr erklärtes Ziel – als sozial ausgerichtete Vermieterin – sind Wohnungen zu fairen Mieten. Mehr als jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in der Landeshauptstadt gehört zur SWSG.

## Mehrgenerationenhaus Hallschlag eröffnet

Es war der fehlende Mosaikstein im Gesamtbild des neuen, modernen Hallschlag: das Mehrgenerationenhaus Am Römerkastell 69. Im Sommer 2019 ist das zentrale Projekt nicht nur fertiggestellt, sondern konnte gleichzeitig auch seine offizielle Einweihung feiern. Viele Besucher – darunter zahlreiche Anwohner, Stadt- und Bezirksbeiräte und nicht zuletzt auch viele unterschiedliche Generationen von Interessierten – waren zum Tag der offenen Tür und zur offiziellen Einweihung des neuen Mehrgenerationenhauses am Römerkastell 69 erschienen, um sich selbst ein Bild von den Angeboten und den neuen Räumlichkeiten zu machen. 18 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen sowie die selbst organisierte ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaft „Alle 9ne“ sind in den oberen Etagen des roten, viergeschossigen Gebäudes beheimatet. Diese Ein- und Zwei-Zimmer-Appartements sind rollstuhlgerecht ausgestattet, ebenso wie die Wohngemeinschaft im Dachgeschoss, die Plätze für neun Bewohner vorsieht. Im Erdgeschoss befinden sich das Service- und Beratungszentrum der AWO sowie das Stadtteil- und Familienzentrum Hallschlag mit seiner zentralen Infothek und einem Raum zur Entwicklung eigener Angebotsideen. Gemeinsam mit dem Nachbarschaftszentrum, dem Kinderhaus Hallschlag, dem Café Nachbar und der Kita „Scheune“ bilden sie das „Forum 376“, welches mit vielfältigen sozialen Angeboten diverse Begegnungsmöglichkeiten für Jung und Alt bietet.



Mehrgenerationenhaus Hallschlag

→ https://www.swsg.de/wohnen-in-stuttgart/service/wohnen-im-alter.html

## Feierliche Eröffnung des Olga-Areals

Bei strahlendem Sonnenschein begingen die Bewohner des Olga-Areals, zahlreiche Teilnehmer aus der Politik sowie Anwohner und die Bauträger im September die feierliche Eröffnung des Olga-Areals. Bürgermeister Thomas Fuhrmann begrüßte die Gäste in dem neugeschaffenen Wohnquartier.

Dem neu geschaffenen Wohn- und Lebensraum liegt ein interessantes Konzept zu Grunde: Auf vier Baufeldern errichteten drei Bauträger und verschiedene Baugruppen neue Wohnungen, teils als Miet- und teils als Eigentumswohnungen. Zudem sind eine Kita, ein Stadtteil- und Familienzentrum, ein Supermarkt und weitere Gewerbeeinheiten in dem Quartier integriert. Die SWSG bebaute den westlichen Teil des 11.600 Quadratmeter großen Areals. Dort errichtete das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt ein Gebäude mit 28 Mietwohnungen, einer Kindertagesstätte und einem Nachbarschaftszentrum. Die 28 Wohnungen bieten auf Flächen zwischen 38 und 105 Quadratmetern Wohnungen mit Ein- bis Fünf-Zimmer-Zuschnitten. Die Hälfte der Wohnungen ist sozial gefördert, die andere Hälfte wird mittelbar belegt, sie werden also frei vermietet. Dies verbessert die Durchmischung im Olga-Areal und schafft die Grundlage für eine stabile Nachbarschaft.



Eröffnung Olga-Areal

## Moderner und preiswerter Wohnraum für Klinikumsmitarbeiter

Die SWSG errichtet am Bad Cannstatter Prießnitzweg für das Klinikum Stuttgart neue Appartements und Wohnungen. Momentan stehen neben dem Cannstatter Klinikum drei etwa 50 Jahre alte Gebäuderiegel, die Wohnraum für 302 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bieten. Die Gebäude sollen abgerissen und nach einem Architektenwettbewerb durch neue Häuser ersetzt werden, in welchen dann 400 Menschen ein Zuhause finden werden. Schlechte Haustechnik, fehlende Dämmung, aber vor allem veraltete Grundrisse, etwa durch Gemeinschaftsbäder und -küchen prägten das Bild der alten Gebäude. Der Neubau verbessert diese Situation komplett: Viele Appartements, einige Wohnungen und ausreichend Raum für Wohngemeinschaften erfüllen die Anforderungen der Beschäftigtengruppen. Damit verwirklicht die SWSG die Wünsche des Klinikums Stuttgart und seines Personalrats. Dank einer Tiefgarage entstehen zusätzlich 189 neue Parkplätze.



→ https://www.swsg.de/wohnen-in-stuttgart/service.html

# HEIMATVERBUNDEN

Stuttgart ist Heimat und Heimat ist Zuhause. Bereits seit mehr als 85 Jahren ist die SWSG in Stuttgart tief verwurzelt. Mit rund 18.800 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.

## Großes Lob für gelungene Stadtentwicklung in Zuffenhausen-Rot

Im Frühjahr 2019 feierte die SWSG die Fertigstellung ihrer Neubauten im Zuffenhausener Stadtteil Rot. In den vergangenen acht Jahren hat sie dort 308 Neubauwohnungen geschaffen. Stuttgarts Oberbürgermeister Fritz Kuhn würdigte bei der Feier die SWSG für die Entwicklung des Stadtteils Zuffenhausen-Rot: „Das Quartier steht für eine sozialverträgliche und qualitätsvolle Weiterentwicklung eines Stadtbezirks." Daran habe die SWSG einen maßgeblichen Anteil, sagte der OB vor zahlreichen Vertretern des öffentlichen Lebens und der Wohnungsbranche sowie vor Mieterinnen und Mietern bei einem kleinen Festakt auf dem Hans-Scharoun-Platz in Zuffenhausen-Rot. So ist allein der Wohnraum von gut 13.800 alten auf knapp 24.900 qualitätsvolle neue Quadratmeter angewachsen. Wo einst asphaltierte Hinterhöfe, lange Garagenreihen und sperrige Gebäuderiegel die Szene beherrschten, laden heute Innenhöfe zum Spielen ein, verschwinden parkende Autos in Tiefgaragen, und vor allem bieten attraktive und preiswerte Wohnungen den Bürgerinnen und Bürgern von Rot ein neues Zuhause.



Fritz Kuhn würdigt Arbeit der SWSG

## Festakt für Heinz-Schwollius-Saal

Seit zehn Jahren engagieren sich Ehrenamtliche rund um den Bürgersaal in Kaltental: Für Feste und Vereinsarbeit, als Treffpunkt und als Kinosaal werden die Räumlichkeiten genutzt. Dadurch bietet der Saal den Bürgerinnen und Bürgern eine Anlaufstelle zum Austausch und unterstützt den Zusammenhalt in der Gemeinde. Pünktlich zum zehnjährigen Jubiläum des Bürgersaals wurde dieser in Heinz-Schwollius-Bürgersaal umbenannt und erinnert damit an den Initiator der Bürgerinitiative Kaltental e. V., die sich maßgeblich für die Einrichtung des Saals verantwortlich zeichnete. Gemeinsam mit der SWSG enthüllte der 1. Vorsitzende des Bürgervereins, Michael-Rudolf Schirrmacher, und die Witwe des Vereinsinitiators, Waltraud Schwollius, den Schriftzug „Heinz-Schwollius-Bürgersaal" sowie eine Gedenktafel. Beides wurde von der SWSG finanziert.



Festakt für Heinz-Schwollius-Saal



→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

## Archäologische Funde am Hallschlag

Bei den Bauarbeiten auf dem Gelände Düsseldorfer / Essener Straße im Hallschlag kamen historische Funde zum Vorschein. Archäologen der ArchaeoBW gruben auf einer Fläche von rund 3.100 Quadratmetern nach Überresten und Artefakten der ehemals römischen Siedlung. Dabei wurde das Grabungsteam von interessanten Entdeckungen überrascht: Nicht die Überreste von einfachen Holzbauten, sondern mehrstöckige Gebäude aus Stein standen einst auf der SWSG-Baufläche an der Düsseldorfer Straße im Hallschlag. Freigelegt werden konnten Überbleibsel einer luxuriösen Fußboden- und Wandbeheizung, eine bunte Wandbemalung sowie zahlreiche Öllampen, Schalen und Fibeln. Dies alles deutet auf wohlhabende Besitzer hin, die hier im zweiten Jahrhundert lebten und vermutlich mit den Soldaten aus dem Römerkastell Handel trieben. „Uns ist es wichtig“, so Lars Hoffmann, Bereichsleiter des Bestandsmanagements der SWSG, „dass die historischen Entdeckungen sichergestellt werden können. Schließlich sagen sie viel über die Geschichte des Hallschlags aus.“



Denkmalreise

## Bauhaus im Fokus der Denkmalreise

Anfang September 2019 besuchte Wirtschaftsstaatssekretärin Katrin Schütz (CDU) auf ihrer Denkmalreise unter anderem die Ziegelklinge und die Weißenhofsiedlung: Beide Quartiere gehören zum Bestand der SWSG und sind wichtige Zeugnisse des Bauhauses. Sie repräsentieren das Motto „Modern(e): Umbrüche in Kunst und Architektur“, unter dem der diesjährige Tag des offenen Denkmals steht. Dieses Motto – gewählt anlässlich des 100-jährigen Bauhaus-Jubiläums – rückt revolutionäre Ideen sowie technische Fortschritte über die Jahrhunderte hinweg in den Fokus. Dabei wird ersichtlich, wie die Entwicklung neuer Kunst- und Baustile von den gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Gegebenheiten zeugen.

## Thomas Fuhrmann wird neuer SWSG-Aufsichtsratsvorsitzender

Seit Mai 2019 hat die SWSG einen neuen Aufsichtsratsvorsitzenden: Thomas Fuhrmann leitet das Kontrollgremium des kommunalen Wohnungsunternehmens. Er ist seit Mitte März 2019 Bürgermeister für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen der Landeshauptstadt. Mit seinem Amtsantritt gehörte der Stuttgarter Rechtsanwalt dem Aufsichtsrat der SWSG für kurze Zeit bereits als einfaches Mitglied an. Fuhrmann folgt auf Michael Föll, den ehemaligen Ersten Bürgermeister der Landeshauptstadt, der seit 2003 Vorsitzender war. Zuvor gehörte Föll seit 1989 mit einer kurzen Unterbrechung dem Aufsichtsrat als Mitglied an. Er ist seit März 2019 Ministerialdirektor im Ministerium für Kultus, Jugend und Sport Baden-Württemberg.


Thomas Fuhrmann



→ https://www.swsg.de/swsg/lebenswertes-stuttgart.html

# VIELFÄLTIG

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.

## Erstes Kennenlernen am Stöckach

Seit 2018 steht fest, dass die SWSG die Entwicklung des Grundstücks Hackstraße 2 übernehmen und dabei eine zentrale Rolle bei der Gestaltung des Sanierungsgebietes am Stöckachplatz spielen wird, wofür sich insbesondere auch die Bürgerbeteiligung am Stöckach stark gemacht hatte. Im Juli fand ein erstes Kennenlernen zwischen SWSG, Bürgerbeteiligung und der AG Hauswirtschaftliche Schule/



Erstes Kennenlernen am Stöckach

Stöckachplatz statt. Dabei erhielt die SWSG eine Foto-Dokumentation mit knapp 50 Fassadengestaltungsvorschlägen, die im Vorjahr bei einer offenen Bürgerbeteiligung anlässlich des traditionellen Stöckachfestes entstanden sind. Die SWSG wird die Anregungen prüfen und – sofern möglich – in die Planungen integrieren. Entstehen soll eine Mischnutzung mit rund 40 Wohneinheiten, einem vollstationären Wohnangebot für Schwerstmehrfachbehinderte, einer dreigruppigen Kindertagesstätte, einem Stadtteil- und Familienzentrum sowie einem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss. Auch der Verband IN VIA wird mit einem Zentrum für Interkulturelle Mädchenarbeit und dem Jugendmigrationsdienst im geplanten Neubau vertreten sein.

## Lebendige Vielfalt bei Nachbarschafts-, Mieter- und Kinderfesten

Den ganzen Sommer über veranstaltete die SWSG überall in der Stadt verschiedene Mieter- und Nachbarschaftsfeste. Während beispielsweise auf dem Botnanger Kuckucksfest die Besucher dem musikalischen Bühnenprogramm lauschten, bot sich den Gästen im Lauchhau die Möglichkeit, die Umgebung via Rikscha zu erkunden. Im Stichlingweg hingegen freuten sich die Mieter über Kaffee & Kuchen sowie über das ungezwungene Beisammensein. Auch auf dem Elefantenspielplatz in Wangen sorgten verschiedene Spielstationen für ein abwechslungsreiches Nachmittagsprogramm und eine ausgelassene Stimmung bei Groß und Klein. Beim interkulturellen Kinderfest auf dem Stuttgarter Marktplatz wurde auch einiges geboten. Das bunte Bühnenprogramm und die zahlreichen Mitmach-Angebote luden zum Feiern und Verweilen ein. Wie schon in den Jahren zuvor unterstützte die SWSG das Kinderfest mit einer Spende in Höhe von 4.000 Euro. Veranstaltet wurde es vom Büro der Kinderbeauftragten der Landeshauptstadt Stuttgart, dem Deutsch-Türkischen Forum Stuttgart sowie der Stuttgarter Jugendhaus Gesellschaft und dem Stadtjugendring Stuttgart.


Interkulturelles Kinderfest



→ https://www.swsg.de/swsg/nachhaltig-sozial.html

## SWSG erfüllt Wünsche

Die Mitarbeiter der SWSG bescheren den Senioren des Alten- und Pflegeheims Adam-Müller-Guten-brunn in Stuttgart-Rot ein besonderes Weihnachts-fest: Sie beschenkten 2019 die Heimbewohner. Möglich machte dies eine Aktion, die das Sozial-management der SWSG ins Leben gerufen hat: Bereits einige Wochen zuvor konnten die Senioren auf Karten ihre Weihnachtswünsche notieren, die dann von den Mitarbeitern der SWSG erfüllt wurden. Über 100 Wünsche erfüllte die SWSG dieses Jahr. Die Geschenke wurden vom Sozialmanagement an die Bewohner des Heims überreicht.



SWSG-Mitarbeiter*innen spenden für Alten- und Pflegeheim

## Tanzprojekt für mehr Inklusion

Die Nachbarschaft fördern, Begegnungsmöglich-keiten schaffen und Vorurteile abbauen – das sind die Ziele des Tanzprojektes, das die SWSG und die Tanzlehrerin Jutta Schüle initiiert haben. Mitte Juli fiel der Startschuss für „Zeit zum Tanzen“. Im Haus der Begegnung in Stuttgart-Giebel trafen sich alle Anwohner, die Spaß am Tanzen haben, zum Auftakt der Projektreihe. Im Vordergrund steht dabei, dass Menschen aller Altersgruppen, mit und ohne Behinderungen, offen aufeinander zuge-hen. Gerade ältere Menschen sollen dabei animiert werden, mit anderen Spaß zu haben und damit einer drohenden Vereinsamung entgegenzuwirken. Angesprochen sind nicht nur die Mieter der SWSG, sondern alle Menschen im Quartier, die gerne tanzen oder Kontakt zu ihren Nachbarn herstellen möchten. Weitere Termine fanden im Bürgerhaus Lauchhau und im Familienzentrum Raitelsberg statt.

## Bekenntnis zur Charta der Vielfalt

Die SWSG hat die „Charta der Vielfalt" unterschrie-ben. Damit verpflichtet sich das Unternehmen, ein Arbeitsumfeld frei von Vorurteilen zu schaffen. Jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin erfährt diesel-be Wertschätzung – unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität. Mit der Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt“ bekennt sich die SWSG zu einem Klima der Akzeptanz und des gegenseitigen Vertrauens. Vielfalt wird somit als fester Bestandteil der Unternehmenskultur verankert. Die Charta der Vielfalt ist eine Arbeitgeberinitiative zur Förderung von Vielfalt in Unternehmen und Institutionen.

charta der **vielfalt**

UNTERZEICHNET



→ https://www.swsg.de/swsg/nachhaltig-sozial.html

# NACHHALTIG

Die SWSG steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. Seit der Gründung in den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts verfolgt sie ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Gewinne werden nicht kurzfristig und eigennützig eingesetzt, sondern für das Gemeinwohl reinvestiert. So sieht Erfolg aus, der allen zugutekommt.

## SWSG erneuert Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

„Verstehen. Verbessern." Das ist das Credo der Nachhaltigkeitsbestrebungen der SWSG. Dazu zählt auch, regelmäßig Bericht über die finanziellen und nicht-finanziellen Leistungen sowie über die Nachhaltigkeitsstrategie und deren konkrete Ziele abzulegen. Zum zweiten Mal nach 2017 hat sich die SWSG 2019 erfolgreich der Prüfung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) unterzogen. Das positive Ergebnis erlaubt der SWSG, auch weiterhin das Siegel des DNK zu tragen.

Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex Anwender

→ https://www.swsg.de/swsg/oekologie.html

## Wallboxen in SWSG-Garage

E-Mobilität ist in aller Munde. Dabei ist das unkomplizierte Aufladen ein wichtiges Anliegen der Nutzer. Um das zu gewährleisten, richtet die SWSG Mietern nun sogenannte Wallboxen ein, über die sie ihr E-Auto aufladen können.

Im Roter Stich in Zuffenhausen wurde 2019 die erste Wallbox für einen SWSG-Mieter installiert. Beantragen kann eine Wallbox jeder, der ein E-Auto besitzt und Mieter bei der SWSG ist. Nach technischen und organisatorischen Überprüfungen erhält der Mieter ein Angebot für die Wallbox.




Wallbox

## Hilfestellungen für Senioren in Raitelsberg

Immer mehr ältere Menschen in den SWSG-Beständen leben alleine. Oft wohnen Angehörige weit weg oder sind berufstätig, sodass sie sich nicht um ihre Verwandten kümmern können. Gleichzeitig ergeben viele Studien, dass die meisten älteren Menschen so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben möchten. Genügend Gründe für die SWSG, auf den Bedarf ihrer älteren Mieterinnen und Mieter mit entsprechenden Angeboten zu reagieren. So plant sie bei Neubauten barrierefreie Wohnungen ein oder fördert neue Wohnformen wie ambulante Pflegewohngemeinschaften. Alle pflegebedürftigen Mieter haben die Möglichkeit, eine bedarfsgerechte Anpassung der Wohnung zu beantragen.

Im Raitelsberg ist im vergangenen Jahr die Arbeitsgemeinschaft „Ältere Menschen im Raitelsberg, Stöckach und Ostheim“ entstanden. Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Institutionen der Altenhilfe sowie von Wohnungsanbietern, darunter die SWSG, treffen sich in regelmäßigen Abständen, um sich darüber auszutauschen, wie ältere Menschen im Raitelsberg besser erreicht und bedarfsgerecht unterstützt werden können. Seit Anfang 2019 gibt eine monatliche Sprechstunde für ältere Menschen Antworten im Familienzentrum T-Rio Raitelsberg.




Spendenübergabe Rudolf-Sophien-Stift

## SWSG spendet 100.000 Euro

Im Kleinen und im Großen – bei der SWSG ist es gute Tradition, soziale Verantwortung durch die Unterstützung karitativer Projekte in Stuttgart zum Ausdruck zu bringen. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt unterstützte 2019 54 gemeinnützige Projekte und Institutionen mit einer Spende von insgesamt rund 100.000 Euro. Vier größere Spenden gingen an Projekte mit ganz unterschiedlichen Schwerpunkten: So gingen je 10.000 Euro an die pferdegestützte Therapie des Rudolf-Sophien-Stifts, an die Initiative „Kultur für alle“ sowie an den Kindergarten Sonnenblume. Mit weiteren 6.000 Euro unterstützte die SWSG den Willkommensraum in Obertürkheim.



→ https://www.swsg.de/swsg/nachhaltig-sozial.html



# LAGEBERICHT

41 → A. Grundlagen des Unternehmens

44 → B. Wirtschaftsbericht

56 → C. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

## Anmerkung der Redaktion:

Der nachstehende Lagebericht zum Jahresabschluss 2019 entstand im Februar 2020. Die durch die COVID-19-Pandemie verursachten Einschnitte im sozialen und wirtschaftlichen Leben sind daher im Risiko-, Chancen- und Prognosebericht nicht berücksichtigt. Die Entwicklungen und gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die politischen Initiativen sind insgesamt als sehr dynamisch zu bezeichnen. Folglich macht es die Geschwindigkeit der Entwicklung schwierig, die Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2020 zuverlässig einzuschätzen. In jedem Fall ist von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen.

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die Liquiditätssituation der SWSG sind aufgrund der stabilen Umsätze aus der Hausbewirtschaftung aktuell und voraussichtlich auch in den kommenden Monaten insgesamt gering bis mäßig.

Die Ergebnisentwicklung 2020 lässt sich zurzeit nicht seriös vollständig vorhersagen. Die SWSG prognostiziert jedoch einen mäßigen Effekt durch die Corona-Krise auf das Ergebnis.

Es wird voraussichtlich zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen kommen. Zudem ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Die SWSG beobachtet diese Entwicklungen und wird bei Bedarf notwendige Maßnahmen ergreifen, um die Auswirkungen abzumildern.

**Wohnungsbestand**

18.813

2018: 18.504

GRAFIK ANSCHAUEN →

**Jahresüberschuss in T€**

15.194

2018: 13.288

DETAIL ANSCHAUEN →

**Fluktuationsquote der Mieter in %**

5,2

2018: 5,8

DETAIL ANSCHAUEN →

# A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

## Unser Geschäftsmodell

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 18.800 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.

**18.813**

**eigene Mietwohnungen umfasst der Bestand der SWSG**

Alleingesellschafterin der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem sozialen Auftrag der SWSG, der im Gesellschaftsvertrag verankert ist. Mit innovativen Wohnkonzepten und einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand sichert die SWSG den Zugang zu preis- und lebenswertem Wohnraum auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt und stärkt durch eine aktive Quartiersentwicklung das soziale Miteinander. Die erwirtschafteten Gewinne werden in den eigenen Wohnungsbestand investiert und tragen somit zum Gemeinwohl bei. Die starke wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vergangenen Jahre, der Aufbau der SWSG, die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sind Voraussetzung dafür, dass die SWSG ihrem Auftrag gerecht wird. Seit mehr als 85 Jahren verfolgt die SWSG dieses nachhaltige Geschäftsmodell, das für Kontinuität und Verlässlichkeit steht.

Der Sitz der SWSG mit drei Kundencentern befindet sich in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim, ein weiteres Kundencenter ist in der Rostocker Straße 2–6 in Stuttgart-Bad Cannstatt angesiedelt. Zudem ist die SWSG mit 27 Objektbetreuerbüros bei ihren Kunden vor Ort in den Wohngebieten vertreten.

## Unsere Strategie und Unternehmensziele

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 Mietern, ihren Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit einzuhalten, agiert die SWSG auf der Grundlage eines Wertekanons, dem sich die Geschäftsführung sowie die Mitarbeiter verpflichtet fühlen.

Die nachhaltige Ausrichtung der SWSG spiegelt sich im Unternehmenszweck sowie in den langfristigen Unternehmenszielen wider und ist wie folgt im Gesellschaftsvertrag fest verankert:

- 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.

Darüber hinaus sind die Werte und Prinzipien des Unternehmens in den Leitsätzen zur Unternehmenskultur, im Geschäftspartnerkodex und im Compliance-Handbuch festgehalten. Mit der freiwilligen Selbstverpflichtung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart hat sich die SWSG als städtisches Beteiligungsunternehmen zu einheitlichen Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle bekannt. Somit verpflichtet sich das Unternehmen auch über die gesetzlichen Auflagen hinaus zu freiwillig auferlegten Maßstäben für nachhaltiges Handeln.

Die SWSG hat sich dem Erhalt und der Verbesserung der Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort verschrieben. Ob Neubau, Sanierungen oder Quartiersentwicklung – die SWSG investiert als partnerschaftlicher Ansprechpartner für ihre Kunden, für die Landeshauptstadt und für ihre Geschäftspartner in die Zukunft Stuttgarts. Zeitgemäß bedeutet für die SWSG neben einer modernen Ausstattung und effizienten Wohnungsschnitten auch die energetische Optimierung von Wohnungen. Im Zeichen der Nachhaltigkeit senkt dies die Kosten für die Mieter und reduziert die Emissionen in die Umwelt. Dank dieser Maßnahmen, aber auch aufgrund von tiefgreifenden sozialen Aktivitäten, ebnet die SWSG den Weg für funktionierende Nachbarschaften. Zudem fördert die SWSG durch städtebauliche Entwicklungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch eine konsequente Neubaustrategie die kommunale Wohnungspolitik, die im Programm „Wohnen in Stuttgart“ verabschiedet wurde.

In der Bestandsbewirtschaftung setzt die SWSG auf eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Die SWSG bietet den richtigen Raum für jede Anforderung und unterstützt mit passgenauen Angeboten zum gemeinsamen Leben und Wohnen ihre Mieter individuell in ihrem Alltag. Um Segregation vorzubeugen und Strukturen zu verbessern, setzt die SWSG auf ein generationenübergreifendes Wohnen und auf die soziale Durchmischung der Quartiere. Das Unternehmen stellt mehr als jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in der Landeshauptstadt und verfolgt im Bereich des freifinanzierten Wohnraums eine moderate Bestandsmietenanpassung. Dabei unterstützt die SWSG auch die Landeshauptstadt Stuttgart als Projektsteuerer und als Berater für städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere bei Belangen der sozialen Integration.

## Unsere Partner

Die SWSG setzt auf eine transparente Kommunikation und gute Vernetzung und steht daher regelmäßig im engen Austausch mit ihren Partnern. Die SWSG hält durch das Angebot an persönlichen Gesprächsrunden oder Informationsveranstaltungen den engen Kontakt zum Mieter, der als Kunde den wichtigsten Partner des Unternehmens darstellt. Andererseits stellen die Mieterbeiräte der einzelnen Quartiere und die Büros der Objektbetreuer vor Ort einen direkten Anlaufpunkt dar, so dass die SWSG schnell auf sämtliche Anliegen der Mieter reagieren kann. Bei Neubau- oder Modernisierungsvorhaben werden die Mieter so weit möglich mit ihren Wünschen an der Entwicklung des Bestands sowie des Wohnumfelds beteiligt.

Für ein besseres Miteinander im Quartier veranstaltet das Unternehmen regelmäßige Mieterfeste und bietet Unterstützung bei selbst organisierten Nachbarschafts- oder Stadtteilfesten an. Weitere Plattformen zur Kommunikation mit dem Kunden bieten die Unternehmenswebseite und die vierteljährlich erscheinende Mieterzeitschrift „In Stuttgart zuHAUSE“.

Aufgrund des Werteverständnisses der SWSG arbeitet das Unternehmen eng mit kommunalen und karitativen Trägern zusammen. Durch ein Angebot an zielgruppenspezifischen Wohnkonzepten und unter Beteiligung der Betroffenen werden gemeinsam Lösungsansätze gesucht, so dass auch jenen ein Zuhause geboten werden kann, denen anderenfalls kaum Chancen auf dem Wohnungsmarkt blieben.

Durch unabhängige Institute und verschiedene Methoden überprüft die SWSG regelmäßig die Zufriedenheit ihrer Mieterinnen und Mieter, die trotz steigender Kundenansprüche wächst. Dieser Erfolg ist wesentlich im Selbstverständnis der SWSG begründet. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt versteht sich als partnerschaftlicher Vermieter. Die SWSG kommuniziert kompetent, freundlich und zuverlässig. Sie 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.

Die SWSG agiert auf dem lokalen Wohnungsmarkt als Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart und ist für zahlreiche Handwerker und Dienstleister ein wichtiger Auftraggeber im Großraum Stuttgart. Eine enge Zusammenarbeit zwischen den Objektbetreuern und den Handwerksbetrieben vor Ort bietet die Chance auf einen zuverlässigen Service und setzt Impulse in der lokalen Wirtschaft. Die „Partnerschaft auf Augenhöhe“ ist ein wesentlicher Bestandteil des etablierten Lieferantenmanagements, mit dem die SWSG für ihre Kunden optimale Synergien schafft.

## Die SWSG als Eckpfeiler für „Wohnen in Stuttgart“

Stuttgart ist eine kulturell und landschaftlich attraktive Stadt mit einer prosperierenden Wirtschaft. Viele Menschen suchen hier eine Wohnung; das Wohnungsangebot ist jedoch knapp. Die Landeshauptstadt hat darauf mit dem Programm „Wohnen in Stuttgart“ reagiert, mit dem mehr Neubauwohnungen und mehr geförderter Wohnraum geschaffen werden, und das „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, sichern in Kombination mit frei finanzierten Wohnraumbelegungen stabile Bewohnerstrukturen.

**Mit dem Programm „Wohnen in Stuttgart“ sollen mehr Neubauwohnungen und mehr geförderter Wohnraum geschaffen werden**

# B. WIRTSCHAFTSBERICHT

## 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur schwächt sich nach zehn Jahren Wirtschaftswachstum in 2019/2020 erwartungsgemäß etwas ab. Nach einem noch leicht überdurchschnittlichen Wachstum 2018 begannen sich globale Unsicherheiten und Handelskonflikte 2019 auch auf die baden-württembergische Wirtschaft auszuwirken.

Der auslaufende Investitionszyklus sowie Unsicherheiten im Außenhandel beeinflussten die Industriekonjunktur im zweiten Quartal 2019 erwartungsgemäß negativ und zogen die Gesamtwirtschaft als Ganzes ins Minus. Ersten Berechnungen zufolge sank das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dies ist das erste Vorjahresminus seit dem ersten Quartal 2013. Der Konjunkturindikator deutet auf eine weiterhin schwach ausgeprägte Wachstumsdynamik bis zum Jahresende hin.

Im Auslandsgeschäft des verarbeitenden Gewerbes entwickelten sich die realen Umsätze gegenüber dem Vorquartal rückläufig (–2,2 Prozent). Am stärksten betroffen war der Fahrzeugbau (–3,7 Prozent). Auch der baden-württembergische Maschinenbau verzeichnete in der Folge ein deutliches Umsatzminus (–2,4 Prozent).

Die realen Inlandsumsätze im verarbeitenden Gewerbe notierten 3,3 Prozent unter dem Vorjahresquartal. Besonders eingetrübt hat sich das Konjunkturklima im Fahrzeugbau mit einem Rückgang von 6,9 Prozent. Im Maschinenbau sank der reale Umsatz um 3,0 Prozent.

Die Konjunktur wird gestützt von einem nach wie vor robusten Arbeitsmarkt, wenngleich die konjunkturelle Abkühlung auch hier angekommen ist. Dies lässt sich zunächst vor allem an der steigenden Zahl der Kurzarbeiter ablesen. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt bei 3,2 Prozent, die Beschäftigung im Land dürfte im abgelaufenen Jahr erneut gestiegen sein. Das belebt tendenziell den privaten Konsum. So stieg der reale Umsatz im Einzelhandel in den ersten zehn Monaten des Jahres 2019 um 2,3 Prozent. Auch von der Bauwirtschaft gingen 2019 expansive Impulse aus. Die Auftragseingänge legten hier im Vorjahresvergleich um 15,6 Prozent zu.

Trotz schwächerer Konjunktur haben Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahresdurchschnitt 2019 abgenommen. Im Schnitt waren in Deutschland 2.267.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Damit reduzierte sich die Zahl im Vergleich zum Vorjahr um 73.000. Die bundesweite Arbeitslosenquote ist um 0,2 Prozent auf durchschnittlich 5,0 Prozent gesunken.

Die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich Stand Ende Dezember 2019 auf rund 197.000 Personen. Baden-Württemberg hatte 2019 mit 3,2 Prozent nach Bayern die niedrigste Arbeitslosenquote in Deutschland. Insgesamt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit für die Landeshauptstadt im Dezember 2019 20.442 Menschen ohne Arbeit. Dies entsprach einer Arbeitslosenquote von 3,6 Prozent.

In Baden-Württemberg prognostiziert die Landesbank Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent im Jahr 2020. Damit liegt das BIP Baden-Württembergs unter dem Bundesdurchschnitt (0,6 Prozent).

Noch lebt Baden-Württemberg gut von der ansässigen Automobilindustrie und den Zulieferern, die häufig Weltmarktführer sind. Doch die Branche wird zunehmend von Innovationen aus dem Silicon Valley und China gefordert. Dieser technologische Wandel macht der Branche zu schaffen. Der Abschwung wird bundesweit zu spüren sein, am stärksten aber in Baden-Württemberg, wo mehr als zehn Prozent aller Arbeitsplätze an der Automobilindustrie hängen.

Der Technologiewandel führt zu einer Transformation in der Mobilitätsindustrie. Elektromobilität ist ein Megatrend, der – zusammen mit der Vernetzung von Fahrzeugen, dem autonomen Fahren sowie der digitalisierten Produktion – das Automobil, seine Nutzung und seine Produktion in den nächsten Jahren deutlich verändern wird.

Baden-Württemberg verfügt über ein komplettes Automobilcluster, das neben international bedeutenden OEMs und weltweit operierenden Zulieferern auch viele weltmarktbeherrschende Ausrüster aus dem Maschinen- und Anlagenbau beheimatet. Rund 470.000 Beschäftigte sind diesem Cluster zuzuordnen, das seine Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit insbesondere aus Innovationen schöpft.

Der sich abzeichnende Transformationsprozess der Automobilindustrie – getrieben durch Elektromobilität und Digitalisierung – ist deshalb nicht nur eine Frage der ökologischen Notwendigkeit. Vielmehr kann die industrielle Stärke Baden-Württembergs durch eine gelungene Transformation weiter ausgebaut werden, während sich ein verpasster Umstieg auf die neuen Technologien schnell negativ auf die Industriestruktur und den Wohlstand des Landes auswirken könnte.

In Stuttgart stehen im Herbst 2020 die Oberbürgermeisterwahlen an. Im Jahr darauf sind die Baden-Württemberger zur Landtagswahl aufgerufen. Im Gegensatz zum Stuttgarter Oberbürgermeister Fritz Kuhn kandidiert der bisherige Ministerpräsident Winfried Kretschmann für eine dritte Amtsperiode.

## 2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Stuttgart hat als Zentrum einer wirtschaftlich dynamischen Region und als attraktiver Wohnstandort mit hohen Zufriedenheitswerten in der Bevölkerung nach wie vor einen angespannten Wohnungsmarkt, der von steigenden Miet- und Immobilienpreisen geprägt ist. Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt zur Dämpfung des Nachfragedrucks daher eine neubauorientierte Wohnungsbaupolitik. Dabei wird in Stuttgart weiterhin Innenentwicklung und Revitalisierung als vorrangiges Ziel verfolgt.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,6 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland erzeugte, wuchs 2019 um 1,4 Prozent. Der Wert ist gegenüber 2018 um 0,3 Prozent gestiegen. Traditionell liegt die Wachstumsrate leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Der Teilpreisindex „Wohnungsmieten“ hat sich laut dem Statistischen Landesamt in Baden-Württemberg von 2018 zu Dezember 2019 wiederum um 1,8 Prozent erhöht. Dabei wurde der Anstieg der hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten durch die Preissteigerungen für die Umlagen von Gas (+5,4 Prozent) sowie Strom (+4,5 Prozent) angetrieben. Lediglich die Preise für Zentralheizung und Fernwärme (–1,3 Prozent) waren niedriger als im Vorjahr.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2019 gegenüber November 2018 um 3,8 Prozent. Gleichzeitig erhöhten sich innerhalb dieses Zeitraums laut Statistischem Bundesamt die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 3,6 Prozent und die für Ausbauarbeiten um 3,9 Prozent. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es auch bei Dachdeckungs- und Dachabdichtungs- sowie bei den Erdarbeiten (+4,1 Prozent bzw. +5,2 Prozent), Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+4,9 Prozent) sowie bei den Metallbauarbeiten (+4,3 Prozent). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum November 2018 bis November 2019 um 4,1 Prozent.

Die Investitionskosten im Wohnungsbau werden neben den Baulandpreisen auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Der Baupreisindex für Wohngebäude hat sich in Baden-Württemberg seit 2015 von durchschnittlich 100,0 auf 115,7 im November 2019 erhöht. Die konsequente Innenentwicklung und Wohnraumverdichtung erfordert in der Regel einen besonders aufwendigen Grundbau mit teuren Abfangungen. Die Baustelleneinrichtungen sind wegen Platzmangels meist überdurchschnittlich aufwendig.

Eine wichtige Rolle bei der Baukostensteigerung spielen die lokal besonders hohen Deponiekosten. Die Deponien im Südwesten sind knapp, nicht nur wegen der Großbaustelle Stuttgart 21, sondern auch aufgrund des allgemeinen Baubooms. Immer strengere Grenzwerte führen zudem dazu, dass immer weniger Baustoffe recycelt werden können und stattdessen deponiert werden müssen. Der ohnehin geringe Deponieraum wird somit immer knapper mit der Folge, dass sich der derzeitige Entsorgungsnotstand in etlichen Regionen flächendeckend auszubreiten droht.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart stiegen die Preise im Marktsegment der bebauten Wohnbaugrundstücke weiter an. Im vergangenen Jahr verzeichnete die Landeshauptstadt ein Plus von 6 Prozent bei Einfamilienhäusern und ein Plus von 12 Prozent bei Zwei- und Dreifamilienhäusern. Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit Steigerungen von bis zu 10 Prozent und in einem Stadtteil mit 20 Prozent fortgeschrieben. Im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden die Preise des Bodenrichtwertes mit 10 bis 20 Prozent, in einem Stadtteil sogar mit 25 Prozent fortgeschrieben. 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. Der Spitzenwert in der Stuttgarter Halbhöhenlage beträgt 3.350 Euro/m², der günstigste Wert für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau liegt bei 860 Euro/m². Hohe Grundstückspreise erschweren die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen laut dem Grundstücksmarktbericht 2019 im Vergleich zum Jahr 2017 im Wiederverkauf um durchschnittlich 8,0 Prozent und bei Neubauwohnungen um 6,0 Prozent. Der Durchschnittswert für alle

# 360.000

## Wohnungen umfasst der jährliche Neubaubedarf

gehandelten Wohnungen lag bei rund 4.146 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Der Durchschnittswert der im Jahr 2018 verkauften Neubaueigentumswohnungen betrug 6.412 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen in Bestandsgebäuden wurden für durchschnittlich 3.662 Euro je Quadratmeter gehandelt. Der Spitzenpreis von 16.890 Euro/m² wurde für eine Wohnung in Stuttgart-Nord bezahlt. Gemessen an den Vertragszahlen bildet das Segment Wohnungs- und Teileigentum den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes. Mit 3.330 Verkäufen im Jahr 2018 ergab sich ein Rückgang von 4,0 Prozent gegenüber 2017.

Nach Angaben des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) hat sich die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten acht Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 360.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei weitem nicht erreicht. 2018 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands erneut fast 400.000 Personen, vor allem aus dem europäischen Ausland. In den Jahren 2010 bis 2018 sind im Saldo jährlich 468.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

Das Statistische Bundesamt meldete für die Monate Januar bis November 2019 rund 275.200 Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude im Bundesgebiet. Die Zahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen in Wohngebäuden

hat sich in den ersten elf Monaten 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,2 Prozent beziehungsweise 600 Wohnungen erhöht. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist um 1,5 Prozent gestiegen, während die Zahl der Baugenehmigungen für Zwei- und Mehrfamilienhäuser um jeweils 0,9 Prozent angestiegen ist.

Die Binnenwanderung und die hohen Zuwanderungszahlen spielen eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung des Wohnungsbedarfs. Hinzu kommt als dritter Faktor die Wanderungsbewegung durch die Migration von Schutzsuchenden, von denen viele in Deutschland bleiben werden. Infolge des Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum deutlich an. Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.

Das Statistische Landesamt verzeichnete Ende 2018 in Baden-Württemberg mit 11.069.533 Einwohnern zum wiederholten Male einen neuen Bevölkerungshöchststand. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Einwohnerzahl des Landes um 46.108 Personen zu. Für 2019 liegen die Einwohnerzahlen für das dritte Quartal vor. In den ersten drei Quartalen 2019 stieg die Einwohnerzahl weiter um 22.180 auf 11.101.356 Personen.

In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2018 108.900 Kinder lebend geboren. Damit lag die Zahl der Lebendgeborenen nach Angaben des Statistischen Landesamts im Jahr 1998 letztmals höher. Ungeachtet dessen lag die Geburtenrate auch 2018 unter dem für eine Bestandserhaltung der Bevölkerung erforderlichen Durchschnittswert von 2,1 (1,58) Kindern pro Frau. Der baden-württembergische Bevölkerungszuwachs ist daher primär Wanderungsgewinnen aus dem Ausland zuzuschreiben. Nachdem 2016 erstmals seit 2005 ein positiver Geburtensaldo erzielt wurde (plus 848), gab es 2018 ein Geburtendefizit von –2.215. In Stuttgart sind im Jahr 2019 6.613 Kinder zur Welt gekommen.

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart ist die Zahl der Stuttgarter Einwohner zum 31. Dezember 2019 nur noch um 234 gewachsen, damit lag der Einwohnerzuwachs deutlich unter dem Niveau des Vorjahrs mit einem Plus von 2.699 Personen. Am 31. Dezember 2019 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 614.599 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Ein- und Zweipersonenhaushalte dominieren die Wohnungsnachfrage in Stuttgart. 52 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, gefolgt von etwa 26 Prozent Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit drei oder mehr Personen machen nur ca. ein Fünftel der Stuttgarter Haushalte aus.

Beständige wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen bewirken, dass die Zahl der Stuttgarter Einwohner auch in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter ansteigen wird (+2,4 Prozent bis 2035). Der Anstieg der Lebenserwartung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen in Stuttgart wohnen. Ende 2018 lag das Durchschnittsalter der Einwohner Stuttgarts bei einem Wert von 41,9 Jahren. Während dieser Durchschnittswert vergleichsweise unbeweglich erscheint, sind es vor allem die neu zugezogenen jungen Erwachsenen, über 50 Prozent sind zwischen 18 und 30 Jahren alt, und eine hohe Anzahl an Neugeborenen, die für die Veränderung der Altersstruktur in der Stadt sorgen.

Dass Alterung in Stuttgart ein Thema ist, zeigt auch der Blick auf die absoluten Zahlen: Zwischen den Jahren 2000 und 2019 stieg die Zahl der 75-Jährigen und Älteren um über 16.526 auf aktuell rund 61.000 Menschen an. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich 37.500 Menschen in Stuttgart leben, die mindestens 80 Jahre alt sind. Das sind 3.900 (+11,7 Prozent) mehr als heute. In Stuttgart lebten Ende 2019 243 Personen, die 99 Jahre oder älter waren.

Ein Thema, das mit der Alterung der Bevölkerung einhergeht, ist Altersarmut. Über 30 Sozialverbände, Gewerkschaften, zivilgesellschaftliche und kirchliche Organisationen in Baden-Württemberg haben sich am 3. April 2017 in Stuttgart zu einem breiten gesellschaftlichen Bündnis gegen Altersarmut zusammengefunden, um für einen Kurswechsel in der Rentenpolitik einzutreten. Im April 2019 hat das „Bündnis gegen Altersarmut“ zum „Fachtag Armut“ in Stuttgart eingeladen. Im Fokus der Tagung stand das Thema „Bezahlbarer Wohnraum“.

In einer Studie der Bertelsmann-Stiftung vom April 2019 wurde die Armut in Deutschland als ein besonderes Problem der Großstädte ermittelt. Bei der Armutsquote schneidet Stuttgart (9 Prozent) nach München (7 Prozent) am zweitbesten ab. Als einzige Großstädte konnten beide Metropolen den gesamtdeutschen Durchschnitt von 10,1 Prozent unterbieten.

Die Landeshauptstadt profitiert jedoch von dem 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.

## 3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2019 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,2 Millionen Euro (Vorjahr 5,0 Millionen Euro) für das Geschäftsjahr 2019 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 15,2 Millionen Euro (Vorjahr 13,3 Millionen Euro).

Die Gesamtkapitalverzinsung beträgt 2,5 Prozent (Vorjahr 2,1 Prozent) auf das insgesamt eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Jahresüberschuss soll in voller Höhe thesauriert werden, um für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung zu stehen.

Mit 18.813 eigenen Mietwohnungen (rund 1.248 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von 5,9 Prozent am Gesamtwohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart und von 9,2 Prozent des Mietwohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern.

**9,2 %**

**beträgt der Marktanteil der SWSG im Mietwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern**

Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.587 Wohnungen jede zweite Wohnung (50,7 Prozent) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 408 Gewerbeeinheiten sowie 10.490 Garagen und Stellplätze.

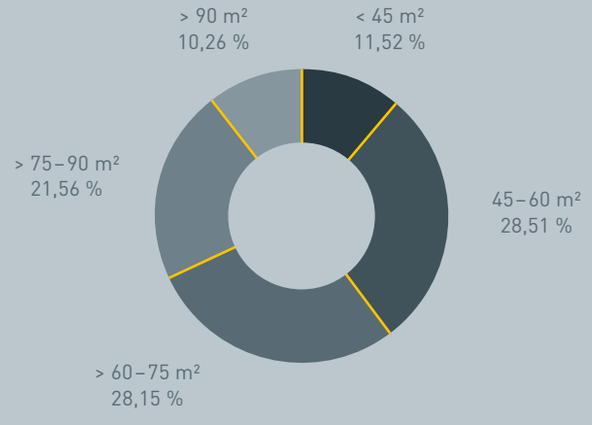
### a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich um 5,8 Millionen Euro auf 153,3 Millionen Euro (Vorjahr 147,5 Millionen Euro) gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist auf investitionsbedingte Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Neubauten zurückzuführen.

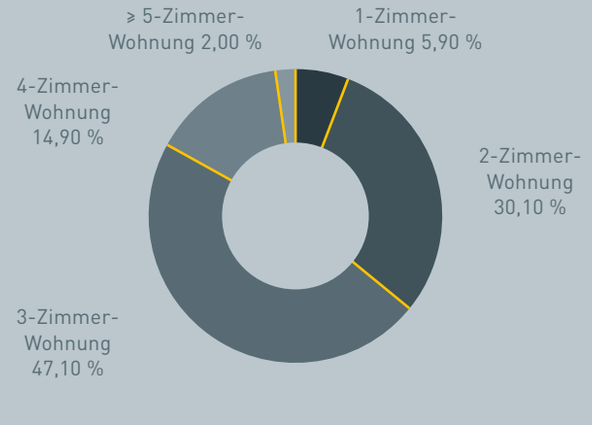
Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 7,45 Euro/m². Bereinigt um die Neubauten und die neubaugleichen Modernisierungen seit 2009 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 7,10 Euro/m². Die SWSG liegt mit ihren Mieten circa 25 Prozent unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels.

Die durchschnittliche Größe einer SWSG Wohnung betrug Ende 2019 rund 66,3 m².

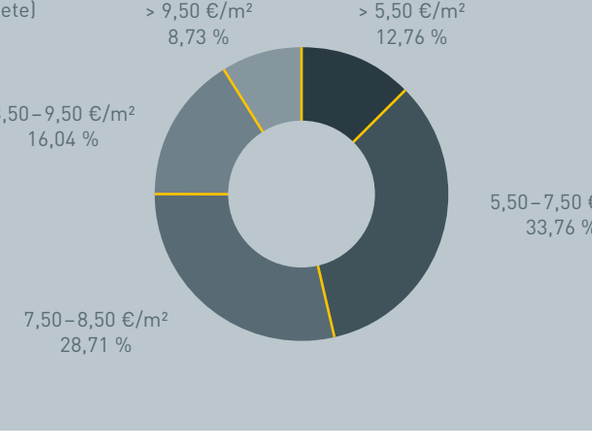
## Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter



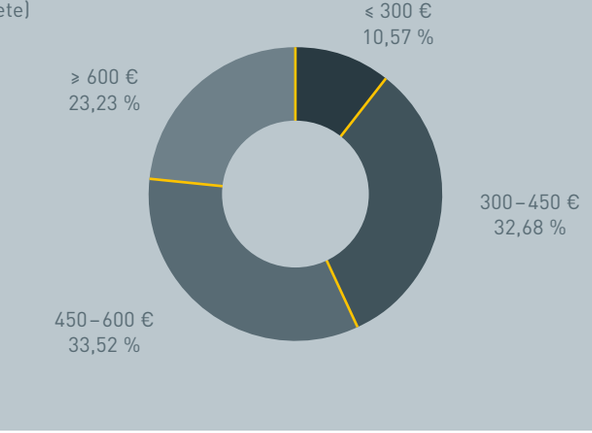

## Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl




## Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)




## Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Wohnung (Nettokaltmiete)



# Mit 5,2 %

## liegt die Fluktuationsquote unter dem Vorjahresniveau

Die Erlösschmälerungen betragen 1,0 Million Euro (Vorjahr 1,0 Million Euro). Davon sind 0,5 Millionen Euro fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2019 verzeichnete die SWSG 964 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 5,2 Prozent und somit unter dem Vorjahresniveau von 5,8 Prozent.

Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 0,9 Prozent der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 0,8 Prozent). Es wurden Forderungen in Höhe von 0,88 Millionen Euro (Vorjahr 0,72 Millionen Euro) 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 ausgeübt, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen und in der städtischen Vormerkdatei registriert sind. Aus Gründen der Strukturverbesserung darf die SWSG in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) 30,0 Prozent der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen frei vermieten.

### b) Bauträgergeschäft

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich 2019 auf 19,2 Millionen Euro (Vorjahr 2,04 Millionen Euro). Es wurden 41 Eigentumswohnungen sowie 41 Garagen beziehungsweise Stellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst das Bauträgergeschäft maßgeblich.

## 4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 betrug rund 1,25 Milliarden Euro (Vorjahr 1,17 Milliarden Euro). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Erneuerung des Bestands zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 66,7 Millionen Euro im Vorjahresvergleich. Darüber hinaus verzeichnete die SWSG einen Anstieg des Umlaufvermögens von 67,6 Millionen Euro um 4,8 Millionen Euro auf 72,4 Millionen Euro zum 31. Dezember 2019. Im Ergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um 71,7 Millionen Euro im Vorjahresvergleich.

### a) Vermögensstruktur

| | 2019<br>T€ | 2018<br>T€ |
|---|---|---|
| Anlagevermögen | 1.172.795 | 1.105.828 |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 45.009 | 46.536 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 16.651 | 10.797 |
| Flüssige Mittel | 10.699 | 10.253 |
| Abgrenzung | 168 | 171 |
| | **1.245.322** | **1.173.585** |

## b) Kapitalstruktur

| | 2019 T€ | 2018 T€ |
|---|---|---|
| Eigenkapital | 418.552 | 403.357 |
| Sonderposten für Investitionszuschüsse | 20.844 | 22.025 |
| Rückstellungen | 55.460 | 43.283 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 651.562 | 602.580 |
| Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen | 69.962 | 82.936 |
| Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung | 28.942 | 19.404 |
| | **1.245.322** | **1.173.585** |

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 1.172,8 Millionen Euro (Vorjahr 1.105,8 Millionen Euro) ist nahezu vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 33,6 Prozent (Vorjahr 34,4 Prozent).

## c) Investitionen

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 38,5 Millionen Euro (Vorjahr 37,5 Millionen Euro) ausgegeben. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 2,7 Prozent. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2019 insgesamt 8,2 Millionen Euro (Vorjahr 21,3 Millionen Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten 318 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 314 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 109 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten (Vorjahr 238 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2019 90,3 Millionen Euro (Vorjahr 85,0 Millionen Euro) im Mietwohnungsneubauprogramm und für unbebaute sowie bebaute Grundstücke investiert. 283 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 296 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 231 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 205 Garagen und Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2019 weitere 610 Mietwohnungen, vier gewerbliche Einheiten und 402 Garagen beziehungsweise Stellplätze.

Durch Desinvestitionen wurden Erlöse in Höhe von 1,3 Millionen Euro (Vorjahr 0,3 Millionen Euro) erzielt.

2019 hat die SWSG insgesamt 137,0 Millionen Euro (Vorjahr 143,8 Millionen Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

## d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

| | 2019 T€ | 2018 T€ |
|---|---|---|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 53.028 | 58.933 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | –94.405 | –85.618 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 41.823 | 26.868 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 10.699 | 10.253 |

Der niedrigere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der aufgrund der höheren Investition für Modernisierung und Neubau im Vergleich zum Vorjahr höhere negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einem leichten Anstieg des Finanzmittelfonds um rund 0,4 Millionen Euro auf 10,7 Millionen Euro zum 31. Dezember 2019. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde 2019 erstmalig um die zahlungswirksamen Veränderungen des passiven Rechnungsabgrenzungspostens bereinigt. Die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2018 wurde entsprechend angepasst.

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.

Die SWSG hat zur Erreichung der Unternehmensziele ein aktives Darlehens- und Finanzierungsmanagement installiert, das 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 Immobilie 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.

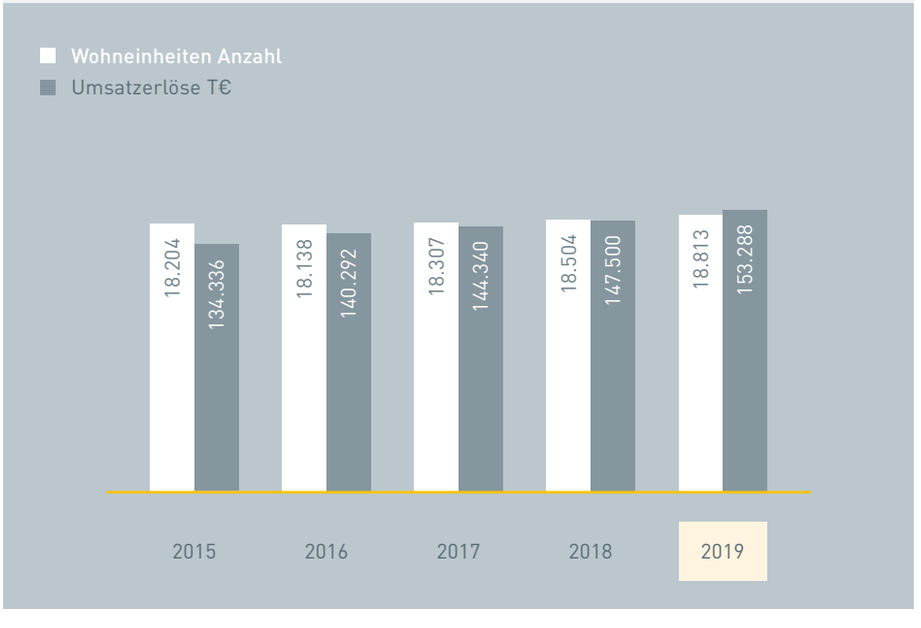


## 5. Ertragslage

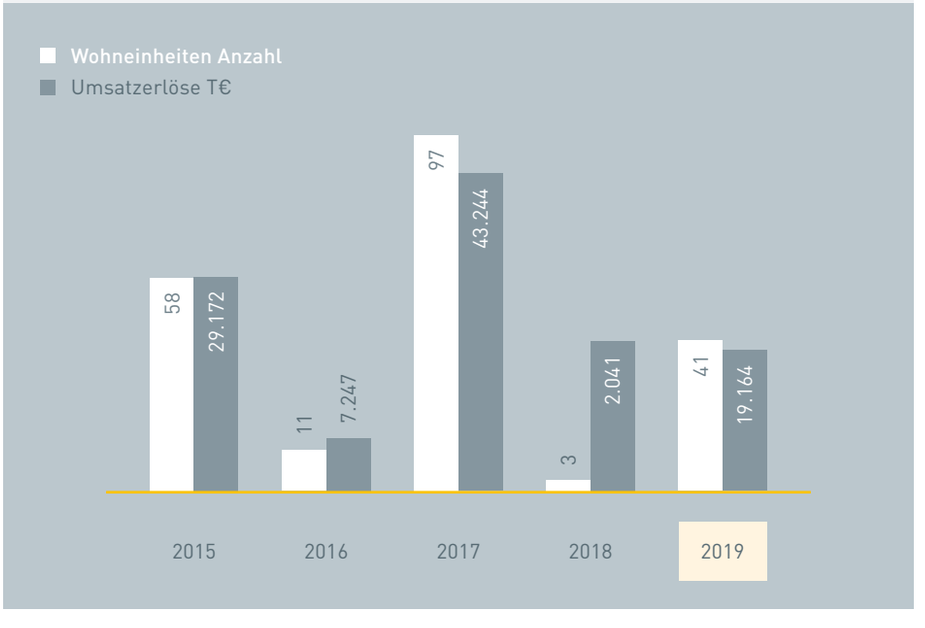
### a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

**Entwicklung des Wohnungsbestands und der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2015–2019**




**Entwicklung der Übergaben und der Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft 2015–2019**



## Ertragslage nach Geschäftsbereichen

| | 2019 T€ | 2018 T€ |
|---|---|---|
| **Operatives Betriebsergebnis** | | |
| – aus der Hausbewirtschaftung | 15.163 | 12.327 |
| – aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit | 4.383 | 3.450 |
| **Operatives Betriebsergebnis (gesamt)** | **19.546** | **15.777** |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | –4.352 | –2.489 |
| **Jahresüberschuss** | **15.194** | **13.288** |
| Einstellung in Gewinnrücklagen | –9.967 | –8.256 |
| **Bilanzgewinn** | **5.227** | **5.032** |

Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung lag rund 2,8 Millionen Euro über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Mieterlöse und ein verbessertes Finanzergebnis zurückzuführen. Aus der Rückabwicklung der Anwendung des § 13b Umsatzsteuergesetz (UStG) für die Veranlagungszeiträume 2012 bis 2014 resultierte im Geschäftsjahr 2019 ein einmaliger positiver Ergebnisbeitrag von rund 2,3 Millionen Euro. Demgegenüber verzeichnete die Hausbewirtschaftung gestiegene Instandhaltungsaufwendungen.

Im Jahr 2019 wurden 41 Einheiten an die Erwerber übergeben (im Vorjahr drei Einheiten). Aus dem Bauträgergeschäft wurden 2019 somit Umsatzerlöse in Höhe von 19,2 Millionen Euro erzielt (im Vorjahr 2,04 Millionen Euro). Der Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit ist um rund 934 Tausend Euro von 3,5 Millionen Euro auf 4,4 Millionen Euro angestiegen.



Das operative Betriebsergebnis ist um 3,8 Millionen Euro auf 19,5 Millionen Euro angestiegen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Vorjahresvergleich um 1,9 Millionen Euro erhöht.

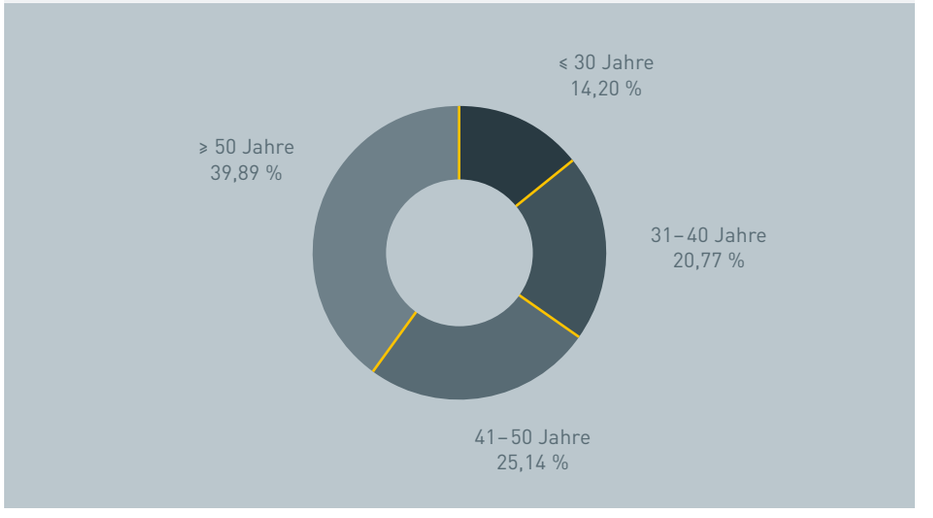
## 6. Mitarbeiter

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2019 im Jahresdurchschnitt inklusive der Geschäftsführung 160 Mitarbeiter (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Darüber hinaus waren fünf Auszubildende und drei Studenten der Dualen Hochschule Baden-Württemberg sowie ein Trainee bei der SWSG tätig.

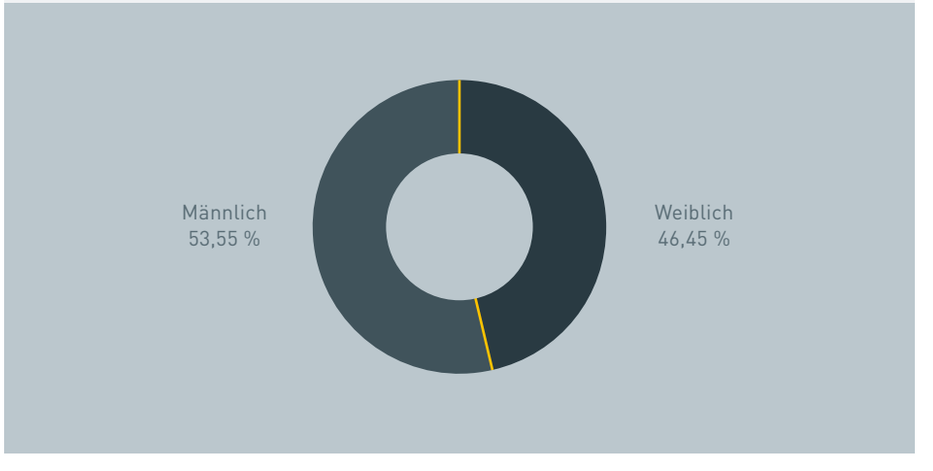
Der Personalaufwand betrug 14,7 Millionen Euro. Neben Löhnen und Gehältern beeinflusst die Zuführung zu den unmittelbaren und mittelbaren Pensionsverpflichtungen in Höhe von 2,3 Millionen Euro den Personalaufwand 2019 deutlich. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.

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

**Altersstruktur der Belegschaft**




**Mitarbeiter nach Geschlecht**



# C. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

## 1. Risiko- und Chancenbericht

Um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkennen zu können, ist bei der SWSG ein Überwachungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG etabliert. Ausgehend von Unternehmenszielen und Strategie, der Struktur des Risikomanagements und den Methoden zur Risikobegrenzung, wurde eine Vorgehensweise zur Umsetzung des Überwachungssystems festgelegt.
So hat das Risikomanagement der SWSG das Ziel, alle externen Einflüsse sowie internen Prozesse, die ein Risiko darstellen könnten, aktiv und bewusst zu steuern. Es identifiziert, analysiert und bewertet diese potenziellen Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mittel- und langfristig gefährden könnten. Das Risikomanagement der SWSG hält alle risikorelevanten Bereiche, Themen und Prozesse im Unternehmen im Blick. Sämtliche bei der SWSG identifizierten Risiken werden mit bereits vorhandenen Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen entlang der Wertschöpfungskette und bei Bedarf auch mit weiteren konkreten Handlungsbedarfen versehen. Auf dieser Basis werden halbjährlich Risikoberichte erstellt und in den Gremien behandelt. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken und Chancen der SWSG dargestellt.

### a) Operative Risiken

Das Investitionsprogramm der SWSG beinhaltet die jährliche Modernisierung zwischen 200 und 400 Wohnungen. Die Entmietung der 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 schlägt sich durch steigende Nebenkosten unmittelbar auf die Mieter nieder und schränkt zudem das Mietenpotenzial ein. In 2019 wurde die Grundsteuer durch den Gesetzgeber reformiert. Die genauen Auswirkungen auf die Grundsteuerbelastung des Immobilienbestands der SWSG ab dem Jahr 2025 lassen sich derzeit noch nicht exakt bestimmen, da die gesetzliche Regelung für die Bundesländer eine Öffnungsklausel vorsieht, die Grundsteuer auf Basis eines von der Reform abweichenden Bewertungsverfahrens erheben zu können.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt 2020 voraussichtlich mit 5,1 Millionen Euro zu den Mieterlösen bei. Hier besteht das Risiko, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist.

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 2019 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren. 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.

Seit Februar 2016 ist die Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) in Kraft. Mit der Novellierung haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden weiter deutlich erhöht.



Die Energieeffizienz und das Einsparen von Energie sind zentrale Einflussfaktoren für die SWSG, um den $CO_2$-Ausstoß und die Energiekosten bestehender sowie neuer Anlagen und Gebäude zu optimieren. Hierbei spielen die Kompetenz zur Identifikation von Energieeinsparpotenzialen und die Umsetzung von strategischen und organisatorischen Managementansätzen in kurz-, mittel- sowie langfristiger Sicht eine entscheidende Rolle. Für die SWSG besteht das Risiko, dass sie keine eigene Klimastrategie etabliert und bestehende und/oder neu zu konzipierende Anlagen und Gebäude gar nicht oder nicht richtig analysiert, bewertet und Effizienzmaßnahmen einleitet. Dies könnte zu Mehraufwendungen für die SWSG und zu Reputationsschäden wegen Nichterfüllung von Klimazielen oder hoher Nebenkosten der Mieter führen.

Durch die Schaffung einer neuen Stelle „Strategischer Energiemanager“ sowie die Entwicklung einer Klimastrategie für das gesamte Gebäudeportfolio der SWSG unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Anforderungen und ökologischer Aspekte wirkt die SWSG diesem Risiko erfolgreich entgegen.

Aufgrund der zahlreichen und wachsenden gesetzlichen Anforderungen an die Betreiberpflichten des Wohnungseigentümers bleibt das signifikante Risiko für den Betreiber bestehen, dass unter Umständen Lücken bei der Kontrolle der beauftragten Dienstleister entstehen, zumal die Gesamtverantwortung der Betreiberpflichten rechtlich nicht voll auf Dritte abgewälzt werden kann. Im Bereich der Instandhaltung bleibt somit dauerhaft das Risiko eines Organisationsverschuldens bestehen.

Aufgrund der Trinkwasserverordnung existiert ein erhöhtes Risiko, dass trotz regelkonformer Untersuchungen Legionellen-Fälle in den Beständen auftreten. Daraus ergibt sich ein hohes Kostenrisiko für die weiterführenden Untersuchungen und die eventuell notwendigen Ad-hoc-Sanierungen, die insbesondere bei Hochhausbeständen im Einzelfall sehr aufwendig werden können.

Die Realisierung von Bauprojekten zur Schaffung von Mietwohnungen und von Bauträgerprojekten setzt zum Teil die Festsetzung neuer Bebauungspläne 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.

Darüber hinaus stehen der SWSG für die Realisierung von Bauprojekten zur Schaffung von Mietwohnungen und von Bauträgerprojekten nur wenige eigene Grundstücke zur Verfügung. Wenn die SWSG das Volumen des Anlagevermögens vergrößern und weiterhin im Bauträgergeschäft tätig sein will, muss sie entweder bebaute oder unbebaute Grundstücke am Markt zukaufen. Bei einem Zukauf ist die SWSG unmittelbar von den Entwicklungen des Grundstücksmarktes betroffen. Dieser ist aktuell durch ein sehr begrenztes Angebot geprägt. Die knappe Verfügbarkeit von Grundstücken am Markt führt zu stark steigenden Preisen. Bei einem Grundstücksankauf würde dies zu einem spürbaren Anstieg der Gesamtherstellungskosten führen. Es besteht das Risiko, dass wegen der fehlenden bebaubaren Grundstücke erforderliche Projekte nicht oder nicht wirtschaftlich durchgeführt werden können. Dies kann zu einer mittelfristigen Verschlechterung der Ertragslage und zur Verfehlung der gesetzten Ziele führen.

Da die SWSG größtenteils die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) und die Vergabeverordnung (VgV) anwendet, steigen die Qualitäts- und Insolvenzrisiken der zum Teil unbekannten Baufirmen. Zugleich sinken die Möglichkeiten der Einflussnahme auf das Kostenmanagement.

Problematisch entwickeln sich zunehmend die Genehmigungsverfahren für denkmalgeschützte Gebäude. Hier stellt die Obere Denkmalschutzbehörde häufig Anforderungen, die sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen technisch oder wirtschaftlich nicht mehr ermöglichen. Als zunehmend risikoreich erweist sich die Projektentwicklung im Bestand durch langwierige und kostenintensive Grabungsarbeiten der Bodenarchäologie seitens der Denkmalschutzbehörden.

Trotz eines angemessenen Versicherungsumfangs kann es vorkommen, dass Schäden nicht oder nur teilweise reguliert werden, weil einzelne gesetzliche Regelungen oder Vorschriften nicht beachtet werden. Diesem Risiko begegnet die SWSG mit ihrem Compliance-Handbuch. Das verbindliche Regelwerk bestimmt übergeordnet die Gestaltung und Einhaltung der Geschäftsprozesse. Im Detail regeln Arbeitsanweisungen und Schulungen dieses Verhalten. Dennoch kann es vorkommen, dass die Umsetzung von Anforderungen nicht vollständig geregelt ist, bei Veränderungen nicht angepasst oder von den Mitarbeitern nicht beachtet wird.

Im Mai 2018 ist die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Aus der DSGVO ergeben sich weitreichende Anforderungen an den Datenschutz. Es besteht das grundsätzliche Risiko, dass Daten von SWSG-Mietern, -Mitarbeitern oder -Lieferanten nur unzureichend geschützt werden und es somit zu einem Verstoß gegen die DSGVO kommt. Um diesem Risiko entgegenzutreten, überprüft die SWSG laufend alle relevanten Unternehmensprozesse vor dem Hintergrund der DSGVO.

Darüber hinaus besteht das Risiko einer unzureichenden Datensicherheit. Aufgrund eines externen Einwirkens können Daten verloren gehen oder die IT-Systeme der SWSG vorübergehend oder dauerhaft beschädigt werden. Diesem Risiko wirkt die SWSG durch ein umfassendes IT-Sicherheitskonzept sehr erfolgreich entgegen.

## b) Strategische Risiken

Im Vermietungsgeschäft liegen die Einzelrisiken insbesondere in der eingeschränkten Wertsicherung des Immobilienbestands. Sie werden durch Verzögerungen von Mietanpassungen verursacht, die vom Gesetzgeber ausgehen. Steigende Energiekosten führen inzwischen zu höheren Anforderungen der Mieter an den Vermieter, so dass der Vermietungserfolg zunehmend durch die Energieeffizienz der Gebäude beeinflusst werden könnte. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Wirtschaftlichkeit aus.

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 die Teilnahme an Investorenwettbewerben nur begrenzt begegnet werden. Dem im Bauträgergeschäft bis zum Ende der Gewährleistungsphase herrschenden Risiko der Mängelansprüche begegnet die SWSG durch ein aktives Mängelmanagement.

Im Bauträgergeschäft könnten Verzögerungen bei der Fertigstellung von Bauträgereinheiten auftreten, so dass geplante Übergaben nicht vollständig durchgeführt werden können. Eine spätere Umsatzrealisierung kann die Folge sein.

Die Rekrutierung von Fachspezialisten und Führungskräften erweist sich weiterhin als schwierig. Hier bietet der Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes (TVöD) im Vergleich zu anderen Tarifverträgen keine ausreichenden Anreize, um neue Mitarbeiter zu akquirieren. Die gute konjunkturelle Lage und insbesondere die in Baden-Württemberg hohe Beschäftigungsrate verschärfen dieses Problem.

Die schlanke Unternehmensgröße lässt eine Stellvertreterregelung insbesondere bei Schlüsselfunktionen und Führungskräften nicht immer zu. Somit muss die gesamte Organisation fehlende Kollegen, insbesondere bei Langzeiterkrankungen, aufwendig kompensieren. Im Fall von Fluktuation ist auch stets mit dem Verlust von Know-how zu rechnen. Die zunehmende Abbildung der Geschäftsprozesse in der IT sowie eine Standardisierung in der Bearbeitung verringern die Gefahr eines Know-how-Verlusts.

### c) Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen

Von besonders großer Kostenwirkung für den Bestand sind 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, fest gebundenen 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.

Im Juni 2017 kam es in England zu einem katastrophalen Hochhausbrand mit zahlreichen Opfern. Aufgrund dessen ist unter Umständen davon auszugehen, dass kurzfristig auch in Deutschland eine Verschärfung der Brandschutzverordnungen erfolgen wird. Es ist ein Risiko erkennbar, dass sich diese nicht nur auf die Verschärfung bei der Herstellung von Wärmedämmverbundsystemen beziehen, sondern sich eventuell auch auf den Bestand von Wohngebäuden ausweiten. Damit könnten auf den Betreiber von Wohngebäuden neue Kostenrisiken zukommen, da die Gebäude zusätzlich baulich verändert werden müssten.

Unabhängig von den regelmäßigen Brandschauen durch die Behörden hat die SWSG aktuell alle Hochhäuser und Gebäude der Gebäudeklasse V gutachterlich zusätzlich durch einen Brandschutzsachverständigen abschließend untersuchen lassen, um ein erhöhtes Brandrisiko in diesem sensiblen Bereich auszuschließen oder neu bewerten zu lassen.

Weitere Betreiberrisiken entstehen durch verschiedene Verschärfungen bei Novellen technischer Verordnungen im Bestand. 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 Ökodesignrichtlinie und die Rauchwarnmelderpflicht in Baden-Württemberg sind hier zu nennen. Da die Verordnungen immer mehr Verantwortung auf die Wohnungseigentümer verlagern, steigt das Risiko von Fehlern aus den Kontroll- und Betreiberpflichten (Organisationsverschulden).

Die Auswirkungen potenzieller Änderungen wie etwa 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.

### d) Finanzrisiken

Um dem Anstieg von Forderungen frühzeitig entgegenzuwirken und somit Forderungsausfälle zu vermeiden, sind große Anstrengungen nötig. Restriktive Vorgaben des Gesetzgebers bei der Festlegung angemessener Vorauszahlungen lassen insbesondere Forderungen aus Betriebskosten entstehen. 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 ihrer Mietschuldnerberatung entgegen.

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

Das Investitionsprogramm der SWSG sieht 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.

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.

Auch 2019 hat die EZB unverändert an ihrer lockeren Geldpolitik festgehalten. Bereits seit März 2016 liegt der Leitzins bei einem historischen Tief von 0,00 Prozent. Die EZB hat wie erwartet ihre Leitzinsen nicht verändert – und will sie auch in absehbarer Zeit nicht erhöhen. Grund dafür sei die anhaltende Konjunkturschwäche im Euroraum. Auch den sogenannten Einlagensatz beließ die EZB auf dem bisherigen Niveau von –0,5 Prozent, wo er seit September 2018 liegt. Damit müssen die Kreditinstitute weiter Strafzinsen zahlen, wenn sie bei der EZB Geld parken. Zudem bekräftigte die EZB, ihre Anleihenkäufe ab November 2019 wieder aufzunehmen. Je Monat sollen Wertpapiere im Umfang von 20 Milliarden Euro erworben werden. Die Geldpolitik hatte auch 2019 unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen. Derzeit beträgt der aktuelle Effektivzinssatz für Baudarlehen mit zehnjähriger Bindung 0,71 Prozent. Für das Jahr 2020 rechnen die Experten unverändert nicht mit einer Zinswende hin zu marktwirtschaftlich determinierten Zinssätzen. Angesichts der entschiedenen Niedrigzinspolitik der EZB ist mit einem Zinsanstieg kurz- und mittelfristig nicht zu rechnen. Abzuwarten bleibt die Überprüfung der EZB-Geldpolitik durch die neue Präsidentin Christine Lagarde. Bis Ende 2020 will Christine Lagarde die neue EZB-Strategie präsentieren.



## 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. 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 weiter steigenden Einwohnerzahlen ist auch zukünftig mit einer hohen Nachfrage nach Wohnungen der SWSG in Stuttgart 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 ihre weitere Entwicklung beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## 2. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich unverändert positiv. Für 2020 sind ein Umsatz zwischen 165 und 168 Millionen Euro, ein Bilanzgewinn in der Bandbreite zwischen 5,5 und 6,0 Millionen Euro sowie ein Jahresüberschuss von etwa 13 Millionen Euro geplant. Die Gesamtkapitalverzinsung wird unter dem Niveau von 2019 prognostiziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2020 planmäßig um rund 2,4 Prozent beziehungsweise 3,7 Millionen Euro steigen. Die Nettomieterlöse aus dem Wohnungsbestand steigen dabei voraussichtlich um rund 2,0 Millionen Euro. Die übrigen Steigerungen der Umsatzerlöse ergeben sich vor allem aus höheren Umsatzerlösen aus Betriebs- und Heizkosten. Das Leerstandsniveau und die Leerstandstruktur werden – wie in den vergangenen Jahren auch – insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird 2020 fortgeführt. 2020 wird der Baubeginn von 193 Mietwohnungen erfolgen. Mittelfristig setzt die SWSG ein im Branchenvergleich weiterhin überdurchschnittliches Neubauprogramm fort. Das zukünftige Modernisierungsvolumen wird jährlich zwischen 200 und 400 Wohnungen betragen. Für die Instandhaltungsaufwendungen werden für 2020 insgesamt 40 Millionen Euro veranschlagt. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Für 2020 plant die SWSG die Fertigstellung und Übergabe von 18 Wohneinheiten im Bauträgersegment. Darüber hinaus wird die SWSG durch geringfügige Anlagenverkäufe ihr Immobilienportfolio auch zukünftig weiter optimieren.

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

Stuttgart, 28. Februar 2020

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi  gez. Helmuth Caesar



# JAHRES-ABSCHLUSS


64 → SWSG 2019 auf einen Blick

65 → Bilanz

66 → Gewinn- und Verlustrechnung

67 → Anhang

78 → Bericht des Aufsichtsrats

80 → Public Corporate Governance

81 → Rechtliche Verhältnisse

82 → Bestätigungsvermerk

**Umsatzerlöse in Mio. €**

# 173,00

2018: 150,00

TABELLE ANSCHAUEN →

**Anlagevermögen in Mio. €**

# 1.173

2018: 1.106

TABELLE ANSCHAUEN →

**Anzahl Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführung)**

# 162

2018: 161

TABELLE ANSCHAUEN →

# SWSG 2019 – AUF EINEN BLICK

| | | 2019 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | Mio. € | 173,0 | 150,0 |
| Bilanzgewinn | Mio. € | 5,2 | 5,0 |
| Jahresüberschuss | Mio. € | 15,2 | 13,3 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | Mio. € | 53,0 | 58,9 |
| Bilanzsumme | Mio. € | 1.245,3 | 1.173,6 |
| Eigenkapital | Mio. € | 418,5 | 403,4 |
| Eigenkapitalquote | in % | 33,6 | 34,4 |
| Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt) | | 162 | 161 |
| **Hausbewirtschaftung** | | | |
| Eigene Mietwohnungen | Anzahl | 18.813 | 18.504 |
| Eigene Gewerbeeinheiten | Anzahl | 408 | 411 |
| Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung | Mio. € | 153,3 | 147,5 |
| Durchschnittsmiete pro m² und Monat | € | 7,45 | 7,31 |
| Fertigstellungen Neubau | Wohnungen | 283 | 231 |
| Investitionen Neubau/Ankäufe | Mio. € | 90,3 | 85,0 |
| Investitionen Modernisierung | Mio. € | 8,2 | 21,3 |
| Instandhaltungsaufwand | Mio. € | 38,5 | 37,5 |
| Investitionen/Instandhaltung Immobilienbestand gesamt | Mio. € | 137,0 | 143,8 |
| **Bauträger** | | | |
| Übergebene Einheiten | Anzahl | 41 | 3 |
| Umsatzerlöse Bauträger | Mio. € | 19,2 | 2,0 |

# BILANZ

## Aktiva

| | 31.12.2019 € | 31.12.2018 € |
|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 692.792,00 | 570.801,00 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | 255.018,85 | 152.420,41 |
| | **947.810,85** | **723.221,41** |
| **II. Sachanlagen** | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.033.097.231,19 | 955.415.957,61 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 38.732.256,14 | 36.523.274,17 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 14.683.836,32 | 13.468.078,21 |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken | 383.577,00 | 456.530,00 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 587.087,00 | 567.080,00 |
| 6. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 549.264,00 | 458.432,00 |
| 7. Anlagen im Bau | 79.077.956,45 | 93.077.756,88 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 3.692.722,39 | 3.446.354,48 |
| 9. Geleistete Anzahlungen | 1.042.896,55 | 1.691.598,39 |
| | **1.171.846.827,04** | **1.105.105.061,74** |
| | **1.172.794.637,89** | **1.105.828.283,15** |
| **B. Umlaufvermögen** | | |
| **I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 3.297.787,23 | 819.680,00 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | 587.179,89 | 198.133,82 |
| 3. Grundstücke mit unfertigen Bauten | 6.878.483,62 | 13.305.524,48 |
| 4. Unfertige Leistungen | 34.166.598,90 | 32.147.099,71 |
| 5. Andere Vorräte | 79.149,11 | 65.381,09 |
| | **45.009.198,75** | **46.535.819,10** |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 804.731,65 | 875.282,45 |
| 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 1.836.203,11 | 2.124.191,29 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 255.291,68 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 14.009.910,28 | 7.542.461,36 |
| | **16.650.845,04** | **10.797.226,78** |
| **III. Flüssige Mittel** | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 10.699.400,20 | 10.253.034,76 |
| | **72.359.443,99** | **67.586.080,64** |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten (Disagio) | 106.526,00 | 111.279,00 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 61.822,13 | 59.821,99 |
| | **168.348,13** | **171.100,99** |
| | **1.245.322.430,01** | **1.173.585.464,78** |

## Passiva

| | 31.12.2019 € | 31.12.2018 € |
|---|---|---|
| **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 | 116.200.000,00 | 111.900.000,00 |
| 3. Andere Gewinnrücklagen | 216.400.000,00 | 205.700.000,00 |
| | **362.600.000,00** | **347.600.000,00** |
| **IV. Bilanzgewinn** | **5.226.530,34** | **5.032.404,34** |
| | **418.551.530,34** | **403.357.404,34** |
| **B. Sonderposten** | | |
| für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen | **20.843.623,21** | **22.025.329,86** |
| **C. Rückstellungen** | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 18.749.000,00 | 16.611.000,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 2.261.500,00 | 2.332.000,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 34.449.833,30 | 24.340.443,58 |
| | **55.460.333,30** | **43.283.443,58** |
| **D. Verbindlichkeiten** | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 629.010.440,95 | 578.929.929,84 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 22.551.505,26 | 23.650.367,57 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 40.657.356,31 | 47.720.133,91 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 23.466.166,26 | 22.481.217,95 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.838.648,60 | 12.733.577,92 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten<br>– davon aus Steuern: € 224.367,02 (Vj. € 195.017,41) | 224.367,02 | 195.017,41 |
| | **721.748.484,40** | **685.710.244,60** |
| **E. Rechnungsabgrenzungsposten** | **28.718.458,76** | **19.209.042,40** |
| | **1.245.322.430,01** | **1.173.585.464,78** |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| | 01.01.2019–31.12.2019 € | 01.01.2018–31.12.2018 € |
|---|---|---|
| **1. Umsatzerlöse** | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 153.287.824,59 | 147.500.092,52 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 19.163.800,00 | 2.041.400,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 71.896,70 | 71.883,57 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 426.602,81 | 424.495,68 |
| | **172.950.124,10** | **150.037.871,77** |
| **2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (i.Vj. Erhöhung)** | **–4.018.495,60** | **8.134.193,81** |
| **3. Andere aktivierte Eigenleistungen** | **1.219.946,00** | **1.675.264,00** |
| **4. Sonstige betriebliche Erträge** | **6.040.416,41** | **8.256.962,15** |
| **5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | –79.862.438,01 | –78.951.594,69 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | –9.575.142,28 | –6.824.519,32 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | –82.910,23 | –77.441,28 |
| | **–89.520.490,52** | **–85.853.555,29** |
| | **86.671.500,39** | **82.250.736,44** |
| **6. Personalaufwand** | | |
| a) Löhne und Gehälter | –10.129.938,54 | –9.854.853,89 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | –4.540.976,50 | –3.932.836,89 |
| – davon für Altersversorgung: € 2.763.373,02 (Vj. € 2.203.978,29) | **–14.670.915,04** | **–13.787.690,78** |
| **7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** | **–31.572.773,20** | **–30.064.794,98** |
| **8. Sonstige betriebliche Aufwendungen** | **–8.371.398,27** | **–6.900.313,54** |
| **9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** | **6.281.722,32** | **5.343,56** |
| **10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen** | | |
| – Aufwendungen aus der Aufzinsung | –547.548,00 | –577.384,80 |
| – übrige | –15.130.082,43 | –11.386.010,07 |
| | **–15.677.630,43** | **–11.963.394,87** |
| **11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** | **–4.351.653,80** | **–2.488.522,80** |
| **12. Ergebnis nach Steuern** | **18.308.851,97** | **17.051.363,03** |
| **13. Sonstige Steuern** | **–3.114.725,97** | **–3.763.166,33** |
| **14. Jahresüberschuss** | **15.194.126,00** | **13.288.196,70** |
| **15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr** | 5.032.404,34 | 5.144.207,64 |
| **16. Einstellungen in Gewinnrücklagen** | | |
| a) in die Bauerneuerungsrücklage | –4.300.000,00 | –4.300.000,00 |
| b) in andere Gewinnrücklagen | –10.700.000,00 | –9.100.000,00 |
| | **–15.000.000,00** | **–13.400.000,00** |
| **17. Bilanzgewinn** | **5.226.530,34** | **5.032.404,34** |

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## A. Allgemeine Angaben

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart (kurz: SWSG) ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer HRB 184 im Handelsregister eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie dem HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die SWSG ist gemäß § 267 Abs. 3 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt worden:

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie um erhaltene Tilgungszuschüsse vermindert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Entsprechend der Laufzeit der Erbbaurechte werden die **Erbbaurechtsnebenkosten** linear abgeschrieben.

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

Die Kosten der **Außenanlagen,** die nach dem 31. Dezember 2003 fertiggestellt worden sind, werden mit jährlich 6,7 Prozent und im Übrigen mit jährlich 10,0 Prozent 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 mit Erhaltungsarbeiten, die durch diese verursacht worden sind, im Zusammenhang stehen.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der **Geschäfts- und anderen Bauten** mit Baujahr vor dem 1. Januar 1925 werden grundsätzlich jährlich mit 2,5 Prozent und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit jährlich 2,0 Prozent abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0 Prozent bzw. 4,0 Prozent. 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 zehn Jahre linear abgeschrieben.

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

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten unter 250 Euro (Netto) werden sofort als Aufwand verbucht. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten bis 800 Euro (Netto) werden sofort und über 800 Euro (Netto) linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

Die **Beteiligung** wird zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten,** die **Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

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

Der **Kassenbestand** sowie die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind zu Nominalbeträgen bewertet.

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 Prozent (Vorjahr 30,53 Prozent) zugrunde gelegt. Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Bilanzdifferenzen im Sachanlagevermögen, Disagio sowie in Pensions- und in sonstigen Rückstellungen. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Als **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** sind erhaltene Investitionszuschüsse zur Objektfinanzierung bis einschließlich 2007 ausgewiesen, die korrespondierend zu den entsprechenden Abschreibungen zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden. Der Sonderposten wurde gemäß IDW HFA 1/1984 gebildet. Seit 2008 werden Investitionszuschüsse direkt bei den Anschaffungs-/Herstellungskosten gekürzt.

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 2,71 Prozent (Vorjahr 3,21 Prozent), erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 1,5 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) und erwartete Rentensteigerungen von 1,0 Prozent (Vorjahr 1,5 Prozent) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des

entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum 31. Dezember 2019 2.560 Tausend Euro (Vorjahr 2.631 Tausend Euro).

Die unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 0,58 Prozent (Vorjahr 0,82 Prozent) und erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen von 1,5 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) 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 ungewissen Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Bei Rückstellungen mit Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit dem fristkongruenten, von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen durchschnittlichen Marktzins. Sämtliche Rückstellungen mit einer ursprünglichen Laufzeit oder Restlaufzeit von genau einem Jahr oder weniger werden nicht abgezinst.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Zuschüsse, die zur Deckung geringerer Erträge über einen längeren Zeitraum gewährt werden, werden als **passiver Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

## C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

### (1) Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 1.220 Tausend Euro (Vorjahr 1.675 Tausend Euro) aktiviert.

Die Tilgungszuschüsse in Höhe von 787 Tausend Euro (Vorjahr 425 Tausend Euro) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

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

### (2) Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von 34.167 Tausend Euro (Vorjahr 32.147 Tausend Euro) ausgewiesen.

### (3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr nicht.

### (4) Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Treuhandkonten als Sicherheiten für Altersteilzeitverpflichtungen und Verpflichtungen gegenüber Lieferanten in Höhe von 154 Tausend Euro (Vorjahr 121 Tausend Euro).

## (5) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## (6) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert 50.000 Tausend Euro und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

## (7) Gewinnrücklagen

| | Bestand am 01.01.2019 T€ | Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs T€ | Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€ | Bestand am 31.12.2019 T€ |
|---|---|---|---|---|
| Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 30.000 | 0 | 0 | 30.000 |
| Bauerneuerungsrücklage | 111.900 | 0 | 4.300 | 116.200 |
| Andere Gewinnrücklagen | 205.700 | 5.032 | 5.668 | 216.400 |
| | **347.600** | **5.032** | **9.968** | **362.600** |

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2019 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 82,50 Euro und 108,00 Euro und pro Garageneinheit 183,50 Euro.

## (8) Der Ausschüttungssperre unterliegende Eigenkapitalbeträge

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 2.560 Tausend Euro (Vorjahr 2.631 Tausend Euro) unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

## (9) 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 2019 16.700 Tausend Euro (Vorjahr 14.538 Tausend Euro). 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 Hinterbliebenen i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 1.569 Tausend Euro (Vorjahr 1.573 Tausend Euro).

## (10) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

| | 31.12.2019 T€ | 31.12.2018 T€ |
|---|---|---|
| Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens | 11.522 | 10.650 |
| Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen | 4.659 | 5.261 |
| Ausstehende Rechnungen Betriebskosten | 3.526 | 3.162 |
| Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen | 1.192 | 515 |
| Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten | 1.471 | 765 |
| Rückstellung für die Forderungen nach § 13b UStG | 5.639 | 0 |
| Rückstellung für die Änderung des Zinssatzes | 4.000 | 0 |
| Prozesskosten | 303 | 302 |
| Schadenersatz | 0 | 666 |
| Unterlassene Instandhaltung Monate 1–3 | 0 | 630 |
| Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung | 30 | 395 |
| Übrige | 2.108 | 1.994 |
| | **34.450** | **24.340** |

## (11) Verbindlichkeiten

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

## (12) Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

| | 31.12.2019 T€ | 31.12.2018 T€ |
|---|---|---|
| **Aktiva** | | |
| Forderungen aus Vermietung | 27 | 52 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 345 | 79 |
| | **372** | **131** |
| **Passiva** | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 8.860 | 9.353 |
| Erhaltene Anzahlungen | 624 | 928 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 6.378 | 6.206 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 48 | 6.756 |
| | **15.910** | **23.243** |

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### (13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

| | 2019 T€ | 2018 T€ |
|---|---|---|
| Auflösung | | |
| – des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen | 1.182 | 1.441 |
| – von Rückstellungen | 1.598 | 1.356 |
| Anlagenverkäufe | 938 | 201 |
| Schadenersatz und sonstige Erstattungen | 522 | 3.544 |
| Versicherungserstattungen | 1.093 | 1.259 |
| Übrige | 707 | 456 |
| | **6.040** | **8.257** |

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten keine außergewöhnlichen Erträge (im Vorjahr 2.900 Tausend Euro für Schadenersatz). Die periodenfremden Erträge in Höhe von 2.910 Tausend Euro (Vorjahr 3.092 Tausend Euro) resultieren insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

### (14) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 5.919 Tausend Euro (Vorjahr 5.962 Tausend Euro) enthalten.

### (15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

| | 2019 T€ | 2018 T€ |
|---|---|---|
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | **85** | **188** |

### (16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1.227 Tausend Euro (Vorjahr 1.391 Tausend Euro) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 475 Tausend Euro (Vorjahr 27 Tausend Euro).

### (17) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Rückabwicklung der Anwendung des § 13b Umsatzsteuergesetz (UStG) für die Veranlagungszeiträume 2012 bis 2014 resultierte im Geschäftsjahr 2019 ein außergewöhnlicher Nettoergebnisbeitrag von 2.278 Tausend Euro.

## E. Sonstige Angaben

### (18) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse und nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung sind:

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2019 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 911 Tausend Euro (Vorjahr 6.730 Tausend Euro) und für die des Anlagevermögens auf 39.363 Tausend Euro (Vorjahr 43.215 Tausend Euro). Aus Bauverträgen für Instandhaltungsmaßnahmen von Objekten des Anlagevermögens bestehen Verpflichtungen von 1.868 Tausend Euro. Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 31.784 Tausend Euro (Vorjahr 47.209 Tausend Euro).

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Erwerben dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber.

Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 6.671 Tausend Euro (Vorjahr 18.352 Tausend Euro).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen beträgt rund 6.000 Tausend Euro. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 64 Jahre. Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2019 insgesamt 314 Tausend Euro (Vorjahr 322 Tausend Euro).

### (19) Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 Prozent die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Der bisher ungeprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 10 Tausend Euro aus. Das ungeprüfte Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2019 393 Tausend Euro.

### (20) Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

| | 2019<br>Arbeitnehmer |
|---|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 102 |
| Technische Mitarbeiter | 23 |
| Objektbetreuer | 35 |
| | **160** |

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

## (21) Organbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 439 Tausend Euro, für Mitglieder des Aufsichtsrats 33 Tausend Euro (davon 23 Tausend Euro Grundvergütung und 10 Tausend Euro Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen 150 Tausend Euro.

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betrugen im Berichtsjahr 225 Tausend Euro. Darin enthalten waren mit 43 Tausend Euro erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 14 Tausend Euro. Herr Helmuth Caesar erhielt in 2019 eine Gesamtvergütung in Höhe von 213 Tausend Euro, davon entfielen 38 Tausend Euro auf erfolgsbezogene Komponenten und 9 Tausend Euro auf Sachleistungen. Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

## (22) Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2019 inklusive aufwandswirksamer Umsatzsteuer 55 Tausend Euro für Abschlussprüfungsleistungen und 2 Tausend Euro für sonstige Bestätigungsleistungen.

## (23) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2019 4.300 Tausend Euro in die Bauerneuerungsrücklage und 5.668 Tausend Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.227 Tausend Euro ebenfalls in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## (24) Organe der Gesellschaft

**Aufsichtsrat**

- **Michael Föll**
  Vorsitzender, bis 03.03.2019
  Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU
- **Thomas Fuhrmann**
  Vorsitzender, ab 06.05.2019
  Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU
- **Peter Pätzold**
  Stellvertretender Vorsitzender,
  Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
- **Thomas Adler**
  Modellschreiner, Betriebsrat i. R., Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
- **Esther Fingerle**
  bis 25.07.2019
  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
- **Doris Höh**
  ab 04.10.2019
  Kinderkrankenschwester, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP

- **Christian Köhler**
  ab 25.07.2019
  Statistiker, Politologe (M.A.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender AfD
- **Martin Körner**
  Diplom-Volkswirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender SPD
- **Prof. Dr. Dorit Loos**
  bis 25.07.2019
  Professorin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
- **Udo Lutz**
  bis 25.07.2019
  Betriebsrat, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
- **Gabriele Munk**
  bis 25.07.2019
  Architektin und Stadtplanerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
- **Gabriele Nuber-Schölhammer**
  ab 25.07.2019
  Sozialpädagogin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzende Bündnis 90/DIE GRÜNEN
- **Luigi Pantisano**
  bis 25.07.2019
  Diplom-Ingenieur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SÖS-LINKE-PluS
- **Thorsten Puttenat**
  ab 25.07.2019
  Komponist, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender Fraktionsgemeinschaft PULS
- **Michael Schrade**
  ab 25.07.2019
  Stuckateur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler
- **Jitka Sklenářová**
  ab 25.07.2019
  Sozialwissenschaftlerin (Mgr.), Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
- **Dr. Carl-Christian Vetter**
  ab 25.07.2019
  Unternehmer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
- **Sibel Yüksel**
  bis 25.07.2019
  Rechtsanwältin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP
- **Konrad Zaiß**
  bis 25.07.2019
  Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

**Geschäftsführung**

- **Samir M. Sidgi**
  Vorsitzender der Geschäftsführung
- **Helmuth Caesar**
  Technischer Geschäftsführer

## (25) Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 28. Februar 2020

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi  gez. Helmuth Caesar

## Anlage A
## Anlagenspiegel

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | | | Buchwerte | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Stand 01.01.2019 € | Zugänge 2019 € | Abgänge 2019 € | Umbuchungen 2019 € | Stand 31.12.2019 € | Stand 01.01.2019 € | Zugänge 2019 € | Abgänge 2019 € | Umbuchungen 2019 € | Zuschreibungen 2019 € | Stand 31.12.2019 € | Stand 31.12.2018 € | Stand 31.12.2019 € |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | | | | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 3.299.176,50 | 201.648,75 | 5.077,32 | 134.793,97 | 3.630.541,90 | 2.728.375,50 | 214.451,72 | 5.077,32 | 0,00 | 0,00 | 2.937.749,90 | 570.801,00 | 692.792,00 |
| Geleistete Anzahlungen | 152.420,41 | 237.392,41 | 0,00 | –134.793,97 | 255.018,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 152.420,41 | 255.018,85 |
| | **3.451.596,91** | **439.041,16** | **5.077,32** | **0,00** | **3.885.560,75** | **2.728.375,50** | **214.451,72** | **5.077,32** | **0,00** | **0,00** | **2.937.749,90** | **723.221,41** | **947.810,85** |
| **Sachanlagen** | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 1.449.973.854,95 | 57.043.735,27 | 4.067.724,38 | 49.912.715,63 | 1.552.862.581,47 | 494.557.897,34 | 28.700.058,75 | 3.492.605,81 | 0,00 | 0,00 | 519.765.350,28 | 955.415.957,61 | 1.033.097.231,19 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 78.579.964,05 | 1.383.481,36 | 130.989,27 | 3.208.244,42 | 83.040.700,56 | 42.056.689,88 | 2.373.618,81 | 121.864,27 | 0,00 | 0,00 | 44.308.444,42 | 36.523.274,17 | 38.732.256,14 |
| Grundstücke ohne Bauten | 13.468.078,21 | 8.694.974,03 | 0,00 | –7.479.215,92 | 14.683.836,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13.468.078,21 | 14.683.836,32 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 2.238.497,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.238.497,10 | 1.781.967,10 | 72.953,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.854.920,10 | 456.530,00 | 383.577,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 633.602,65 | 0,00 | 17.310,04 | 66.685,26 | 682.977,87 | 66.522,65 | 29.368,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 95.890,87 | 567.080,00 | 587.087,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.872.073,98 | 274.579,64 | 348.325,69 | 0,00 | 2.798.327,93 | 2.413.641,98 | 182.322,70 | 346.900,75 | 0,00 | 0,00 | 2.249.063,93 | 458.432,00 | 549.264,00 |
| Anlagen im Bau | 93.077.756,88 | 29.382.657,80 | 0,00 | –43.382.458,23 | 79.077.956,45 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 93.077.756,88 | 79.077.956,45 |
| Bauvorbereitungskosten | 3.446.354,48 | 1.790.833,13 | 0,00 | –1.544.465,22 | 3.692.722,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.446.354,48 | 3.692.722,39 |
| Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen | 1.691.598,39 | 132.804,10 | 0,00 | –781.505,94 | 1.042.896,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.691.598,39 | 1.042.896,55 |
| | **1.645.981.780,69** | **98.703.065,33** | **4.564.349,38** | **0,00** | **1.740.120.496,64** | **540.876.718,95** | **31.358.321,48** | **3.961.370,83** | **0,00** | **0,00** | **568.273.669,60** | **1.105.105.061,74** | **1.171.846.827,04** |
| **Finanzanlagen** | | | | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen | 215.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 215.000,00 | 215.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 215.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **1.649.648.377,60** | **99.142.106,49** | **4.569.426,70** | **0,00** | **1.744.221.057,39** | **543.820.094,45** | **31.572.773,20** | **3.966.448,15** | **0,00** | **0,00** | **571.426.419,50** | **1.105.828.283,15** | **1.172.794.637,89** |

## Anlage B
## Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitenspiegel)

(Vorjahreszahlen in Klammern)

| Verbindlichkeiten | insgesamt 31.12.2019 € | davon mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr € | von über 1 Jahr € | von über 5 Jahren € | davon durch Grundpfand-rechte gesichert € | davon durch Kommunal-bürgschaft gesichert € |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (578.929.929,84) | (21.122.861,67) | (557.807.068,17) | (473.971.667,74) | (564.017.631,69) | (12.145.304,55) |
| | 629.010.440,95 | 23.344.678,36 | 605.665.762,59 | 510.499.863,35 | 615.478.470,16 | 10.877.213,39 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | (23.650.367,57) | (1.120.460,05) | (22.529.907,52) | (17.732.359,33) | (14.307.751,50) | (-,--) |
| | 22.551.505,26 | 1.182.526,43 | 21.368.978,83 | 16.375.959,13 | 13.694.856,25 | -,-- |
| Erhaltene Anzahlungen | (47.720.133,91) | (47.720.133,91) | (-,--) | (-,--) | (-,--) | (-,--) |
| | 40.657.356,31 | 40.657.356,31 | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | (22.481.217,95) | (22.481.217,95) | (-,--) | (-,--) | (-,--) | (-,--) |
| | 23.466.166,26 | 23.466.166,26 | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (12.733.577,92) | (12.039.268,88) | (694.309,04) | (-,--) | (-,--) | (-,--) |
| | 5.838.648,60 | 3.506.319,12 | 2.332.329,48 | 940.493,93 | -,-- | -,-- |
| Sonstige Verbindlichkeiten | (195.017,41) | (195.017,41) | (-,--) | (-,--) | (-,--) | (-,--) |
| | 224.367,02 | 224.367,02 | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- |
| **Gesamtbetrag** | **(685.710.244,60)** | **(104.678.959,87)** | **(581.031.284,73)** | **(491.704.027,07)** | **(578.325.383,19)** | **(12.145.304,55)** |
| | **721.748.484,40** | **92.381.413,50** | **629.367.070,90** | **527.816.316,41** | **629.173.326,41** | **10.877.213,39** |

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr eingehend und regelmäßig mit der Lage und den Perspektiven der SWSG befasst. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat aktuell und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung und Geschäftsentwicklung sowie über mögliche Chancen und etwaige Risiken schriftlich und mündlich informiert. Die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden auf der Grundlage schriftlicher Vorlagen geprüft und mit der Geschäftsführung beraten, ehe die entsprechenden Beschlüsse gefasst worden sind.

Bei vier ordentlichen Sitzungen hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2018, den Wirtschaftsplan 2020 sowie die Investitionsprogramme und deren Umsetzung beraten und beschlossen. Darüber hinaus hat die Geschäftsführung den Vorsitzenden des Aufsichtsrats über alle wichtigen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen unterrichtet.

Mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung haben sich die SWSG und ihre Gremien zu der im Jahr 2006 ausgearbeiteten und im Oktober 2011 aktualisierten Public Corporate Governance für die Landeshauptstadt Stuttgart bekannt. In diesem Regelwerk sind einheitliche Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle für städtische Beteiligungsgesellschaften zusammengefasst. Die hohen Anforderungen, die sich aus diesem Kodex ergeben, hat die SWSG im Jahr 2019 ausnahmslos erfüllt. Im Sinne der Public Corporate Governance hat auch der Aufsichtsrat die Ergebnisse seiner eigenen Tätigkeit überprüft und über Verbesserungsmöglichkeiten beraten.

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht 2019 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RWT Crowe GmbH, Stuttgart, geprüft. Der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG festgestellt. An den Erörterungen des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses empfohlen.

Die SWSG konnte für das Geschäftsjahr 2019 ein gutes Ergebnis erzielen und so die erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Dies bestätigt das unternehmensweit spürbare hohe Engagement. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

Stuttgart, im März 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart

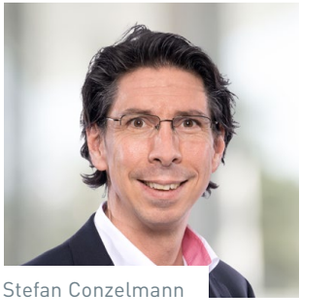
## Mitglieder des aktuellen Aufsichtsrats


Thomas Fuhrmann

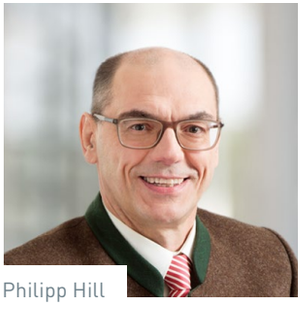

Peter Pätzold


Thomas Adler


Ines Aufrecht


Stefan Conzelmann


Silvia Fischer

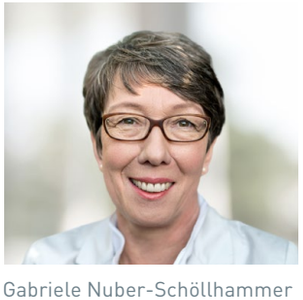

Philipp Hill


Doris Höh


Christian Köhler


Martin Körner


Gabriele Munk


Gabriele Nuber-Schöllhammer


Thorsten Puttenat


Michael Schrade


Jitka Sklenářová


Dr. Carl-Christian Vetter


Thomas Zügel

Aufsichtsratsmitglied
ohne Bild: Jürgen Vaas

# 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 2019 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 vier ordentlichen Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafterin entsprochen.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm schriftlich oder durch mündlichen Vortrag. Die schriftlichen Unterlagen wurden der Beteiligungsverwaltung der Landeshauptstadt Stuttgart rechtzeitig übermittelt.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung haben den Empfehlungen des Public Corporate Governance Kodex vollständig entsprochen.

Stuttgart, 23. März 2020



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister
der Landeshauptstadt
Stuttgart, Aufsichtsrats-
vorsitzender der SWSG



Samir M. Sidgi
Vorsitzender der
Geschäftsführung



Helmuth Caesar
Technischer
Geschäftsführer

# 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

## DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

### Sonstige Informationen

Der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen im Geschäftsbericht der SWSG verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die nicht inhaltlich geprüfte Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart sowie den Bericht des Aufsichtsrats.

Unsere Prüfungsurteile zu Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die Informationen
- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Erkenntnissen ausweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 28. Februar 2020

RWT Crowe GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Peter Glück
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Tilman Just
(Wirtschaftsprüfer)

# IMPRESSUM

**Herausgeber**
Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart

**Gestaltung & Produktion**
SAHARA Werbeagentur GmbH
Werastraße 51
70190 Stuttgart

**Bildnachweise**
DOGMA 360 Communications
Bernd Eidenmüller
Fotofabrik Stuttgart
Roland Hägele
Thomas Hörner
Ferdinando Iannone
Franziska Kraufmann
Landeshauptstadt Stuttgart
Steffen Möller
Thomas Niedermüller
ORplan
Friedemann Rieker
Schneider/LHS
Teresa Schröpel
Michael Steinle, modular –
Agentur für integrierte Kommunikation oHG
Martin Stollberg
Dennis Williamson
Martin Zentner

**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 93 20-222 | Fax 0711 93 20-120