GESCHÄFTSBERICHT 2017

SWSG 2017 – AUF EINEN BLICK

		2017	2016
Umsatzerlöse	Mio. €	188,4	148,9
Bilanzgewinn	Mio. €	5,1	5,3
Jahresüberschuss	Mio. €	16,0	13,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	65,0	60,2
Bilanzsumme	Mio. €	1.098,6	1.068,1
Eigenkapital	Mio. €	390,1	374,0
Eigenkapitalquote	in %	35,5	35,0
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)		159	159
Hausbewirtschaftung			
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	18.307	18.138
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	411	411
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	144,3	140,3
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	€	7,25	7,21
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	240	98
Baubeginne Neubau	Wohnungen	260	239
Investitionen Neubau/Ankäufe	Mio. €	68,8	43,8
Investitionen Modernisierung	Mio. €	16,0	13,3
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	36,0	32,5
Investitionen/Aufwand Immobilienbestand gesamt	Mio. €	120,8	89,6
Projektsteuerung			
Fertigstellung Systembauten für Geflohene	Gebäude	17	37
Bereitgestellte Plätze		1.353	2.907
Bauträger			
Übergebene Einheiten		97	11
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €	43,2	7,2

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


In Stuttgart zu Hause.







INHALT

02 **SWSG 2017**
08 Der Wachstumskurs der SWSG ist ein Erfolg für ganz Stuttgart
10 Neubaustrategie treibt Wohnungsbau in Stuttgart an
12 2017 – das Jahr im Überblick

24 **Mehr Wohnungen für Stuttgart**
26 Innenentwicklung mit Strategie
30 Wo die SWSG aktuell baut
32 „Von dieser Lösung profitiert die ganze Stadt“
38 „Individualität und Gemeinschaft müssen sich im Wohnumfeld widerspiegeln“

44 **Lagebericht**
46 A. Grundlagen des Unternehmens
49 B. Wirtschaftsbericht
63 C. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

70 **Jahresabschluss**
72 Bilanz
74 Gewinn- und Verlustrechnung
76 Anhang
92 Bericht des Aufsichtsrats
94 Public Corporate Governance
95 Rechtliche Verhältnisse
96 Bestätigungsvermerk



„Die SWSG gibt ein Beispiel dafür, wie die Innenentwicklung zum Wohle der Landeshauptstadt gelingen kann.“

Michael Föll Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart und Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

DER WACHSTUMSKURS DER SWSG IST EIN ERFOLG FÜR GANZ STUTTGART

Seit einigen Jahren verfolgt die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft einen ambitionierten Wachstumskurs. Durch sinnvolle Zukäufe, aber besonders durch ihre Neubaustrategie schafft die SWSG mehr preiswerten und zukunftsfähigen Wohnraum, in dem sich viele Stuttgarterinnen und Stuttgarter wohl fühlen. Damit leistet die SWSG einen wichtigen Beitrag zum Bündnis für Wohnen, bei dem möglichst viele Akteure auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt durch die Schaffung von mehr und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum den Nachfragedruck mindern. Unter den Beteiligten nimmt die SWSG eine wichtige Position ein, durch das Gewicht ihres Beitrags und durch dessen Qualität.

Die SWSG versteht sich immer als Partner. Sie hat ein ausdifferenziertes Angebotssystem entwickelt, mit dem sie ihre Mieterinnen und Mieter auf dem gesamten Weg der Projektentwicklung, vom Abriss der alten Bestände bis hin zum Einzug als Erstmieter einer Neubauwohnung, begleitet. Projektweise übernimmt sie als städtische Wohnungsgesellschaft auch wichtige Infrastrukturaufgaben, mit denen sie Neubauquartiere erst interessant macht, etwa durch zusätzliche Gewerbeflächen, Kindergärten oder Mehrgenerationenhäuser. Und sie achtet dank ihrer Förderkonzeption auf eine gute Durchmischung ihrer Quartiere. Diese qualitativen Aspekte brauchen wir in Stuttgart, damit das Wachstum von Wohnungszahlen heute nicht die Problemviertel von morgen schafft.

Die für Stuttgart unverzichtbare Innenentwicklung bringt sicher auch manche schwierige Rahmenbedingungen mit sich. Mich freut daher umso mehr, dass die SWSG ungeachtet dessen so erfolgreich wächst. Die SWSG gibt ein Beispiel dafür, wie die Innenentwicklung zum Wohle der Landeshauptstadt gelingen kann. Jede Meldung von der Fertigstellung eines Neubauprojekts ist eine gute Nachricht für alle Bürgerinnen und Bürger, die in Stuttgart eine Wohnung suchen. Ich gratuliere der SWSG daher zu den zahlreichen Erfolgsmeldungen im vergangenen Jahr – der Wachstumskurs der SWSG ist ein Erfolg für ganz Stuttgart.

Stuttgart, im März 2018



Michael Föll
Erster Bürgermeister
der Landeshauptstadt Stuttgart,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

„Die hohe Expertise in allen Fachabteilungen des Unternehmens, aber auch das große persönliche Engagement aller machen dieses Wachstum erst möglich.“



Samir Sidgi Vorsitzender der Geschäftsführung



Helmuth Caesar Technischer Geschäftsführer

NEUBAUSTRATEGIE TREIBT WOHNUNGSBAU IN STUTTGART AN

Die Bemühungen der SWSG bei der sozialen Quartiersentwicklung stoßen auf Anerkennung – nicht nur bei unseren Mieterinnen und Mietern, auch in der Öffentlichkeit. So hat der Stuttgarter Gemeinderat 2017 deutlich gemacht, dass die Landeshauptstadt die konsequente Wachstumsstrategie ihres Wohnungsunternehmens nachhaltig unterstützt. Die Stadträtinnen und Stadträte haben dies in verschiedenen Anträgen erklärt, die unterschiedliche Schwerpunkte setzen. Trotzdem liegt den Vorschlägen eine gemeinsame Einschätzung zugrunde: „Mehr SWSG" ist gut für Stuttgart.

Um zu wachsen, verfolgt die SWSG zwei Strategien. Einerseits ist die SWSG ein geschätzter Ansprechpartner für Verkäufer von Grundstücken und Wohnungspaketen, auch im geförderten Segment. Wir beschäftigen uns hierbei jeweils sehr ernsthaft mit den zum Verkauf stehenden Angeboten. Als sozial ausgerichtetes Unternehmen kann die SWSG indes nicht jeden Preis bezahlen. Bedeutender ist daher die zweite Vorgehensweise für den Wachstumskurs: die Neubaustrategie.

In den kommenden fünf Jahren wird die SWSG vorrangig durch Innenentwicklungsmaßnahmen rund 2.000 Wohnungen neu errichten. Die SWSG kommt damit dem Ansinnen des Gemeinderates nach, mehr Wohnraum in Stuttgart bereitzustellen.

Diese Steigerungsraten sind hart erarbeitet. Die hohe Expertise in allen Fachabteilungen des Unternehmens, aber auch das große persönliche Engagement aller machen dieses Wachstum erst möglich. Wir sind daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu großem Dank verpflichtet.

Stuttgart, im März 2018



Samir Sidgi Helmuth Caesar

2017 – DAS JAHR IM ÜBERBLICK



Mit viel Grün und schattenspendenden Bäumen – so wird die neue Keltersiedlung aussehen.



Mit dem Hochhaus in der Stiftswaldstraße (Foto links) beginnt die Modernisierung der Lauchhau-Siedlung.

JAN

Neue Keltersiedlung nimmt Gestalt an

Die Pläne zur neuen Keltersiedlung werden konkret. Sechs renommierte Planungsbüros aus ganz Deutschland und Österreich bewerben sich Ende Januar bei einem Wettbewerb um die Planung für die Keltersiedlung. Eine Expertenjury berät über die Entwürfe und favorisiert den Entwurf eines Stuttgarter Büros. Demnach sollen auf dem Gelände in Zuffenhausen 14 Häuser um fünf individuelle Höfe angeordnet werden. Die Gebäude sind unterschiedlich gestaltet und haben teils drei, teils vier Stockwerke. Mit Farbe und lebendigen Fassaden bringt der Entwurf viel Abwechslung in die neue Keltersiedlung. Besonders gut kam bei der Bewertung der breitere Grünzug an. So bleiben wichtige solitäre Bäume im Herzen des Quartiers erhalten. Die neue Keltersiedlung soll etwa 186 Wohnungen bieten; die Hälfte wird als Sozialwohnungen gefördert.

FEB

Vorbereitungen für Lauchhau-Modernisierung laufen an

Mit den Rodungsarbeiten rund um das Hochhaus in der Stiftswaldstraße beginnt die Modernisierung der Lauchhau-Siedlung. In vier Abschnitten erneuert die SWSG bis Dezember 2020 alle Gebäude. 2017 werden im ersten Bauabschnitt 76 Wohnungen modernisiert. In den darauffolgenden drei Jahren, ebenfalls von April bis Dezember, sind dann jeweils zwischen 90 und 100 Wohnungen dran. Insgesamt 371 Wohnungen werden am Ende mit neuen Bädern, modernen Fenstern und zeitgemäßer Haustechnik versorgt sein.



Samir Sidgi (links) auf der Bühne im Stuttgarter Umweltministerium bei der Podiumsdiskussion zum Thema Nachhaltigkeit.



Die SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar (links) und Samir Sidgi zeigten der Bundestagsabgeordneten Karin Maag den neuen Hallschlag.

SWSG-Geschäftsführer diskutiert über Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Wirtschaften soll zum Markenzeichen für Baden-Württemberg werden. Darüber haben am 15. Februar Politiker und Vertreter verschiedener Wirtschaftsunternehmen im Stuttgarter Umweltministerium diskutiert. Bei der Veranstaltung „Der WIN'er sind Sie!" machten Baden-Württembergs Umweltminister Franz Untersteller und Stuttgarts Oberbürgermeister Fritz Kuhn deutlich, welche Chancen nachhaltiges Wirtschaften für Unternehmen und Städte bietet. Schauspieler und Umweltaktivist Hannes Jaenicke forderte von der Wirtschaft, dass sie sich der ökologischen und sozialen Verantwortung stellt. In einer Talkrunde zeigten Wirtschaftsvertreter, darunter auch SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi, wie sie nachhaltiges Wirtschaften erfolgreich in ihren Unternehmen verankert haben.

Parlamentarierin würdigt Engagement im Hallschlag

Die Stuttgarter Bundestagsabgeordnete Karin Maag besucht das SWSG-Kundencenter im Hallschlag. Samir Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung, Helmuth Caesar, technischer Geschäftsführer, und Lars Hoffmann, Bereichsleiter Bestandsmanagement, geben einen Überblick über die vielfältigen Bemühungen der SWSG für die Revitalisierung des Stadtteils. „Am Beispiel des Hallschlag lässt sich wunderbar aufzeigen, dass durch eine nachhaltige Sanierung und den Neubau von Häusern ein ganzer Stadtteil ein neues Gesicht bekommen kann. Die SWSG hat hier eine einzigartige und beispiellose Arbeit geleistet", so Maag. Besonders wichtig sei, dass die SWSG nach wie vor klassenloses Wohnen ermöglicht. Mieter der SWSG werden nicht aus ihren Wohnungen verdrängt. Das Fazit der Abgeordneten nach dem Rundgang kann kaum positiver ausfallen. Maag: „Insgesamt wertet der Hallschlag meinen Wahlkreis unheimlich auf."



Die SWSG-Mitarbeiter Stefanie Meusel und Anja Brabandt sowie Christian End (rechts) übergeben den Schlüssel für die neue Bar im Leonhardsviertel.



In schönstem Bauhausweiß erstrahlen die modernisierten Gebäude der Inselsiedlung in Wangen.

MÄR

Leonhardsviertel bekommt neue In-Location

Raus aus der Schmuddelecke – das ist die Richtung für das Leonhardsviertel. Die SWSG leistet dazu einen weiteren Beitrag: Ihr Gebäude in der Weberstraße 11d wird nach der gründlichen Renovierung Heimstatt der Bar „Korridor“, die mit ihrem Kulturprogramm Impulse für das Viertel setzt. „Wir wollen hier einen Ort der Begegnung schaffen für Menschen, die in der Kulturszene unterwegs sind“, sagt Martin Zieske, der mit Max Perna und Elmar Mellert die Bar eröffnet hat. Konzerte und andere Kulturveranstaltungen verknüpft das Trio mit einem Barbetrieb.

Endspurt bei Sanierung von Wangener Inselsiedlung

Mit dem neunten Bauabschnitt biegt die SWSG in die Zielgerade für eine neue Inselsiedlung in Stuttgart-Wangen ein. 55 Wohnungen werden seit März neubaugleich modernisiert. Bis zum Frühjahr 2018 hat die SWSG das Bauhaus-Kleinod in Stuttgart-Wangen dann weitgehend erneuert und gut 300 Wohnungen in zehn dreigeschossigen Flachdach-Häuserzeilen seit 2009 denkmalgerecht modernisiert. Dafür gab es 2012 bereits eine „Besondere Anerkennung“ des deutschen Bauherrenpreises.

Moderne Wohnungen für Ost und Zuffenhausen

Handwerker modernisieren seit März 55 Wohnungen in der Klingenstraße 126 bis 146 in Stuttgart-Ost sowie 30 Einheiten in der Neckarsulmer Straße 1 bis 3 und der Stammheimer Straße 111 bis 115 in Zuffenhausen. Grundrissänderungen, eine komplett neue Haus-Infrastruktur sowie Wärmedämmung, neue Fenster, neue Dächer und neue Balkone weisen die Planungen für beide Vorhaben aus. In Zuffenhausen bietet die Bausubstanz außerdem die Chance auf fünf zusätzliche Dachgeschosswohnungen.



Bauherren und Beteiligte am Olga-Areal legen den Grundstein, darunter Oberbürgermeister Fritz Kuhn (vorne Zweiter von links) und SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi (Dritter von links).



Preiswerten und attraktiven Wohnraum bieten die Neubauten der SWSG in der Roter Haldenrainstraße.

APR

Großer Bahnhof für Baustart am Olga-Areal

Wichtige soziale Einrichtungen und dringend benötigter Wohnraum in Stuttgart sind der Beitrag der SWSG für das Olga-Areal in Stuttgart. Dort, wo einst die Kinderklinik stand, errichten auf vier Baufeldern drei Bauträger und verschiedene Baugruppen neuen Wohnraum in der Stadt, teils als Miet- und teils als Eigentumswohnungen. Die SWSG bebaut den westlichen Teil des 11.600 Quadratmeter großen Areals, für das im April unter Beisein von OB Fritz Kuhn feierlich der Grundstein gelegt wird. Das SWSG-Projekt umfasst 28 Mietwohnungen, eine sechsgruppige Kindertagesstätte und ein Nachbarschaftszentrum. Die Hälfte der Wohnungen wird als Sozialwohnungen, die andere Hälfte aufgrund einer mittelbaren Belegung frei vermietet. Als Ausgleich werden entsprechende nicht geförderte Wohnungen an anderer Stelle im SWSG-Bestand für Sozialmieter reserviert.

Haldenrainstraße wird zur attraktiven Wohnadresse

Der zweite und letzte Bauabschnitt in der Zuffenhausener Haldenrainstraße ist abgeschlossen. Die SWSG stellt nach eindreiviertel Jahren Bauzeit 49 Wohnungen fertig. Davon sind 25 als Sozialwohnungen öffentlich gefördert. Die Wohnungen ersetzen 40 deutlich kleinere Altbaueinheiten. Auch städtebaulich hat die SWSG das Quartier im Stadtteil Rot damit vorangebracht. Die Neubauwohnungen sind in drei Gebäuden mit fünf, vier und drei Stockwerken untergebracht. Die Häuser sind wie ein U um einen attraktiven Innenhof angeordnet. Die Autos der Mieter parken darunter in der Tiefgarage. Diese Gestaltung hatte sich bereits im ersten Bauabschnitt bewährt, der seit 2014 fertiggestellt ist. In den vergangenen fünf Jahren sind entlang der Haldenrainstraße 138 neue Wohnungen entstanden. Vor dem Neubau-Engagement der SWSG bot die alte Bebauung gerade mal 71 Wohneinheiten.



Auf einen attraktiven Vorplatz können sich die neuen SWSG-Mieter in der Lübecker und Dessauer Straße schon jetzt freuen.



Samir Sidgi (von links) auf dem Podium mit Stadträtin Silvia Fischer, Landtagspräsidentin Muhterem Aras und dem Wohnsoziologen Dr. Gerd Kuhn.

MAI

Neue Wohnungen bringen Fortschritt für Hallschlag

Mit 161 Neubauwohnungen stellt das Projekt Lübecker/Dessauer Straße eines der größten Mietwohnungs-Bauvorhaben der SWSG dar. Nach intensiver Vorbereitung beginnen im April die Arbeiten für den ersten Abschnitt, der Baustart für den zweiten Abschnitt folgt acht Wochen später. Mit dem Projekt schafft die SWSG ein attraktives Quartier mit 50 Prozent gefördertem Wohnraum. Außerdem nutzt die SWSG konsequent die Möglichkeiten der Innenentwicklung und schafft obendrein noch ein Kinder- und Familienzentrum auf dem Grundstück Ecke Lübecker/Rostocker Straße.

Saubermänner und -frauen im Raitelsberg unterwegs

„Let's putz" lautet Ende April die Losung im Raitelsberg. Rund 30 SWSG-Mieter und Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens durchforsten an einem Samstagvormittag das Quartier nach Müll. Die Ausbeute kann sich am Mittag sehen lassen, etliche Müllsäcke türmen sich an der Sammelstelle. Die Aktion hatte das Nachbarschaftszentrum Trio – Treffpunkt Raitelsberg im Osten organisiert.

Experten diskutieren Wohnmodelle

Wie schaffen wir ausreichend Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung? Wie erreichen wir in unseren Städten eine gute Durchmischung? Diese Fragen stehen bei einer Podiumsdiskussion Anfang Mai im Stuttgarter Hospitalhof im Mittelpunkt, zu der die Landtagsabgeordnete Muhterem Aras, Präsidentin des Baden-Württembergischen Landtags, die Stadträtin Silvia Fischer, den Wohnsoziologen Dr. Gerd Kuhn sowie Samir Sidgi eingeladen hat. Der SWSG-Geschäftsführer schildert die Maßnahmen der SWSG, mit denen sie in Stuttgart neuen, attraktiven und preiswerten Wohnraum schafft.



Jede Stimme zählt – auch bei der Wahl des neuen Mieterbeiratsvorstands der SWSG.



Auf den Einzug der neuen Bewohner warten die Gebäude im Roter Stich.

JUN

Neuer Mieterbeirat nimmt Arbeit auf

Der neue Mieterbeirat der SWSG ist konstituiert. Dem Gremium gehören nach der Wahl im Frühjahr 61 stimmberechtigte Mieterinnen und Mieter an. Vorstandschef bleibt Roland Heine. Ihm zur Seite stehen weiterhin Ruth Gunia und als neues Vorstandsmitglied Bärbel Siebert, die nach einer Pause wieder in den Rat zurückgekehrt ist und bereits früher Vorstandsaufgaben übernommen hatte. SWSG-Aufsichtsratsvorsitzender und Erster Bürgermeister Michael Föll sowie SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi loben die Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement der Mitglieder.

Mieter ziehen auf den Roter Stich

Die SWSG schließt ihr zu diesem Zeitpunkt größtes Bauvorhaben ab, den Roter Stich. Die letzten der insgesamt 100 Eigentumswohnungen werden in den Sommerwochen fertig und bis Ende November übergeben. Die 70 Mietwohnungen sind seit Juni belegt. In die Kindertagesstätte mit ihren sechs Gruppen ziehen die Sprösslinge ein. Damit schafft die SWSG ein attraktives Quartier auf einem einst militärisch genutzten Gelände der amerikanischen Streitkräfte. Mit den neuen Mietwohnungen richtet sich die SWSG an breite Schichten der Bevölkerung.



SWSG-Mieterfeste bieten eine gute Gelegenheit, Stadträte zu treffen – hier im Lauchhau.



Frisch modernisiert: Die Abelsbergsiedlung ist eine beliebte Adresse im Stuttgarter Osten.

JUL

Mieterfestsaison kommt bestens an

Die Sonne lacht und die SWSG feiert – zum Beispiel im Vaihinger Stadtteil Lauchhau. Dort beteiligt sich die SWSG traditionell an einem Bürgerfest. Feiern hat bei der SWSG übrigens einen wichtigen Stellenwert. Bei einem Dutzend Mieterfesten, durch die Beteiligung an Quartiersfeiern und Ortsteilfesten zeigt die SWSG Flagge und unterstützt so die Gemeinschaft vor Ort.

AUG

Moderne Wohnungen für historische Abelsbergsiedlung

Die Modernisierung der Abelsbergsiedlung in Stuttgart-Ost kommt voran. Seit Ende August ist der vierte Bauabschnitt im Lilienweg fertiggestellt. Zuvor haben die Bauarbeiter in den leerstehenden 29 Einheiten die Grundrisse verändert sowie das Dachgeschoss ausgebaut und so Wohnungen geschaffen, die noch lange Zeit zu vermieten sind. Die Haus-Infrastruktur wurde erneuert, in den Wohnungen gibt es nun vom Boden bis zur Decke, vom Bad bis zur Küche eine komplett neue Ausstattung. Für viele Mieter dürften die Vorstellbalkone zu den Lieblingsplätzen ihres neuen Heims zählen. Pause macht die SWSG übrigens keine. Im November beginnt sie mit dem fünften Bauabschnitt entlang der Boslerstraße. Die SWSG saniert damit in Summe 163 Wohnungen.



Lars Hoffmann stellt bei der Mieterehrung Quizfragen zur Vergangenheit.



Wie ein „Stuttgarter Zauberberg“ liegt die Ziegelklinge am Heslacher Südhang.

SEP

Beste Laune bei Mieterehrung

Das ist ein wichtiger Termin im SWSG-Jahreskalender: die Ehrung der langjährigen SWSG-Mieterinnen und -Mieter. Im Café eines großen Hotels am Stuttgarter Schlosspark begrüßt Lars Hoffmann, Bereichsleiter des Bestandsmanagements, Mieter, die seit mindestens 50 Jahren bei der SWSG wohnen. Traditionsgemäß gibt es eine Urkunde und ein kleines Präsent. Mit Klaviermusik und einem Quiz unter dem Titel „Heute vor 50 Jahren“ lassen es sich die Gäste gutgehen und kommen bei Kaffee und Kuchen schnell auf die Geschichten von damals zu sprechen und auf das, was heute wichtig ist.

Erste Etappe zur neuen Ziegelklinge erreicht

Weltbekannt ist die Weißenhofsiedlung mit dem Le-Corbusier-Haus. Doch Stuttgart hat viel mehr Bauhaus zu bieten, zum Beispiel die Ziegelklinge in Stuttgart-Heslach. Die Reihenhaussiedlung wird in zwei Abschnitten grundlegend und unter Beachtung aller Denkmalschutz-Auflagen modernisiert. Die ersten zehn der 26 Reihenhäuser aus dem Jahr 1927 können die Bewohner im September beziehen. Bis zum Sommer 2018 sind alle Reihenhäuser fertig, die 1927 für Tuberkulosekranke und ihre Familien errichtet worden sind.

SWSG unterstützt DRK-Kältebus

In eisigen Nächten fährt der Kältebus des Roten Kreuzes durch das dunkle Stuttgart – ein warmes Licht für viele Obdachlose: Das Angebot von Ehrenamtlichen hilft bedürftigen Menschen durch die Nacht und rettet buchstäblich Leben. Für die SWSG bietet das einen guten Grund für eine Spende. SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi überreicht einen Scheck über 8.000 Euro. Damit finanziert das Rote Kreuz den Neukauf eines Kleinbusses.



Samir Sidgi (von links), OB Fritz Kuhn, Manfred Kaul (sbr gGmbH), Bezirksvorsteherin Ulrike Zich und Ines Aufrecht (Wirtschaftsförderung) eröffnen in Weilimdorf einen neuen Bonus-Markt.



Mit ihren neuen Punkthäusern am Höhenpark Killesberg schafft die SWSG attraktiven Wohnraum.

OKT

SWSG hilft mit bei Nahversorgung in Wolfbusch

Die SWSG unterstützt einen wichtigen Schritt zu mehr Nahversorgung. Der Stadtteil Wolfbusch mit fast 3.000 Einwohnern hat nun einen neuen Lebensmittelmarkt. Die SWSG stellt das Ladenlokal am Hubertusplatz zur Verfügung, in dem ein neuer Bonusmarkt seine Waren anbietet. Diesen betreibt die gemeinnützige Gesellschaft für Schulung und berufliche Reintegration. Langzeitarbeitslose aus verschiedenen Arbeitsmarktprogrammen des Jobcenters Stuttgart finden so eine Beschäftigung. Oberbürgermeister Fritz Kuhn, die Weilimdorfer Bezirksvorsteherin Ulrike Zich, Samir Sidgi, Geschäftsführer der SWSG, und Manfred Kaul, Geschäftsführer der sbr gGmbH, rufen die Bürger bei der Eröffnung dazu auf, das Nahversorgungsangebot anzunehmen.

Neue Wohnungen am Höhenpark Killesberg

Bau frei für 59 Eigentumswohnungen am Höhenpark Killesberg. Seit Oktober haben die Bagger Vorfahrt auf einem Grundstück am Theoderichweg. Die SWSG errichtet dort 59 Eigentumswohnungen. Dazu baut sie vier Punkthäuser, drei mit fünf, eines mit sechs Geschossen, die bis zum Herbst 2019 fertig werden. Die Gebäude bilden den ersten Bauabschnitt dort. In einem zweiten Abschnitt östlich des jetzigen Baufeldes werden in den kommenden Jahren Mietwohnungen entstehen.



SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar überreicht einen Scheck über 10.000 Euro an „Vielseits"-Geschäftsführerin Gaby Breitenbach.



Chorleiterin Jeschi Paul und Zora-Geschäftsführerin Waltraud Streit (von links) freuen sich mit dem Zora-Chor über die Spende, die Lars Hoffmann mitgebracht hat.

SWSG-Spende fördert geschützten Raum von „Vielseits"

Kaum vorstellbar, welchen Leidensweg traumatisierte Frauen hinter sich haben, bis sie am Hauseingang von „Vielseits" in der Obertürkheimer Asangstraße stehen. Die Einrichtung hilft Frauen nach schlimmsten Gewalterlebnissen beim Weg in die Normalität. Die SWSG unterstützt die Einrichtung mit einer Spende über 10.000 Euro. SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar zeigt sich bei der Spendenübergabe tief beeindruckt von der Aufgabe, die „Vielseits" mit seiner Geschäftsführerin Gaby Breitenbach übernommen hat. „Das ist eine sehr segensreiche Einrichtung. Sie füllen mit Ihrem Angebot offenbar eine große Lücke der Sozialversorgung", sagte er.

SWSG sorgt für gute Stimmung bei Zora-Frauenchor

Das Frauenunternehmen Zora bietet neben zahlreichen sozialen Projekten einen Chor an. Dort erleben etwa 30 Frauen das, was in ihrem Alltag als Langzeitarbeitslose selten ist: Gemeinschaft, Spaß und musikalischen Erfolg. Das unterstützt die SWSG mit einer Spende. Für Lars Hoffmann, Leiter des SWSG-Bestandsmanagements, ist bei der Spendenübergabe klar: „So ein Chor kann auch ein Stück Halt in einem nicht immer leichten Alltag geben." Mit 6.000 Euro unterstützt die SWSG daher die Chorarbeit für Frauen im Stuttgarter Osten, die als „Ein-Euro-Jobberinnen" bei Zora den Weg in den ersten Arbeitsmarkt wieder einschlagen – ein steiniger Weg, auf dem ein Lied immer wieder neuen Schwung gibt.



Freude über Spende: Bibliotheksdirektorin Christine Brunner (von links), Jan Böhme (SWSG-Sozialmanagement), Jutta Jung (Caritas), Sabine Henniger und Wolfgang Riesch (beide eva).



Alle Vorteile einer ruhigen Stadtrandlage bieten die fertiggestellten Neubauwohnungen am Uhuweg.

NOV

Anschub für Jugendarbeit am Mailänder Platz

Der Mailänder Platz lädt ein zum Einkaufen, Flanieren und zur Begegnung. Jugendliche nehmen diese Einladung an – und prompt entstehen Konflikte mit anderen Nutzern. Die Mobile Jugendarbeit könnte helfen. Für ihren Einsatz hat die SWSG nun 16.000 Euro gespendet. Das Geld dient als Anschubfinanzierung für ein Projekt, bei dem die Mobile Jugendarbeit auf längstens zweieinhalb Jahre das Miteinander von Bibliotheksnutzern und Jugendlichen verbessert, die sich auf dem Mailänder Platz treffen. Bei der Übergabe betont Jan Böhme, Leiter des SWSG-Sozialmanagements, dass die SWSG schon gute Erfahrungen mit der Arbeit der von der katholischen und evangelischen Kirchengemeinde, der Evangelischen Gesellschaft und der Caritas getragenen sozialen Einrichtung gemacht hat.

Wolfbusch bietet attraktive Neubauwohnungen

Mit dem November enden die Arbeiten an den 35 Neubauwohnungen des letzten Bauabschnitts im Albatros- und Uhuweg. Die SWSG stellt nach dreieinhalb Jahren Bauzeit für alle drei Abschnitte ein elegantes Gebäude-Ensemble mit insgesamt 109 Wohnungen fertig. Eigentumswohnungen, frei finanzierte sowie geförderte Mietwohnungen sorgen für Durchmischung. Neue, helle und sehr freundlich wirkende Gebäude sowie viel Grün prägen das Bild – Architektur aus einem Guss.

SWSG bleibt familienfreundlicher Arbeitgeber

Die SWSG trägt auch für die kommenden drei Jahre das Siegel „berufundfamilie“. Ein erneutes Audit nach drei Jahren verläuft positiv. Damit unterstreicht das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt die Familienfreundlichkeit nicht nur als Stuttgarts größter Vermieter, sondern auch als attraktiver Arbeitgeber. „Wir arbeiten an einer lebensphasenbewussten Personalpolitik. Familie ist das soziale Netzwerk von Menschen, die verbindlich und dauerhaft füreinander einstehen und Verantwortung übernehmen“, sagt SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi.



Einen nahrhaften Schlüssel überbringen Christian End, Gewerbe-Immobilien (hinten von links), SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi und Architektin Doris Dill-Günther.



Den Schlüssel zu mehr Sozialwohnungen am Killesberg halten Samir Sidgi (SWSG, links) und Michael Scharf (BImA) in der Hand.

DEZ

SWSG stellt neues Zuhause im Lurchweg fertig

Mit dem Einzug des Montessori-Kinderhauses ist der Bau an der Engelbergstraße und dem Lurchweg in Weilimdorf abgeschlossen. Die SWSG stellt dort neben der Kita 86 Mietwohnungen zur Verfügung, einige sind rollstuhl- und seniorengerecht. 22 Einheiten sind als Sozialwohnung öffentlich gefördert, 19 nach dem städtischen Programm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Die abgerissenen 50er-Jahre-Gebäude, die vorher das Quartier mit Garagen und oberirdischen Stellplätzen dominierten, boten nur 70 Einheiten und ließen sich wirtschaftlich nicht mehr sanieren.

Sozialwohnungen statt Amtsstuben am Fuße des Killesbergs

Beamte der Bundes-Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung hatten bis März 2015 von der Birkenwaldstraße aus über den reibungslosen Verkehr auf dem Neckar gewacht. Nun hat die SWSG das Gebäude von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gekauft. Aus Amtsstuben werden 23 Sozialmietwohnungen – und das am Fuße des Killesbergs. Dazu ändert die SWSG die Grundrisse des Verwaltungsgebäudes, um dort Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen unterzubringen und zum Beispiel Bäder einzubauen. Bis zum Frühjahr 2019 können die Mieter einziehen.

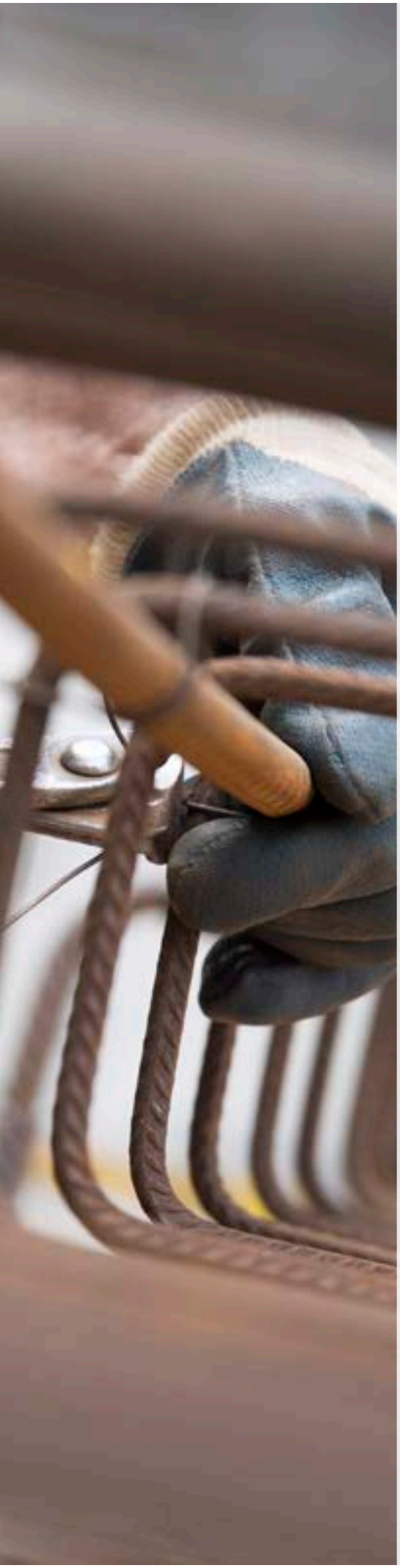
SWSG erwirbt Personalwohnungen des Klinikums

Der Kaufvertrag für die Grundstücke der Personalwohnungen des Klinikums Stuttgart wird beurkundet. Bis 2024 sollen durch Neubau und Modernisierung attraktive Wohnungen für 800 Beschäftigte des Klinikums entstehen. Landeshauptstadt, Klinikum und SWSG versprechen sich von der Investition eine deutliche Verbesserung des Wohnungsstandards in den Mitarbeiter-Heimen.

Geförderte Wohnungen lösen leere Büros in Stuttgart-Ost ab

Leerstand prägte das ehemalige Hauptzollamt an der Hackstraße in Stuttgart-Ost. Nun haben Handwerker das Regiment übernommen. Nach dem Kauf des Grundstücks vom Land Baden-Württemberg schafft die SWSG 16 öffentlich geförderte Wohnungen. Grundrissänderungen und eine komplette Haustechnik auf der Höhe der Zeit vertreiben bis zur Fertigstellung im Frühjahr 2019 den Eindruck eines leerstehenden Behördenbaus.





MEHR WOHNUNGEN FÜR STUTTGART

INNENENTWICKLUNG MIT STRATEGIE

Trotz eng begrenztem Flächenangebot stellt die SWSG dank ihres ambitionierten Neubauprogramms immer mehr Wohnungen für Stuttgart zur Verfügung – getreu ihrem Auftrag „Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“

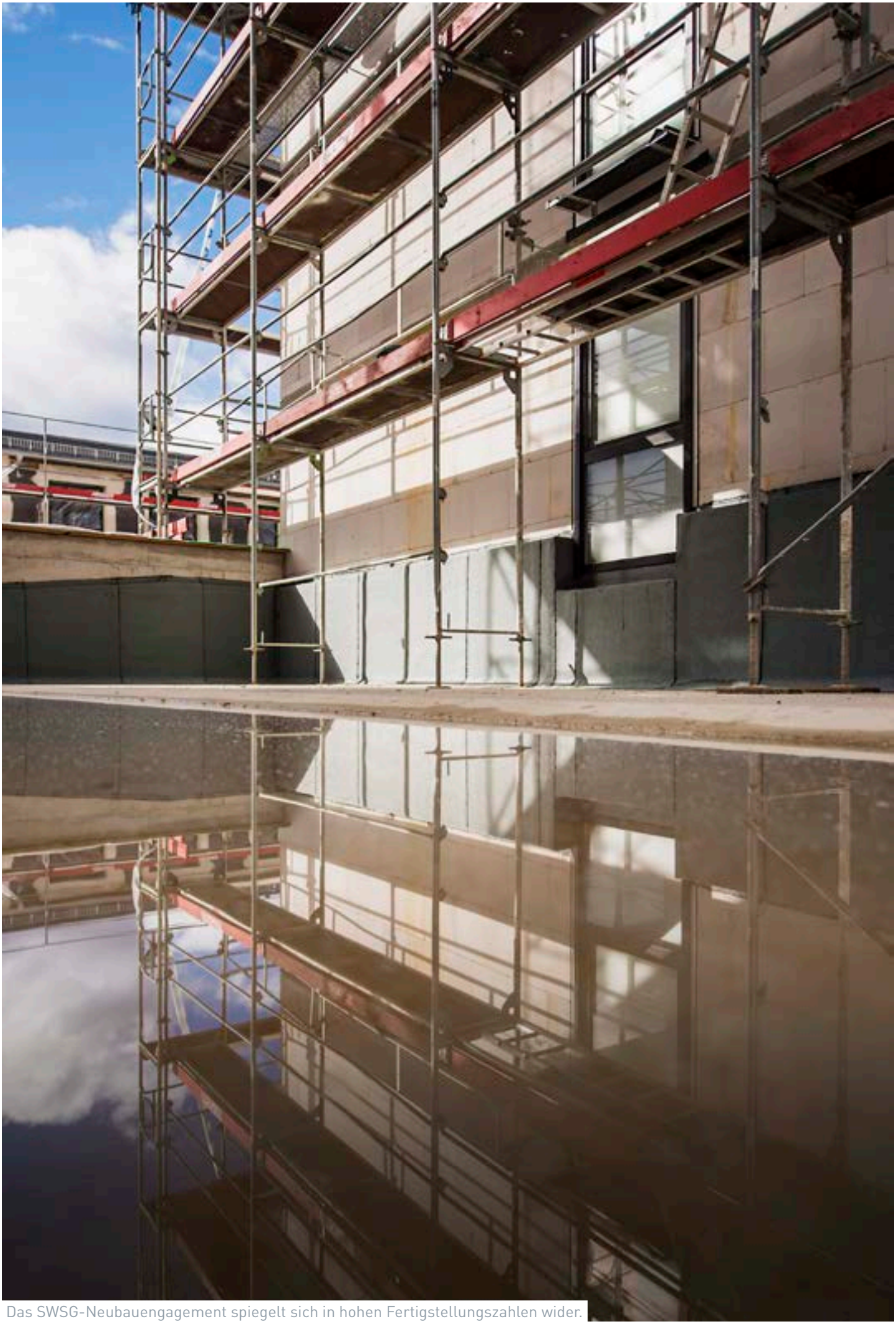
Unablässig drehen sich Baukräne in Stuttgart, ziehen surrend Betonsäcke oder Rüttelmaschinen in die Höhe, schwenken sie nach links und nach rechts. Dieses Kran-Ballett hat an fast jeder Ecke der Landeshauptstadt seine Vorstellung, und viele Menschen, zum Beispiel im Hallschlag oder in Zuffenhausen, schauen voller Interesse zu, wie die Gebäude darunter Tag um Tag Gestalt annehmen. Rund um den Kessel geht es um neuen Wohnraum, der in Stuttgart dringend benötigt wird, für manche Beobachter vielleicht sogar um die lange herbeigesehnte eigene Mietwohnung: oft eine bei der SWSG.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft treibt den Wohnungsbau in der Landeshauptstadt maßgeblich voran. Das zeigt sich an den Neubauzahlen für das Jahr 2017. Die SWSG hat 337 Neubauwohnungen fertiggestellt. Weitere 499 Einheiten befanden sich zum Jahresende im Bau – insgesamt über 800 Wohnungen, welche die SWSG im Jahr 2017 auf Baustelle hatte. 2018 soll bei weiteren 420 Wohnungen der Baubeginn folgen.

Dieses hohe Engagement hat einen Grund: Stuttgart braucht Wohnraum. Prosperierende Wirtschaft, Zuwanderung, Universitäten und Ausbildungsstätten – die Landeshauptstadt zieht viele Menschen aus ganz unterschiedlichen Gründen an. Gemein ist ihnen, dass sie eine Wohnung brauchen. Auf die steigende Nachfrage reagiert die SWSG mit einer verstärkten Bautätigkeit.

Pro Jahr sollen 1.800 neue Wohnungen in Stuttgart entstehen, 600 davon im geförderten Segment. Gleichzeitig gelten die Maßgaben der Innenentwicklung, der Kessellage und der begrenzten Flächen – das verhindert die Ausweisung von neuen Baugrundstücken. Ungenutzte Grundstücke in der Stadt, Konversionsflächen, Neubau nach Abriss oder Nachverdichtung – das sind die Strategien, mit denen in Stuttgart Baugrund für neue Wohnungen entsteht.

Dieser Anforderung stellt sich die SWSG. Sie erwirbt als institutioneller Bieter Bauland oder Flächen, auf denen das Baurecht noch geschaffen werden muss, etwa Konversions- oder gewerb-



Das SWSG-Neubauengagement spiegelt sich in hohen Fertigstellungszahlen wider.

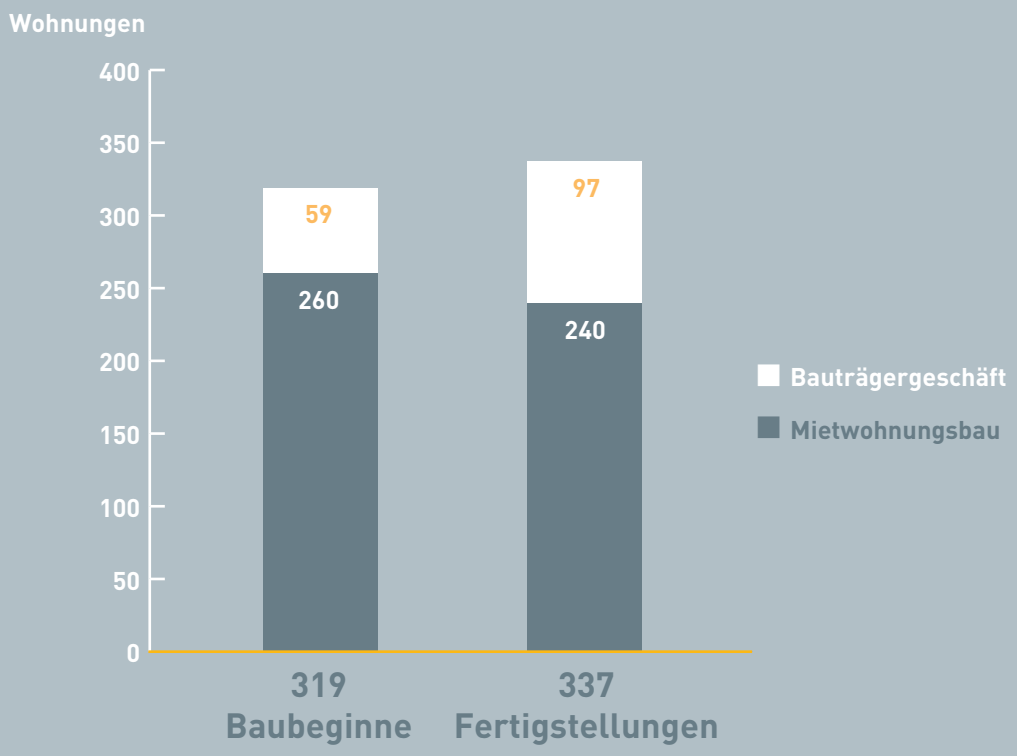
lich genutzte Flächen, und schließlich bebaute Grundstücke, auf denen durch Umnutzung oder Abriss/Neubau neue Wohnungen entstehen. Als sozial ausgerichtetes Unternehmen setzt sich die SWSG allerdings Grenzen bei Kaufpreisen und den daraus resultierenden Mieten. Gleichzeitig punktet sie mit guten Ideen bei Konzeptvergaben. Durch Baukostenoptimierungen, möglichst niedrige Finanzierungskonditionen und optimal ausgeschöpfte Fördermittel erzielt die SWSG niedrigere Kostenansätze und kann damit die Miethöhe für die SWSG-Kunden niedrig halten.

Mehr Wohnungen, preiswerter Wohnraum, besserer Bestand – das sind die Ziele, denen sich die SWSG mit ihrer Innenentwicklungsstrategie verpflichtet fühlt. Hierzu stellt sie die eigenen Wohnungsbestände auf den Prüfstand: Können alte Wohnungen sinnvoll modernisiert werden? Zwei Aspekte spielen hierbei eine wichtige Rolle:

1. Viele Wohnbauten repräsentieren in ihren Grundrissen eine veraltete Idee von Wohnen. Kleine Grundrisse, oft in Monostrukturen, fehlende Balkone, kaum Schallschutz oder veraltete Heizungssysteme geben reichlich gute Argumente für einen Abriss. Oft erreichen die prognostizierten Modernisierungskosten außerdem das Kostenniveau von Neubauten. Bei historisch bedeutsamen Beständen treten diese Überlegungen in den Hintergrund. Wo aber die Denkmal-Eigenschaft fehlt, werden Kosten- und Strukturargumente ziehen.

2. Zusätzlich muss das Grundstück aber die Chance auf mehr Wohnraum bieten. Zu viel Abstandsgrün, zu wenige Geschosse oder eine schlechte Verteilung der Bauten auf dem Gelände sind Indikatoren, die SWSG-Planer genau beachten. Solche Situationen bieten gute Chancen auf mehr Wohnungen nach einem Neubau – und das oft in hohen Prozentsätzen. Gleichzeitig

Baubeginne und Fertigstellungen 2017

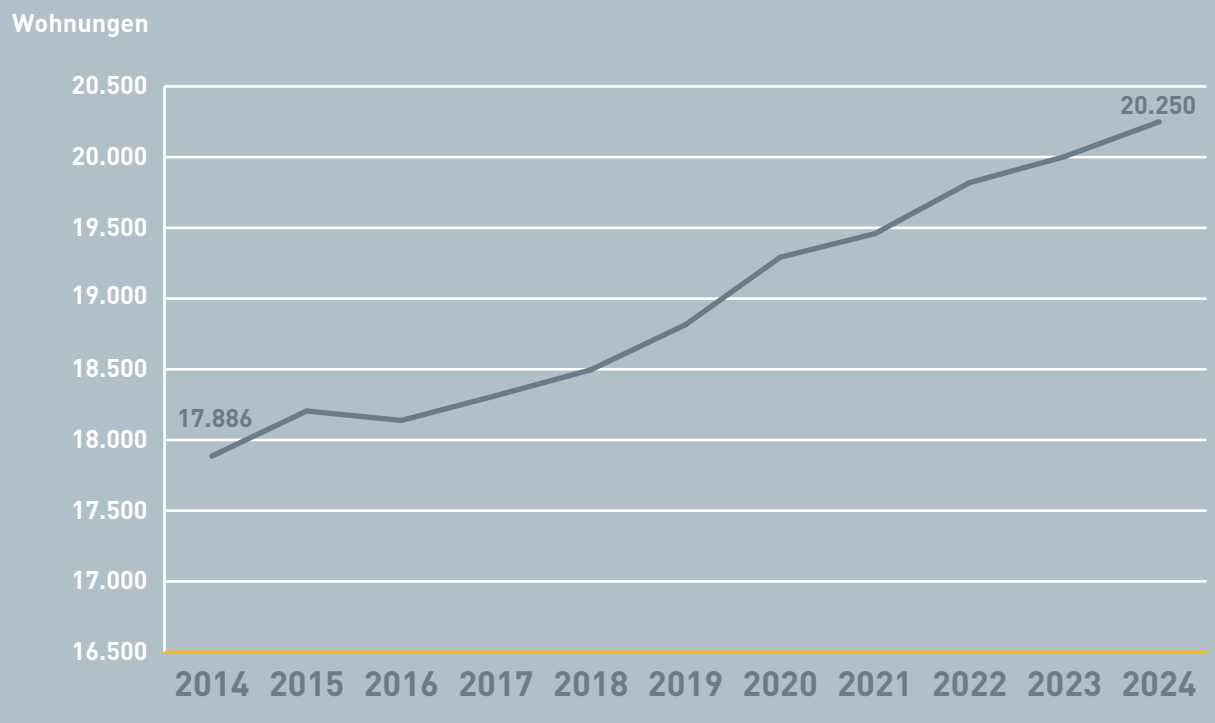


eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, viele Wohnungen durch öffentliche Förderung besonders günstig anzubieten: Gerade Bestände aus der Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegszeit unterliegen oft keiner Mietpreisbindung. Das ändert sich mit dem Bau neuer Gebäude, die nach den aktuellen Fördermöglichkeiten gefördert werden können und so mehr Sozialwohnraum bieten.

Damit erfüllt die SWSG das öffentliche Interesse an mehr Wohnraum – doch wie sieht es mit den Mieterinnen und Mietern aus, die in den Altbeständen wohnen? Diese Frage steht im Zentrum eines dauerhaften Abwägungsprozesses zwischen den vielfältigen Interessen unterschiedlicher Beteiligter. Ziel ist, keine Mieter zu verlieren, nur weil eine Neubaumaßnahme vor der Tür steht. Daher bietet das Wohnungsunternehmen Lösungen an, die mit den Wünschen und Bedürfnissen der Mieter übereinstimmen, finanziert den Umzug, bei älteren Mietern oder Familien unterstützt durch ihr Sozialmanagement, und garantiert nach Fertigstellung der Baumaßnahmen den Rückzug in das alte Quartier – und das zu vergünstigten Mietpreisen. Damit wahrt die SWSG die Interessen der von einem Abriss betroffenen Mieterinnen und Mieter: ein Angebot, das auf breite Akzeptanz stößt.

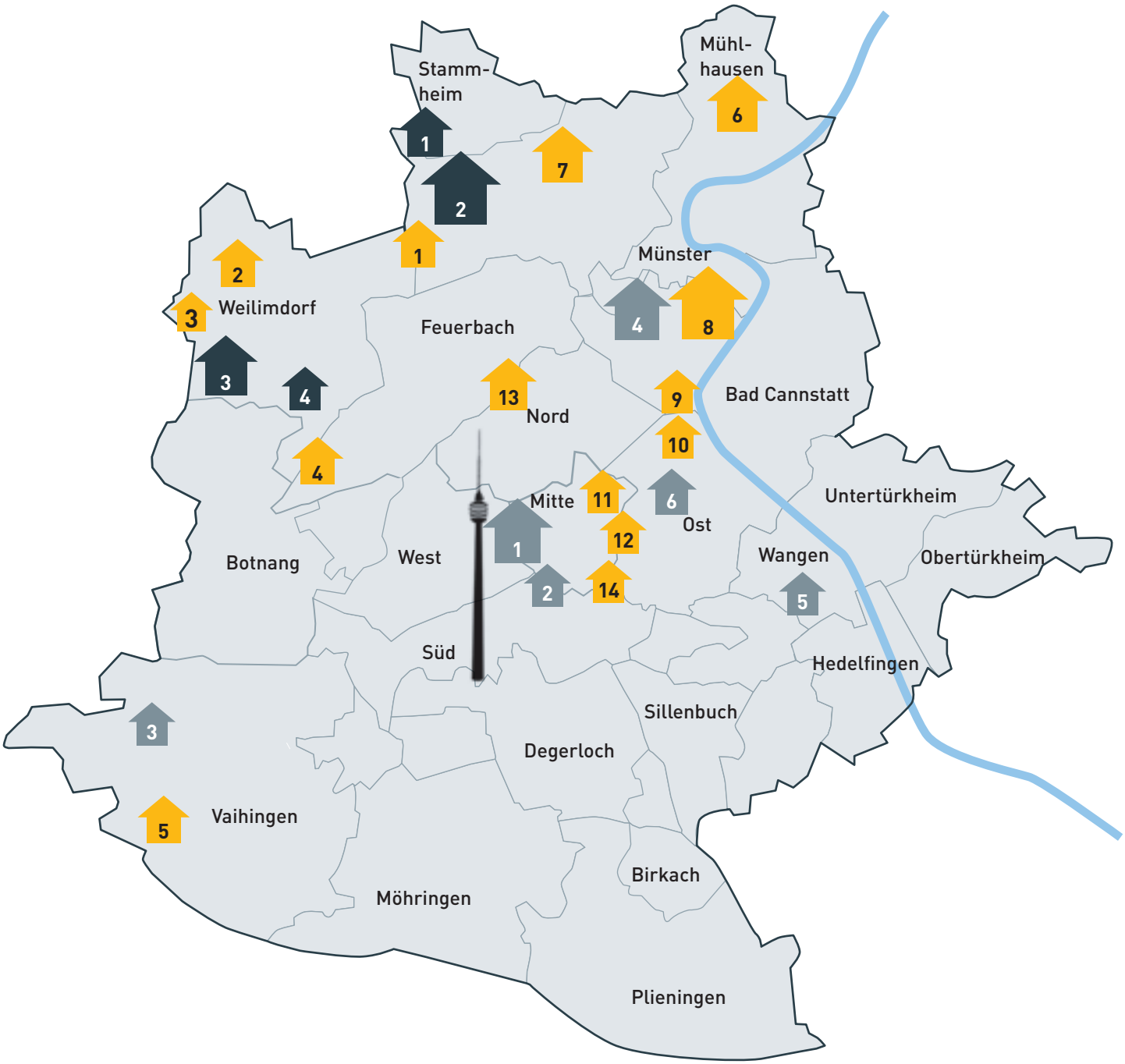
Dieses Vorgehen ermöglicht der SWSG, kontinuierlich ihren Wohnungsbestand zu erweitern. Bis 2024 rechnet das Wohnungsunternehmen mit einem Anstieg der Wohnungen von heute rund 18.300 auf über 20.000 Wohnungen in Stuttgart. Neben dem Kauf bestehender Wohnungen erreicht sie dies Schritt für Schritt durch die konsequente Nutzung von Erweiterungspotenzialen, die sich durch die Innenentwicklung ergeben. Gleichzeitig erfüllt die SWSG damit ihren Unternehmensauftrag, mehr und preiswerten Wohnraum in Stuttgart zu schaffen.

Wachstumsprognose Wohnungen



WO DIE SWSG AKTUELL BAUT

Auf diesen Baustellen in Stuttgart entstehen preiswerte Wohnungen



- fertiggestellt 2017 | **337 Wohnungen**
- derzeit in Bau, Stand 15.07.2018 | 628 Wohnungen
- weitere Baubeginne Juli bis Dezember 2018 | 308 Wohnungen

Haldenrainstraße | **49 Wohnungen** 1

Roter Stich | **70 Wohnungen** 2

Roter Stich | **97 Wohnungen** 2

Lurchweg/Engelbergstraße
86 Wohnungen 3

Albatrosweg/Uhuweg | **35 Wohnungen** 4

Umnutzung Bettenhaus Bürgerhospital,
Tunzhofer Straße | **137 Wohnungen** 1

Jakobstraße | **3 Wohnungen** 2

Kaindlstraße | **29 Wohnungen** 3

Düsseldorfer Straße | **128 Wohnungen** 4

Gingener Straße | **11 Wohnungen** 5

Rotenbergstraße | **39 Wohnungen** 6

Fürfelder Straße | **34 Wohnungen** 1

Hohenfriedbergerstraße
39 Wohnungen 2

Hausenring | **32 Wohnungen** 3

Klagenfurter Straße, Oswald-Hesse-Straße,
Brandgasse | **28 Wohnungen** 4

Rohrer Höhe | **35 Wohnungen** 5

Stichlingweg | **72 Wohnungen** 6

Zazenhäuser Straße/Unterer Hurtweg
79 Wohnungen 7

Lübecker/Dessauer Straße
161 Wohnungen 8

Römerkastell | **19 Wohnungen** 9

Hackstraße | **16 Wohnungen** 10

Birkenwaldstraße | **23 Wohnungen** 11

Olga-Areal, Breitscheid-/
Hasenbergstraße | **28 Wohnungen** 12

Theoderichweg | **59 Wohnungen** 13

Pfarrstraße | **3 Wohnungen** 14

„VON DIESER LÖSUNG PROFITIERT DIE GANZE STADT“

Warum sich Landeshauptstadt, Klinikum und SWSG auf den Verkauf der Personalwohnungen des Klinikums geeinigt haben

Jahrelange Verhandlungen, unterschiedliche Konzepte und am Schluss doch eine Einigung – die SWSG hat Ende 2017 Grundstücke gekauft, auf denen das Klinikum Stuttgart Mitarbeiter-Wohnungen betreibt. Knackpunkt war, aus wenig attraktiven und defizitären Wohnungen, Appartements und Zimmern ein attraktives Zuhause für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu machen. Nun ist eine Vereinbarung zustande gekommen, mit der nicht nur Landeshauptstadt, Klinikum und SWSG gut leben können, sondern am Ende auch rund 800 Klinikumsbeschäftigte in Stuttgart – dank neuer Wohnungen. Von der Vereinbarung profitieren alle Seiten, sind sich Stuttgarts Erster Bürgermeister Michael Föll, Dr. Alexander Hewer, kaufmännischer Geschäftsführer des Klinikums, und der Vorsitzende der SWSG-Geschäftsführung Samir Sidgi einig.

Warum wurden die Grundstücke verkauft?
Dr. Alexander Hewer: Schon seit Jahren spüren wir, dass geeignetes Personal immer schwerer zu rekrutieren ist. Ein wichtiges Argument für potenzielle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist dabei die Wohnsituation. Für viele Mitarbeiter im Pflegebereich ist es nach wie vor wichtig, einen Platz in einem Wohnheim zu bekommen. Zwar konnten wir angesichts unserer bisher rund 1.000 Plätze in den meisten Fällen etwas anbieten. Allerdings stimmte die Wohnsituation oft nicht mehr mit den Ansprüchen der Interessenten überein. Unsere Wohnungsangebote halfen uns also nicht bei der Rekrutierung. Wir standen daher vor der Frage, wie wir unsere Wohnungen den heutigen Wohnstandards anpassen können.

Michael Föll: Zudem haben wir seit Jahren gerade in diesem Bereich ein Defizit feststellen müssen. Zwar waren die Wohnungen dank tarifgebundener Mieten sehr günstig. Sie brachten aber keine auskömmlichen Mieten ein, sodass ohne städtische Zuschüsse Instandhaltungen oder Modernisierungen kaum umsetzbar waren. Das war dann auch der Ausgangspunkt unserer Diskussion.

Wie verlief diese Diskussion?
Föll: Das war ein langer Weg. Erste Konzepte hatten wir bereits 2012 besprochen, darunter auch eines der SWSG. Eine Schwierigkeit war immer das strukturelle Defizit der Wohnungen. Außerdem ging es auch um die nachhaltig zu sichernde Anzahl der Plätze.

Dr. Hewer: Hausintern haben sich Klinikverwaltung und Personalrat auf eine Lösung verständigt. Wir sind sehr dankbar, dass der Personalrat die einstigen Tarifvertragsmieten nicht mehr zur Grundlage für die Erneuerung der Wohnungen macht. Das war eine wichtige Voraussetzung, die von der Personalvertretung geschaffen wurde. Für diese guten Verhandlungen können wir uns nur bedanken.

„Für viele Mitarbeiter im Pflegebereich ist es nach wie vor wichtig, einen Platz in einem Wohnheim zu bekommen.“

Dr. Alexander Hewer Kaufmännischer Geschäftsführer des Klinikums



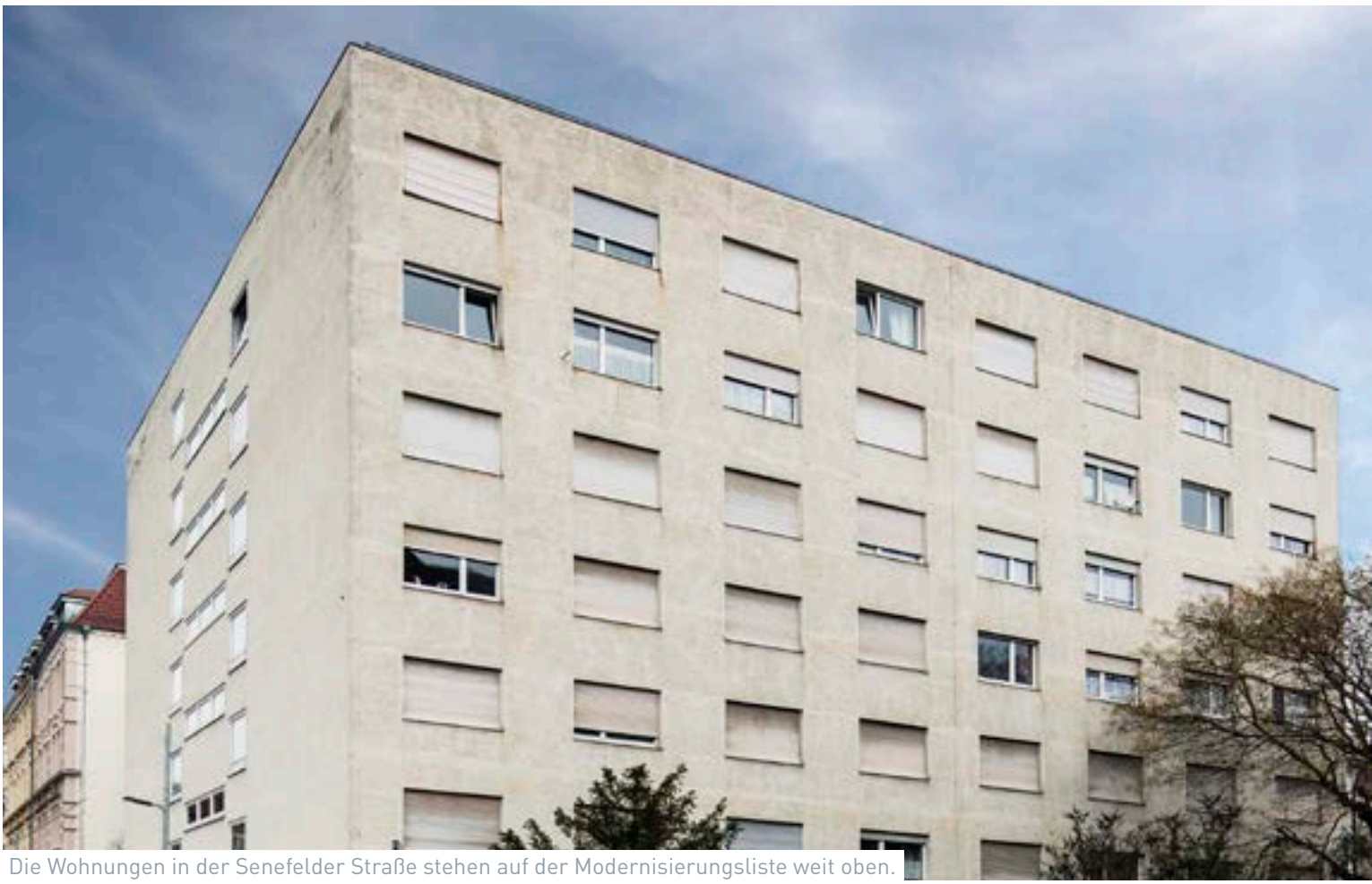
Michael Föll, Samir Sidgi und Dr. Alexander Hewer (von links) sind froh, einen guten Weg für die Klinikumswohnungen gefunden zu haben.

Samir Sidgi: Dieses Verhandlungsergebnis war auch für die SWSG eine wichtige Voraussetzung für ein Engagement. Wir haben darauf aufbauend ein Nutzungskonzept erarbeitet, das einen wirtschaftlich sinnvollen Betrieb von erneuerten Klinikumswohnungen beschreibt. Das Konzept wäre mit den bis dahin geltenden Tarifmieten einfach nicht möglich gewesen.

Was haben Sie denn vereinbart?
Sidgi: Wir haben uns auf zwei Punkte verständigt. Die SWSG kauft erstens die Grundstücke, auf denen auch in Zukunft Personalwohnungen betrieben werden sollen. Die aktuell betriebenen Objekte werden im Anschluss nach und nach modernisiert oder nach einem Abriss neu gebaut. So sieht das Konzept den Neubau von über 300 neuen Wohnungen vor. Und zweitens schließen wir einen Globalmietvertrag mit dem Klinikum über die Objekte ab. Dieser läuft über 20 Jahre und garantiert dem Klinikum, dass es seine Mitarbeiter weiterhin in den Wohnungen unterbringen kann. Beide Punkte, Grundstückskauf und Globalmietvertrag, konnten wir Ende 2017 umsetzen.

Wie verhindern Sie, dass die Mieten für das Klinikumspersonal unbezahlbar werden?
Föll: Dazu leistet die Landeshauptstadt einen maßgeblichen Beitrag. Die SWSG wird Kostenmieten verlangen, die ihre Ausgaben decken werden. Durch zu geringe Mieteinnahmen sollen

„Das Konzept sieht den Neubau von über 300 neuen Wohnungen vor."
Samir Sidgi Vorsitzender der Geschäftsführung



Die Wohnungen in der Senefelder Straße stehen auf der Modernisierungsliste weit oben.

bei der SWSG nämlich keine Defizite entstehen. Die Landeshauptstadt überlässt allerdings dem Klinikum den Grundstückserlös. Außerdem geben wir nochmals zehn Millionen Euro als Zuschuss, die ohnehin für eine Sanierung vorgesehen waren. Wir sprechen also von einem Betrag von rund 30 Millionen Euro. Das Klinikum berechnet auf dieser Basis den Mietpreis, den es von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern tatsächlich verlangen wird. Somit helfen wir dabei, möglichst niedrige Mieten zu realisieren.

Dr. Hewer: Das ist ein wichtiger Punkt für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das Klinikum schließt ja weiterhin als Arbeitgeber die Mietverträge selbst mit seinen Arbeitnehmern ab. Wir können dank der städtischen Unterstützung die Mieten subventionieren und erreichen dabei Werte, die weit unter dem Marktniveau liegen.

Wie geht es konkret weiter?
Sidgi: Die SWSG arbeitet bereits intensiv an der Vorbereitung auf die Modernisierung und den Neubau der Objekte. Konkret haben wir im Frühjahr 2018 mit der Modernisierung des Gebäudes Reuchlinstraße 7c begonnen. Ende 2018 wird es dann in der Senefelderstraße mit der Erneuerung eines Wohnheims weitergehen, wo wir am Ende 117 attraktive Appartements bereitstellen werden. 2019 werden die Wohnblöcke im Bad Cannstatter Prießnitzweg abgerissen. Bis 2023 entstehen dort 400 Wohnplätze.

Was ändert sich für die Bewohner der Klinikwohnungen?
Dr. Hewer: Ich bin mir sicher, dass sich vieles zum Positiven verändert. Unsere Mitarbeiter erhalten moderne Wohnungen und Appartements. Allerdings werden Mitarbeiter im Rahmen der Baumaßnahmen umziehen müssen. Die Zahl der Plätze wird in den kommenden Jahren kurzzeitig auf 500 sinken, um dann nach den beschriebenen Maßnahmen bis 2024 auf knapp 800 Plätze zu steigen.

Föll: Wichtig ist, dass wir zwischenzeitlichen Ersatz für die wegfallenden Plätze finden, bis sie wieder zur Verfügung stehen. Dabei ist das Klinikum bei der Ersatzbeschaffung von Wohnraum federführend. Das Klinikum steht dabei aber nicht allein. Ich bin froh, dass die SWSG ihre Hilfe angeboten hat, um gerade den Beschäftigten in den niedrigeren Lohngruppen Übergangslösungen anzubieten. Ich bin mir sicher, dass dieses Vorgehen das Vertrauen bei den Betroffenen in die notwendigen Maßnahmen festigen wird.

Sidgi: Natürlich unterstützen wir unseren Partner nach Kräften. Schließlich haben wir alle ja ein Interesse daran, die Objekte möglichst schnell und effizient zu erneuern. Das geht nicht ohne Ersatzwohnraum. Dabei bemühen wir uns, Schritt für Schritt gemeinsam mit den Verantwortlichen des Klinikums Lösungen für die Interimsunterbringung von Klinikumsmitarbeitern zu finden.

Was bedeutet das Engagement für die Klinikumswohnungen für die SWSG?
Sidgi: Die SWSG verfolgt eine Wachstumsstrategie, um den angespannten Wohnungsmarkt in Stuttgart, soweit es dem Unternehmen möglich ist, zu entlasten. Daher ist es ein kluges Vorgehen, den Beschäftigten des Klinikums eine nachhaltige Wohnlösung anzubieten und in die Jahre gekommene Wohnhäuser abzureißen und neu zu bauen oder grundlegend zu modernisieren. So entsteht auf lange Sicht von dieser Seite keine Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt, und das trägt zur Entlastung bei. Gleichzeitig sprechen wir von einer großen Investition, immerhin knapp 100 Millionen Euro. Dieses Geld nutzt die SWSG aber für ihren Auftrag, guten und preiswerten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

Mit dem Verkauf der Grundstücke gibt es einen neuen Eigentümer der Wohnungen. Ist das ein Nachteil?
Dr. Hewer: Das kann ich nicht sehen. Wir haben als Tochter der Landeshauptstadt einen kompetenten Partner in der Reihe der Beteiligungsunternehmen gefunden. Natürlich geben wir die Grundstücke an die SWSG ab. Sie bleiben aber damit trotzdem quasi in der Familie und stehen daher unseren Mitarbeitern sicher zur Verfügung. Gleichzeitig werden sie von den Wohnungsprofis in Stuttgart verwaltet. Das kann kein Nachteil sein. Außerdem haben wir eine rechtliche Konstruktion gefunden, dank derer wir die mietvertragliche Abwicklung mit unseren Mitarbeitern selbst leisten können. Wir bleiben also bei diesem Angebot in engem Kontakt zu unserem Personal.

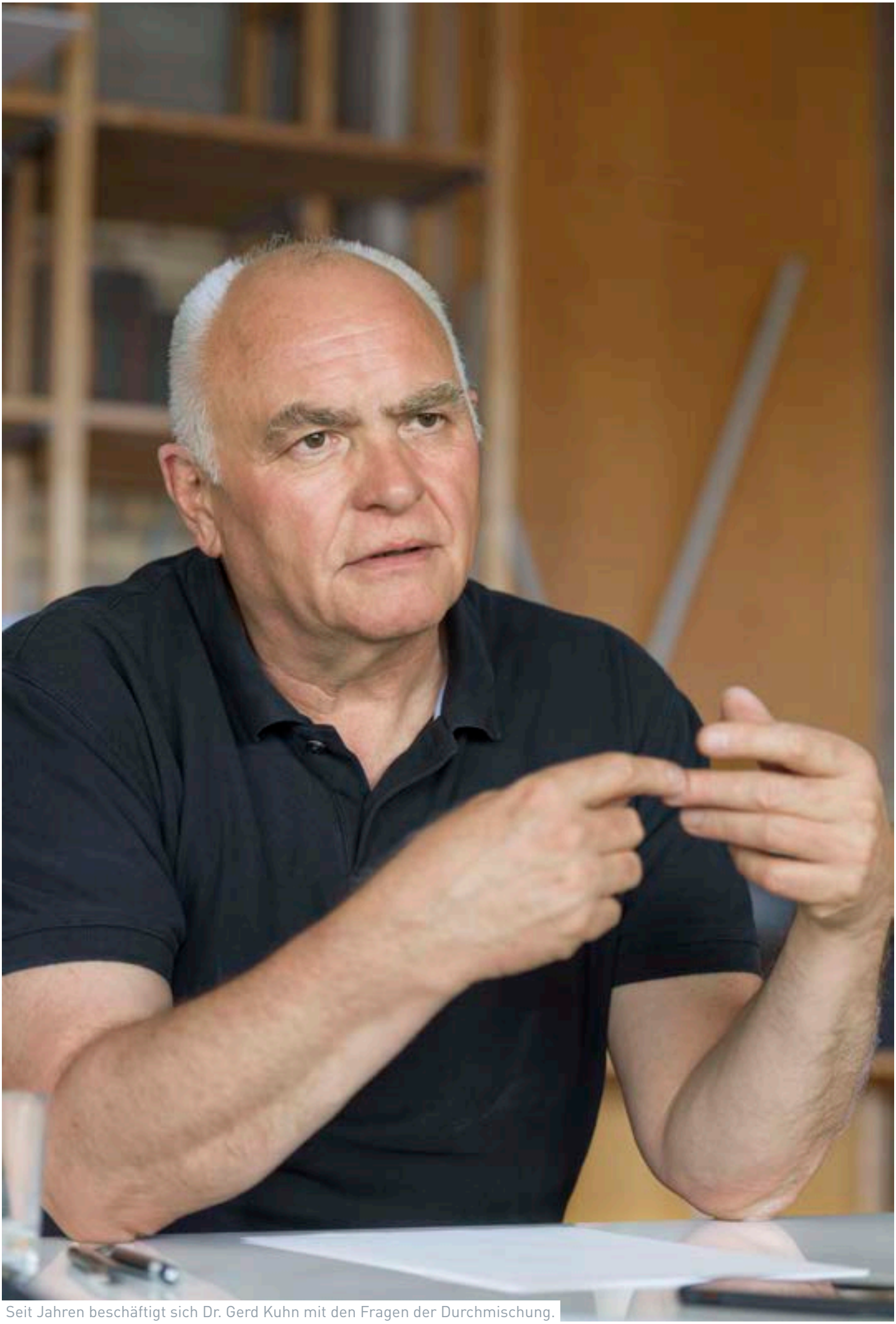
Zahlt die Landeshauptstadt mit ihrer finanziellen Unterstützung einen hohen Preis?
Föll: Als Kommune müssen wir immer auf das Geld schauen, ich bin aber der festen Überzeugung, dass dieses Geld sinnvoll angelegt ist. Wir ermöglichen so einen guten Wohnstandard, von dem viele Menschen in unserer Stadt profitieren werden. Gleichzeitig stärken wir die medizinische Versorgung. Wir können so den Personalmangel lindern, weil wir hier in Stuttgart gute Personalwohnungen anbieten können. Das verbessert den Betrieb und hilft damit jedem einzelnen Patienten unseres Klinikums. Von der nun gefundenen Lösung profitiert also die ganze Stadt.

„Wir ermöglichen so einen guten Wohnstandard, von dem viele Menschen in unserer Stadt profitieren werden.“

Michael Föll Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart und Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG



Mit der Modernisierung der Wohnungen in der Reuchlinstraße hat die SWSG bereits begonnen.



Seit Jahren beschäftigt sich Dr. Gerd Kuhn mit den Fragen der Durchmischung.

„INDIVIDUALITÄT UND GEMEINSCHAFT MÜSSEN SICH IM WOHNUMFELD WIDERSPIEGELN“

Wohnsoziologe Dr. Gerd Kuhn beschreibt die Erfolgsfaktoren für das Konzept der Durchmischung, mit der die gute Nachbarschaft gelingt

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Stuttgart ungebrochen, und die SWSG reagiert darauf mit einer ambitionierten Wachstumsstrategie. Doch einfach nur mehr Wohnungen zu bauen, würde nur einem Teil der Anforderung gerecht. Ob aus neuem Wohnraum ein lebendiges und damit attraktives Quartier wird, entscheidet sich daran, wer dort wohnen wird und wie unterschiedlich die Menschen sind, die eine neue Bewohnerschaft bilden. „Durchmischung“ lautet das Schlagwort.

Wie aber funktioniert die Durchmischung von verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen in einem Bestand? Wie bleibt die bunte Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung stabil? Über solche Probleme macht sich der Stuttgarter Wohnsoziologe Dr. Gerd Kuhn schon lange Gedanken, zum Beispiel als Autor und Herausgeber des viel beachteten Fachbuchs „Soziale Mischung in der Stadt“. Der akademische Mitarbeiter am Institut Wohnen und Entwerfen an der Universität Stuttgart würdigt die Bemühungen im Hallschlag, die soziale Balance zu wahren. Denn der Experte in Sachen Durchmischung warnt vor den Folgen, die eine soziale Schieflage für die Bewohner und Vermieter mit sich bringen kann.

Durchmischung von Wohnquartieren ist als Lösung sozialer Probleme ein gerne benutzter Begriff. Doch können überhaupt alle gesellschaftlichen Gruppen in einem Wohnungsbestand verträglich miteinander leben, egal welche Lebensentwürfe sie jeweils abdecken?
Dr. Gerd Kuhn: Wichtig ist, dass Sie bei der Wohnungsbelegung keine Gruppen ausschließen und dass Sie gleichzeitig überlegen, wie weit einzelne Gruppen zueinander passen. In den Niederlanden hat man das Konzept der Wohnmilieu-Differenzierung verwirklicht und zum Beispiel linksliberale, alt eingesessene Bevölkerungsgruppen, die eine multiethnische Nachbarschaft schätzen, mit genau solchen Nachbarn zusammengebracht. Das ist eine Kombination, die so funktioniert hat,

aber wahrscheinlich mit Menschen aus einem traditionalistisch-konservativen Milieu nicht geklappt hätte. Gute Durchmischung setzt also gute Belegungspolitik voraus. Deshalb sollte man immer darauf achten, welche sozialen Gruppen zusammenpassen.

Wie soll ein Vermieter das leisten? Wenn es bei der Belegung auf politische und weltanschauliche Ansichten oder vielleicht auf die religiöse Toleranzschwelle ankommt, kann man ja nur auf Glückstreffer hoffen. Kein Vermieter kann in den Kopf seiner möglichen Mieter schauen – was ja auch gut ist.
Dr. Kuhn: Das ist einerseits eine Herausforderung. Deshalb ist es wichtig, dass Wohnungsgesellschaften die Entscheidung darüber, wer in eine Wohnung zieht und in eine Hausgemeinschaft nachrückt, nicht allein einem Mitarbeiter überlässt, sondern dass mehrere Mitarbeiter mit unterschiedlichen Blickwinkeln an der Entscheidung beteiligt sind. Andererseits ist gute Belegungspolitik gar nicht so schwer, wie sich das zunächst anhört. Vor 20 Jahren, als ich nach Stuttgart kam, erklärte der damalige Leiter des hiesigen Wohnungsamts sehr eindrücklich, wie man gute Belegung macht: Im Quartier muss es immer Heterogenität geben, im Haus kann es Homogenität geben.

Das bedeutet, der größere Zusammenhang, das weitere Umfeld muss von Vielfalt geprägt sein.
Dr. Kuhn: Genau. Durch das Quartier wird im Wohnalltag Vielfalt erlebbar. Wenn Leute vielfältige Wohnerfahrungen machen, können sie Toleranz einüben. Dies entfällt, wenn man das Fremde nicht kennt. Die Stuttgarter Bevölkerung hat einen hohen Migranten-Anteil und die Menschen leben, zum Beispiel im Nordbahnhofviertel, doch sehr gut miteinander. Dort funktioniert es offenbar, Konflikte friedvoll zu lösen. Es geht nämlich nicht darum, keine Konflikte zu haben, es geht darum, sie zu lösen.

Ich fasse zusammen: Durchmischung bietet Anlass für Toleranz und je vielfältiger die Umgebung, desto höher sind die Chancen, dass die Durchmischung funktioniert, wenn zum Beispiel viele Gruppen im Wohnumfeld aufeinandertreffen.
Dr. Kuhn: Ich möchte ergänzen, dass keine Gruppe die andere Gruppe majorisieren sollte. Hier in Stuttgart haben wir die Situation, dass unsere Gesellschaft nicht mehr durch eine große, einheitliche Gruppe gekennzeichnet wird. Wenn sich Leute mit Migrationshintergrund als Stuttgarter fühlen, sind sie Stuttgarter. Damit bejahen wir die Differenz, und die Kultur der Vielfalt bekommt in den Quartieren Raum. Das ist übrigens gute Stuttgarter Tradition, die schon der ehemalige Oberbürgermeister Wolfgang Schuster so gesehen hat: Vielfalt ist Bereicherung.

Mir fallen einige Kriterien ein, nach denen durchmischt werden könnte: Einkommen, Bildung, Herkunft, Ethnie, Religion, Alter, Haushaltsgröße oder Familienstand. Welche sind maßgeblich?
Dr. Kuhn: Je mehr Kriterien zutreffen, desto besser. Es geht also nicht nur um ethnische Unterschiede, auch soziale Unterschiede muss es geben, verschiedene Generationen oder Menschen mit verschiedenen Lebensstilen, die daher unterschiedliche Wohnkulturen pflegen. Deshalb brauchen wir auch eine Vielfalt von Grundrissformen. Die typische Wohnung einer Nachkriegssiedlung hatte drei Zimmer mit vielleicht 50 bis 65 Quadratmetern. In den 50er Jahren hatte das eine soziale Entsprechung. Heute sind mehr als zwei Drittel der Haushalte in Stuttgart Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Damit haben sich auch die Lebensvorstellungen ausdifferenziert. Frauen suchen nach selbstbestimmten Lebensentwürfen – heute leben Menschen viel eher nach der eigenen Façon, und das umso ausgeprägter, als es materielle Voraussetzungen dafür gibt.

Gesellschaftliche Differenzierung macht aber das Zusammenleben schwieriger. Wenn jeder seinen Traum lebt, lösen sich gesellschaftliche Verankerungen.
Dr. Kuhn: Dieser Freiheit müssen wir die Kultur der Gemeinsamkeit entgegenstellen – Individualität und Gemeinschaft müssen sich im Wohnumfeld widerspiegeln. Das ist die große Herausforderung. Zum Beispiel suchen ältere Leute nach dem Auszug der Kinder einerseits einen Weg, möglichst lange selbstbestimmt zu leben. Andererseits möchten sie oft viele Kontakte in ihrem Wohnumfeld haben. Wohnen heißt also, einerseits eine gute eigene Wohnung, andererseits ein gutes Wohnumfeld zu haben. Das ist die große Herausforderung der Zukunft.

„Beim Kontakt zur Nachbarschaft geht es um Freiwilligkeit, genauer, freiwillig Verantwortung zu übernehmen.“

Kontakte zwischen Menschen, das sind die Voraussetzungen für soziale Mischung – wie funktioniert das in einem Wohnungsbestand?
Dr. Kuhn: Soziale Kontakte benötigen Gemeinschaft, und die braucht Räume. Das können ausgewiesene Gemeinschaftsräume in einem Bestand sein. Fast noch wichtiger als solche Institutionen aber sind die Räume, in denen zwangsläufig soziale Kontakte entstehen, die aber beiläufig wirken. Ich denke an den Hauseingangsbereich oder das Treppenhaus. Ein Hauseingang mit Bank ermöglicht Kontakte, die Chance auf ein Schwätzchen vor der Haustüre. So etwas bedeutet aber auch, dass man an dem Menschen, der auf der Bank sitzt, mit einem einfachen Gruß vorbeigehen kann. Man könnte zum Beispiel auch Waschräume einsehbar machen, aufwerten und so zu einem informellen Treffpunkt der Hausgemeinschaft machen.

Das Klischee geht aber eher vom Ignorieren aus statt von der Kontaktfreude – Stichwort: „Anonymität der Großstadt“.
Dr. Kuhn: Soziale Räume müssen auch die Chance bieten, Kontaktmöglichkeiten zu ignorieren. Das macht das urbane Wohnen aus. Beim Kontakt zur Nachbarschaft geht es um Freiwilligkeit, genauer, freiwillig Verantwortung zu übernehmen. Ein Beispiel: Oft gibt es Probleme mit der Verwahrlosung von Grünflächen. Wenn Sie aber gemeinsame Verweilmöglichkeiten und Mietergärten schaffen oder Baumpatenschaften ausloben, erzeugen diese Maßnahmen Verantwortlichkeit. Kinder zum Beispiel, die für einen Kirschbaum die Patenschaft übernehmen und damit auch die Früchte ernten dürfen, identifizieren sich mit dem Baum, zeigen Verantwortung für die Außenanlage und kommunizieren mit den Menschen, die sich zum Umfeld und dem Baum selbst verhalten.

Welche Steuerungselemente gibt es, mit denen eine Wohnungsgesellschaft wie die SWSG Freiheit, Identifikation und Verantwortung schaffen kann?
Dr. Kuhn: Die SWSG hat den großen Vorzug, mit ihrem großen Bestand breiten Schichten der Bevölkerung Wohnraum zu geben. Sie ist schon vom Grundsatz zur Vielfalt aufgerufen und belegt neue Quartiere auch nicht einseitig, zum Beispiel nicht nur durch eine Generation. Daher braucht es eine Vielfalt der Grundrisse. Kleine Appartements müssen ebenso entstehen wie größere Wohneinheiten, auch für eine Senioren-WG oder für andere Wohngemeinschaften. Gleichzeitig schafft sie Räume, die öffentlich zugänglich sind.

Also eine Architektur, die soziale Mischung fördert?
Dr. Kuhn: Genau. Die soziale Vielfalt muss mit einer baulichen und gestalterischen Vielfalt korrespondieren – also Neu und Alt, Groß und Klein sowie eine Architektur, die möglichst anmutungsreich ist. Damit Durchmischung gelingt, ist nicht nur die Kooperation der Bewohner untereinander gefragt, sondern auch die zwischen den Akteuren der Wohnungswirtschaft und deren Planern. Diese müssen übrigens auch Gleichheits- und Gerechtigkeitsaspekte beachten. Ein Gebäude sollte nicht für Sozialwohnungen reserviert sein, bloß weil es an einer lauten Straße steht und so den Wohnraum für Besserverdienende in zweiter Reihe vor dem Autolärm abschirmt. So eine Architektur benachteiligt Gruppen und verwehrt soziale Umweltgerechtigkeit. Oder ein anderer Aspekt: Wir erleben eine Renaissance des Hochhauses. Wie weit ist die Hochhausbebauung sozial angemessen, wenn in unteren Stockwerken nur einkommensschwache Mieter wohnen und oben nur die Besserverdienenden die Aussicht genießen dürfen?

Viele Gebäude – auch neue – lassen integrative Qualitäten oft vermissen. Konzeptvergaben können dabei Abhilfe schaffen. Welche Kriterien müssen für Konzeptvergaben gelten, damit sie von vorneherein Durchmischung fördern?
Dr. Kuhn: Wir müssen uns – nicht nur in Stuttgart – bei Konzeptverfahren einerseits fragen: „Was bringt das Haus für die Bewohner?“, und andererseits: „Was bringt ein Haus für das Quartier?“ Zum Beispiel muss es bei einer verdichteten Form des Neubaus einen Ausgleich für das Quartier geben, also zusätzliche quartiersöffentliche Flächen und Nutzungsangebote. Dabei muss man sehr feinfühlig vorgehen und durch vielfältige Wohnungstypologien und gezielte Wohnungsvergaben steuern. Die Wissenschaft spricht hier von der Balance zwischen Homogenität und Heterogenität eines Quartiers: Bei zu viel Homogenität erscheint das Quartier zu langweilig und schließt Durchmischung aus, zu viel Heterogenität wirkt überfordernd und macht Durchmischung zum Problem. Man muss also eine Balance herstellen.

Als Entscheider bei der Konzeptvergabe und schließlich als Vermieter muss man ein glückliches Händchen haben, um ein attraktives und ruhiges Quartier zu schaffen …
Dr. Kuhn: Ein Quartier im Gleichgewicht ist kein Quartier, in dem nicht auch Konflikte ausgetragen werden. Konflikte alleine sind kein Indikator, ob ein Quartier gravierende Probleme hat. Wir sind hier wieder bei der Frage angekommen, wie Konflikte gelöst werden – am besten innerhalb der Mieterschaft selbst. Dabei hilft eine Vielfalt der Verantwortlichkeiten: Mieterbeiräte oder Nachbarschaftszentren, die die Einbindung in ein soziales Netzwerk anbieten, das auch eine gewisse soziale Kontrolle ausüben kann. Ein Beispiel: Um Konflikte zwischen Jugendlichen zu lösen, reicht es oft nicht aus, dass sie einem Freundeskreis oder einer Gang angehören. Wenn es aber im Quartier noch eine Musikgruppe gibt, eine Hip-Hop-Tanzgruppe, ein Jugendhaus oder Ähnliches, steigt die wechselseitige soziale Einbindung, und damit wird die soziale Einbettung verstärkt und die Chance auf Konfliktlösung.

Gelingt die soziale Durchmischung also mit mehr sozialer Einbettung?
Dr. Kuhn: Das kann man so sagen. Quartiere, die nicht funktionieren, haben immer einen Mangel an sozialer Einbettung. Dabei ist die Anerkennung der Vielfalt wesentlich. Menschen müssen sich nicht assimilieren und ihre eigene Kultur aufgeben. Moderne Diversitätspraktiken versuchen im Gegensatz zu früher die Verschiedenheit anzuerkennen und dadurch eine Stabilität herzustellen.

Helfen Ausländerquoten, um Durchmischung zu steuern?
Dr. Kuhn: Nein, die Erfahrungen der 70er und 80er Jahre zeigen, dass etwa ein Zuzugsstopp kein geeignetes Mittel ist. Mir erscheint die Ausländerquote als ein hilfloses Mittel. Wenn andere sinnvolle Instrumente nicht angewandt werden, kommt man auf diese Idee. Viel besser erscheint es mir, die gerade skizzierten positiven Strategien zu fahren, um wieder zu einer Balance zu kommen. Stuttgart ist ja eine Stadt mit sehr guter Durchmischung. Wir sollten damit ganz behutsam umgehen.

„Ein Quartier im Gleichgewicht ist kein Quartier, in dem nicht auch Konflikte ausgetragen werden.“

Und wenn dieses fragile soziale Konstrukt doch mal zerbricht?
Dr. Kuhn: Jeder merkt, wie schwierig es für den Lebensalltag wird, wenn die Balance wegfällt, etwa durch Spaltung der Gesellschaft in Arm und Reich, in In- und Ausländer. Dann haben Sie sofort eine Sicherheitsfrage. Quartiere bekommen ein Kriminalitätsproblem oder werden zumindest als unsicher wahrgenommen. Sofort entwickelt sich auch eine Abwärtsspirale, und es braucht erhebliche Anstrengungen, um diese aufzuhalten. Es ist daher sehr wünschenswert, dass diese Entwicklung gar nicht erst eintritt. Ich möchte dazu noch einen Satz zur Rolle der SWSG sagen: Die SWSG als städtisches Wohnbauunternehmen trägt hier als größter wohnungspolitischer Akteur in der Stadt eine große Verantwortung. Das darf aber nicht dazu führen, dass andere Akteure der SWSG die Aufgabe zuschieben, die sozialen Probleme zu lösen, zum Beispiel durch sozialen Wohnungsbau, während sie selbst die schönen Häuser errichten. Jeder Akteur steht hier in der sozialen Verantwortung.

Wo konkret droht in Stuttgart der Verlust der sozialen Balance?
Dr. Kuhn: Ich möchte gar nicht in die Negativ-Beschreibung einsteigen, sondern ein positives Beispiel anbringen: Die soziale Balance klappt im Hallschlag wieder gut. Als ich vor etlichen Jahren nach Stuttgart gezogen bin, wäre für mich eine Wohnung im Hallschlag nicht in Frage gekommen. Ob meine damalige Einschätzung des Hallschlags richtig war, weiß ich gar nicht. Wer damals mit den Leuten im Hallschlag gesprochen hat, bekam ja ein differenzierteres Bild. Die bestehende – und durchaus positive - Vielfalt wurde dagegen von draußen gar nicht wahrgenommen. Auf alle Fälle: Die Balance geriet ins Wanken. Heute haben sinnvolle Maßnahmen, insbesondere des Förderprogramms „Soziale Stadt“, sowie viele Bau- und Modernisierungsprojekte die Situation der Bewohner verbessert, sie empowered und die Entwicklung gedreht. Der Hallschlag geht einen guten Weg und bietet heute ein grundlegend anderes Bild als noch vor zehn Jahren. Daran kann man sehen, wie wichtig es ist, frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen.



Dr. Gerd Kuhn gefällt die Veränderung, die der Hallschlag genommen hat.





LAGE-BERICHT 2017

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unser Geschäftsmodell

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

Alleingesellschafterin der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem sozialen Auftrag der SWSG, der im Gesellschaftsvertrag verankert ist. 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 Unternehmensauftrag gerecht wird. Bereits seit über 80 Jahren verfolgt die SWSG dieses nachhaltige Geschäftsmodell, das für Kontinuität und Verlässlichkeit steht.

Der Sitz der SWSG sowie drei Kundencenter befinden sich in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim, ein weiteres Kundencenter in der Rostocker Straße 2 bis 6 in Stuttgart-Bad Cannstatt. Zudem ist die SWSG mit 28 Objektbetreuerbüros vor Ort bei ihren Kunden in den Wohngebieten vertreten.

Unsere Strategie und die 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 2014 initiierten 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 das Unternehmen auch die Landeshauptstadt Stuttgart als Projektsteuerer und als Berater für städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere bei Belangen der sozialen Integration oder der Flüchtlingshilfe bietet die SWSG spezielle Konzepte. So übernimmt die SWSG gemäß des „Stuttgarter Wegs“ die Projektsteuerung für den Bau von Flüchtlingsunterkünften und sorgt somit für eine dezentrale Unterbringung der ankommenden Flüchtlinge. Mit Hilfe dieser dezentralen Lösung werden Brennpunkte vermieden und gleichzeitig auch die Akzeptanz und die Integration der Flüchtlinge in den Quartieren erleichtert.

Unsere Partner

Die SWSG setzt auf eine transparente Kommunikation und gute Vernetzung und steht daher regelmäßig in einem 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 wie 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 selbstorganisierten Nachbarschafts- oder Stadtteilfesten an. Weitere Plattformen zur Kommunikation mit dem Kunden bieten die Unternehmenswebsite 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 stetig 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 einer der wichtigsten 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 schaffen möchte.

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 2014 mit dem Programm „Wohnen in Stuttgart" reagiert, mit dem mehr Neubauwohnungen und mehr geför-

derter Wohnraum geschaffen werden. Die Landeshauptstadt hat dazu ein „Bündnis für Wohnen“ ins Leben gerufen, dem sich die SWSG ebenso wie dem Programm „Wohnen in Stuttgart“ verpflichtet fühlt.

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zahlreiche politische Ereignisse, wie die Bundestagswahl im Herbst oder die französische Präsidentschaftswahl im Frühling, sowie Terroranschläge und weltpolitische Krisenherde prägten das Jahr 2017. Viele dieser Ereignisse wären in der Lage gewesen, die weltwirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch hat sich die Weltwirtschaft laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie insgesamt positiv entwickelt. Die weltweite Industrieproduktion ist dank der jüngsten Erfolge der Schwellenländer steigend. In den Vereinigten Staaten von Amerika hat die Konjunktur weiter an Dynamik gewonnen. Die Wirtschaftsleistung der 28 EU-Mitgliedsstaaten ist im dritten Quartal 2017 um 0,6 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Alle Mitgliedsländer konnten in diesem Zeitraum ein Wachstum verzeichnen. Auch im vierten Quartal nahm die Wirtschaftsleistung der Europäischen Union gemäßigt, aber stetig zu. China wird für 2017 aller Voraussicht nach ein starkes Wachstum melden. Die großen Schwellenländer Russland und Brasilien werden weiterhin durch die anhaltende Erholung der Rohstoffpreise und die lockere Geldpolitik beflügelt.

Im Ergebnis wird das globale Wachstum 2017 höher ausfallen als im Vorjahr. Nach einem Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,2 % in 2016 prognostiziert die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) einen Anstieg von 3,6 % für 2017. Für das Jahr 2018 geht die OECD von einer Wachstumsrate von 3,7 % aus. Allerdings herrscht nicht zuletzt aufgrund der Unwägbarkeiten der US-Politik und der weltweiten politischen Lage eine gewisse Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung der nächsten Monate.

Die konjunkturelle Lage Deutschlands war 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum geprägt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte BIP 2017 um 2,2 % im Vorjahresvergleich gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von

plus 1,3 % lag. Die staatlichen Haushalte erzielten im abgelaufenen Jahr einen Rekordüberschuss. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts erwirtschaftete der Staat zum vierten Mal in Folge einen Überschuss, im Jahr 2017 in Höhe von 38,4 Milliarden €. Im Ergebnis ist die Bundesrepublik erneut weit von der Defizit-Obergrenze von 3,0 % des BIP entfernt, welche die Europäischen Verträge (Maastricht) maximal erlauben.

Laut Statistischem Bundesamt kamen in Deutschland positive Impulse in erster Linie aus dem Binnenmarkt. So stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 2,0 % im Vorjahresvergleich. Demgegenüber entwickelte sich der staatliche Konsum 2017 mit einem Plus von 1,4 % unterdurchschnittlich. Die Bauinvestitionen trugen mit einem Anstieg von 2,6 % einen erheblichen Teil zur Stärkung der deutschen Wirtschaft bei. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit einem Anstieg um 3,9 % sowie Handel, Verkehr und das Gastgewerbe mit einem Plus von 2,9 %. Das Baugewerbe nahm im Vorjahresvergleich um 2,2 % zu. Die Differenz zwischen den Exporten und Importen hatte ebenfalls einen positiven Effekt auf das BIP-Wachstum.

Auch 2018 dürfte der private Konsum weiter an Fahrt gewinnen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in den vorangegangenen Jahren. Getrieben wird der Konsum durch einen ungebrochenen Beschäftigungsausbau und die Ausweitung von Sozialleistungen. Den Zuwachs bremsen dürfte eine höhere Inflation. Im Ergebnis rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2018 mit einem Wachstum des privaten Konsums von 1,1 %. Bei den Konsumausgaben des Staates, die vom Statistischen Bundesamt für 2016 auf 3,7 % beziffert wurden, rechnet die Gemeinschaftsprognose für 2017 und 2018 mit Wachstumsraten von real 1,6 % beziehungsweise 1,7 %. Auch 2019 wird die Zuwachsrate aller Voraussicht nach stabil bleiben.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs 2017 um 1,4 %. Der Anstieg liegt über dem Vorjahresniveau von 0,9 %. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate verdeutlicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

In Baden-Württemberg rechnet die Landesregierung mit einem realen Wirtschaftswachstum 2017 von 2,5 %. Damit liegt das BIP Baden-Württembergs im Bundesdurchschnitt. Die Wirtschaft Baden-Württembergs befindet sich in einer intakten konjunkturellen Aufwärtsbewegung auf einer relativ breiten Basis. Begünstigt von der Niedrigzinspolitik hat sich der Konsum zum Wachstumsmotor entwickelt. Die Auftragseingänge signalisieren wiederum eine weiter moderat ansteigende Produktion in den industriellen Kernbranchen des Landes. Viele Dienstleistungen befinden sich im Aufschwung. Auch das Exportgeschäft verläuft laut Landesregierung auf hohem Niveau. Die größte Herausforderung der nahen Zukunft wird der Erhalt der Exportstärke sein, die gerade in Baden-Württemberg seit Jahrzehnten für Wachstum und hohe Beschäftigung sorgt und insgesamt 40 % zum BIP des Bundeslands beiträgt. Europa ist der wichtigste Handelspartner der baden-württembergischen Wirtschaft. Zwei Drittel der gesamten Ausfuhren entfallen auf die europäischen Länder. Bis Ende September 2017 nahmen die Ausfuhren in das europäische Ausland um fast 6 % zum Vorjahresvergleichszeitraum zu. Demgegenüber entfallen 18 % beziehungsweise 15 % der baden-württembergischen Exporte auf Asien beziehungsweise die USA. Auch für die ersten Monate 2018 rechnen die Unternehmen mit guten Auslandsgeschäften. Die Exporterwartungen bewegen sich auf dem höchsten Wert seit März 2011.

Das Jahr 2017 verabschiedete sich mit einem weiteren Stimmungsrekord in der Südwestwirtschaft. Im Lauf des letzten Quartals 2017 legte das Stimmungsbarometer für Unternehmen laut der L-Bank-ifo-Konjunkturumfrage kontinuierlich zu. In der Jahresbetrachtung hat es sich mehr als verdoppelt. Unternehmen und Verbraucher in Baden-Württemberg blicken auch auf das neue Jahr optimistisch. Die positive Tendenz in den Bereichen Konsum, Handel, Dienstleistungen, aber auch in der Bauwirtschaft wird sich aller Voraussicht nach fortsetzen. Derzeit liegen für Baden-Württemberg noch keine aktuellen Zahlen vor.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich weiterhin erfreulich. Die Berechnungen des Statistischen Bundesamts verzeichneten für 2017 den höchsten Stand an Erwerbstätigen seit der deutschen Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt von rund 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Laut der Bundesagentur für Arbeit resultiert das Plus zum größten Teil aus Zuwanderung und gestiegener Erwerbsneigung. Ebenso profitierten inländische Arbeitslose. Die Zahl der Erwerbslosen lag im Dezember 2017 bei 1,7 Millionen. Auch in Baden-Württemberg entwickelte sich die Beschäftigung 2017 dynamisch. Laut Statistischem Landesamt nahm die Zahl der Erwerbstätigen im Durchschnitt der ersten zwei Quartale 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,6 % zu.

Die Zahl der Arbeitslosen belief sich 2017 im Schnitt auf rund 214.500 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um circa 12.000 vermindert. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bewegte sich die auf alle zivilen Erwerbspersonen bezogene Arbeitslosenquote 2016 auf dem Niveau des Vorjahres. Sie betrug 3,8 % und war der niedrigste Wert seit der ersten Berechnung dieser Quote im Jahr 1994 (bundesweit 6,1 %). Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2017 im Durchschnitt um 1,5 % gestiegen.

In Stuttgart verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit zum 31. Dezember 2017 eine Arbeitslosenquote von 3,7 %. Damit waren zum Jahresende 20.555 Menschen ohne Arbeit (plus 4.496 im Vorjahresvergleich).

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen 2017 um 1,8 %. Im Ergebnis wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % zum vierten Mal in Folge unterschritten, wenn auch deutlich geringer unterschritten als im Vorjahr. Wesentliche Treiber für diesen deutlichen Anstieg der Jahresteuerungsrate waren die Energiepreise: Energie verteuerte sich 2017 gegenüber 2016 um 3,1 %, nach Preisrückgängen in den letzten drei Jahren (2016: - 5,4 %; 2015: - 7,0 %; 2014: - 2,1 %).

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 einen Anstieg der Verbraucherpreise auf dem Niveau von 2017 (1,4 % bis 1,9 %). Die Reallöhne verzeichneten bundesweit zwischen den Quartalen Q3/2016 und Q3/2017 einen Anstieg von 0,7 %. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, betrug der nominale (nicht preisbereinigte) Verdienstanstieg 2,5 %. Baden-Württemberg verzeichnete laut Statistischem Landesamt ebenfalls einen Anstieg in diesem Zeitraum (+0,4 %). Die Reallohnsteigerung fiel damit geringer aus als noch im ersten Halbjahr 2017. Ursächlich waren insbesondere geringere Zuwächse bei den Nominallöhnen.

Das Statistische Landesamt verzeichnete Ende 2016 in Baden-Württemberg mit 10.951.893 Einwohnern einen neuen Bevölkerungshöchststand. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Einwohnerzahl des Landes um rund 72.275 Personen zu.

Für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Zum fünften Mal in Folge erlebte Baden-Württemberg einen Geburtenanstieg. Die Anzahl der Neugeborenen lag 2016 zum zweiten Mal seit 14 Jahren mit 107.500 im sechsstelligen Bereich. Ungeachtet dessen lag die Geburtenrate auch 2016 unter dem für eine Bestandserhaltung der Bevölkerung erforderlichen Durchschnittswert von 2,1 Kindern pro Frau. Der baden-württembergische Bevölkerungszuwachs ist daher primär Wanderungsgewinnen aus dem Ausland zuzuschreiben. 2016 wurde jedoch erstmals seit 2005 ein positiver Geburtensaldo erzielt (plus 848 im Vergleich zu minus 7.797 im Vorjahr).

Aufgrund des kontinuierlichen Wirtschaftswachstums und des unverändert guten Trends des Arbeitsmarkts hat sich Deutschland seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration entwickelt. Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute jedoch deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2017 wurden 13.082 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge in der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab. So lag im Dezember 2016 die Zahl der Schutzsuchenden, die nach Deutschland kamen, noch bei rund 280.000. Im gesamten Jahr 2017 sind dagegen rund 187.000 Schutzsuchende in Deutschland erstmalig erfasst worden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass beim EASY-System Doppel- und Fehlregistrierungen möglich sind.

Im Jahr 2017 erhöhte die amerikanische Notenbank (Fed) dreimal ihren Leitzins. Die Fed Funds Rate stieg dabei um 0,25 Prozentpunkte von 1,25 auf 1,50 %. Für das kommende Jahr hat die Fed weitere Zinserhöhungen in Aussicht gestellt.

Auch 2017 hat die EZB unverändert an ihrer lockeren Geldpolitik festgehalten. Bereits seit März 2016 liegt der Leitzins bei einem historischen Tief von 0,00 %. Die Kommunikation der EZB lässt den Schluss zu, dass eine massive Zinswende für das gesamte Eurosystem vorerst nicht ansteht. Hierzu wurden Ende 2017 die Instrumente der expansiven Geldpolitik bestätigt und das Anleihekaufprogramm des Eurosystems zeitlich bis Ende September 2018 verlängert. Die Geldpolitik hatte demnach auch 2017 unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen. Derzeit beträgt der aktuelle Effektivzinssatz für Baudarlehen mit zehnjähriger Bindung 1,18 %. Für das Jahr 2018 rechnen die Experten daher nicht mit einer Zinswende hin zu marktwirtschaftlich determinierten Zinssätzen. Hinsichtlich des verhältnismäßig hohen Niveaus der Teuerungsrate, der Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigen Konjunkturerholung in Europa gehen Zinsexperten von einer moderaten Steigerung der Zinsen aus.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Der Teilpreisindex „Wohnungsmieten“ hat sich laut Statistischem Landesamt in Baden-Württemberg von 2017 zu 2016 um 1,6 % erhöht. Dabei wurde der Anstieg der hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um den stärkeren Rückgang der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4 % Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren (November 2007 + 5,8 %). Gleichzeitig erhöhten sich innerhalb dieses Zeitraums laut Statistischem Bundesamt die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 3,8 %, die für Ausbauarbeiten um 3,2 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 4,3 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 4,2 %) sowie bei Wärmedämm-Verbundsystemen (+ 3,8 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen gegenüber dem Vorjahr um 3,7 %.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart stiegen die Preise in dem Marktsegment bebaute Wohnbaugrundstücke mit 10,0 % bis 16,0 % gegenüber dem Vorjahr (8,0 % bis 11,0 %). Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit Steigerungen von 15 % bis 35 % fortgeschrieben. Im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden die Preise des Bodenrichtwertes mit 15 % 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. Hohe Grundstückspreise erschweren die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen laut dem Grundstücksmarktbericht 2017 im Vergleich zum Jahr 2015, im Wiederverkauf um durchschnittlich 15,0 % und bei Neubauwohnungen um 8,0 %. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei rund 3.677 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der Durchschnittswert der im Jahr 2016 verkauften Neubaueigentumswohnungen betrug 5.451 € je Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen in Bestandsgebäuden wurden für durchschnittlich 3.037 € je Quadratmeter gehandelt. Gemessen an den Vertragszahlen bildet das Segment Wohnungs- und Teileigentum den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes. Mit 4.035 Verkäufen im Jahr 2016 ergab sich ein Rückgang von circa 7,0 % gegenüber 2015.

Die Investitionskosten im Wohnungsbau werden neben den Baulandpreisen auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Der Baupreisindex hat sich in Baden-Württemberg seit 2010 von durchschnittlich 100,0 auf 118,0 im Jahr 2017 erhöht. Seit 2000 sind die Baukosten im Stuttgarter Wohnungsbau um mehr als 40 % gestiegen. Gerade in Stuttgart ist der Markt für den klassischen Grundbau/Rohbau und die Schlüsselgewerke beim Ausbau wie Elektro-, Heizungs- und Sanitärgewerke stark überhitzt. Außerdem erfordert die konsequente Innenentwicklung in der Regel einen besonders aufwändigen Grundbau mit teuren Abfangungen. Die Baustelleneinrichtungen sind wegen Platzmangel meist überdurchschnittlich aufwendig.

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

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart ist die Zahl der Stuttgarter Einwohner bereits im Laufe des Jahres um 2.447 auf den höchsten Stand seit Mitte der 1970er-Jahre gewachsen. Am 31. Dezember 2017 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 611.666 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

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

Die Binnenwanderung, also die Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes, und die hohen Zuwanderungszahlen spielen eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung des Wohnungsbedarfs. Hinzu kommt als dritter Faktor die Wanderungsbewegung durch 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. Dadurch verschärft sich die Situation in bereits engen Märkten weiter. Bund, Länder, Kommunen und die Wohnungswirtschaft stehen hier vor einer enormen Herausforderung.

So müssten nach Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen geschaffen werden, um erstens bei einer angenommenen Nettozuwanderung von rund 300.000 Personen pro Jahr den Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das aufgelaufene Wohnungsdefizit, das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, vollständig abzubauen.

Das Statistische Bundesamt meldete für die Monate Januar bis November 2017 insgesamt 271.034 neu errichtete Mietwohnungen. Die Zahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen in Wohngebäuden hat in den ersten elf Monaten 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,3 % beziehungsweise 15.100 Wohnungen abgenommen. Dieser Rückgang zeigte sich in allen Gebäudearten.

Gleichbleibende wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen bewirken, dass die Zahl der Stuttgarter Einwohner in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter ansteigen wird. Durch die anhaltend hohe Zuwanderung zeigt sich der Altersaufbau der Bevölkerung nach Angaben des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart bis zum Jahr 2030 weiterhin relativ robust. Der Anstieg der Lebenserwartung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen in Stuttgart wohnen. Das Durchschnittsalter der Stuttgarter Einwohner betrug im Jahr 2017 41,9 Jahre und ist somit gegenüber den Vorjahren leicht angestiegen (41,8 Jahre).

Dass Alterung in Stuttgart ein Thema ist, zeigt auch der Blick auf die absoluten Zahlen: Zwischen den Jahren 2000 und 2016 stieg die Zahl der 75-Jährigen und Älteren um über 14.500 auf aktuell rund 59.000 Menschen an. Die Zahl der mindestens 90-Jährigen ist seit der Jahrhundertwende gar um ein Fünftel angestiegen und wird sich der aktuellen Prognose zufolge bis 2030 beinahe verdoppeln. Ende 2017 lebten rund 164 Hundertjährige und Ältere in Stuttgart.

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 2017 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,1 Millionen € (Vorjahr 5,3 Millionen €) für das Geschäftsjahr 2017 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 16,0 Millionen € (Vorjahr 13,0 Millionen €).

Die Gesamtkapitalverzinsung beträgt 2,6 % (Vorjahr 2,4 %) auf das insgesamt eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen. Der Jahresüberschuss soll in voller Höhe thesauriert werden und somit für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung stehen.

Mit 18.307 eigenen Wohnungen (rund 1.200 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von 5,9 % am Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.337 Wohnungen jede zweite Wohnung (50,7 %) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 411 Gewerbeeinheiten sowie 9.947 Garagen und Stellplätze.

a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 144,3 Millionen € (Vorjahr 140,3 Millionen €) gestiegen. Die Umsatzsteigerung resultiert aus investitionsbedingten Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Neubauten.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 7,25 €/m². Die SWSG liegt mit ihren Mieten circa 20 % unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels.

Ende 2017 betrug bei der SWSG die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 66,3 m².

Die Erlösschmälerungen betragen 1,0 Millionen € (Vorjahr 1,0 Millionen €). Davon sind 0,4 Millionen € fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2017 verzeichnete die SWSG 1.099 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 6,1 % und somit auf Vorjahresniveau.

Am 31. Dezember 2017 lagen die Mietrückstände bei 0,8 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 1,0 %). Es wurden Forderungen in Höhe von 0,7 Millionen € (Vorjahr 0,8 Millionen €) wertberichtigt.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Für die Wohnungen auf diesen Grundstücken hat die SWSG der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht eingeräumt; im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zugunsten der Wohnungssuchenden 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 % der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen frei vermieten.

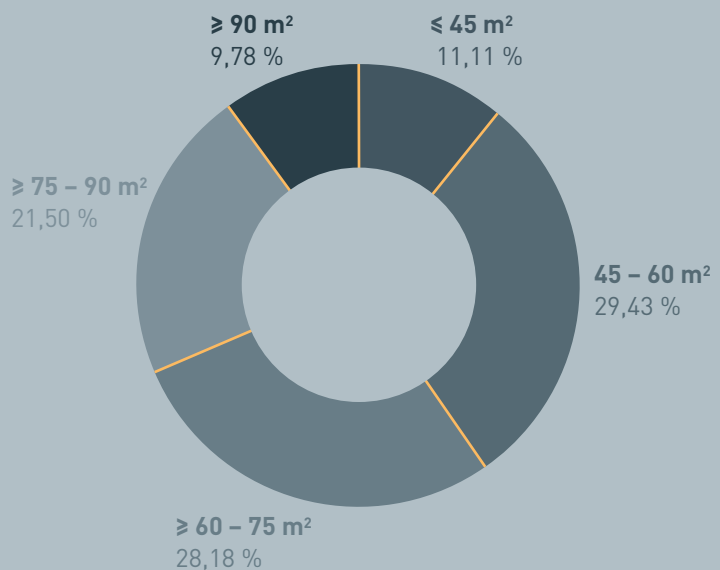
b) Bauträgergeschäft

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 43,2 Millionen € (Vorjahr 7,2 Millionen €). Es wurden 97 Eigentumswohnungen und 120 Garagen oder Stellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst das Bauträgergeschäft maßgeblich. Die SWSG geht davon aus, dass diese Situation das Bauträgergeschäft auch in Zukunft erschweren wird.

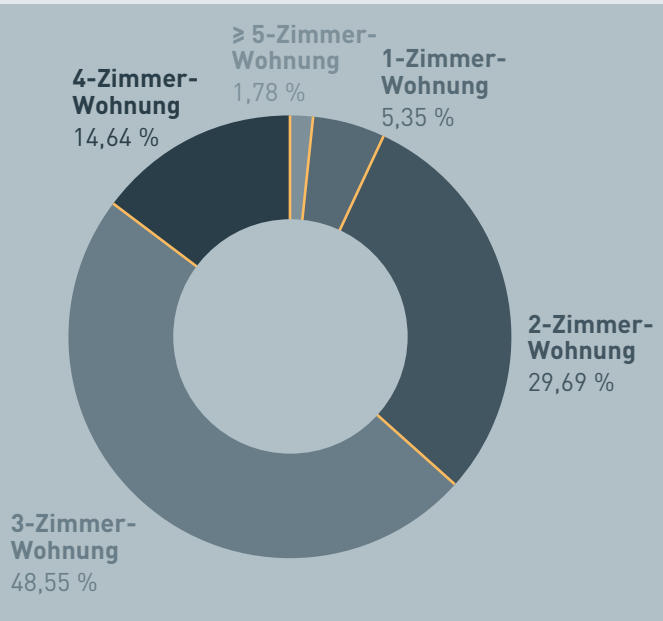
c) Projektgesellschaften

Zur Erschließung und Entwicklung größerer Maßnahmen und Gebiete in Stuttgart schließt sich die SWSG fallweise auch mit anderen Unternehmen zu Partnerschaften in verschiedenen Rechtsformen zusammen. 2005 wurde mit einem anderen Immobilienunternehmen die Arbeitsgemeinschaft ARGE ParkQuartier Berg gegründet.

Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter



Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl



4. Finanz- und Vermögenslage

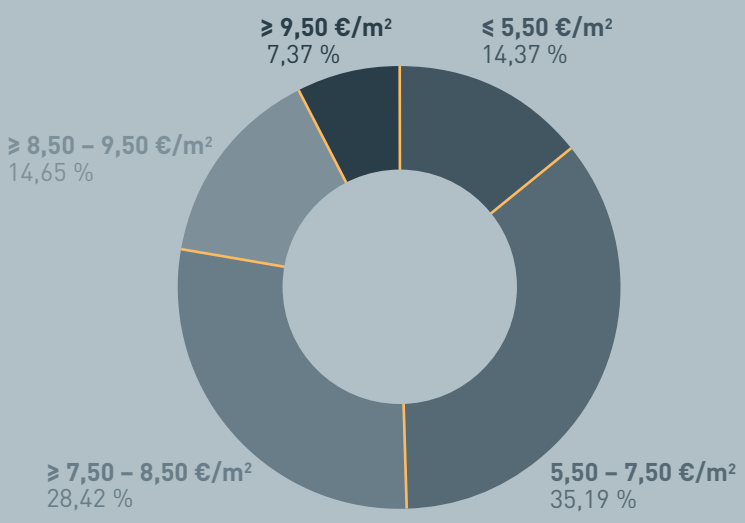
Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 betrug rund 1,1 Milliarde € (Vorjahr 1,1 Milliarde €) und hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit zur Erneuerung des Bestands im Anlagevermögen leicht erhöht. Dieser Anstieg wird zu Teilen durch den Rückgang der Vorräte aus der Übergabe der Wohnungen am Roter Stich kompensiert. Im Ergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um 30,5 Millionen € im Vorjahresvergleich.

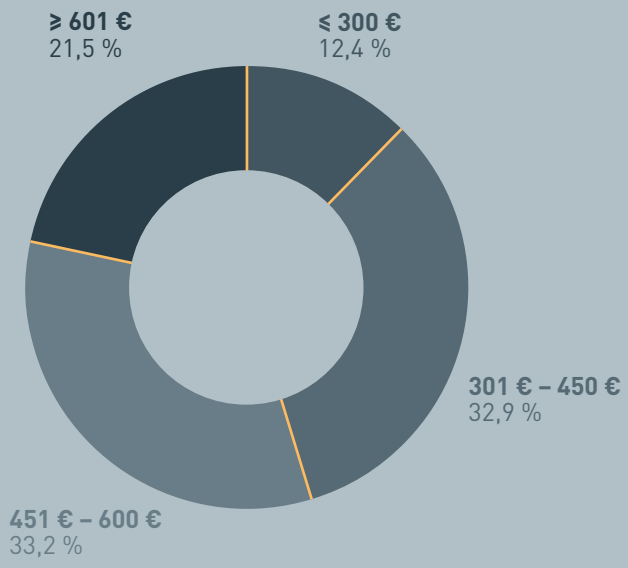
a) Vermögensstruktur

	2017 T€	2016 T€
Anlagevermögen	1.042.298	986.773
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	37.589	65.247
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.502	5.316
Flüssige Mittel	10.070	10.596
Abgrenzung	156	171
	1.098.615	1.068.103

Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Wohnung (Nettokaltmiete)



b) Kapitalstruktur

	2017 T€	2016 T€
Eigenkapital	390.069	374.026
Sonderposten für Investitionszuschüsse	23.466	24.907
Rückstellungen	46.143	36.953
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	567.572	546.992
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	61.350	79.042
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	10.015	6.183
	1.098.615	1.068.103

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 1.042,3 Millionen € (Vorjahr 986,8 Millionen €) ist nahezu vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,5 % (Vorjahr 35,0 %).

c) Investitionen

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 36,0 Millionen € (Vorjahr 32,5 Millionen €) ausgegeben. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 3,5 Millionen €. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2017 insgesamt 16,0 Millionen € (Vorjahr 13,3 Millionen €) in Modernisierungen investiert. Es konnten 468 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 358 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 238 Wohnungen (Vorjahr 119 Wohnungen) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2017 45,2 Millionen € im Mietwohnungsneubauprogramm investiert. 240 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 246 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 98 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 97 Garagen/Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2017 weitere 499 Mietwohnungen, drei gewerbliche Einheiten und 471 Garagen/Stellplätze.

Das Immobilienportfolio der SWSG hat sich im Geschäftsjahr 2017 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch Grundstücksankäufe und geringfügige Portfoliobereinigungen. In den Ankauf von zwölf Grundstücken hat die SWSG 23,6 Millionen € investiert. Durch Desinvestitionen (eine Wohnung) wurden Erlöse in Höhe von 476 T€ erzielt.

2017 hat die SWSG insgesamt 120,8 Millionen € (Vorjahr 89,6 Millionen €) für ihren Bestand aufgewendet.

d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

	2017 T€	2016 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64.963	60.216
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 75.068	- 55.338
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.579	- 3.923
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.070	10.596

Der höhere 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 Rückgang des Finanzmittelfonds um rund 0,5 Millionen € auf 10,1 Millionen € zum 31. Dezember 2017.

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.

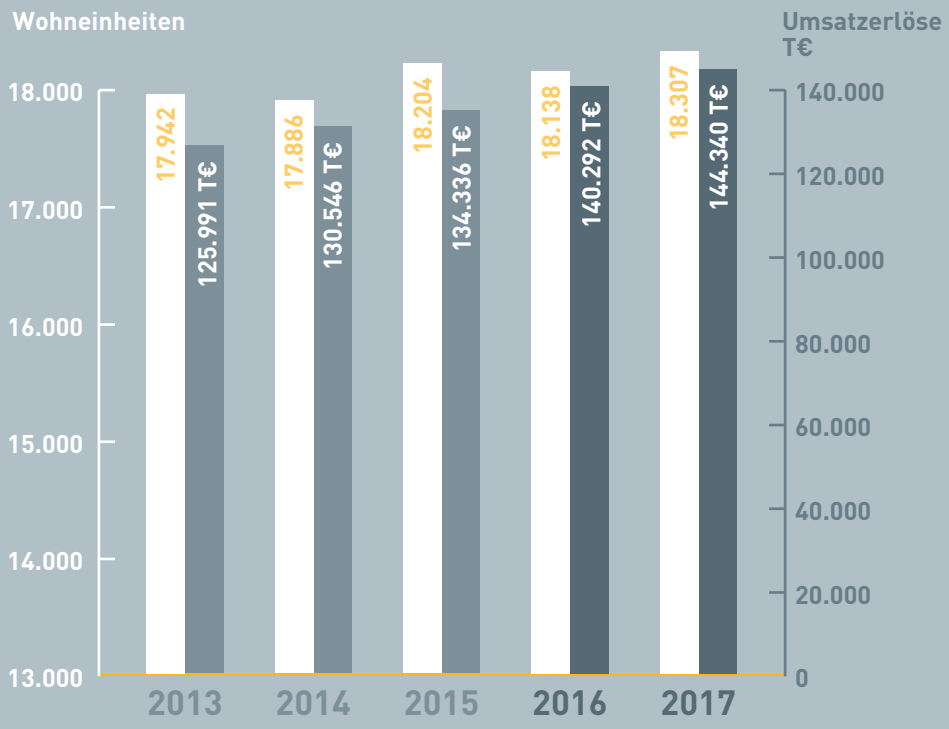
5. Ertragslage

a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

Ertragslage nach Geschäftsbereichen	2017 T€	2016 T€
Operatives Betriebsergebnis		
- aus der Hausbewirtschaftung	9.824	12.670
- aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	8.908	1.688
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	18.732	14.358
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 2.689	- 1.319
Jahresüberschuss	16.043	13.039
Einstellung in Gewinnrücklagen	- 10.899	- 7.788
Bilanzgewinn	5.144	5.251

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2013 – 2017



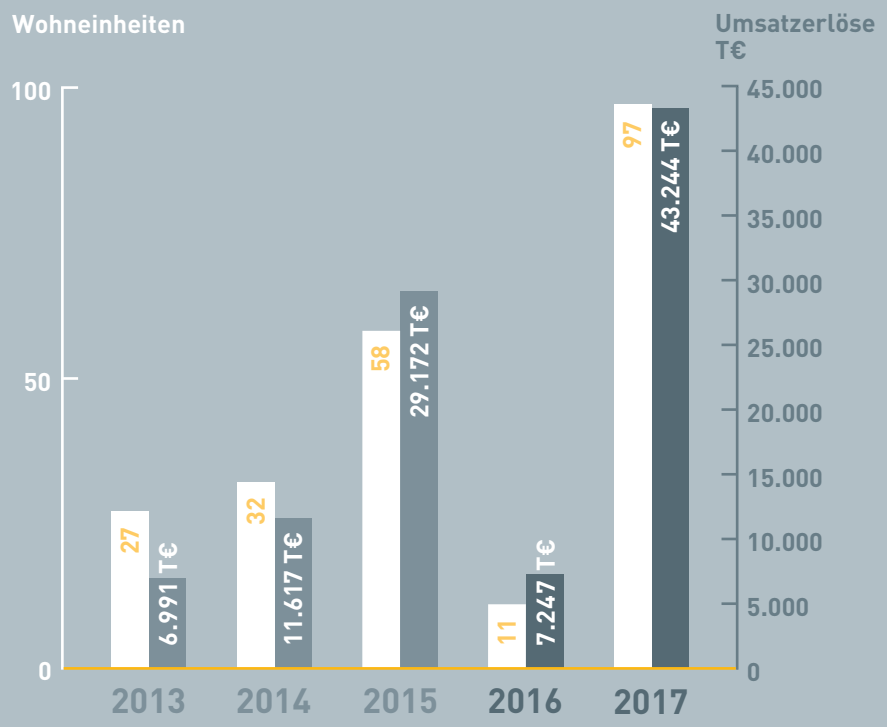
Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung lag rund 2,8 Millionen € unter dem Vorjahr (12,7 Millionen €). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen, gestiegenen planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen, höheren Abbruchkosten sowie geänderten Rechnungslegungsvorschriften zur Bilanzierung von Zuschüssen.

Im Jahr 2017 wurden 97 Einheiten an die Erwerber übergeben. Aus dem Bauträgergeschäft wurden somit in 2017 Umsatzerlöse in Höhe von 43,2 Millionen € erzielt. Der Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit stieg daher um 7,2 Millionen € von 1,7 Millionen € auf 8,9 Millionen €.

Der Rückgang des Ergebnisbeitrages aus der Hausbewirtschaftung konnte durch den Anstieg des Ergebnisbeitrages aus der Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit überkompensiert werden. Das operative Betriebsergebnis ist daher um 4,3 Millionen € auf 18,7 Millionen € angestiegen (14,4 Millionen €).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Vorjahresvergleich um 1,4 Millionen € angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf einen höheren Jahresüberschuss und eine damit einhergehende höhere Steuerbemessungsgrundlage zurückzuführen.

Entwicklung der Übergaben und der Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft 2013 – 2017



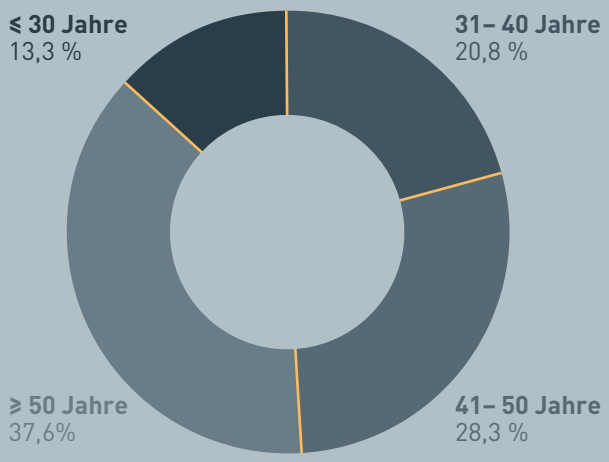
6. Mitarbeiter

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2017 im Jahresdurchschnitt inklusive der Geschäftsführung 161 Mitarbeiter (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Darüber hinaus waren sieben Auszubildende und drei Studenten der Dualen Hochschule Baden-Württemberg bei der SWSG tätig sowie drei Trainees und vier Werkstudenten.

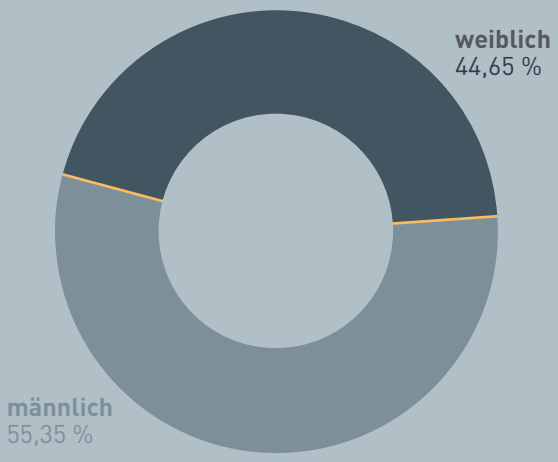
Der Personalaufwand betrug 13,1 Millionen €. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.

Die Altersstruktur 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. Auf dieser Basis werden durch das Risikomanagement Risikoberichte halbjährlich erstellt und in den Gremien behandelt. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen und Risiken für die SWSG dargestellt.

a) Markt- und Objektrisiken

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

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.

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.

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 wirkt sich durch steigende Nebenkosten unmittelbar auf die Mieter aus und schränkt zudem das Mietenpotenzial ein.

Aufgrund der hohen Aufwendungen für die Unterhaltung des Portfolios sowie der hohen Investitionsquote spielt die Entwicklung der Baukosten eine maßgebliche Rolle bei der Wirtschaftlichkeit. Die 2017 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren.

Die Baupreise für Wohngebäude sind im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4 % gestiegen. 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.

Bei der Trinkwasserverordnung bleibt ein erhöhtes Risiko bestehen, 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 aufwändig werden können.

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 sogenannten Organisationsverschuldens bestehen.

Weiterhin wird ein Risiko in einer eventuellen Novelle einer neuen Gefahrstoffverordnung zu Ausbaupflichten von unbeschädigten, festgebundenen Asbestprodukten gesehen. Diese würde zu neuen, schwer kalkulierbaren Risiken für den Bereich Instandhaltung führen. Gleiches gilt weiterhin, falls die Umsetzung der EU-Strahlenschutzrichtlinie zu Eingriffen aufgrund vorhandenen Radons führt.

Im Juni 2017 kam es in England zu einem katastrophalen Hochhausbrand mit zahlreichen Opfern. Aufgrund dessen ist unter Umständen davon auszugehen, dass kurzfristig Brandschutzverordnungen in Deutschland verschärft werden. 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 müssen. 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.

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

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

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 Einflussmöglichkeiten auf das Kostenmanagement.

Im Bauträgergeschäft könnten Verzögerungen bei der Fertigstellung von Bauträgereinheiten auftreten, so dass geplante Übergaben nicht vollständig durchgeführt werden können und es somit zu einer späteren Umsatzrealisierung kommen kann.

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

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

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt voraussichtlich mit 4,77 Millionen € (3,2 %) zu den Mietererlösen bei. Hier besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist.

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.

b) Strategische Risiken

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

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 erwartete Vollbeschäftigung verschärft dieses Problem tendenziell.

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

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

Ein besonderes Risiko im Bereich der Instandhaltung ergibt sich zudem aus der aktuellen Trinkwasserverordnung (TrinkwVO). Mit der Novellierung der TrinkwVO im Dezember 2012 wurde festgelegt, dass die erstmalige Legionellenprüfung aller betroffenen Großanlagen bis 31. Dezember 2013 erfolgen muss, die Wiederholungsprüfungen alle drei Jahre. Die Wiederholungsprüfungen fanden 2016 statt. Bei Überschreitung der festgelegten Grenzwerte entsteht ein hohes Risiko für den Vermieter, den Verkehrssicherungspflichten rechtssicher nachzukommen. Außerdem ergibt sich ein hohes Kostenrisiko speziell für diese Anlagen für die weiterführenden Untersuchungen und die eventuell notwendigen Sanierungen der Warmwassersysteme.

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 Rauchmelderpflicht in Baden-Württemberg. Da die Verordnungen immer mehr Verantwortung auf die Wohnungseigentümer verlagern, steigt das Risiko von Fehlern aus den Kontroll- und Betreiberpflichten (sogenanntes Organisationsverschulden).

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

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

d) Finanzrisiken

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

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

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

Das Investitionsprogramm der SWSG sieht auch den jährlichen Neubau von rund 300 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.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Jahr 2017 deutlich angestiegen und lag zum Jahresende bei 1,86 %. Sie liegt damit zwar noch unterhalb der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von knapp 2 %, hat aber offenbar die Ära der Negativraten zunächst hinter sich gelassen. Ein rasches oder abruptes Ende der expansiven Geldpolitik der EZB ist aktuell aufgrund der noch deutlich verfehlten Zielrate zur Inflation nicht zu erwarten. Bei den Anleihekäufen haben sich die Notenbanker auf ihrer Sitzung am 25. Januar 2018 bestätigt, dass die EZB im Jahr 2018 (wie bereits 2017) Staats- und Unternehmensanleihen ankaufen wird, allerdings in geringerem Umfang. Seit Januar 2018 kauft die EZB monatlich für 30 Mrd. € Anleihen an; bis Dezember 2017 waren es 60 Mrd. pro Monat. Der Anleihekauf soll auf jeden Fall bis September 2018 weitergehen. Wie der Ausstieg aus der expansiven Geldpolitik (das sogenannte Tapering) genau aussehen soll, bleibt also weiter offen. Der EZB-Leitzins dürfte aber absehbar bei 0 % bleiben. Für die Zinsentwicklung in der Euro-Zone bedeutet das: Da die US-Wirtschaft die Zinswende der Notenbank gut verkraftet hat, dürfte auch die EZB in den kommenden Jahren einen ähnlichen geldpolitischen Kurs einschlagen. Demnach könnte die Notenbank zunächst die Anleihekäufe beenden, bevor sie in mehreren Schritten die Zinsen erhöht.

e) Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

f) Gesamtaussage

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

2. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt positiv. Für 2018 ist ein Umsatz von 150,4 Millionen €, ein Bilanzgewinn von 5,0 Millionen € sowie ein Jahresüberschuss in der Bandbreite zwischen 12 und 13 Millionen € geplant. Die Gesamtkapitalverzinsung wird unter dem Niveau von 2017 prognostiziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2018 um rund 2,4 % beziehungsweise 3,5 Millionen € steigen (147,9 Millionen €). Die Nettomieterlöse der Wohnungen steigen dabei um rund 2,0 Mio. €. Die übrigen Steigerungen der Umsatzerlöse ergeben sich vor allem aus höheren Umsatzerlösen aus Betriebs- und Heizkosten. Das Leerstandsniveau und die Leerstandsstruktur werden – wie in den vergangenen Jahren auch – insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird auch 2018 fortgeführt. 2018 erfolgt der Baubeginn von 500 Mietwohnungen. 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 2018 insgesamt 35,0 Mio. € veranschlagt. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Mit Ausnahme der zum Bilanzstichtag verbliebenen Objekte am Roter Stich werden 2018 keine Wohnungen oder Eigenheime fertiggestellt, die an Eigentümer übergeben werden könnten. 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 Investitionen in die eigenen Immobilien mitfinanzieren.

Stuttgart, 16. März 2018

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir Sidgi gez. Helmuth Caesar





JAHRES-ABSCHLUSS
2017

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2017

Aktiva

	EUR	EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1.Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		513.662,00	379.453,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	914.543.247,10		871.641.155,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.311.968,87		32.980.158,22
3. Grundstücke ohne Bauten	7.967.934,18		10.970.228,90
4. Bauten auf fremden Grundstücken	529.482,00		602.435,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	472.005,00		480.699,00
6. Anlagen im Bau	81.509.904,22		67.022.563,49
7. Bauvorbereitungskosten	2.449.607,44		2.696.662,80
		1.041.784.148,81	986.393.903,12
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		0,00	0,00
		1.042.297.810,81	986.773.356,12
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		7.280.510,75
2. Bauvorbereitungskosten	20.280,44		723.059,49
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.827.000,76		28.561.142,20
4. Unfertige Leistungen	28.669.283,00		28.632.435,55
5. Andere Vorräte	72.566,11		44.408,33
6. Geleistete Anzahlungen	0,00		5.419,17
		37.589.130,31	65.246.975,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.010.417,25		945.162,16
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.691.852,86		1.680.919,31
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		73.013,16
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		252.497,46
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.839,19		222.839,19
6. Sonstige Vermögensgegenstände	4.767.026,18		2.141.857,62
		8.502.135,48	5.316.288,90
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		10.069.676,57	10.596.191,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten		56.160.942,36	81.159.456,31
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	119.376,00		130.690,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.169,55		39.137,92
		156.545,55	169.827,92
		1.098.615.298,72	1.068.102.640,35

Passiva

	EUR	EUR	31.12.2016 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		50.000.000,00	50.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		725.000,00	725.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000.000,00		30.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	107.600.000,00		104.300.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	196.600.000,00		183.750.000,00
		334.200.000,00	318.050.000,00
IV. Bilanzgewinn		5.144.207,64	5.250.563,57
		390.069.207,64	374.025.563,57
B. Sonderposten			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		23.466.137,97	24.906.946,08
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	15.006.000,00		14.010.000,00
2. Steuerrückstellungen	1.373.519,00		76.719,00
3. Sonstige Rückstellungen	29.763.500,00		22.866.700,00
		46.143.019,00	36.953.419,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	540.857.321,99		511.309.163,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.715.124,74		35.682.973,67
3. Erhaltene Anzahlungen	33.046.548,77		52.186.337,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.717.002,72		21.158.614,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.586.723,36		5.697.543,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 179.880,49 (Vj. EUR 242.561,77)	179.880,49		258.988,92
		629.102.602,07	626.293.621,56
E. Rechnungsabgrenzungsposten		9.834.332,04	5.923.090,14
		1.098.615.298,72	1.068.102.640,35

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	144.339.648,23		140.292.148,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	43.244.000,00		7.247.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	364.443,11		947.469,04
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	403.442,28		403.492,96
		188.351.533,62	148.890.110,68
2. Minderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 20.400.073,04	- 1.273.379,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.194.531,00	1.128.932,04
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.453.506,38	4.161.043,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 73.608.738,38		- 68.630.267,86
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 13.820.915,46		- 7.439.202,16
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 181.185,85		- 86.774,99
		- 87.610.839,69	- 76.156.245,01
		84.988.658,27	76.750.462,43
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 9.719.361,50		- 9.265.086,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
- davon für Altersversorgung: EUR 1.690.824,92 (Vj. EUR 1.420.554,54)	- 3.409.583,78		- 3.077.943,56
		- 13.128.945,28	- 12.343.030,47
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 29.563.597,66	- 28.049.654,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 8.365.951,40	- 6.200.054,76
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.903,71	14.084,74
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- Aufwendungen aus der Aufzinsung	- 604.975,02		- 640.783,59
- übrige	- 11.318.683,73		- 11.803.300,21
		- 11.923.658,75	- 12.444.083,80
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 2.689.311,50	- 1.319.459,03
12. Ergebnis nach Steuern		**19.322.097,39**	**16.408.264,56**
13. Sonstige Steuern		- 3.278.453,32	- 3.369.602,00
14. Jahresüberschuss		**16.043.644,07**	**13.038.662,56**
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Bauerneuerungsrücklage	- 3.300.000,00		- 3.600.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	- 7.599.436,43		- 4.188.098,99
		- 10.899.436,43	
16. Bilanzgewinn		**5.144.207,64**	**5.250.563,57**

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

A. Allgemeine Angaben

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

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB).

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

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. 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 % und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 jährlich mit 2,0 %.

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

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen wurden nach folgenden Grundsätzen als Herstellungskosten behandelt:

1. Die Aufwendungen für neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.
2. Die Aufwendungen für Modernisierungen im bewohnten Zustand werden aktiviert, soweit sie mit Arbeiten zur Substanzmehrung des Gebäudes oder Erhaltungsarbeiten, die durch diese verursacht worden sind, im Zusammenhang stehen.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der **Geschäfts- und anderen Bauten** mit Baujahr vor dem 1. Januar 1925 werden grundsätzlich jährlich mit 2,5 % und mit Baujahr nach dem 31. Dezember 1924 mit jährlich 2,0 % abgeschrieben. Bei Bauten, die nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0 % bzw. 4,0 %. Zu den Abschreibungen von **Erbbaurechtsnebenkosten** und **Außenanlagen** gilt Vorstehendes analog.

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

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

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

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

Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten 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 Pelletsvorräte 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 angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten 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 % (Vorjahr 30,53 %) zugrunde gelegt. Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Bilanzdifferenzen im Sachanlagevermögen, Disagio, Pensions- und sonstigen Rückstellungen sowie körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen. 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 die erhaltenen Investitionszuschüsse zur Objektfinanzierung ausgewiesen, die korrespondierend zu den entsprechenden Abschreibungen zugunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst werden. Der Sonderposten wurde gemäß IDW HFA 1/ 1984 gebildet.

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 3,68 % (Vorjahr 4,01 %), erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) und erwartete Rentensteigerungen von 1,3 % (Vorjahr 1,1 %) 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 2017 T€ 2.249 (Vorjahr T€ 1.726).

Die unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 1,58 % (Vorjahr 1,59 %) und erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) zugrunde gelegt.

Rückstellungen für drohende Verluste aus Mietverhältnissen werden unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesen. Sie berücksichtigen erkennbare Defizite in der Wirtschaftlichkeit aus der Vermietung von geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung. Die Berechnung der Rückstellungen erfolgt grundsätzlich durch Gegenüberstellung der zu erwartenden Mieterlöse mit den auf die Wohngebäude entfallenden erwarteten Aufwendungen. Bei den Wohngebäuden wurden die bilanziellen Abschreibungen berücksichtigt. Die dabei entstehenden Unterdeckungen wurden über den Zeitraum der Mietpreisbindung berücksichtigt und auf den Bilanzstichtag gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. 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.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

1. Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 1.195 (Vorjahr T€ 1.129) aktiviert.

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 T€ 28.669 (Vorjahr T€ 28.632) ausgewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 0 T€ (Vorjahr T€ 2).

4. Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Treuhandkonten als Sicherheiten für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von T€ 36 (Vorjahr T€ 227).

5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

6. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 unverändert T€ 50.000 und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

7. Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2017	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2017 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	104.300	0	3.300	107.600
Andere Gewinnrücklagen	183.750	5.251	7.599	196.600
	318.050	5.251	10.899	334.200

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2017 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen € 78,50 und € 103,50 und pro Garageneinheit € 179,50.

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 T€ 2.249 (Vorjahr T€ 1.726) 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 2017 T€ 12.954 (Vorjahr T€ 11.844). 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 T€ 1.512 (Vorjahr T€ 1.621).

10. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	13.267	9.274
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	7.681	4.989
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	631	1.426
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	2.367	1.619
Prozesskosten	614	630
Schadenersatz	1.345	1.166
Unterlassene Instandhaltung Monate 1 – 3	820	1.342
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	563	672
Übrige	2.476	1.749
	29.764	22.867

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:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	37	28
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	0	73
Sonstige Vermögensgegenstände	265	19
	302	120
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.017	19.410
Erhaltene Anzahlungen	1.031	1.210
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.061	5.909
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91	1
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	151	186
	18.351	26.716

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

13. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2017 T€	2016 T€
Auflösung		
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.441	1.469
von Rückstellungen	858	1.011
Anlagenverkäufe	237	414
Erstattungen	407	389
Übrige	511	878
	3.454	4.161

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 1.531 (Vorjahr T€ 1.738).

14. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von T€ 5.922 (Vorjahr T€ 6.071) enthalten.

15. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2017 T€	2016 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	668	406

16. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von T€ 1.040 (Vorjahr T€ 939) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 472 (Vorjahr T€ 247).

E. Sonstige Angaben

17. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2017 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 4.548 (Vorjahr T€ 2.882) und für die des Anlagevermögens auf T€ 44.222 (Vorjahr T€ 39.314). Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von T€ 21.803.

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Erwerben dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag T€ 130 (Vorjahr T€ 4.198).

Die jährliche Belastung aus Erbbaurechtsverträgen, die in der Regel eine Laufzeit von 99 Jahren aufweisen, beträgt rund T€ 6.000.

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2017 insgesamt T€ 197.

18. Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 % die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Der bisher ungeprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 146 aus. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 T€ 381.

19. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	102
Technische Mitarbeiter	22
Objektbetreuer	35
	159

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

20. Organbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer T€ 409, für Mitglieder des Aufsichtsrats T€ 35 (davon T€ 23 Grundvergütung und T€ 12 Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen T€ 157.

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir Sidgi betrugen im Berichtsjahr T€ 204. Darin enthalten waren mit T€ 39 erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von T€ 13. Herr Helmuth Caesar erhielt in 2017 eine Gesamtvergütung in Höhe von T€ 205, davon entfielen T€ 36 auf erfolgsbezogene Komponenten und T€ 8 auf Sachleistungen. Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

21. Abschlussprüferhonorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2017 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer T€ 48 für Abschlussprüfungsleistungen und T€ 2 für sonstige Bestätigungsleistungen.

22. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2017 T€ 3.300 in die Bauerneuerungsrücklage und T€ 7.599 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Der Bilanzgewinn in Höhe von T€ 5.144 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

23. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

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

Peter Pätzold
Stellvertretender Vorsitzender, Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart,
Beigeordneter für Städtebau und Umwelt, Bündnis 90/DIE GRÜNEN

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

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

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

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

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

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

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

Gabriele Munk
Architektin und Stadtplanerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Luigi Pantisano
Diplom-Ingenieur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart,
SÖS-LINKE-PluS

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

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

Ines Aufrecht
Stabsabteilung Wirtschaftsförderung, ständiges Mitglied ohne Stimmrecht

Jürgen Vaas
Stadtkämmerei, ständiges Mitglied ohne Stimmrecht

Direktor Thomas Zügel
Amt für Liegenschaften und Wohnen, ständiges Mitglied ohne Stimmrecht

Geschäftsführung

Samir Sidgi
Vorsitzender der Geschäftsführung

Helmuth Caesar
Technischer Geschäftsführer

24. Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 16. März 2018

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir Sidgi gez. Helmuth Caesar

Anlage A
Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge 2017 €	Abgänge 2017 €	Umbuchungen 2017 €	Stand 31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.725.007,67	353.072,35	0,00	0,00	3.078.080,02
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.313.599.427,85	32.673.287,64	1.150.970,47	37.244.894,34	1.382.366.639,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.504.398,33	485.357,63	142.517,53	3.208.510,20	74.055.748,63
Grundstücke ohne Bauten	10.970.228,90	537.996,63	0,00	- 3.540.291,35	7.967.934,18
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.609.744,41	174.553,62	9.255,22	0,00	2.775.042,81
Anlagen im Bau	67.022.563,49	55.822.848,53	9.274.000,00	- 32.061.507,80	81.509.904,22
Bauvorbereitungskosten	2.696.662,80	1.618.017,00	0,00	- 1.865.072,36	2.449.607,44
	1.469.703.279,79	91.312.061,05	10.576.743,22	2.986.533,03	1.553.425.130,65
Finanzanlagen Beteiligungen	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00
	1.472.643.287,46	91.665.133,40	10.576.743,22	2.986.533,03	1.556.718.210,67

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
Stand 01.01.2017 €	Zugänge 2017 €	Abgänge 2017 €	Umbuchungen 2017 €	Zuschreibungen 2017 €	Stand 31.12.2017 €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2017 €
2.345.554,67	218.863,35	0,00	0,00	0,00	2.564.418,02	379.453,00	513.662,00
441.958.272,14	26.804.152,98	939.032,86	0,00	0,00	467.823.392,26	871.641.155,71	914.543.247,10
37.524.240,11	2.284.380,71	64.841,06	0,00	0,00	39.743.779,76	32.980.158,22	34.311.968,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.970.228,90	7.967.934,18
1.636.062,10	72.953,00	0,00	0,00	0,00	1.709.015,10	602.435,00	529.482,00
61.756,91	0,00	0,00	0,00	0,00	61.756,91	0,00	0,00
2.129.045,41	183.247,62	9.255,22	0,00	0,00	2.303.037,81	480.699,00	472.005,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.022.563,49	81.509.904,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.696.662,80	2.449.607,44
483.309.376,67	29.344.734,31	1.013.129,14	0,00	0,00	511.640.981,84	986.393.903,12	1.041.784.148,81
215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	0,00	0,00
485.869.931,34	29.563.597,66	1.013.129,14	0,00	0,00	514.420.399,86	986.773.356,12	1.042.297.810,81

Anlage B
Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitenspiegel)

(VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

		davon mit einer Restlaufzeit von
Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2017 €	unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(511.309.163,98) 540.857.321,99	(19.107.614,37) 20.435.695,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(35.682.973,67) 26.715.124,74	(1.746.818,53) 1.185.233,22
Erhaltene Anzahlungen	(52.186.337,18) 33.046.548,77	(52.186.337,18) 33.046.548,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(21.158.614,39) 21.717.002,72	(21.158.614,39) 21.717.002,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.697.543,42) 6.586.723,36	(4.713.242,04) 6.079.379,99
Sonstige Verbindlichkeiten	(258.988,92) 179.880,49	(258.998,92) 179.880,49
Gesamtbetrag	(626.293.621,56) 629.102.602,07	(99.171.615,43) 82.643.741,04

1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahren €	davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
(60.150.855,17) 45.793.295,96	(432.050.694,44) 474.628.330,18	(490.017.250,08) 521.917.691,52	(18.306.474,44) 16.062.414,07
(4.773.833,18) 1.321.657,20	(29.162.321,96) 24.208.234,32	(16.297.870,45) 15.716.267,82	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(984.301,38) 507.343,37	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
(65.908.989,73) 47.622.296,53	(461.213.016,40) 498.836.564,50	(506.315.120,53) 537.633.959,34	(18.306.474,44) 16.062.414,07

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 2016, den Wirtschaftsplan 2018 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 2017 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 2017 wurden von dem durch die Gesellschafterversammlung bestellten Abschlussprüfer, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, geprüft. Der Abschlussprüfer hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG festgestellt. An den Erörterungen des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss hat der Abschlussprüfer teilgenommen und über den Prüfungsverlauf sowie die Prüfungsergebnisse berichtet. Nach eingehender Prüfung hat der Aufsichtsrat dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag zugestimmt und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses empfohlen.

Die SWSG konnte für das Geschäftsjahr 2017 ein gutes Ergebnis erzielen und so die erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Dies bestätigt das unternehmensweit spürbare hohe Engagement. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

Stuttgart, im Mai 2018
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Michael Föll
Erster Bürgermeister


Michael Föll.


Peter Pätzold.


Thomas Adler.


Ines Aufrecht.


Esther Fingerle.


Silvia Fischer.


Philipp Hill.


Martin Körner.


Prof. Dr. Dorit Loos.


Udo Lutz.


Gabriele Munk.


Luigi Pantisano.


Jürgen Vaas.


Sibel Yüksel.


Konrad Zaiß.


Thomas Zügel.

PUBLIC CORPORATE GOVERNANCE

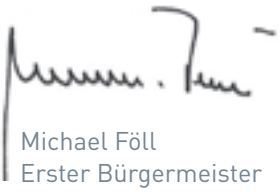
Gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart (Fassung vom 27. Oktober 2011)

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2017 eingehend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auseinandergesetzt. Er hat sich mit der Geschäftsführung regelmäßig über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten. Gegenstand der Überwachung sind die Ordnungsmäßigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Überwachungsfunktion auch darauf geachtet, dass die operativen Ziele, welche die Gesellschaft verfolgt, den strategischen Zielen der Gesellschaft nicht entgegenstehen. Er hat in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen sowie in drei ordentlichen Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafter entsprochen.

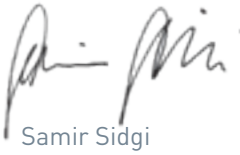
Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm 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, 5. März 2018



Michael Föll
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Samir Sidgi
Vorsitzender der
Geschäftsführung



Helmuth Caesar
Geschäftsführung

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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

Anschrift
70329 Stuttgart, Augsburger Straße 696

Gründung
19. Mai 1933

Eintragung im Handelsregister
16. Juni 1933, Amtsgericht Stuttgart, HRB 184

Erlaubnis nach § 34C Gewerbeordnung
Urkunde Nr. 260/90 der Landeshauptstadt Stuttgart vom
30. Oktober 1990

Stammkapital
50.000.000,– €

Alleingesellschafterin
Landeshauptstadt Stuttgart

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 16. März 2018

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Vogel
Wirtschaftsprüfer

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C106007

Print CO2 kompensiert
Id-Nr. 1870061
www.bvdm-online.de

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

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