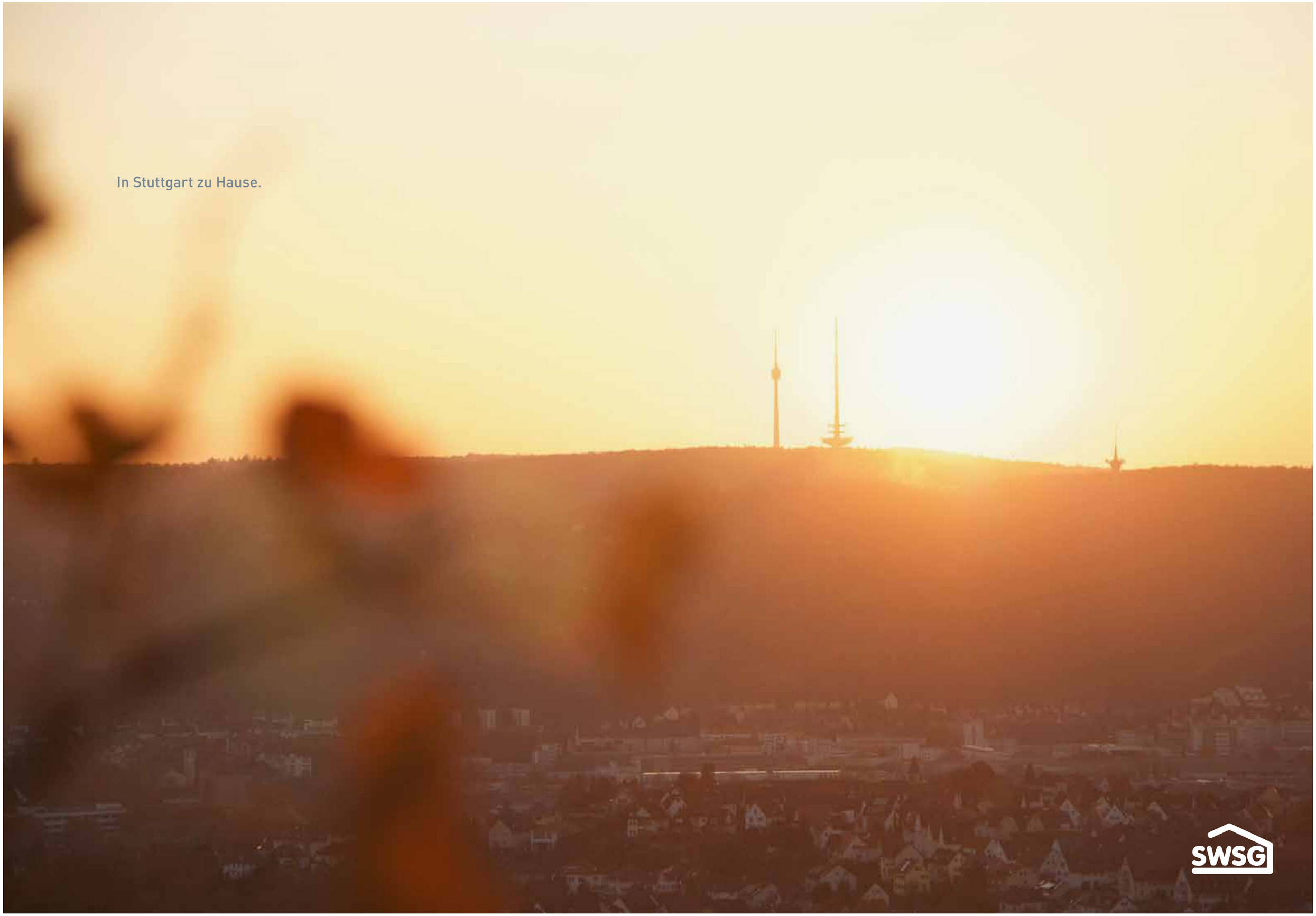
GESCHÄFTSBERICHT 2018

SWSG 2018 – AUF EINEN BLICK

		2018	2017
Umsatzerlöse	Mio. €	150,0	188,4
Bilanzgewinn	Mio. €	5,0	5,1
Jahresüberschuss	Mio. €	13,3	16,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	67,7	65,0
Bilanzsumme	Mio. €	1.173,6	1.098,6
Eigenkapital	Mio. €	403,4	390,1
Eigenkapitalquote	in %	34,4	35,5
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)		161	161
Hausbewirtschaftung			
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	18.504	18.307
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	411	411
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	147,5	144,3
Durchschnittsmiete pro m² und Monat	€	7,31	7,25
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	231	240
Baubeginne Neubau	Wohnungen	367	260
Investitionen Neubau/Ankäufe	Mio. €	85,0	68,8
Investitionen Modernisierung	Mio. €	21,3	16,0
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	37,5	36,0
Investitionen/Aufwand Immobilienbestand gesamt	Mio. €	143,8	120,8
Bauträger			
Übergebene Einheiten		3	97
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €	2,0	43,2

In Stuttgart zu Hause.





INHALT

02 **SWSG 2018**
08 Für ein lebenswertes Stuttgart setzt die SWSG unverzichtbare Akzente
10 Gutes Wachstum für besseres Wohnen in Stuttgart
12 Soziales Fingerspitzengefühl für historische Bauhaus-Siedlungen
13 Interview mit Andreas Hofer
20 2018 – das Jahr im Überblick

30 **Aktiv für Stuttgart**
32 Lebenswertes Stuttgart – für alle
38 Wandel aktiv gestalten
42 Motor des Wohnungsbaus in Stuttgart
46 Wo die SWSG aktuell neu baut

52 **Lagebericht**
54 A. Grundlagen des Unternehmens
57 B. Wirtschaftsbericht
72 C. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

78 **Jahresabschluss**
80 Bilanz
82 Gewinn- und Verlustrechnung
84 Anhang
100 Bericht des Aufsichtsrats
102 Public Corporate Governance
103 Rechtliche Verhältnisse
104 Bestätigungsvermerk



„Die SWSG ist ein entscheidender Faktor für mehr und bezahlbaren Wohnraum.“

Thomas Fuhrmann Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart und Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

FÜR EIN LEBENSWERTES STUTTGART SETZT DIE SWSG UNVERZICHTBARE AKZENTE

Schon während meiner Zeit als Stadtrat und auch zuvor habe ich mit großem Interesse die Entwicklung unseres städtischen Wohnungsunternehmens beobachtet. Seit dem 6. Mai 2019 bin ich nun Vorsitzender des Aufsichtsrates der SWSG – eines Unternehmens mit großer Bedeutung für Stuttgart: Die SWSG ist ein entscheidender Faktor für mehr und bezahlbaren Wohnraum. Die historisch hohe Investitionssumme, die vielen Bauprojekte, die überall in der Stadt entstehen, sowie die vielen sozialen Maßnahmen, um Bestandsmieter in den Quartieren zu halten und ein friedliches Miteinander zu ermöglichen: All das hilft, den notwendigen Wandel der Stadt verträglich zu gestalten.

Die Wirkung der SWSG reicht aber noch weiter. Stuttgart hat vergleichsweise wenige historische Gebäude oder Siedlungen. Viele davon sind in der Hand der SWSG, die sie erhält und zukunftsfest macht. Hiervon heben sich aber Baudenkmäler wie die Weißenhofsiedlung nochmal ab: Sie schaffen eine besondere Identifikation mit unserer Heimatstadt. Daher begrüße ich es, dass die SWSG als ein in Denkmalfragen so versiertes Wohnungsunternehmen die Verantwortung übernimmt, das Ensemble auf dem Killesberg als einmaliges Baudenkmal und eben auch als lebendige Wohnsiedlung zu erhalten.

Immer wieder fällt mir auf, wie sehr die SWSG das Stadtbild prägt. Neubauten und Modernisierungen schaffen attraktive Quartiere in ganz Stuttgart. Die Durchmischung der Bewohner ermöglicht stabile Nachbarschaften. Stuttgart ist eine lebenswerte Stadt und die SWSG leistet hierzu einen unverzichtbaren Beitrag. Gerne habe ich daher den Vorsitz des Aufsichtsrates bei der SWSG übernommen, einem guten Unternehmen, das hier in Stuttgart unverzichtbare Arbeit leistet.



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart
Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

„Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH befindet sich auf Wachstumskurs.“



Samir M. Sidgi Vorsitzender der Geschäftsführung



Helmuth Caesar Technischer Geschäftsführer

GUTES WACHSTUM FÜR BESSERES WOHNEN IN STUTTGART

Große Fortschritte im Neubau, steigende Zahlen im Wohnungsportfolio und eine rekordverdächtige Investitionssumme für den eigenen Bestand: Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH befindet sich auf Wachstumskurs. Das ist eine gute Nachricht für alle, die in Stuttgart eine Wohnung suchen. Mittlerweile verfügt die SWSG über mehr als 18.500 Wohnungen – so viele wie schon lange nicht mehr.

Das Wachstum ist quantitativ beeindruckend, unser Anspruch liegt aber auch in der qualitativen Gestaltung. Diese umfasst zum einen durchmischte Quartiere mit Angeboten für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen. Zum anderen gehören nachhaltig funktionierende Wohnkonzepte dazu. So bewahren wir natürlich auch baukulturelles Erbe: Denkmalschutz stiftet Identität. Und wo ließe sich das bei der SWSG besser nachvollziehen als in ihren Bauhaussiedlungen?

Pünktlich zum Jubiläum „Hundert Jahre Bauhaus“ sind die drei Bauhaussiedlungen der SWSG modernisiert. Mit dem Kauf der Weißenhofsiedlung hat die SWSG die Verpflichtung übernommen, das herausragende Beispiel des Funktionalismus als lebendiges Quartier zu erhalten. Die SWSG bewahrt so ein Erbe, das Aufbruch und Fortschritt ausstrahlt.

Im vergangenen Jahr hat die SWSG zahlreiche Erfolge verbuchen können, die dem großen Engagement und der ambitionierten Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens geschuldet sind. Ihnen gebührt Dank und Anerkennung, sie machen die SWSG erst zu dem, was sie ist.

Stuttgart, im September 2019



Samir M. Sidgi Helmuth Caesar

SOZIALES FINGERSPITZEN-GEFÜHL FÜR HISTORISCHE BAUHAUS-SIEDLUNGEN

SWSG verbindet aktiven Denkmalschutz mit gelebter Verantwortung für deren Bewohner.

„Form follows function“ – die Prämisse des Bauhauses hat Maßstäbe in Design und Architektur gesetzt. Die Funktion und damit den Nutzen eines Objektes in den Mittelpunkt zu rücken macht die Essenz dieser Schule deutlich und erlaubte die Entwicklung eines modernen sozialen Wohnungsbaus. Funktional, komfortabel und dabei die sozialen Komponenten nicht aus den Augen zu verlieren – das sind auch Gründe, aus denen sich die SWSG für das Bauhaus einsetzt, entsprechen sie doch den eigenen Ansprüchen. Denn neben dem Denkmalschutz und dem Erhalt bauhistorisch relevanter Zeugnisse sichert die SWSG – beispielsweise in der Weißenhofsiedlung – eine bauliche und soziale Quartiersentwicklung.

In der Mieterstruktur und vor allem in den Mietenhöhen lässt sich ablesen, dass die SWSG den sozialen Gedanken des Bauhauses weiterentwickelt: Was einst als Arbeitersiedlung gedacht war, wie beispielsweise die Wallmersiedlung oder die Inselsiedlung in Untertürkheim, sind heute lebendige Wohnviertel, die Mietern und Mieterinnen unterschiedlichen Alters, Einkommens und vielfältiger Herkunft ein Zuhause sind.

Um unserer heutigen diversen und liberalen Gesellschaft eine angemessene und vor allem bezahlbare Architektur zu bieten, findet Andreas Hofer, Intendant der IBA, zahlreiche Verweise auf die Leitsätze und Konzepte des Bauhauses.



Interview mit Andreas Hofer

IBA-Intendant Andreas Hofer sieht bei den heutigen Herausforderungen viele Anknüpfungspunkte für die Ideen des Bauhauses. Die SWSG hat mit Hofer über die gesellschaftliche Verantwortung von Architektur gesprochen.

Im Le-Corbusier-Haus auf dem Weißenhof findet man im Erdgeschoss ein Dienstmädchenzimmer – was sagt das in so einem avantgardistischen Musterhaus über die Denkweise von Le Corbusier aus?
Dass wir es hier mit einem Gebäude zu tun haben, bei dem die frühe klassische Moderne eben noch nicht mit dem sozialen Wohnungsbau assoziiert werden kann. Diese Verbindung, die wir heute zwischen Baustil und sozialen Bedürfnissen ziehen, bestand damals noch nicht. Le Corbusier hat in seinem reduzierten Stil auch Villen für sehr reiche Leute gebaut. Diese Gestaltung war also nicht zwangsläufig mit der Lebensführung von Arbeitern verbunden. Erst 1928, ein Jahr nach der Weißenhofausstellung, wurde beim Kongress „Die Wohnung für das Existenzminimum“ in Frankfurt und dann in den Siedlungsprojekten in ganz Deutschland die klassische Moderne als bescheidener Wohnungsbau für Arbeiterhaushalte erfunden.

Gerade das Bauhaus zeichnet sich durch eine schlichte Formgestaltung aus. War darin nicht schon die Verbindung zum sozialen Bauen angelegt?
Die klassische Moderne wollte den Stil überwinden – form follows function. Man hält sich nicht mehr an den Formenkanon einer Stilrichtung, wie Renaissance, Barock oder Gotik. Stattdessen haben die Gestalter damals versucht, aus der Analyse der Funktion mit den Mitteln der Technik und der Wissenschaft die passende Form zu entwickeln. Das ist das klassische Credo der Moderne. Anders gesagt: Wenn du für eine Klassengesellschaft baust, dann baust du das Dienstmädchenzimmer. Wenn du für eine sozialistische Gesellschaft baust, dann verschwindet es.

Das hört sich ja fast wie Walter Gropius bei der Stuttgarter Bauhaus-Ausstellung 1968 an, als er protestierenden Studenten eine unpolitische Architektur predigt.
Nein, das sicher nicht, aber generell stellt sich schon die Frage, ob Architektur ideologisch ist. Ich habe an der ETH Zürich studiert – kein Ort, der für sozialistische Umtriebe bekannt wäre. Trotzdem galt dort die Maxime, Architektur müsse gesellschaftliche Verantwortung übernehmen und sich für gleiche und damit gerechte Bedingungen für alle Menschen einsetzen. In all den Jahren meiner beruflichen Entwicklung bin ich aber mehr und mehr zum Schluss gekommen, dass man da vorsichtig sein sollte. Die meisten Menschen können sich die Architektur, in der sie leben, nicht aussuchen. Das gilt besonders, wenn sie keine so dicke Brieftasche haben.



Und ob es dann die Aufgabe der Architekten ist, den Menschen zu seinem Glück zu zwingen, als müssten wir ihm das neue Wohnen beibringen und ihn aus den miefigen Zwängen des Kleinbürgertums befreien: Ich glaube, diese Sichtweise hat sich aufgrund unserer gesellschaftlichen Entwicklung nun doch erledigt. Wir sind mittlerweile so divers und leben in einer so liberalen Gesellschaft, dass die Architektur heute nicht den konkreten Lebensstil vorgeben soll.

„Mir geht es um die Haltung.“



Schon zu seiner Entstehungszeit war Bauhaus-Design teuer – ganz zu schweigen von heute. Und die Bauhaus-Villen nicht nur in der Weißenhofsiedlung richteten sich auch nicht gerade an kleine Beamte oder Arbeiter. Gibt das Bauhaus einen Ansatz her, preiswert zu bauen?
Diesen Ansatz gibt es. Bauen war schon immer teuer, früher viel mehr als heute, was sich auch auf die Mieten früher niederschlug: Im 19. Jahrhundert hat ein Arbeiterhaushalt die eine Hälfte des Einkommens für Miete, die andere fürs Essen ausgegeben. Das Häuserbauen konnten sich nur vermögende Leute leisten. Dasselbe gilt für Architekten: Wer Architektur studierte, kam aus höheren Schichten. Auch die meisten Studierenden am Bauhaus stammten aus der Oberschicht, andere konnten sich das weder leisten noch überhaupt vorstellen. Das setzt sich bis heute fort: Ein engagierter Architekt macht meist als ersten Auftrag das Haus für einen Freund, also für jemanden aus derselben Gesellschaftsschicht, der aber bereits ausreichend vermögend ist, vielleicht für einen erfolgreichen Künstler, der etwas Exklusives bauen will.

Das spricht ja eher gegen die Annahme „Bauhaus kann billig sein“.
Das spricht weder für das eine noch das andere. Das beschreibt bloß eine gesellschaftliche und ökonomische Tatsache und sagt nichts darüber aus, ob du dich im Laufe deiner Architektenkarriere für die Wohnraumversorgung von ärmeren Menschen einsetzt. Diese Aufgabe wurde für die Moderne immer wichtiger. Das Bauhaus hat die breite Zugänglichkeit durch moderne Produktionsweisen gesucht und Möbel für Arbeiterhaushalte geschaffen – ein frühes Ikea-Prinzip. Das wurde oft in den ersten Versuchen nicht erreicht, aber die Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen der ärmeren Schichten ist ein Leitmotiv der architektonischen Moderne, des Funktionalismus und damit auch des Bauhauses.

Die schlimme Wohnungssituation nach Ende des Kaiserreichs hat den demokratischen Staat zur Initiative gezwungen: Erstmals wurden in Deutschland staatliche Wohnraumprogramme umgesetzt. Hat das Bauhaus in dieser neuen Situation eine architektonische Marktlücke besetzt und wurde angesichts der Nachfrage mal eben sozial?
Nein, das kann man so nicht sehen. Der soziale Wohnungsbau ist kein Zufall. Wohnungsnot war ein Resultat der Industrialisierung im 19. Jahrhundert wie die Arbeiterklasse und der daraus resultierende Wohnungstyp der klassischen Familienwohnung, der heute noch vorrangig ist. Diese Wohnung ist eine Antwort auf die Missstände in den explodierenden Städten, zunächst von philanthropischen Unternehmern vorangetrieben und später über die Selbstorganisation der Arbeiter, die Sozialdemokratie oder über die Wohnungsbau-Genossenschaften. Begleitet wurde diese Entwicklung durch das Gewerbe, die Kultur und Kunst, zum Beispiel mit der Gründung des Werkbunds. Damals befasste man sich mit der Frage, ob die Industrialisierung selbst die Lösung für ihre Probleme bieten könnte. Werkbundsiedlungen wie der Weißenhof, wo Walter Gropius, der Direktor des Bauhauses, zwei Häuser baute, waren Testplätze für diese Lösungsansätze.

Verliefen die Tests denn erfolgreich?
Das würde ich schon sagen: Der Weißenhof ist deshalb so spannend, weil er genau an der Schwelle zur kanonischen Ausbildung einer sozialen Bauweise steht. In den Berliner Arbeitersiedlungen hat sich das Programm in den folgenden Jahren gefestigt, spätestens dann war klar, was der Begriff „Arbeiterwohnung“ bedeutet. Die Geschwindigkeit dieser Entwicklungen in der eigentlich trägen und bedächtigen Architektur ist verblüffend und zeigt vermutlich auch die Dringlichkeit der Probleme.

Verlassen wir die Geschichte und klopfen die Bauhaus-Lehre auf Gegenwartstauglichkeit ab. Die Umweltfrage stellte sich in Deutschland viel später, da war das Bauhaus längst Geschichte. Kann eine Bauhaus-Gestaltung trotzdem auf Umweltfragen reagieren?
Viele der Fragen, die damals in den Texten diskutiert worden sind, lesen sich heute wie aktuelle Beiträge zur Umweltdebatte. Immer wieder kreisten die Diskussionen damals um Begriffe wie „Ressourcen“, „Effizienz“, um „Komfort“ und „Isolierung“. Es ging um frühe Formen der Klimakontrolle. Beispielsweise wurden im Weißenhof Bausteine aus porösem Beton gegossen, weil man sich dadurch leichte Wände mit hoher Isolation versprach. Wenn Sie sich das Le-Corbusier-Haus in der Weißenhofsiedlung anschauen, wird allerdings schnell klar, dass dies mit den Lamellenfenstern und Einfachverglasungen natürlich nicht funktioniert hat. Weil Material damals viel teurer war als heute, sind diese extrem filigranen Metallprofile entstanden. Heute finden wir diese elegant, damals war das nur eine preiswerte Lösung das hatte nichts mit Schönheit zu tun. Dadurch wird klar: Es geht um die Prinzipien des Bauhauses – nicht die konkrete Form, technische Umsetzung und Ausgestaltung. Die rationale und wissenschaftliche Weiterentwicklung des Bauens ist auch heute ein wichtiger Treiber der architektonischen Entwicklung.

„Wir sind mittlerweile so divers und leben in einer so liberalen Gesellschaft, dass die Architektur heute nicht den konkreten Lebensstil vorgeben soll.“

Ist das Ziel also das durchkonstruierte High-Tech-Haus?
Das ist ein bis heute hier in Stuttgart aktueller Diskurs, der sich bis auf die Auseinandersetzung der modernen Architekten und der Traditionalisten, wie zum Beispiel Paul Bonatz, den Erbauer des Hauptbahnhofes, in den Zwanzigerjahren zurückverfolgen lässt. Wir sitzen hier mit unserem IBA-Büro in einem stattlichen Gründerzeitgebäude mit robuster Bausubstanz, das seine Aufgaben alle erfüllt. Ist dieses Low-Tech-Haus am Ende den High-Tech-Experimenten nicht überlegen? Die Moderne hat versucht, die Probleme über Technik zu lösen und ist dabei immer wieder gerade an ihr gescheitert. Andererseits kann der Weg ja nicht zurück zum massiven Gebäude gehen. Die Ressourcenprobleme stellen sich heute so gravierend, dass weder das Traditionelle noch das Moderne die Antwort liefert.

Sie plädieren also für den dritten Weg beim Bauen?
Genau, den brauchen wir. Die Häuser der Zukunft dürfen nicht mehr extraktiv sein – sie dürfen keine Ressourcen in der Erstellung, im Betrieb und in der Entsorgung verbrauchen. Dieses Haus, in dem wir uns befinden, ist zu schwer, produziert keine Energie und vielleicht sind die Räume sogar zu hoch.

Das Gründerzeithaus befriedigt aber ein Repräsentationsbedürfnis – und ist damit auch funktional.
Können wir uns solche Bedürfnisse überhaupt leisten, wenn wir deshalb anderen etwas wegnehmen, Ressourcen oder vielleicht sogar das Leben? Das ist der Ausdruck einer kolonialen Haltung, die auf Ausbeutung basiert. Dagegen liefert doch das Bauhaus ganz andere Antworten: Der Weg, den das Bauhaus genommen hat, von den frühen Villen bis hin zum sozial orientierten bescheidenen Wohnungsbau, das ist der Weg, den unsere Gesellschaft gehen muss. Kompakte Bauweise, Dichte, die sich ökonomisch und ökologisch auswirkt und die neue Formen des Gemeinschaftlichen und des Teilens ermöglicht – das sind die Erfordernisse heute. Repräsentation ist eher eine Kompensation und war ein Macho-Gehabe aus dem 19. und 20. Jahrhundert. Ich glaube, wir stehen am gesellschaftlichen Wendepunkt in die postmaterielle Gesellschaft, wo man Repräsentation nicht mehr brauchen wird.



Die Weißenhofsiedlung.



Selbst wenn die Architektur Repräsentationsgedanken überwindet – Boden braucht sie trotzdem, und der ist rar in Stuttgart. Hat das Bauhaus hierauf eine Antwort?
Das Bauhaus liefert eine Antwort: Die Geschosswohnungs-Siedlung, gestaltet durch die Wiederholung der Bauelemente, ist eine Erfindung der klassischen Moderne. Erste Ansätze hierzu gab es schon im 19. Jahrhundert mit den neuen Materialien Eisen und Stahl und den im Plan und der Bauausführung standardisierten Gründerzeitbauten. In den Zwanzigerjahren mit den Möglichkeiten des Betons, schweren Baumaschinen und ersten Vorfertigungsversuchen gab es dann eine erste Blüte des industriellen Bauens. Beispiele finden sich in vielen Städten, in Berlin, aber auch in Stuttgart, denken Sie nur an die Wallmersiedlung der SWSG in Stuttgart-Untertürkheim, bei der der Architekt Richard Döcker seine Erfahrungen mit Gebäuden der Weißenhofsiedlung im großen Maßstab in einem Bauabschnitt weiterentwickelte. Die Siedlung ist Antwort auf den Bodenmangel, indem sie rational gebaut wird und dank einer hohen Dichte viel Wohnraum schnell herstellt. Außerdem bietet die Siedlung eine enorme Spannbreite, von den weniger effizienten Reihenhaussiedlungen bis hin zu den Großsiedlungen der 60er- und 70er-Jahre …

… die ja nicht gerade den besten Ruf genießen.
Der schlechte Ruf ist unbegründet. Die Menschen fühlen sich auch in Großsiedlungen wohl, alle soziologischen Studien beweisen das. Natürlich gibt es Negativbeispiele, die aber durch schlechte Bewirtschaftung und einseitige Belegung zustande kommen. Wo diese Fehler vermieden wurden, haben wir eine hohe Wohnzufriedenheit. Kürzlich war ich in München, selbst die Siedlung in Neuperlach ist jetzt nach einigen Anpassungen und Verbesserungen wieder sehr beliebt. Wir haben auch Beispiele in Stuttgart: Der Asemwald zeigt, dass die Form der Bewirtschaftung viel mehr über die Zufriedenheit der Bewohner entscheidet als die bauliche Typologie. Ich könnte mir ein Revival der Großsiedlung vorstellen.

Also reicht ein bisschen Fingerspitzengefühl bei der Belegung, eine solide Verwaltung aus – und dann sind alle in der Hochhaussiedlung glücklich?
Nicht nur in Deutschland hat man Ende der 50er- bis in die 70er-Jahre hinein das Wohnungsproblem der unteren Schichten durch den Bau von Großsiedlungen im funktionalen Stil gelöst. So ist sehr schnell sehr viel Wohnraum entstanden – leider haben wir dabei nicht bedacht, dass bei hundertprozentiger Förderung die soziale Durchmischung sehr schmal ausfällt. Das hat die Probleme produziert. Und wenn eine Großsiedlung in soziale Schieflage gerät, hat man gleich ein sehr großes Problem zu bewältigen. Aber man kann ja aus der Vergangenheit lernen und heute neue Ansätze suchen. In Zürich geht der genossenschaftliche Wohnungsbau wieder in diese Richtung, dort ist in einem neueren Projekt ein 70 Meter hohes Hochhaus als Experiment geplant. Verschiedene Einrichtungen sollen im Haus die Gemeinschaft der Bewohner unterstützen. Wenn man aber den ganz günstigen Wohnungsbau sucht, bleibt man bei sechs bis acht Geschossen. Egal wie, nach allem, was wir wissen, sind viele Gebäude, die in Stuttgart neu gebaut werden, eigentlich viel zu klein und dies wirkt sich unmittelbar auf die Erstellungskosten aus.

Woran liegt das?
Es liegt an der Angst vor der Größe. In den 60er-Jahren haben Oberbürgermeister und Ministerpräsidenten voller Stolz mit einer großen Schere rote Schleifen durchschnitten und Großsiedlungen eröffnet. Ein bisschen mehr von diesem Bewusstsein würde Deutschland wieder guttun. Wenn man Wohnungsprobleme grundsätzlich lösen möchte, braucht es den Mut, groß zu bauen. Auf dem Wohnungsmarkt explodieren die Mieten, das ist eine Bedrohung für unsere Gesellschaft. Ich bin fest davon überzeugt, dass wir das nicht mit einzelnen Baugruppen lösen, hier braucht es wieder beherzten Städtebau.

Wenn das Bauhaus eine Wurzel der heutigen Großsiedlungen darstellt, drängt sich aber geradezu die Frage nach den Auswüchsen und Gefahren auf, die von dieser Architektur ausgehen.
Die Auswüchse, die vom Bauhaus und vom Funktionalismus ausgehen, liegen nicht in den Großsiedlungen. Die Gefahr der Ideologie des Funktionalismus liegt im Glauben daran, dass geniale Architekten mit schierer funktionaler Analyse alle menschlichen Probleme lösen könnten. Es ist der Glaube an die technische und intellektuelle Machbarkeit. Mit diesem Machbarkeitswahn wurden nach dem Zweiten Weltkrieg zwar sehr schnell viele Menschen neu beheimatet – und gleichzeitig schwere soziale und ästhetische Fehler gemacht. Aber gerade durch diese Erfahrungen haben wir so viel gelernt, dass ich uns zutraue, die Fehler diesmal zu vermeiden.

Das hört sich nach einem Aufbruch an, den Sie im Geiste des Bauhauses herbeisehnen. Das Bauhaus hat also eine Zukunft?
Das Bauhaus ist in einer prekären Situation entstanden. Es war völlig unklar, ob in der nach dem verlorenen Krieg gedemütigten Nation eine Revolution nach russischem Vorbild ausbricht. Nationalsozialisten gruben permanent an den Fundamenten der Demokratie. Ein Heer von Menschen, traumatisiert durch den Schrecken des ersten industrialisierten Krieges, versuchte unter schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen in dieser Republik wieder Fuß zu fassen. Und unter diesen Umständen versucht eine Kunstschule in Weimar, mit den vorherrschenden technischen Möglichkeiten eine neue Welt zu konstruieren, einen Aufbruch in die Zukunft. Das ist Bauhaus und so ist es einmalig und nicht auf heute übertragbar. Das zeigt auch, dass es nicht um die Form eines Fensters, sondern nur um zeitgenossenschaftliche Haltungen gehen kann. Auch heute stehen wir vor großen Herausforderungen: Klimawandel, Migration. Vielleicht nicht das Pathos, aber den Geist und Mut des Bauhauses, den können wir dazu heute gut gebrauchen.



2018 – DAS JAHR IM ÜBERBLICK



Der erste Schritt zu neuen Klinikumswohnungen ist gemacht: Das Gebäude in der Reuchlinstraße ist bezogen.



Die SWSG hat mit der neuen Ortsmitte Botnang den Deutschen Bauherrenpreis gewonnen.



Die alte Rotenbergsiedlung in Stuttgart-Ost hat nach der Modernisierung eine gute Zukunft.



SWSG-Geschäftsführer Samir M. Sidgi im Gespräch mit Staatssekretärin Katrin Schütz.

JAN

Erster Schritt für moderne Klinikumswohnungen

In der Reuchlinstraße stehen die Zeichen auf Baustart. Für Klinikumsmitarbeiter werden in Stuttgart-West die ersten Wohnungen modernisiert. Damit beginnt die SWSG die Modernisierung und den Neubau von Wohnungen, Zimmern und Appartements, die in ganz Stuttgart Platz für 800 Mitarbeiter des städtischen Klinikums bieten werden. Neben dem Projekt in der Reuchlinstraße stehen 2018 auch das Klinikum-Wohnheim in der Senefelder Straße (117 Plätze, ebenfalls Stuttgart-West) auf der Modernisierungsliste.

FEB

SWSG gewinnt mit Ortsmitte Botnang Bauherrenpreis

Für die neue Ortsmitte Botnang hat die SWSG eine wichtige Auszeichnung erhalten: den Deutschen Bauherrenpreis. Der Bund Deutscher Architekten (BDA), der Deutsche Städtetag sowie der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) würdigten das Projekt in der Kategorie „Stadtreparatur durch Wohnungsbau“. Anstelle eines stillgelegten Hotels steht dort heute ein Gebäudekomplex, der auf einem städtebaulichen Entwurf von Herwarth Architekten GmbH Stuttgart beruht. Das Ensemble mit dem bunten Mix aus Gewerbe, Gastronomie, sozialen sowie Bildungseinrichtungen bildet eine attraktive Kulisse für den Marktplatz. Außerdem sind so 50 Neubauwohnungen entstanden.

MÄR

Stuttgart-Ost: Historische Siedlung in neuem Glanz

Die Rotenbergsiedlung in Stuttgart-Ost ist fertig modernisiert. Grundrissänderungen, neue Böden, Fenster und Balkone sowie eine komplett ausgetauschte Haus-Infrastruktur machen auch die 33 Einheiten des letzten Bauabschnitts der Siedlung zukunftsfest. Insgesamt 134 Wohnungen hat die SWSG in dem historischen Quartier direkt neben dem Bergfriedhof in den vergangenen Jahren modernisiert. Das Ensemble von 1918/19 steht unter Denkmalschutz.

Großes Lob für die Entwicklung im Hallschlag

Eine positive Zwischenbilanz zum Hallschlag zieht Katrin Schütz, Staatssekretärin im baden-württembergischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Mit Stuttgarts Sozialbürgermeister Werner Wölfle, Heinz Gerstlauer, Vorsitzender der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart (eva), sowie SWSG-Geschäftsführer Samir M. Sidgi gibt sie eine Pressekonferenz. „Der Hallschlag ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie erfolgreich unsere Finanzhilfen wirken. Mit rund neun Millionen Euro aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt wurde aus dem Hallschlag ein lebendiges Viertel, in dem Bewohnerinnen und Bewohner verschiedenen Alters und unterschiedlicher Herkunft gut zusammenleben“, lobt die Staatssekretärin.



Weitere Fortschritte bei der Modernisierung gibt es im Lauchhau zu vermelden.



Geschäftsführer Samir M. Sidgi spricht beim Städtebautag im Hallschlag über die Ziele der SWSG.



Die SWSG-Geschäftsführer erläutern Aufsichtsräten den Neubau im Olga-Areal.



Einen attraktiven Innenhof bietet das geplante SWSG-Ensemble an der Klagenfurter Straße.

APR

Modernisierung im Lauchhau kommt voran

Die ersten 78 Wohnungen der Lauchhau-Sanierung sind fertiggestellt, die nächsten 105 stehen für die bewohnte Modernisierung an. Die SWSG setzt damit das in sieben Abschnitte aufgeteilte Großprojekt fort. Bis Dezember 2022 werden alle Gebäude nachhaltig erneuert. Insgesamt 371 Wohnungen werden am Ende mit neuen Bädern, modernen Fenstern und zeitgemäßer Haustechnik versorgt sein.

MAI

Besucher überzeugen sich von Revitalisierung

Beim bundesweiten Tag der Städtebauförderung am 5. Mai geht es um die Entwicklung des Hallschlags. Seit zehn Jahren sorgt das Programm „Soziale Stadt“ für eine wirksame Erneuerung, maßgeblich getragen von der SWSG als größtem Bestandshalter des Stadtteils. Im Mehrgenerationenhaus am Römerkastell besichtigen die Gäste die fast fertigen Räume und eine Info-Ausstellung verschiedener Institutionen. Für den Ersten Bürgermeister der Landeshauptstadt, Michael Föll, stellt der Hallschlag ein Vorzeigeprojekt dar. Bad Cannstatts Bezirksvorsteher Bernd-Marcel Löffler würdigt die Anstrengungen: „Als ob ein grauer Vorhang aus einem muffigen Raum gezogen worden wäre.“

JUNI

Aufsichtsrat besichtigt Bauprojekte

Aufsichtsräte der SWSG informieren sich bei einer Rundfahrt zu den aktuellen Bauprojekten in Stuttgart über Denkmalschutz, Modernisierung und Neubau. Die Gremiumsmitglieder sind von der gelungenen Sanierung der vom Bauhaus inspirierten Gebäude an der Ziegelklinge und von der Burgstallsiedlung (beide Stuttgart-Süd) beeindruckt. Der Rohbau auf dem Olga-Areal sowie die Fortschritte beim Umbau des benachbarten Klinikum-Wohnheims in der Senefelder Straße (Stuttgart-West) sind weitere Stationen. Schließlich geht es auch um die Herausforderungen des Umbaus des ehemaligen Bürgerhospitals. Dieses Gebäude des ehemaligen Bürgerhospitals (Stuttgart-Nord) wird für 137 Wohnungen Platz bieten.

SWSG erhält erneut Zertifikat zum audit berufundfamilie

Die SWSG wird zum zweiten Mal für ihre strategisch angelegte familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik mit dem Zertifikat zum audit berufundfamilie ausgezeichnet. Das Audit erfasst den Status quo der bereits angebotenen familien- und lebensphasenbewussten Maßnahmen, entwickelt systematisch das betriebsindividuelle Potenzial und sorgt mit verbindlichen Zielvereinbarungen dafür, dass Familienbewusstsein in der Organisationskultur verankert wird.

Senioren finden neue Heimat am Römerkastell

Das Mehrgenerationenhaus am Römerkastell (Stuttgart-Bad Cannstatt) ist fertiggestellt. Die SWSG hat in gut 20 Monaten eine wichtige Etappe auf dem Weg zur Revitalisierung des Hallschlags genommen. 19 öffentlich geförderte Seniorenwohnungen, darunter eine Pflege-Wohngemeinschaft für neun Bewohner, sowie soziale Einrichtungen sind dort untergebracht. Damit wird das markante Gebäude ein wichtiger Anlaufpunkt der Hallschlag-Bewohner für zahlreiche soziale Fragen.

Baustart in der Klagenfurter Straße

Auf dem Grundstück an der Klagenfurter Straße (Stuttgart-Feuerbach) beginnen mit der Kampfmittelsondierung und der Baustellen-Einrichtung die Arbeiten. Auf dem einstigen Gewerbe-Areal plant die SWSG den Bau von 28 Wohnungen, verteilt auf drei Gebäude. 18 sind als Sozialwohnungen konzipiert, zum Teil über mittelbare Belegung. Außerdem sind fünf Wohnungen nach dem Programm der Landeshauptstadt „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gefördert. Dieser Mix ermöglicht die Durchmischung des neuen Quartiers.



Bezirksvorsteherin Ulrike Zich und SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar erläutern die Planung am Hausenring.



SWSG überreicht ein E-Bike an die Mobile Jugendarbeit.



Das Bauhaus-Juwel Ziegelklinge ist nach zwei Jahren Bauzeit fertig modernisiert.



Lars Hoffmann verteilt viele Urkunden mit einer dicken 50 bei der traditionellen Mieterehrung.

JULI

SWSG erprobt serielle Bauweise

Ein besonderes Gebäude errichtet die SWSG in Hausen. Am Nordwestrand Stuttgarts entstehen in serieller Bauweise 32 Neubauwohnungen auf einem Wiesengrundstück. Zehn Einheiten werden als Sozialwohnung, sechs über das kommunale Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gefördert. Zum Beginn der Erdarbeiten informieren der SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar und die Weilimdorfer Bezirksvorsteherin Ulrike Zich die Presse über das Projekt. Auf einem konventionell errichteten Kellergeschoss entstehen die Obergeschosse in Fertigbauweise. Damit erprobt die SWSG erstmals die Chancen des seriellen Bauens, das kürzere Bauzeiten verspricht.

Willkommensgruß für Mobile Jugendarbeit im Hallschlag

Das SWSG-Kundencenter im Hallschlag hat einen neuen Untermieter. Knapp acht Monate waren Handwerker beschäftigt, um aus der ehemaligen Backstube am Hattinger Platz die neuen Räume für die Mobile Jugendarbeit zu schaffen. Seit Juli sind die Räume offiziell eröffnet. Stuttgarts Sozialbürgermeister Werner Wölfle, SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar, Bad Cannstatts Bezirksvorsteher Bernd-Marcel Löffler und Pfarrer Til Bauer als Vertreter der Ökumene begrüßen die Gäste. Zum Einzug gibt es von der SWSG ein Geschenk: ein E-Bike – was den Charakter der Mobilen Jugendarbeit nur unterstreicht.

SWSG komplettiert Neubauten in Rot

Mit der Fertigstellung des Neubaus in der Fürfelder Straße schließt die SWSG ihr Neubauprogramm in Zuffenhausen-Rot fürs Erste ab. 34 Mietwohnungen, davon 17 Sozialwohnungen, hat sie dort innerhalb von 20 Monaten errichtet. Das Gebäude ergänzt die benachbarte Neubebauung in der Olnhauser und Auricher Straße und trägt wie diese zur Bestandsverbesserung des Stadtteils bei. In den vergangenen Jahren hat die SWSG in Zuffenhausen-Rot insgesamt 308 neue Wohnungen geschaffen sowie eine neue Ortsmitte, den Hans-Scharoun-Platz. Damit hat sie einen entscheidenden Beitrag dazu geleistet, dass das Programm „Soziale Stadt“ in Rot zum Erfolg wird.

AUG

Baustart für die Hohenfriedberger Straße

In Stuttgart-Weilimdorf entstehen an der Hohenfriedberger Straße 39 Neubauwohnungen, 15 werden als Sozialwohnungen ausgewiesen, weitere sechs werden für Bezieher mittlerer Einkommen reserviert. Die Wohnungen sind auf drei Gebäude mit jeweils drei Geschossen sowie einem Dachgeschoss verteilt. Die neuen Wohnhäuser mit 2.545 Quadratmetern Wohnfläche ersetzen 30 Altbau-Einheiten mit 1.693 Quadratmetern.

Ziegelklinge hat wieder eine Zukunft

Fertiggestellt: Die 26 Reihenhäuser der Ziegelklinge in der Sperlingstraße und dem Sandweg hat die SWSG nun unbewohnt modernisiert. 1927/28 errichtet das Stuttgarter Hochbauamt die Siedlung mit fünf parallel angeordneten Blocks am Südhang von Heslach für Familien mit tuberkulosekranken Angehörigen, daher der Name „Hustenburg“. Die Gestaltung orientiert sich an der Bauhaus-Architektur, entsprechend aufwändig fiel die Modernisierung aus: Die Maßnahmenliste für den Denkmalschutz ist lang; das Ergebnis kann sich sehen lassen.

SWSG startet Wohnungstauschprogramm „Aus groß mach passend“

Wohnraum in Stuttgart ist knapp, Familien mit Kindern haben es oft schwer, eine Wohnung zu finden. Hilfe verspricht das Wohnungstauschprogramm der SWSG „Aus groß mach passend“. Gerade ältere Menschen leben oft zu zweit oder allein in vergleichsweise viel zu großen Wohnungen, die viel Arbeit machen und teuer sind. Diesen Bewohnern bietet die SWSG nun an, mit der bisherigen Quadratmeter-Kaltmiete in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Die alte, große Wohnung steht dann einer Familie zur Verfügung.

SWSG-Mieter feiern Jubiläum

Knapp 60 Mieterinnen und Mieter kommen Ende August zur Jubiläumsfeier in einem Stuttgarter Hotel am Schlossgarten zusammen. Seit mindestens 50 Jahren leben sie in einer Wohnung der SWSG. Besonders viele Gäste kommen aus Freiberg: Vor einem halben Jahrhundert wurden die Wohnungen im Kafkaweg und der Wallensteinstraße bezogen. Bei Kaffee und Kuchen sowie der musikalischen Umrahmung wird aus dem traditionellen Ehrungstermin – Bereichsleiter Lars Hoffmann überreicht die Urkunden – fast eine kleine Nachbarschaftsfeier.



Stuttgarts Erster Bürgermeister Michael Föll lobt das tolle Projekt auf der Rohrer Höhe.



Seit 2018 ist die individuelle Erläuterung der eigenen Nebenkostenabrechnung online möglich.



Heute so modern wie damals wirkt der Beitrag des Architekten Ludwig Mies van der Rohe in der Weißenhofsiedlung.



Richtspruch für das Großprojekt der SWSG im Hallschlag.

SEP

SWSG feiert fertige Rohrer Höhe

Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen – diese Durchmischung setzt die SWSG in Stuttgart-Vaihingen um. Zur Fertigstellung des letzten Bauabschnitts in der Rohrer Höhe veranstaltet die SWSG eine Feier. 75 neue Wohnungen sind in den vergangenen Jahren an der Steig- und der Thingstraße entstanden. „Das Projekt steht sinnbildlich für unseren nachhaltigen Auftrag, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen“, sagt SWSG-Geschäftsführer Samir M. Sidgi. Stuttgarts Erster Bürgermeister Michael Föll ist voll des Lobes für das „tolle Projekt“ in einzigartiger Lage.

Modernisierung der Inselsiedlung ist abgeschlossen

Die letzten 54 von insgesamt 304 Wohnungen in der Inselsiedlung sind modernisiert. In neun Bauabschnitten hat die SWSG zwischen 2009 und 2018 zehn dreigeschossige Flachdach-Häuserzeilen unbewohnt erneuert. Dafür gab es bereits eine „Besondere Anerkennung“. Das Großsiedlungsprojekt der Stadt Stuttgart wird nach den Grundsätzen des Werkbunds 1929/30 errichtet, mit heute viel zu kleinen Wohnungen. Durch Zusammenlegungen und eine Modernisierung auf Neubaustandard wird die gesamte Siedlung richtig attraktiv: Weiß wie früher strahlen die Gebäude.

Nebenkostenabrechnung: Individuelles Erklärvideo online

Mit dem Versand der ersten Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2017 schaltet die SWSG ein Erklärvideo online. Darin können sich die Mieterinnen und Mieter individuell ihre Nebenkostenabrechnung erläutern lassen. Ein Online-Programm, das auf Abruf jedes Kunden reagiert, stellt aus einem SWSG-Datenpool Infos zusammen, koppelt sie mit Bild und Ton und stellt so ein Video zusammen, das genau die Inhalte aufgreift, die jeder einzelne Mieter auf seiner Abrechnung findet. Nach einer allgemeinen Online-Erläuterung, die im Vorjahr online ging, macht die SWSG damit den konsequenten Schritt weiter zur individuellen Mieter-Information.

Festsaison endet am Roter Stich

Die Mieterfest-Saison neigt sich dem Ende zu. Unter warmer Septembersonne kommen die Bewohner der Häuser am Roter Stich zusammen und lassen es sich gutgehen. Damit lernen sich die Nachbarn der im Vorjahr fertiggestellten Anlage noch besser kennen. Dazu wirft der Bürgerverein Stuttgart-Rot seinen Grill an: Für jeden Geschmack ist das Richtige dabei. Insgesamt 15 Mieterfeste veranstaltet die SWSG 2018 quer durch Stuttgart. Die für Mieter kostenlosen Feiern gehören zum festen Bestandteil der sozialen Quartiersentwicklung bei der SWSG.

OKT

SWSG erleichtert Paketzustellung mit Schließfächern

Die SWSG stellt erstmals in ihren Beständen Paketboxen auf. Damit können Mieterinnen und Mieter vor der eigenen Haustüre zwischengelagerte Pakete abholen oder aufgeben. Die SWSG testet Anlagen in Bad Cannstatt, Weilimdorf und Wolfbusch. Mieter können sich durch eine App auf ihrem Mobiltelefon registrieren lassen. Paketlieferdienste haben Zugriff auf die Boxen und lösen bei Hinterlegung ein Signal beim Postempfänger aus. Auch umgekehrt funktioniert der Service, Retouren und der Versand eigener Pakete lassen sich mit der App über die Postbox organisieren.

SWSG kauft die Weißenhofsiedlung

Die SWSG kauft die Weißenhofsiedlung sowie die benachbarte Beamtensiedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). 37 Gebäude mit 87 Wohnungen werden im April 2019 an die SWSG gehen. Die Weißenhofsiedlung wurde 1927 unter der Leitung von Mies van der Rohe als Werkbund-Ausstellung in Stuttgart errichtet. Das Ensemble zählt zu den bedeutendsten architektonischen Zeugnissen der Moderne. Die Häuser Le Corbusiers (Bruckmannweg 2 und das Doppelhaus Rathenaustraße 1 und 3 – bereits als „Weissenhofmuseum“ in städtischem Eigentum) gehören seit 2016 zum UNESCO-Weltkulturerbe.

Richtfest für wichtiges Bauprojekt im Hallschlag

Die SWSG feiert in der Lübecker und Dessauer Straße im Hallschlag Richtfest. 161 Neubauwohnungen entstehen in Stuttgart-Bad Cannstatt, davon 51 Sozialwohnungen sowie 30 Einheiten nach dem kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“. Damit setzt die SWSG die Revitalisierung des Hallschlags fort. „Das ist ein gutes Konzept hier, und man kann Ihnen nur gratulieren“, sagt der Erste Bürgermeister der Landeshauptstadt, Michael Föll an die Adresse der SWSG. Bezirksvorsteher Bernd-Marcel Löffler lobt das Projekt als Schritt zu mehr und besseren Wohnungen. Laut SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar greift die SWSG mit der Planung die für den Hallschlag so typischen Gestaltungsmerkmale der Gartenstadt auf.



Nicht nur für die Plieninger Schneckenhäuser gab es 2018 eine Großspende der SWSG.



Neuer Glanz für den Stichlingweg.



BPD-Niederlassungsleiter Antonius Kirsch und SWSG-Geschäftsführer Samir M. Sidgi vor dem Hansa-Areal.



Neue Sozialwohnungen in Stuttgart-Ost ersetzen alte Büros der Zollbehörde an der Hackstraße.

NOV

SWSG spendet insgesamt 100.000 Euro und unterstützt vier Organisationen mit Großspenden

Die SWSG spendet vier Organisationen in Stuttgart jeweils 10.000 Euro. So unterstützt sie ein Lernpaten-Programm des Katholischen Verbands für Mädchen- und Frauensozialarbeit der Diözese Rottenburg-Stuttgart In Via. Mit weiteren 10.000 Euro von der SWSG können die Plieninger Schneckenhäuser einen sicheren Spielplatz für autistische Kinder schaffen. Das Gewaltpräventionsprojekt Check.POINT des Vereins Sozialberatung Stuttgart für junge Untersuchungsgefangene unterstützt die SWSG ebenfalls mit 10.000 Euro. Schließlich freuten sich die Mitarbeiterinnen des Wohnprojekts ROSA über 10.000 Euro. Die Einrichtung der Evangelischen Gesellschaft eröffnet jungen Migrantinnen einen Lebensweg jenseits repressiver Familienstrukturen. Die SWSG hat 2018 insgesamt 49 Organisationen mit einer Gesamtsumme von 100.000 Euro unterstützt.

Mühlhausen ist um 72 Neubauwohnungen reicher

Neuen Wohnraum gibt es im Stichlingweg. In Stuttgart-Mühlhausen werden 72 Neubauwohnungen bezogen, 24 sind als Sozialwohnung, 13 nach dem kommunalen Programm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ gefördert. Mit ihrem Fördermix legt die SWSG den Grundstock für eine gut durchmischte und damit stabile Nachbarschaft. Die Wohnungen bieten zusammen gut 5.000 Quadratmeter Wohnfläche, haben Zwei- bis Fünf-Zimmer-Grundrisse und sind für Singles, Senioren, Paare und Familien interessant. Die SWSG löst damit nach 21 Monaten Bauzeit wirtschaftlich nicht mehr sanierbare 48 Altbaueinheiten ab.

DEZ

SWSG kauft 38 Wohnungen von BPD

Die Bouwfonds Property Development (BPD) Immobilienentwicklung GmbH plant auf dem neuen Hofquartier in Stuttgart-Möhringen, dem ehemaligen Hansa-Areal an der Sigmaringer Straße, den Bau von 174 Eigentumswohnungen. 38 davon kauft nun die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG), um sie als Mietwohnungen öffentlich zu fördern. 21 Wohnungen sollen nach ihrem Kauf als Sozialwohnung gefördert werden, weitere 17 werden für das kommunale Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ angemeldet.

Amtsstuben werden zu Sozialwohnungen

Im Stuttgarter Osten hat die SWSG aus Büros für die Zollverwaltung seit dem Winter 2017 insgesamt 16 Sozialwohnungen gebaut. Diese sind zum Jahreswechsel fertig. Das Gebäude hatte die SWSG vom Land Baden-Württemberg erworben. Ein ähnliches Konzept verwirklicht die SWSG auch auf der anderen Seite des Kessels. Ein von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworbenes Bürogebäude der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung wird ab dem Frühjahr 2019 Raum für 23 Sozialwohnungen bieten.

Diskussion über Wohnungsnotfallhilfe

SWSG-Geschäftsführer Samir M. Sidgi spricht bei einer Podiumsdiskussion über die Möglichkeiten, mit denen in Stuttgart dem Wohnungsmangel begegnet werden kann. An der Fachveranstaltung im Stuttgarter Rathaus nehmen Experten aus der Verwaltung und von Trägern aus Karlsruhe, Köln und Stuttgart teil. Sie haben besonders die Situation der Wohnungsnotfallhilfe im Blick. Dank einer Kooperation mit den freien Trägern der Wohnungsnotfallhilfe kann die SWSG jährlich bis zu 20 Wohnungen den Organisationen zur Verfügung stellen. Ziel ist, die Nutzung in ein herkömmliches Mietverhältnis umzuwandeln.



AKTIV FÜR STUTTGART



LEBENSWERTES STUTTGART – FÜR ALLE

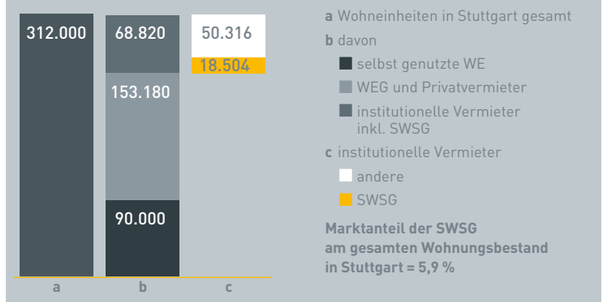
Bezahlbare Mieten, befriedete und durchmischte Nachbarschaften, lebenswerte Quartiere: Das Anforderungspaket an die SWSG ist so vielschichtig wie spannend – und Grundlage für die strategische Ausrichtung des kommunalen Wohnungsunternehmens.

Die Attraktivität Stuttgarts ist ungebrochen groß – als Wohn- und Arbeitsstandort, aber auch als Ort der mannigfaltigen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, nach Leben in friedlichen Quartieren, die dennoch einen urbanen Charme versprühen. Lebenswerten Wohnraum für alle Bürger anzubieten, dieser spannenden Aufgabe begegnet die SWSG unter anderem mit einer ausgeklügelten Mietenpolitik.

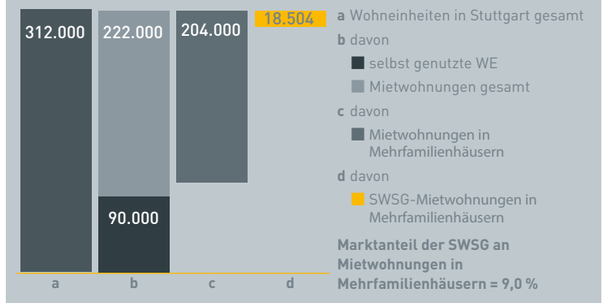
Mehr als 614.000 Menschen leben derzeit in der Landeshauptstadt – der höchste Stand seit Mitte der 70er Jahre. Vor allem vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um Verfügbarkeit und Preis von Mietwohnungen ist es daher nicht verwunderlich, dass bezahlbarer Wohnraum und damit verbunden Wohnraum für junge Familien mit Kindern, für Alleinstehende oder für ältere Menschen besonders gefragt ist. Insgesamt gibt es in Stuttgart rund 312.000 Wohnungen, etwa 65 Prozent (ca. 204.000) davon sind Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die SWSG mit ihren 18.504 Wohnungen hat damit einen Marktanteil von neun Prozent in Mehrfamilienhäusern. Somit ist jede elfte Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus im Besitz der SWSG, unter den institutionellen Besitzern zählt sogar jede vierte Mietwohnung zum Bestand der SWSG. Besonders groß ist der Einfluss der SWSG im geförderten Mietwohnungsbereich: Hier besitzt die SWSG mit 7.571 mehr als die Hälfte aller geförderten Mietwohnungen.

Quelle: Wohnungsmarkt Stuttgart 2017, Landeshauptstadt Stuttgart (Stand 2017).

Anbieterstruktur der Wohneinheiten in Stuttgart



Marktanteil der SWSG an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern



Marktanteil der SWSG an öffentlich geförderten Wohnungen in Stuttgart

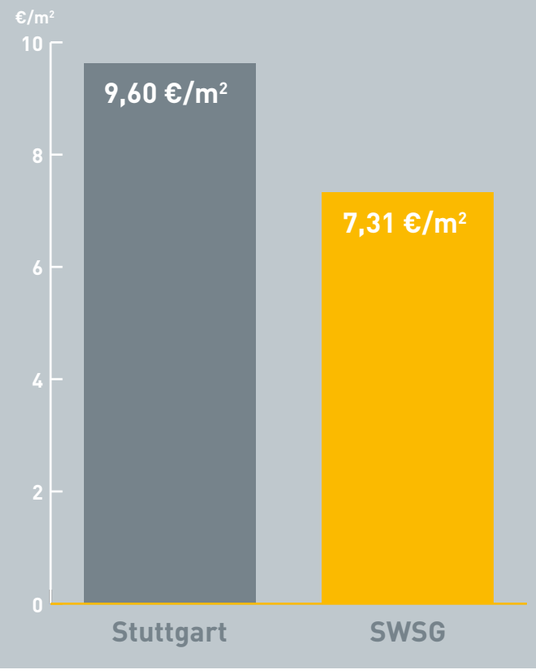


Ausgehend von der angespannten Wohnungsmarktsituation und der Marktposition der SWSG ist es ihre zentrale Aufgabe, den Wohnungsbau voranzutreiben. Um das wohnungspolitische Ziel – die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum – zu erfüllen, bestimmen folgende Eckpunkte maßgeblich das unternehmerische Handeln der SWSG in ihrer Mietenpolitik:

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

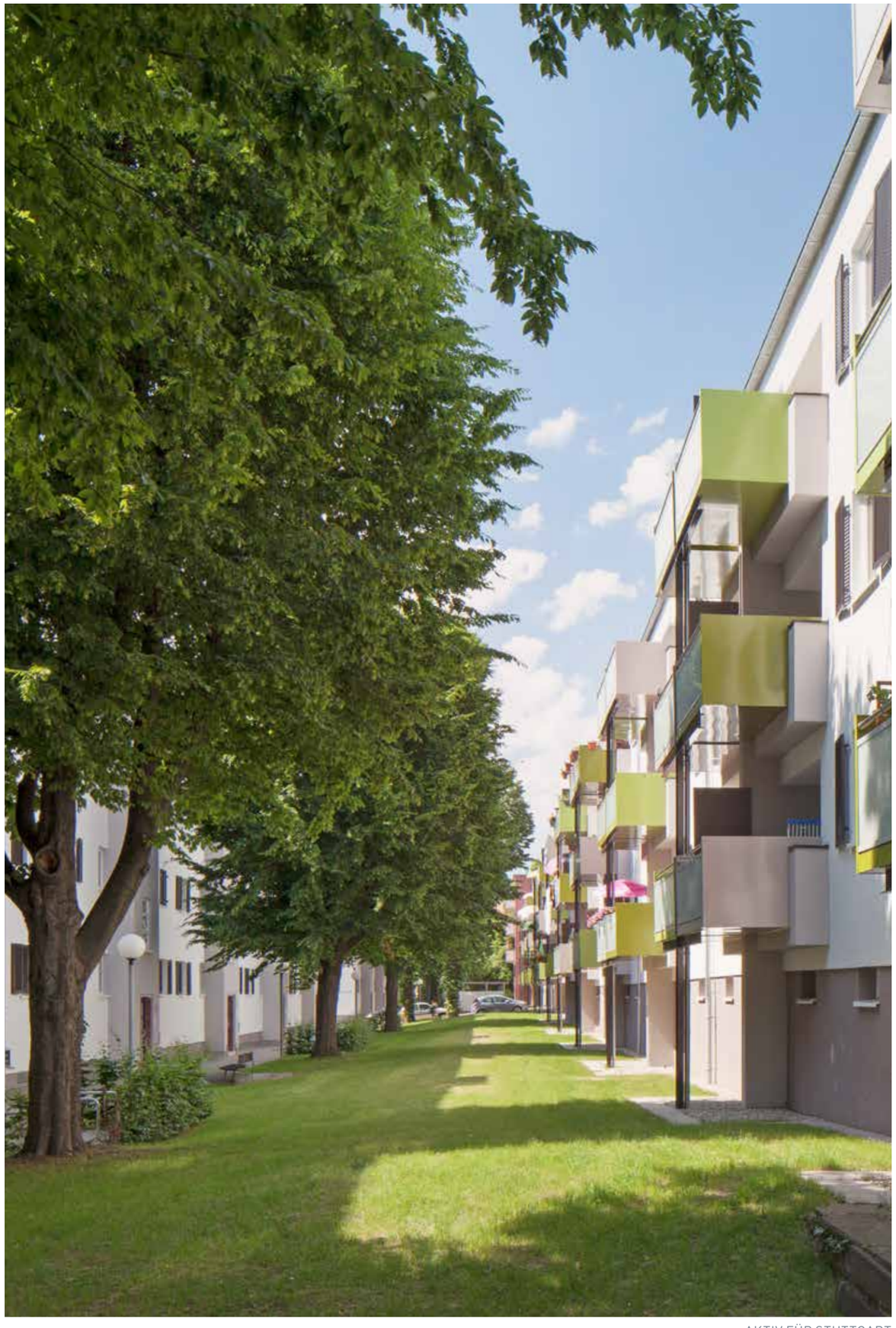
Es ist das strategische Ziel der SWSG, den durchschnittlichen Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels dauerhaft um mindestens 20 Prozent zu unterschreiten. Die Stadt Stuttgart zeigt im Rahmen der Veröffentlichung des Mietspiegels für Stuttgart den Gesamtdurchschnittswert über die Bauklassen hinweg. Dieser wurde zum 31.12.2018 mit 9,60 €/m² festgestellt. Diese Marke setzt die SWSG in das Verhältnis ihrer durchschnittlichen Nettomieten in €/m².

Durchschnittsmiete 2018 im Vergleich zwischen Stuttgart und SWSG



Deutliche Unterschreitung der Durchschnittsmiete in Stuttgart durch SWSG:

– 24 %



GRUNDSÄTZE DER MIETPREISGESTALTUNG

Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Die SWSG setzt bei ihren Bestandswohnungen moderate Mieten an und wirkt damit mietpreisdämpfend auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt. So orientiert sich die SWSG bei der Festlegung von frei finanzierten Neuvermietungsmieten grundsätzlich sozialverträglich am Mittelwert der nach dem Stuttgarter Mietspiegel festgelegten Mietpreisspanne für die jeweilige Wohnung. Bei circa 15 Prozent der frei finanzierten Wohnungen setzt die SWSG die Wiedervermietungsmiete am unteren Spannenwert des Mietspiegels an. Die Mietpreisgestaltung bei Neuvermietung beruht auf einer Mietkonzeption, die preiswerte Mieten sicherstellen soll. So werden neben dem Mittel- bzw. Unterwert der jeweiligen Mietspiegelgruppe, der jeweiligen Satzungsmiete, der Miete gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz auch quartiersbezogene Neuvermietungsmieten bei frei finanzierten Wohnungen festgelegt, die zum Teil deutlich unter dem Mittelwert des Mietspiegels liegen.

1. Mieten nach Modernisierung

Die SWSG vermietet nach neubaugleichen Modernisierungen unter Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung zu einer kostendeckenden Miete und bleibt somit deutlich unter den möglichen Mietmustern. Weiterhin wird quartiers- und objektbezogen geprüft, ob im Rahmen der Modernisierungsinvestition durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln neue Sozialmietwohnungen geschaffen werden können. Grundlage der Einschätzung bilden die strategischen Grundpfeiler der Belegungspolitik der SWSG. Nach einer bewohnten Modernisierung erhöht die SWSG die Warmmiete grundsätzlich um maximal 20 Prozent. Sie verzichtet hier bewusst auf die Ausschöpfung des gesetzlich möglichen Erhöhungsrahmens.

2. Mietanpassungen

Die SWSG verzichtet bewusst auf die Ausschöpfung der Mieterhöhungspotenziale, indem sie Kappungsgrenzen zieht und gleichzeitig bei Mieterhöhungen einen deutlich verlangsamten Anpassungsrhythmus vorgibt. Flächendeckende Mieterhöhungen im preisfreien Bestand erfolgen nicht grundsätzlich sofort nach Ablauf der gesetzlich festgelegten Mindestwartefrist und nicht bis zur maximal ausschöpfbaren Höhe, sondern sozial angemessen hinsichtlich Häufigkeit und Erhöhungsbetrag. So beschränkte sich die letzte turnusmäßige Mieterhöhung im Jahr 2016 auf maximal sechs Prozent der Grundmiete bis zur Erreichung der jeweiligen vorgegebenen Zielmiete.

3. Soziales Mietenmodell bei investitionsbedingten Umsetzungen

Das „Mietmodell zur sozialverträglichen Umsetzung von unbewohnten Modernisierungsmaßnahmen und Abriss/Neubau" dient als unmittelbare Hilfe für alle Mieter, die von unbewohnten Modernisierungen und von Abriss/Neubau betroffen sind. Allen Mietern, die zum Zeitpunkt der Ankündigung einer Maßnahme in dem betreffenden Objekt wohnen, bietet die SWSG grundsätzlich die Möglichkeit, in das betreffende Gebäude zurückzuziehen, und gewährt in diesen Fällen zugleich eine dauerhafte Mietreduzierung in Höhe von 1,00 Euro je m² Wohnfläche im Monat. Dabei ist es unerheblich, ob der Rückzug in die ursprüngliche Wohnung des Mieters erfolgt oder ob eine andere Wohnung in dem betreffenden Objekt gewählt wird. Die Mietreduzierung wird dem Mieter auch gewährt, wenn er sich zu einem Umzug in eine bereits modernisierte beziehungsweise in eine neu gebaute Wohnung eines anderen Objektes der SWSG entschließt – unabhängig davon, wo sich die Wunschwohnung des Betroffenen befindet.

4. Moderate Mieten im Neubau

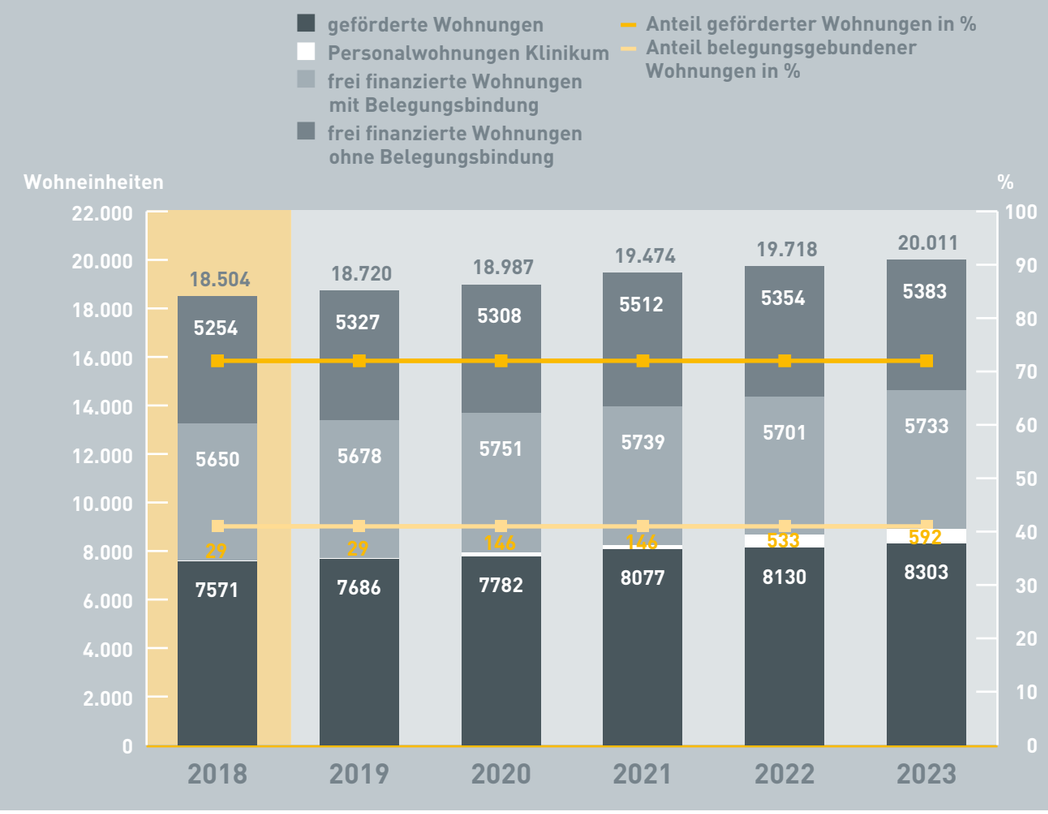
Ziel ist, unter Berücksichtigung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung eine kostendeckende Miete anzubieten. Die SWSG verzichtet auf die Ausschöpfung des Marktpreisniveaus.

Durchmischte Bewohnerstrukturen

Die Stadt lebt von ihrer Heterogenität. Das beinhaltet sowohl kostengünstigen Wohnraum als auch andere Wohnelemente. Nach Auffassung der SWSG sind durchmischte Gebiete, lebenswerte Quartiere und damit eine bunte Stadtgesellschaft heute wichtiger denn je. Die SWSG betrachtet daher jedes Quartier differenziert und wirkt auf eine ausgewogene Mischung hin. Sozialverträglich zu entwickeln und Gentrifizierung zu verhindern, sind daher grundlegende Ziele, aber auch die Expertise der SWSG. Folgende strategische Grundpfeiler stellen sicher, dass die einseitige Belegung eines Quartiers verhindert und Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird:

- Mietenstruktur für bezahlbaren Wohnraum (siehe Grundsätze der Mietpreisfestlegung)
- Unterschiedliche Förder- und Wohnprodukte
  - öffentlich geförderte Wohnungen
  - Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher (Förderprogramm der LHS)
  - frei finanzierte Wohnungen
  - Eigentumswohnungen
- Ausgewogenes Wohnungsgemenge (Wohnungsgröße und Struktur)

Planung des Anteils der geförderten und der belegungsgebundenen Wohnungen im Gesamtbestand





WANDEL AKTIV GESTALTEN

Bewährtes ausbauen, Verbesserungswürdiges erkennen und die sich daraus ergebenden Chancen nutzen – diese Bewertung nimmt die SWSG regelmäßig vor. Die besondere Hausforderung ist, diese Erkenntnisse mit zukunftsfähigen Trends zu verknüpfen und in die Praxis zu integrieren.

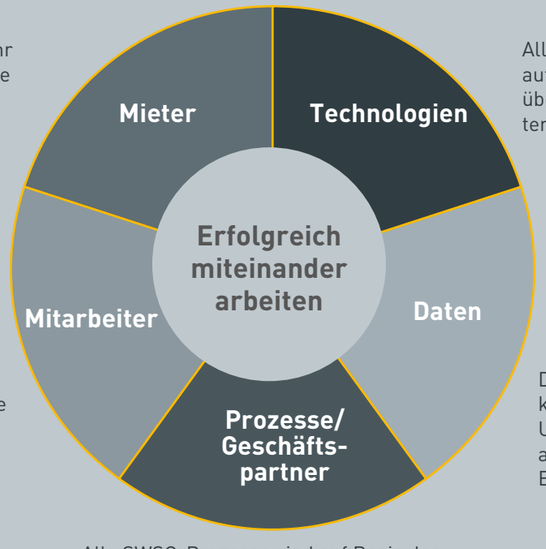
Grundlegende Voraussetzung, damit die SWSG ihrem sozialen Auftrag gerecht werden kann, ist ihre wirtschaftliche Stärke. Doch um solide zu wirtschaften, bedarf es interner Strukturen, reibungsloser Abläufe und des kritischen Blicks dafür, wann Prozesse effektiver und effizienter gestaltet werden müssen. Gleichzeitig muss die SWSG offen für neue Wege sein, um die Anforderungen des zeitgemäßen Wohnens und neuer gesellschaftlicher Trends zu erfüllen. Eine wichtige Rolle, nicht zuletzt mit Blick auf die Digitalisierung, nimmt dabei die prozessuale Weiterentwicklung ein.

Täglich aufs Neue stellt die SWSG ihr Handeln auf den Prüfstand. Dabei werden Prozesse und Strukturen, aber auch die Güte von Ergebnissen analysiert und hinterfragt. „Viele Abläufe sind im Laufe der Jahre gewachsen, haben sich etabliert und unterstreichen die auf Kontinuität ausgelegten Unternehmensstrukturen", betont Samir M. Sidgi, Geschäftsführer der SWSG, mit Blick auf die verschiedenen derzeit laufenden Optimierungsprojekte, die Bewährtes noch besser machen. Anspruch der SWSG ist, mögliche Effizienzpotenziale aufzudecken und daraus Maßnahmen für eine nachhaltige Verbesserung von betrieblichen Abläufen abzuleiten. Hinter all dem steht das Ziel, dem Unternehmensauftrag mit innovativen Lösungen in Zukunft noch besser nachkommen zu können.

Digitale Vision der SWSG

Die SWSG-Mieter sind sehr zufrieden, weil sie alle ihre Anliegen rund um die Uhr digital vortragen können, wenn sie dies wünschen.

Alle gängigen Technologien sind auf Relevanz und Nützlichkeit überprüft und ggf. bei vorteilhafter Bewertung implementiert.



Die SWSG verfügt über zufriedene Mitarbeiter, die von den Effekten der Digitalisierung profitieren (attraktive Stellenprofile, höhere Flexibilität).

Die SWSG verfügt über ein klares Datenkonzept, das den Umgang mit und die Ablage von allen relevanten Stamm- und Bewegungsdaten beschreibt.

Alle SWSG-Prozesse sind auf Basis des Kosten-Nutzen-Verhältnisses erfasst, digital unterstützt, tlw. automatisiert und mit Geschäftspartnern eng abgestimmt.

Die Herausforderung bei der Optimierung von Prozessen ist, nicht nur den Prozess innerhalb einer Organisationseinheit in den Fokus zu stellen, sondern sich gleichzeitig auch um die Verbesserung der davon beeinflussten Vorgänge in anderen Organisationseinheiten zu kümmern. „Wir müssen folglich personelle, zeitliche und finanzielle Ressourcen ebenso im Blick behalten wie parallel verlaufende Prozessoptimierungen, die eventuell Einfluss aufeinander haben können“, erläutert Sidgi. Alle Optimierungsvorgänge sollen in Summe dazu führen, dass die SWSG ihre Unternehmensziele erfolgreich umsetzen kann. „Die Grundlage für die strukturierte Weiterentwicklung der SWSG ist ein systematisches Prozessmanagement, das die geschäftsprozessorientierte Ausrichtung der gesamten Abläufe des Unternehmens garantiert. Die Prozesslandschaft respektive sämtliche Prozesse im Unternehmen müssen dem Bereich Organisationsentwicklung bekannt sein, damit dieser ineinandergreifende Prozesse erkennen und steuern kann“, unterstreicht der SWSG-Geschäftsführer die Bedeutung dieses ganzheitlichen Blicks auf Prozesse.

Optimierungsprozesse betrachtet die SWSG daher für gewöhnlich aus folgenden Blickwinkeln:

- Prozess-Sicht (Geschäftsprozessmodell): zeigt die Aktivitäten gemäß ihrer zeitlichen und kausalen Abfolge und stellt damit die Ablauforganisation dar
- Organisationssicht (Aufbauorganisation): regelt die Aufteilung der Aufgaben eines Unternehmens
- IT-Sicht (IT-Systemmodell): zeigt unterstützende IT-Komponenten auf

Diese drei Perspektiven werden in einer Business-Process-Management-Software transparent dargestellt, so dass der Prozess auf Basis von messbaren Größen gesteuert werden kann. Auf diese Weise stellt die SWSG die Qualität der Prozesse und deren Standardisierung sicher. „Wichtig für den Erfolg ist, dass ein abteilungsübergreifendes Verständnis für die Relevanz des Optimierungsvorgangs entsteht und die daraus resultierenden Arbeitserleichterungen auch als solche wahrgenommen werden“, betont Sidgi. Das setzt unter anderem voraus, dass nach Abschluss Zuständigkeiten und Arbeitsinhalte klar definiert sind und Mitarbeiter, etwa durch Schulungen oder die Ausstattung mit den notwendigen Berechtigungen und Ressourcen, in die Lage versetzt werden, ihre Aufgaben zu erfüllen.

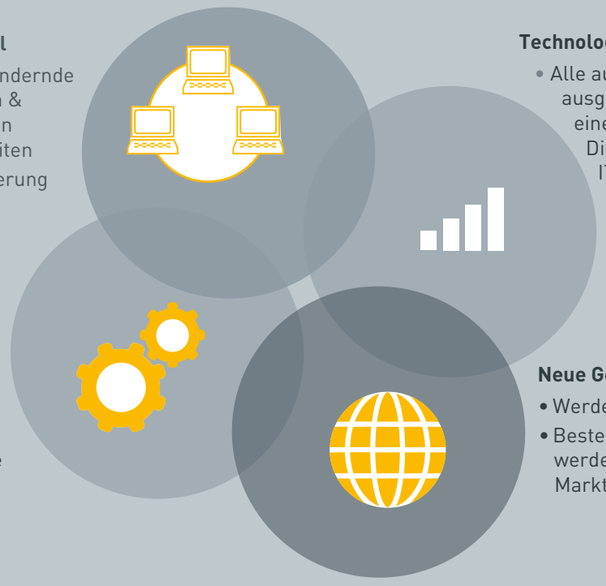
Vision des SWSG-Projektmanagements

Das strukturierte Projektmanagement schafft Platz für Veränderungen und Raum, um erfolgreich am Markt auftreten zu können. Der entwickelte „SWSG Projektmanagementstandard“ schafft dazu die benötigten klaren Rahmenbedingungen für die Projektdurchführung. „Gleichzeitig wählen wir die zu bearbeitenden Projekte sorgfältig aus. Wir wollen unseren Mitarbeitern nicht zu viel auf einmal zumuten“, sagt Sidgi. Dazu wurde zunächst unternehmensweit der Begriff des Projektes geschärft. Mittlerweile wird jedes Jahr mittels einer Portfoliobetrachtung festgelegt, in welcher Reihenfolge Projektvorschläge umgesetzt werden. „Unser strukturiertes Projektmanagement verbessert aber nicht nur Prozesse, sondern hilft uns auch als Führungs- und Personalentwicklungsinstrument“, spricht der SWSG-Geschäftsführer einen weiteren Vorteil an. Denn dank der Arbeit in Projekten haben Mitarbeiter die Chance, hier ihr Potenzial zeigen zu können. Zudem besteht so die Möglichkeit, neben der Führungslaufbahn auch interessante Fachbereiche zu besetzen, Projekte zu leiten und Verantwortung zu übernehmen.

Digitalisierung – das Werkzeug der Veränderung

Die SWSG ist längst in einer digitalisierten Welt angekommen. „Die technologischen Entwicklungen sind rasant und verändern die Art, wie wir uns informieren, wie wir kommunizieren, wie wir konsumieren – kurz: wie wir leben“, beschreibt Christian Brabandt, Prokurist und Leiter Projektentwicklung/IT, den aktuellen Mega-Trend. Diesen Wandel sieht die SWSG als Chance. „Aber: Digitale Technik alleine macht Unternehmen jedoch nicht agil, innovativ und effizient“, gibt Brabandt zu bedenken: „Es gilt stattdessen, die Unternehmenskultur und -organisation neu zu denken und zu leben. Dazu sind permanent Veränderungen notwendig.“ Immer, wenn Verantwortliche und Beteiligte Prozesse hinterfragen und optimieren, wird ein Werkzeug benötigt. Hier nutzt die SWSG die digitale Technik, um agil, innovativ und effizient zu bleiben. Digitale Geschäftsmodelle und -prozesse fokussieren die Unternehmensstrategie, Kunden- und Mitarbeiterbedürfnisse. „Wir sind überzeugt, dass wir mit der Digitalisierung unseren Erfolg nachhaltig steigern – unabhängig davon, ob wir den Erfolg in ökonomischer, ökologischer oder sozialer Dimension betrachten“, sagt Brabandt.

Ziele der Digitalisierung



Gesellschaftlicher Wandel
- Mitarbeiter auf sich verändernde Strukturen (Organisation & Führung) sowie Methoden (agile bzw. lean) vorbereiten
- Mitarbeiter für Digitalisierung begeistern

Technologischer Fortschritt
- Alle auf Verbesserung ausgerichteten Projekte haben einen Beitrag zur Digitalisierung (Effekte vs. IT-Kosten)

Ganzheitliche Prozesse
- Prozesse stärker in den Fokus rücken
- Abteilungsübergreifende Prozessentwicklung (End-to-End) verfolgen

Neue Geschäftsmodelle
- Werden nicht prioritär verfolgt!
- Bestehende Geschäftsmodelle werden optimiert, um gestiegene Marktanforderungen zu erfüllen

Digitalisierung im strategischen Gesamtbild

Strategielandschaft der SWSG

Unternehmensstrategie
- Die Unternehmensstrategie der SWSG mit den Zielen, günstigen Wohnraum in Stuttgart bereitzustellen und durch Bestandswachstum auszubauen, gibt die übergreifende Marschrichtung vor

Digitalisierungsstrategie
- Digitalisierungsstrategie hilft, die übergreifenden Zielvorgaben umzusetzen
- Vision und Ziele der Digitalisierung sind definiert – sie untermauern die Unternehmensstrategie
- Projekte, die zu diesen Zielen Beiträge leisten, können nun gezielt angegangen werden

IT-Strategie

IT-strategische Unabhängigkeit der SWSG
- SAP-Standards verwenden & Programmierkonventionen einhalten
- Wettbewerb unter Dienstleistern fördern
- Hohe Performance bei Managed Services/Hosting sicherstellen

MOTOR DES WOHNUNGSBAUS IN STUTTGART

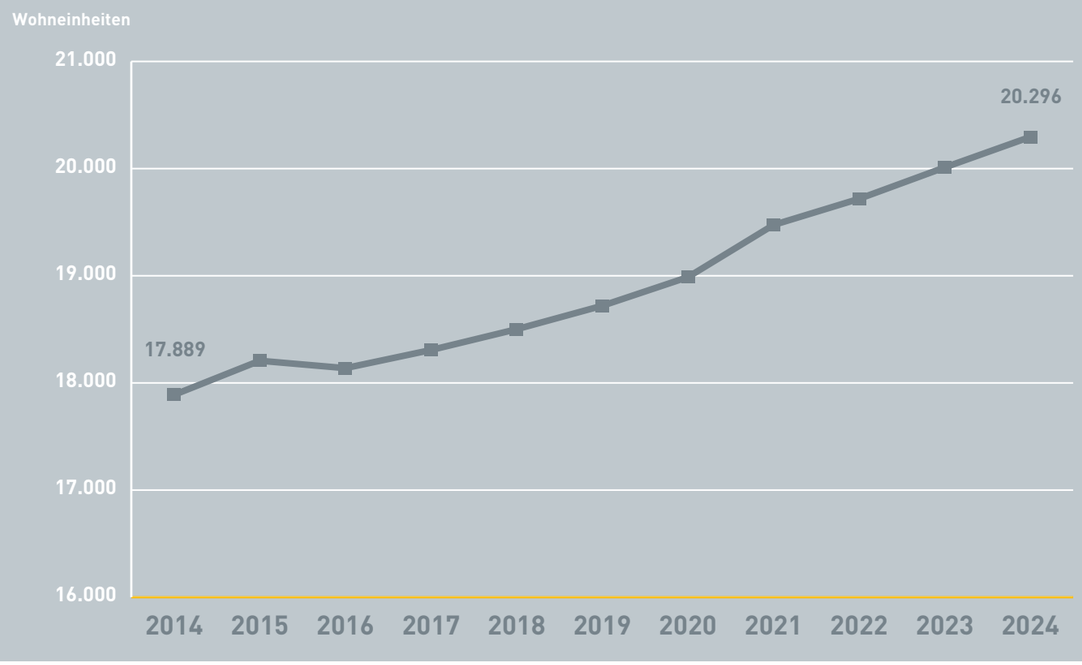
„Wohnen für alle“ lautet das Credo der SWSG. Eine zukunftsfähige Mietenpolitik ist hierfür das A und O. Doch um diese umzusetzen, bedarf es einer langfristig angelegten Planung zur Entwicklung des Bestandes.

Die Ausgangssituation könnte sicherlich besser sein: ein angespannter Wohnungsmarkt, kaum größere, dafür aber teure Entwicklungsflächen und auch die topographische Lage macht Bauen in Stuttgart nicht gerade einfach. Für die SWSG ist das eine anspruchsvolle Herausforderung, auf die sie jedoch gut vorbereitet ist: Das kommunale Wohnungsunternehmen setzt auf eine kompetente und innovative Projektkonzeption und -entwicklung zum Erkennen von bisher unentdeckten Potenzialen. Voraussetzung, um effizient und nachhaltig zu bauen, ist, bereits im Vorfeld eine sinnvolle Grundstücksaktivierung unter optimalen städtebaulichen, wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Aspekten hinzubekommen.

Sukzessive Erweiterung des Bestandes

Die SWSG hat vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit ihre ohnehin schon hohen Neubauziele noch einmal deutlich nach oben angepasst. Diese Planungen decken sich auch mit dem Wunsch der Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, die sich für eine deutliche Vergrößerung des SWSG-Bestandes ausgesprochen hat. In der Folge wird die SWSG ihren Wohnungsbestand bis 2024 auf voraussichtlich rund 20.300 Wohnungen erhöhen.

Geplante Entwicklung des Wohnungsbestands







Damit die SWSG in Zukunft deutlich mehr Wohnungen bewirtschaften kann, setzt sie auf eine sinnvolle Mischung von hohen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten. Dementsprechend erreichen die Investitionen in den eigenen Bestand in den kommenden Jahren neue Höchstwerte (in Mio. €). Auch der Blick in die Vergangenheit belegt, dass sich diese Tendenz bereits in den vergangenen Jahren erkennen ließ: Noch nie hat die SWSG so viel Geld investiert wie im Geschäftsjahr 2018.

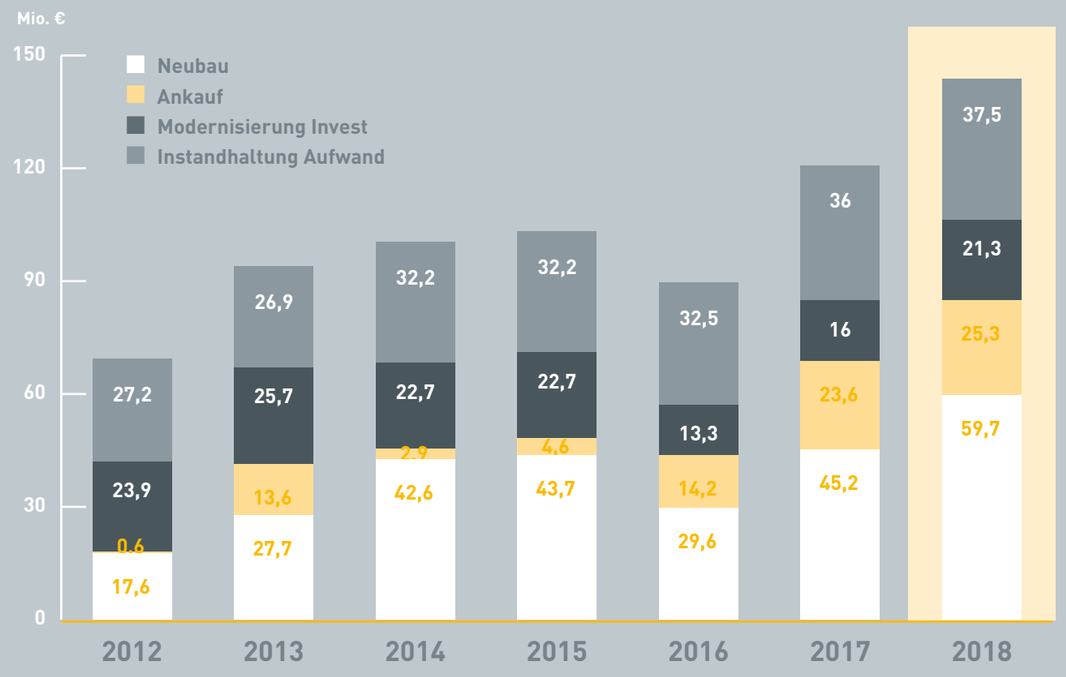
Eine wichtige Rolle bei der Bestandserweiterung spielt die Entwicklung von – eigenen wie angekauften – bebauten und unbebauten Grundstücken. Jedes Quartier wird im Zuge dessen differenziert betrachtet. Während beispielsweise beim Ankauf ein Teil der Objekte direkt in den bewirtschafteten Bestand übergeht, erfolgen auf anderen Grundstücken umfangreiche Modernisierungsarbeiten oder Neubaumaßnahmen. Letzteres trifft auch auf die Entwicklung eigener, bereits bebauter Grundstücke zu.

Ein weiterer wichtiger Mosaikstein zur Erreichung der ambitionierten Neubauziele ist deshalb die passgenaue Planung: Bei Projektentwicklungen auf eigenen Grundstücken schafft die SWSG eine Steigerung der Wohnfläche um nahezu 100 Prozent.

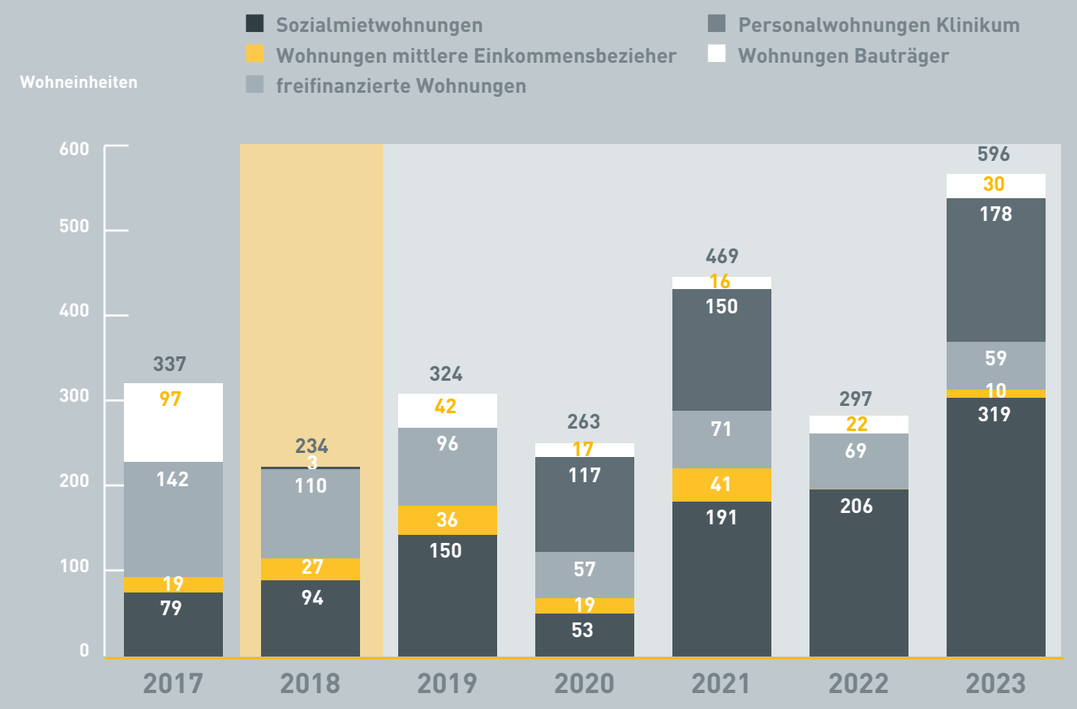
Generell wirkt die SWSG mit Hilfe ihres ambitionierten Neubau- und Modernisierungsprogrammes auf eine ausgewogene Mischung innerhalb der Quartiere hin. Vor allem die Neubauaktivitäten spielen hierbei eine tragende (Doppel-)Rolle für die erfolgreiche Erweiterung der Bestandserweiterung bei gleichzeitiger Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in den SWSG-Quartieren. So gehen die Planungen von 2017 bis 2023 von circa 2.530 fertiggestellten Neubauwohnungen aus.

Trotz des immensen Bauvolumens verliert die SWSG nicht den Blick fürs Ganze. Gemäß dem Credo „Wohnen für alle" entwickelt das Wohnungsunternehmen unterschiedliche Angebote und unterschiedliche Wohnungsgrößen für die individuellen Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen.

Investitionen und Instandhaltungsaufwand in den eigenen Mietwohnungsbestand

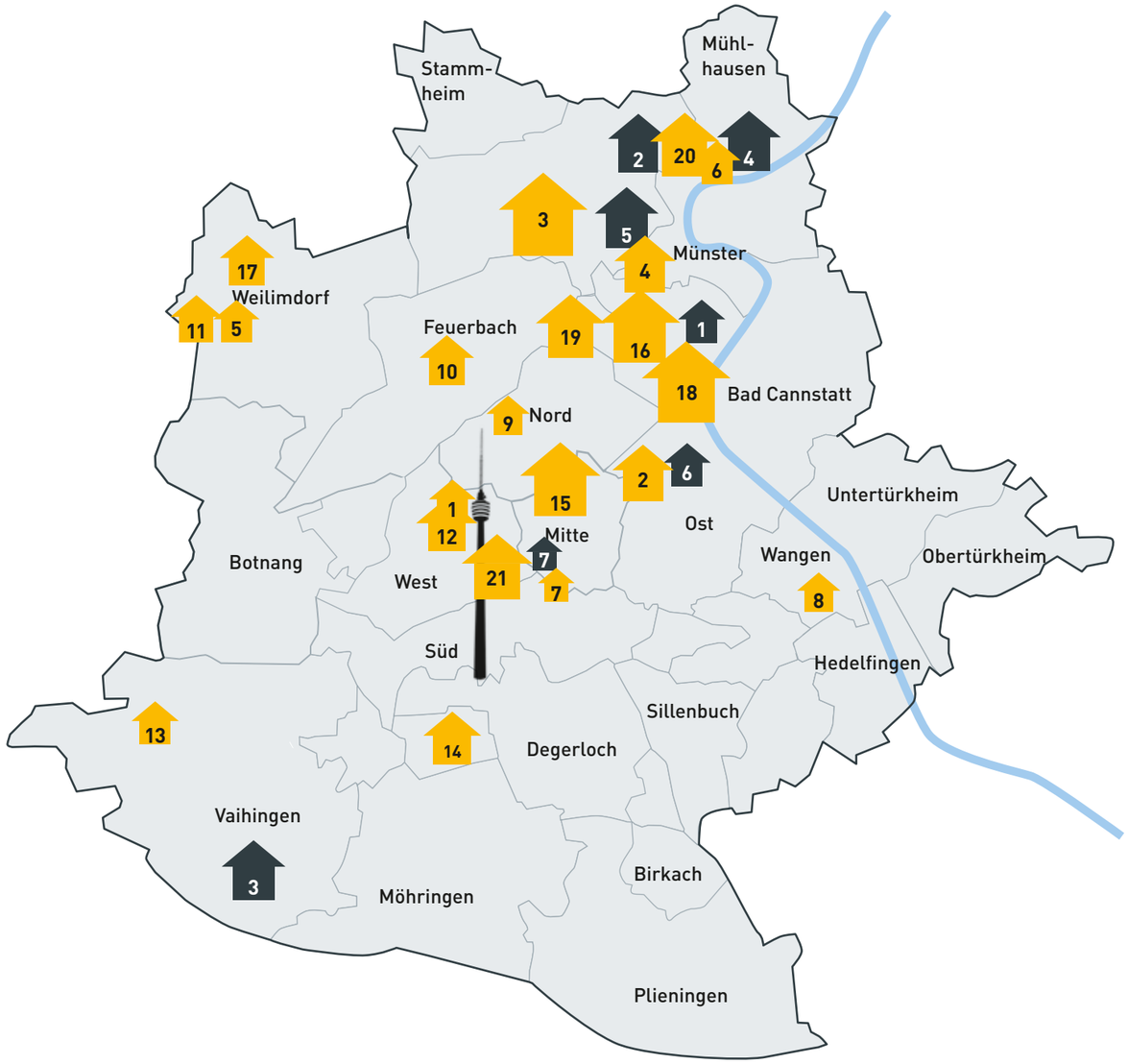


Realisierte und geplante Fertigstellungen Neubau bis 2023



WO DIE SWSG AKTUELL NEU BAUT

Auf diesen Baustellen in Stuttgart entstehen preiswerte Wohnungen.



■ **fertiggestellt 2018 | 234 Wohnungen**

■ **2019 in Bau | 1.212 Wohnungen**



Am Römerkastell

19 Mietwohnungen, davon
18 Sozialmietwohnungen
1 frei finanzierte Mietwohnung
1 Begegnungsstätte

Fertigstellung 2018



Zazenhäuser Straße

52 Mietwohnungen, davon
38 frei finanzierte Mietwohnungen
14 Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2018



Rohrer Höhe

35 Mietwohnungen, davon
19 Sozialmietwohnungen
16 frei finanzierte Mietwohnungen

Fertigstellung 2018



Stichlingweg

72 Mietwohnungen, davon
24 Sozialmietwohnungen
35 frei finanzierte Mietwohnungen
13 Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2018



Fürfelder Straße

34 Mietwohnungen, davon
17 Sozialmietwohnungen
17 frei finanzierte Mietwohnungen

Fertigstellung 2018



Hackstraße

Umnutzung
16 Sozialmietwohnungen

Fertigstellung 2018



Pfarrstraße

Umnutzung
3 frei finanzierte Mietwohnungen

Fertigstellung 2018



Wernlinstraße

Umnutzung
10 Sozialmietwohnungen

Fertigstellung 2020



Rotenbergstraße

39 Wohnungen, davon
20 Sozialmietwohnungen
3 frei finanzierte Mietwohnungen
16 Eigentumswohnungen

Fertigstellung 2021



Keltersiedlung

180 Mietwohnungen, davon
94 Sozialmietwohnungen
86 frei finanzierte Mietwohnungen

Fertigstellung 2021



Balthasar-Neumann-Straße

31 Mietwohnungen, davon
10 Sozialmietwohnungen
14 frei finanzierte Mietwohnungen
7 für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2021



Hausenring

18 Sozialmietwohnungen

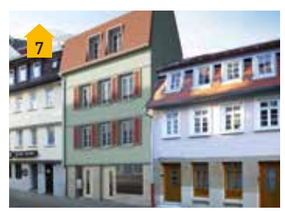
Fertigstellung 2021



Suttnerstraße

22 Sozialmietwohnungen

Fertigstellung 2021



Jakobstraße

3 frei finanzierte Mietwohnungen

Fertigstellung 2019



Gingener Straße
11 Sozialmietwohnungen

Fertigstellung 2019



Birkenwaldstraße
Umnutzung
23 Sozialmietwohnungen

Fertigstellung 2019



Lübecker Straße
161 Mietwohnungen, davon
80 frei finanzierte Mietwohnungen
51 Sozialmietwohnungen
30 für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2019



Hausenring
32 Mietwohnungen, davon
16 frei finanzierte Mietwohnungen
10 Sozialmietwohnungen
6 für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2019



Olgaareal
28 Sozialmietwohnungen, davon 14 mittelbar belegt

Fertigstellung 2019



Theoderichweg
59 Eigentumswohnungen (1. BA)

Fertigstellung 2019



Zazenhäuser Straße
27 Sozialmietwohnungen

Fertigstellung 2019



Senefelder Straße
117 Personalmietwohnungen für das Klinikum

Fertigstellung 2020



Klagenfurter Straße
28 Wohneinheiten, davon
18 Sozialmietwohnungen
5 frei finanzierte Mietwohnungen
5 für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2020



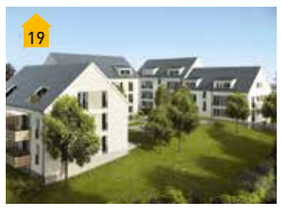
Hohenfriedberger Straße
39 Mietwohnungen, davon
18 frei finanzierte Mietwohnungen
15 Sozialmietwohnungen
6 für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2020



Düsseldorfer Straße
128 Mietwohnungen, davon
57 Sozialmietwohnungen
51 frei finanzierte Mietwohnungen
20 für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2020/21



Kaindlstraße
29 Mietwohnungen, davon
14 frei finanzierte Mietwohnungen
10 Sozialmietwohnungen
5 für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2020



Hansaareal
38 Mietwohnungen, davon
21 Sozialmietwohnungen
17 für mittlere Einkommensbezieher

Fertigstellung 2021



Baufeld 1 Bürgerhospital
Umnutzung
137 Mietwohnungen, davon
134 Sozialmietwohnungen (ca. 50 % mittelbar belegt)
3 frei finanzierte Mietwohnungen

Fertigstellung 2021

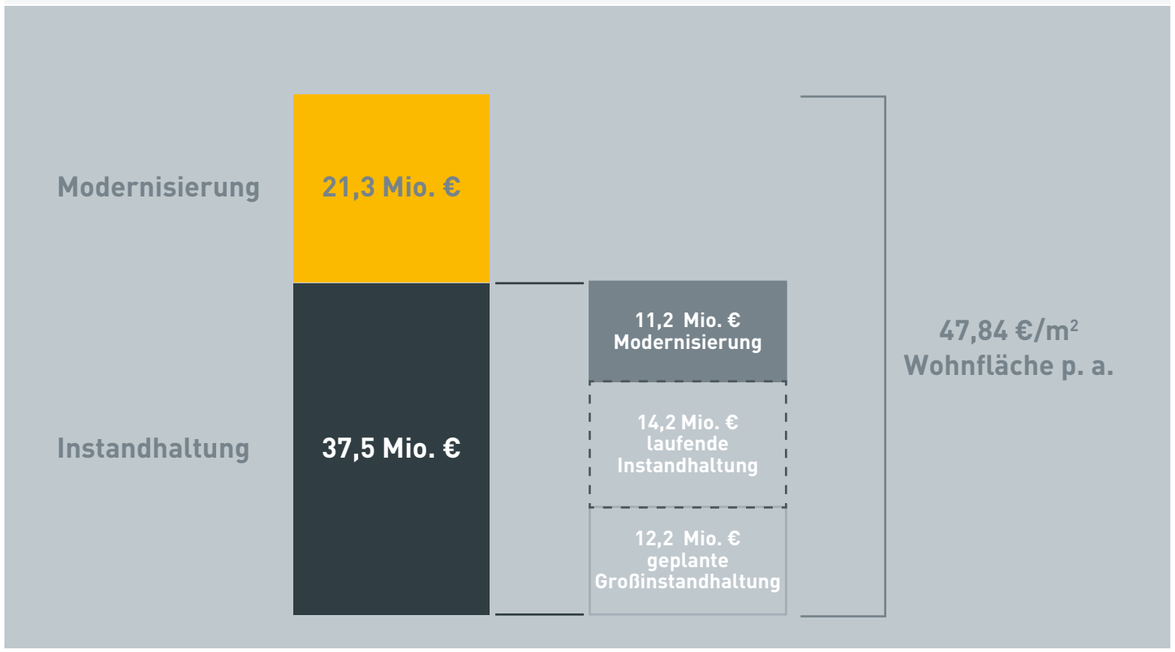
Nachhaltige Erneuerung des Bestandes

Neben dem Neubau von Wohnungen ist die nachhaltige Erneuerung des Bestandes eines der wesentlichen Unternehmensziele der SWSG. Da gut zwei Drittel der rund 18.500 Wohnungen vor 1975 erbaut worden sind und gut ein Drittel noch größtenteils unsaniert ist, unternimmt die SWSG große Anstrengungen, um die Qualität ihres Wohnungsbestandes weiter zu verbessern. Die betreffenden Objekte weisen häufig bauliche Mängel auf oder erfüllen nicht die heutigen Basisanforderungen. Bei allen Projekten der Bestandsentwicklung ist die SWSG bestrebt, eine vernünftige Balance zwischen Sozialverträglichkeit, energetischer Optimierung und Wirtschaftlichkeit zu realisieren. Eine individuelle Grundrissgestaltung und zeitgemäße, funktionale Ausstattung zu bezahlbaren Mieten: Die Ansprüche an den passgenauen Wohnraum sind je nach Zielgruppe sehr unterschiedlich. Neben den eigenen vier Wänden entscheiden aber auch Umweltaspekte und das Wohnumfeld darüber, wie zufrieden Mieter mit ihrer Wohnung sind. Die konsequente bauliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestands ist deshalb im Sinne einer nachhaltigen Bestandsstrategie unumgänglich. Durch überdurchschnittlich hohe Investitionen in den Wohnungsbestand ist die SWSG in der Lage, ihren Wohnungsbestand an die zeitgemäßen Wohnbedürfnisse anzupassen. Jährlich strebt die SWSG eine Sanierungsquote von 1,5 bis zwei Prozent an.

Wichtiger Baustein: Instandhaltung des Bestandes

Ein ebenfalls wichtiger Bestandteil der langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie sind seit Jahren die höheren Aufwendungen für die Instandhaltung. Diese betrifft alle Ausgaben rund um die Themen Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung. Also all die kleineren und größeren Maßnahmen, die im Zusammenspiel dafür sorgen, dass die Mieter sorgenfrei ihr Zuhause genießen können. Um langfristig lebenswerten Wohnraum anbieten zu können, ist es das strategische Ziel der SWSG, mehr für den Bestand aufzuwenden, als durch Abschreibung an Werteverzehr bilanziell berücksichtigt wird. Die Abschreibung stellt im handelsrechtlichen Abschluss den näherungsweisen altersbedingten Werteverzehr von Wohnungen dar. Bei der Ermittlung der Abschreibung unterstellt die SWSG in aller Regel eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Wohnungen von 50 Jahren, so dass p. a. 2 % der Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abgeschrieben werden. Durch den überproportionalen Aufwandsanteil der Bestandsinvestitionen bilden sich stille Reserven.

Modernisierung und Instandhaltung 2018



Thomas Fuhrmann hält am Wachstumskurs fest

Neuer Aufsichtsratsvorsitzender unterstützt tragende Rolle der SWSG in der Wohnungspolitik

Seit Anfang Mai 2019 hat die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft einen neuen Aufsichtsratsvorsitzenden. Bürgermeister Thomas Fuhrmann leitet das Kontrollgremium des kommunalen Wohnungsunternehmens. Fuhrmann folgt auf den ehemaligen Ersten Bürgermeister Michael Föll, der das Stuttgarter Rathaus in Richtung Kultusministerium verlassen hat. Nach dem Wechsel seines Vorgängers wurde Fuhrmann Mitte März 2019 neuer Bürgermeister für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen der Landeshauptstadt Stuttgart. Mit seinem Amtsantritt gehörte der Stuttgarter Rechtsanwalt dem Aufsichtsrat der SWSG für kurze Zeit bereits als einfaches Mitglied an. Für den neuen Finanzbürgermeister Fuhrmann steht ganz klar im Vordergrund, den Wohnungsbau in seiner Heimatstadt gezielt zu beschleunigen. Ein wirksames Instrument dafür ist für ihn die SWSG.

„Die SWSG leistet mit ihrer enorm hohen Investitionsrate einen unverzichtbaren Beitrag für mehr und preiswerten Wohnraum in Stuttgart“, sagt Fuhrmann. Entsprechend unterstützt der Finanzbürgermeister und Aufsichtsrat auch ausdrücklich den Wachstumskurs der SWSG: „Wichtig ist, dass eine starke SWSG weiterhin die tragende Rolle in der Wohnungsbaupolitik Stuttgarts spielt und mit unterschiedlichen Ansätzen ihren Wachstumskurs fortsetzt“, sagt Fuhrmann. Ein wichtiger Aspekt dabei war bislang der Verzicht auf eine Ausschüttung des SWSG-Überschusses an die Landeshauptstadt als Eigentümerin. Fuhrmann sieht aktuell keinen Grund, daran etwas zu ändern: „Ihre Gewinne sollen der SWSG erhalten bleiben, solange der städtische Haushalt das auch weiterhin ermöglicht“, sagt Fuhrmann: „Diese Summen sind in die Neubauten, Modernisierungen und Instandhaltungen der SWSG sehr gut investiert. Es kommt somit den Mieterinnen und Mietern, attraktiven Quartieren und einer lebenswerten Stadt zugute. Denn die SWSG ist ein Plus für ganz Stuttgart.“



Thomas Fuhrmann Bürgermeister



LAGE-BERICHT
2018



A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unser Geschäftsmodell

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 18.500 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 mehr als 85 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 unsere 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 dem „Stuttgarter Weg“ 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, soweit 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 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 geförderter Wohnraum geschaffen werden. Die Landeshauptstadt hat dazu ein „Bündnis für Wohnen“ ins Leben gerufen, dem sich die SWSG ebenso wie dem Programm „Wohnen in Stuttgart“ verpflichtet fühlt.

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zahlreiche politische Ereignisse, wie der Rücktritt von Bundeskanzlerin Angela Merkel als Parteivorsitzende im Herbst, die Präsidentschaftswahlen in Tschechien und Russland, Parlamentswahlen in Italien, Ungarn und Schweden, die immer noch andauernden Brexit-Verhandlungen Großbritanniens mit der EU und weltpolitische Krisenherde prägten das Jahr 2018. Viele dieser Ereignisse wären in der Lage gewesen, die weltwirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. In vielen Schwellenländern resultieren hohe Schulden, steigende Inflation und geringes Wachstum in brisanten Wirtschaftsproblemen. Besonders der starke Währungsverlust in der Türkei, Argentinien, Indien, Indonesien und Brasilien hat einen negativen Einfluss auf die konjunkturelle Lage in der Welt. Dennoch hat sich die Weltwirtschaft laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie insgesamt positiv entwickelt. In den Vereinigten Staaten von Amerika hat die Konjunktur weiter an Dynamik gewonnen. Chinas Wirtschaft ist in 2018 nur um 6,5 % gewachsen, so wenig wie seit Ausbruch der Finanzkrise nicht mehr. In den 28 EU-Mitgliedsstaaten belief sich das Defizit im Verhältnis zum BIP auf 0,6 %, ein Anstieg von 0,2 % gegenüber 0,4 % im Vorquartal.

Im Ergebnis wird das globale Wachstum 2018 geringfügig höher ausfallen als im Vorjahr. Nach einem Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 3,6 % in 2017 prognostiziert die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) einen Anstieg um 3,7 % für 2018. Für die Jahre 2019 und 2020 geht die OECD von einer Wachstumsrate von 3,5 % 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 2018 durch ein moderates Wirtschaftswachstum geprägt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte BIP 2018 um 1,5 % im Vorjahresvergleich gestiegen. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen. Die staatlichen Haushalte erzielten im abgelaufenen Jahr einen Rekordüberschuss. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts erwirtschaftete der Staat zum fünften Mal in Folge einen Überschuss im Jahr 2018 in Höhe von 59,2 Milliarden €, rund 25 Milliarden € mehr als im Vorjahr. Im Ergebnis ist die Bundesrepublik erneut weit von der Defizit-Obergrenze der Europäischen Verträge (Maastricht) von 3,0 % des BIP entfernt.

In Deutschland kamen positive Impulse erneut in erster Linie aus dem Binnenmarkt. So stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 1,0 % im Vorjahresvergleich. Demgegenüber entwickelte sich der staatliche Konsum 2018 mit einem Plus von 1,1 % unterdurchschnittlich. Die Bauinvestitionen trugen mit einem kräftigen Anstieg, insbesondere im Wohnungsbau, von 3,0 % einen erheblichen Teil zur Stärkung der deutschen Wirtschaft bei. Den stärksten Anstieg gab es im Baugewerbe (+3,6 %), gefolgt vom Bereich Information und Kommunikation (+3,7 %) und von den Dienstleistungsbereichen (+1,3 %). Die Differenz zwischen den Exporten und Importen hatte ebenfalls einen positiven Effekt auf das BIP-Wachstum.

Auch 2019 dürfte der private Konsum weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in den vorangegangenen Jahren. Der ungebrochene Beschäftigungsausbau und die Ausweitung von Sozialleistungen treiben den Konsum. Hingegen dürfte eine höhere Inflation den Zuwachs bremsen. Im Ergebnis rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2019 mit einem Wachstum des privaten Konsums von 1,8 %. Bei den Konsumausgaben des Staates, die vom Statistischen Bundesamt für 2016 auf 3,7 % beziffert wurden, rechnet die Gemeinschaftsprognose für 2018 und 2019 mit Wachstumsraten von real 1,6 % beziehungsweise 1,8 %. Auch 2019 wird die Zuwachsrate aller Voraussicht nach stabil bleiben.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs 2018 um 1,1 %. Der Wert ist gegenüber 2017 um 0,3 % leicht gesunken. Traditionell liegt die Wachstumsrate leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

In Baden-Württemberg prognostiziert die Landesbank Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,8 % in 2019. Damit liegt das BIP Baden-Württembergs leicht unter dem Bundesdurchschnitt (1,9 %). Die Wirtschaft Baden-Württembergs befindet sich derzeit noch 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. Die Industrie rechnet weiterhin mit steigenden Exporten, jedoch werden die Nachfrageimpulse aus Asien und Europa schwächer. 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. Europa ist der wichtigste Handelspartner der baden-württembergischen Wirtschaft. Zwei Drittel der gesamten Ausfuhren entfallen auf die europäischen Länder. Im ersten Halbjahr 2018 nahmen die Ausfuhren in das europäische Ausland um 5,4 % zum Vorjahresvergleichszeitraum zu.

Das Geschäftsklima in Baden-Württemberg kühlte sich zwar ab, blieb aber weiterhin oberhalb des langfristigen Mittelwerts. Insgesamt kann die Lage weiterhin als gut bezeichnet werden. Bei der Einschätzung der Geschäftsaussichten machte sich jedoch Skepsis breit. Der aktualisierte Frühindikator für die Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts (nicht saison- und kalenderbereinigte vierteljährliche Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahresquartal) im Südwesten deutete – bei einem bis Mai 2019 reichenden Prognosehorizont – ebenfalls auf eine verhaltene Entwicklung hin. Die verhaltene Tendenz in den Bereichen Konsum, Handel, Dienstleistungen, aber auch in der Bauwirtschaft wird sich aller Voraussicht nach fortsetzen.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich unverändert positiv. Die Berechnungen des Statistischen Bundesamts verzeichneten für 2018 den höchsten Stand an Erwerbstätigen seit der deutschen Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von 44,8 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 2018 bei 1,34 Millionen Personen. Auch in Baden-Württemberg entwickelte sich die Beschäftigung 2018 weiterhin dynamisch. Laut Statistischem Landesamt nahm die Zahl der Erwerbstätigen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 80.400 Personen bzw. 1,3 % zu.

Die Zahl der Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich Stand Ende Dezember 2018 auf rund 185.500 Personen und hat sich damit gegenüber dem Stand Dezember 2017 um ca. 10.500 Personen vermindert. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bewegte sich die auf alle zivilen Erwerbspersonen bezogene Arbeitslosenquote per November 2018 auf dem Niveau des Vorjahres. Sie betrug durchschnittlich 3,2 % und war der niedrigste Wert seit der ersten Berechnung dieser Quote im Jahr 1994 (bundesweit 5,2 %). Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland im Jahr 2018 im Durchschnitt um 1,3 % gestiegen.

Die Bundesagentur für Arbeit verzeichnete für die Landeshauptstadt im Dezember 2018 insgesamt 13.334 Menschen ohne Arbeit. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 3,9 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Dezember 2018 gegenüber Dezember 2017 um 1,7 %. Im Ergebnis wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % damit nicht überschritten. Wesentliche Treiber für diesen deutlichen Anstieg der Jahresteuerungsrate waren die Energiepreise: Energieprodukte verteuerten sich 2018 gegenüber 2017 um 4,9 % und damit stärker als ein Jahr zuvor (2017 +3,1 % gegenüber 2016). Am stärksten erhöhten sich 2018 die Preise für leichtes Heizöl (+21,7 %) und Kraftstoff (+7,8 %).

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2019 einen Anstieg der Verbraucherpreise gegenüber dem Niveau von 2018 von 1,6 % bis 2,1 %. Die Reallöhne verzeichneten bundesweit zwischen den Quartalen Q3/2017 und Q3/2018 einen

Anstieg von 1,5 %. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, betrug der nominale, nicht preisbereinigte Verdienstanstieg 3,6 %. Baden-Württemberg verzeichnete ebenfalls einen Anstieg in diesem Zeitraum (+1,3 %). Die Reallohnsteigerung fiel damit höher aus als noch im ersten Halbjahr 2018. Ursächlich waren insbesondere höhere Zuwächse bei den Nominallöhnen.

Das Statistische Landesamt verzeichnete Ende 2017 in Baden-Württemberg mit 11.023.425 Einwohnern zum wiederholten Male einen neuen Bevölkerungshöchststand. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Einwohnerzahl des Landes um rund 71.532 Personen zu. Für 2018 liegen die Einwohnerzahlen für das dritte Quartal vor. In den ersten drei Quartalen 2018 stieg die Einwohnerzahl weiter um 43.214 auf 11.066.639 Personen.

In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2017 107.375 Kinder lebend geboren. Damit lag die Zahl der Lebendgeborenen weiterhin auf einem relativ hohen Niveau und lediglich geringfügig niedriger als 2016 (107.489). In den fünf Jahren zuvor ist die Geborenenzahl dagegen stetig angestiegen. Ungeachtet dessen lag die Geburtenrate auch 2017 unter dem für eine Bestandserhaltung der Bevölkerung erforderlichen Durchschnittswert von 2,1 (1,57) Kindern pro Frau. Der baden-württembergische Bevölkerungszuwachs ist daher primär Wanderungsgewinnen aus dem Ausland zuzuschreiben. Nachdem 2016 erstmals seit 2005 ein positiver Geburtensaldo erzielt wurde (plus 848), gab es 2017 ein Geburtendefizit von –1.745.

Aufgrund des kontinuierlichen Wirtschaftswachstums und des unverändert positiven 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 Balkanroute jedoch deutlich zurückgegangen. Im April 2018 wurden 10.999 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge in der Ersterfassung registriert, insgesamt waren es von Januar bis April 2018 54.790 Flüchtlinge. Ein direkter Vergleich zum Vorjahr ist nicht möglich, da seit Mai 2018 keine Angaben mehr zu den erstmals registrierten Flüchtlingen in Deutschland gemacht werden.

Die US-Notenbank Fed hat im Dezember zum vierten Mal in 2018 den Leitzins um 0,25 Punkt heraufgesetzt und damit den Zins auf einen Korridor von 2,25 bis 2,5 % erhöht. Für das kommende Jahr rechnet die Fed allerdings nur noch mit zwei Zinsanhebungen. Im Jahr 2020 dürfte dann aller Voraussicht nach eine weitere Erhöhung folgen.

Auch 2018 hat die EZB unverändert an ihrer lockeren Geldpolitik festgehalten. Bereits seit März 2016 liegt der Leitzins bei einem historischen Tief von 0,00 %. Allerdings wurde Ende 2018 die expansive Geldpolitik beendet. Das Anleihekaufprogramm zum Kauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren ist zum Jahresende ausgelaufen. Die Kommunikation der EZB lässt jedoch den Schluss zu, dass eine massive Zinswende für das gesamte Eurosystem vorerst nicht ansteht. Die Geldpolitik hatte auch 2018 unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen. Derzeit beträgt der aktuelle Effektivzinssatz für Baudarlehen mit zehnjähriger Bindung 1,16 %. Für das Jahr 2019 rechnen die Experten unverändert nicht mit einer Zinswende hin zu marktwirtschaftlich determinierten Zinssätzen. Hinsichtlich des verhältnismäßig hohen Niveaus der Teuerungsrate, der Leitzinserhöhungen in den USA und einer verlangsamten Konjunktur in Europa und im Welthandel gehen Zinsexperten von einer moderaten Steigerung der Zinsen im zweiten Halbjahr 2019 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, der von steigenden Mieten und Immobilienpreisen geprägt ist. Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt zur Dämpfung des Nachfragedrucks 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 Stand Dezember 2018 wiederum um 1,6 % erhöht. Dabei wurde der Anstieg der hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten durch die Preissteigerungen für die Umlagen von Zentralheizung und Fernwärme (+3,7 %) sowie Strom (+1,3 %) weiter erhöht. Lediglich die Preise für Gas (–1,4 %) waren niedriger als im Vorjahr.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im November 2018 gegenüber November 2017 um 4,8 %. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren (November 2007 +5,7 %). Gleichzeitig erhöhten sich innerhalb dieses Zeitraums laut Statistischem Bundesamt die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 5,7 % und die für Ausbauarbeiten um 4,0 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es auch bei Erd- und Verbauarbeiten (+7,6 % bzw. 6,3 %), Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+5,3 %) sowie bei den Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+4,9 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum November 2017 bis November 2018 um 4,2 %.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart stiegen die Preise in dem Marktsegment der bebauten Wohnbaugrundstücke weiter an. Im vergangenen Jahr verzeichnete die Landeshauptstadt ein Plus von 11 % bei Einfamilienhäusern, ein Plus von 9 % bei Zwei- und Dreifamilienhäusern sowie ein Plus von 7 % bei Mehrfamilienhäusern. Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit Steigerungen von bis zu 15 % und in einem Stadtteil mit 20 % fortgeschrieben. Im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden die Preise des Bodenrichtwertes mit 10 % bis 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. Der Spitzenwert in der Stuttgarter Halbhöhenlage beträgt 2.800 €/m², der günstigste Wert für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau liegt bei 850,00 €/m². Hohe Grundstückspreise erschweren die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen laut dem Grundstücksmarktbericht 2018 im Vergleich zum Jahr 2016 im Wiederverkauf um durchschnittlich 11,0 % und bei Neubauwohnungen um 8,0 %. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei rund 3.949 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der Durchschnittswert der im Jahr 2017 verkauften Neubaueigentumswohnungen betrug 5.899 € je Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen in Bestandsgebäuden wurden für durchschnittlich 3.386 € je Quadratmeter gehandelt. Der Spitzenpreis von 16.941 € /m² wurde für eine Wohnung in Stuttgart-Nord bezahlt. Gemessen an den Vertragszahlen bildet das Segment Wohnungs- und Teileigentum den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes. Mit 3.474 Verkäufen im Jahr 2017 ergab sich ein Rückgang von 14,0 % gegenüber 2016.

Die Investitionskosten im Wohnungsbau werden neben den Baulandpreisen auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Der Baupreisindex hat sich in Baden-Württemberg seit 2015 von durchschnittlich 100,0 auf 112,3 im November 2018 erhöht. Gerade in Stuttgart ist der Markt für den klassischen Grundbau/Rohbau und die Schlüsselgewerke beim Ausbau wie Elektro-, Heizung- und Sanitärgewerke stark überhitzt. Außerdem erfordert die konsequente Innenentwicklung in der Regel einen besonders 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 Deponien sind im Südwesten so knapp, nicht nur wegen der Großbaustelle Stuttgart 21, sondern auch wegen des allgemeinen Baubooms. In Baden-Württemberg dürften die Betriebe des Bauhauptgewerbes im vergangen Jahr den Umsatz um 8 % auf 15,7 Mrd. € gesteigert haben, bundesweit um ca. 5 %.

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amts der Landeshauptstadt Stuttgart ist die Zahl der Stuttgarter Einwohner zum 31. Dezember 2018 um 2.699 auf den höchsten Stand seit Mitte der 1970er-Jahre gewachsen. Am 31. Dezember 2018 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 614.365 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 und die hohen Zuwanderungszahlen spielen eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung des Wohnungsbedarfs. Hinzu kommt als dritter Faktor die Wanderungsbewegung durch die Migration von Schutzsuchenden, von denen viele in Deutschland bleiben werden. Infolge des Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum deutlich an. Jüngst deutet sich eine Veränderung bezüglich der Binnenwanderung an: Nachdem die Großstädte seit 2005 zunehmend Bevölkerung aus Binnenwanderungen gewonnen haben, lassen diese Zugewinne aus Umzügen innerhalb Deutschlands ab 2011 nach und tendieren seit 2014 erstmals nach einem Jahrzehnt wieder gegen null bzw. wurden sogar negativ. Trotz gesunkener Binnenzuwanderung verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, aber weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse. 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 in den nächsten 10 Jahren jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen geschaffen werden, einerseits angesichts steigender Zuwanderungszahlen und andererseits aufgrund des angestauten Nachholbedarfs der vergangenen Jahre. 2017 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 405.000 Personen. Knapp 70 % der Zuwanderer stammten aus Europa. In den Jahren 2010 bis 2017 sind im Mittel jährlich knapp 475.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

Das Statistische Bundesamt meldete für die Monate Januar bis November 2018 rund 274.600 Genehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude im Bundesgebiet. Die Zahl der Baugenehmigungen von Neubauwohnungen in Wohngebäuden hat sich in den ersten elf Monaten 2018 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,3 % beziehungsweise 3.600 Wohnungen erhöht. Dieser Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen (+4,5 %).

Beständige 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 bis zum Jahr 2030 weiterhin relativ robust. Der Anstieg der Lebenserwartung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen in Stuttgart wohnen. Seit 2017 jedoch pendelt sich das Durchschnittsalter der Einwohner in Stuttgart auf einen Wert von 41,9 Jahren ein. Während dieser Durchschnittswert vergleichsweise unbeweglich erscheint, sind es vor allem die neu zugezogenen jungen Erwachsenen, über 50 % sind zwischen 18 und 30 Jahren alt, und eine hohe Anzahl an Neugeborenen, die für die Veränderung der Altersstruktur in der Stadt sorgen.

Dass Alterung in Stuttgart ein Thema ist, zeigt auch der Blick auf die absoluten Zahlen: Zwischen den Jahren 2000 und 2017 stieg die Zahl der 75-Jährigen und Älteren um über 15.350 auf aktuell rund 59.800 Menschen an. Die Zahl der mindestens 90-Jährigen wird sich von 2014 bis 2030 nahezu verdoppeln. Ende 2018 lebten 191 Personen, die 99 Jahre oder älter waren, 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 2018 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,0 Millionen € (Vorjahr 5,1 Millionen €) für das Geschäftsjahr 2018 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 13,3 Millionen € (Vorjahr 16,0 Millionen €).

Die Gesamtkapitalverzinsung beträgt 2,1 % (Vorjahr 2,6 %) auf das insgesamt eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Der Jahresüberschuss soll in voller Höhe thesauriert werden und somit für zukünftige Investitionen in den Immobilienbestand der Gesellschaft zur Verfügung stehen.

Mit 18.504 eigenen Wohnungen (rund 1.229 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von 5,9 % am Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.571 Wohnungen jede zweite Wohnung (50,7 %) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 411 Gewerbeeinheiten sowie 10.137 Garagen und Stellplätze.

a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich um 3,2 Millionen € auf 147,5 Millionen € (Vorjahr 144,3 Millionen €) gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist auf investitionsbedingte Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Neubauten zurückzuführen.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 7,31 €/m². Die SWSG liegt mit ihren Mieten circa 20 % unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels.

Die durchschnittliche Größe einer SWSG Wohnung betrug Ende 2018 rund 66,4 m².

Die Erlösschmälerungen betragen 1,0 Million € (Vorjahr 1,0 Million €). Davon sind 0,4 Millionen € fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück. Im Jahr 2018 verzeichnete die SWSG 1.059 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 5,8 % und somit knapp unter dem Vorjahresniveau von 6,1 %.

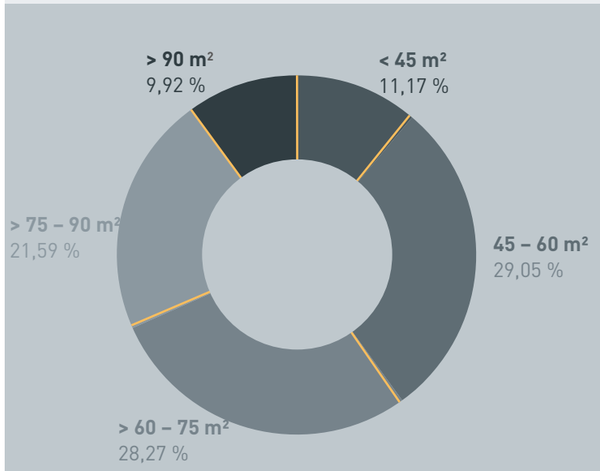
Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 0,8 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 0,8 %). Es wurden Forderungen in Höhe von 0,72 Millionen € (Vorjahr 0,68 Millionen €) wertberichtigt.

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.

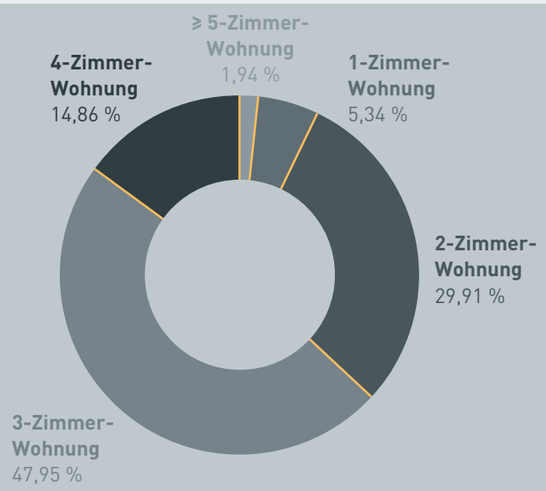
b) Bauträgergeschäft

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich in 2018 auf 2,04 Millionen € (Vorjahr 43,2 Millionen €). Es wurden drei Eigentumswohnungen sowie acht Garagen beziehungsweise Stellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst das Bauträgergeschäft maßgeblich.

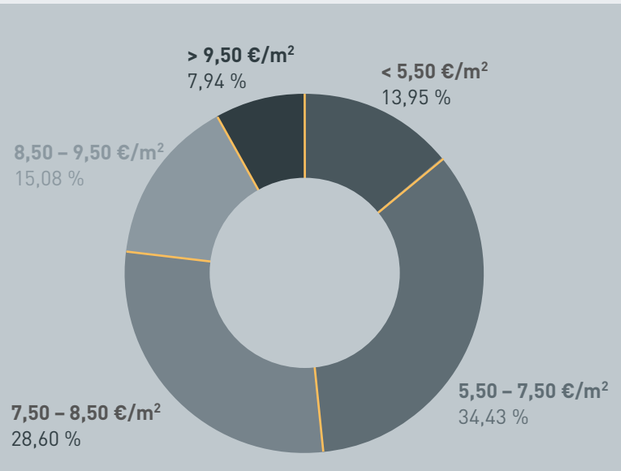
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter



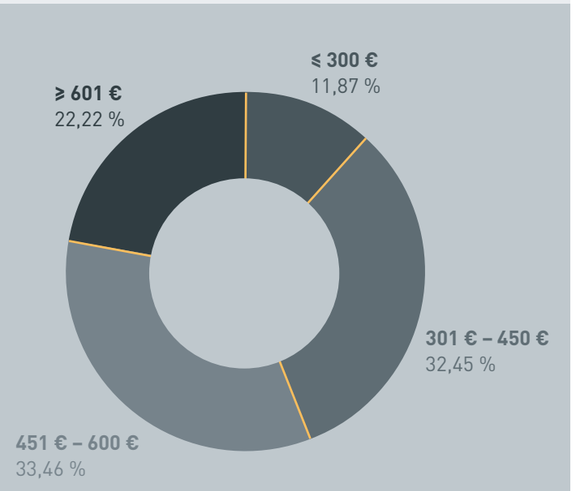
Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Wohnung (Nettokaltmiete)



4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 betrug rund 1,2 Milliarden € (Vorjahr 1,1 Milliarden €). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Erneuerung des Bestands zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 63,3 Millionen € im Vorjahresvergleich. Darüber hinaus verzeichnete die SWSG einen Anstieg des Umlaufvermögens von 56,2 Millionen € um 11,4 Millionen € auf 67,6 Millionen € zum 31. Dezember 2018. Im Ergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um 75,0 Millionen € im Vorjahresvergleich.

a) Vermögensstruktur

	2018 T€	2017 T€
Anlagevermögen	1.105.828	1.042.298
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	46.536	37.589
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.797	8.502
Flüssige Mittel	10.253	10.070
Abgrenzung	171	156
	1.173.585	1.098.615

b) Kapitalstruktur

	2018 T€	2017 T€
Eigenkapital	403.357	390.069
Sonderposten für Investitionszuschüsse	22.025	23.466
Rückstellungen	43.283	46.143
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	602.580	567.572
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	82.936	61.350
Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	19.404	10.015
	1.173.585	1.098.615

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 1.105,1 Millionen € (Vorjahr 1.042,3 Millionen €) ist nahezu vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,4 % (Vorjahr 35,5 %).

c) Investitionen

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 37,5 Millionen € (Vorjahr 36,0 Millionen €) ausgegeben. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 4,2 %. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2018 insgesamt 21,3 Millionen € (Vorjahr 16,0 Millionen €) in Modernisierungen investiert. Es konnten 314 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 128 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 238 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 360 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2018 59,7 Millionen € im Mietwohnungsneubauprogramm investiert. 231 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 205 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 240 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 246 Garagen und Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2018 weitere 635 Mietwohnungen, sechs gewerbliche Einheiten und 477 Garagen bzw. Stellplätze.

Das Immobilienportfolio der SWSG hat sich im Geschäftsjahr 2018 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch Grundstücksankäufe und geringfügige Portfoliobereinigungen. In den Ankauf von unbebauten und bebauten Grundstücken hat die SWSG 25,3 Millionen € investiert. Durch Desinvestitionen (Wohnung) wurden Erlöse in Höhe von 325 T€ erzielt.

2018 hat die SWSG insgesamt 143,8 Millionen € (Vorjahr 120,8 Millionen €) für ihren Bestand aufgewendet.

d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

	2018 T€	2017 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	67.706	64.963
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 91.732	– 75.068
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	24.209	9.579
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.253	10.070

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 Anstieg des Finanzmittelfonds um rund 0,2 Millionen € auf 10,3 Millionen € zum 31. Dezember 2018.

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.

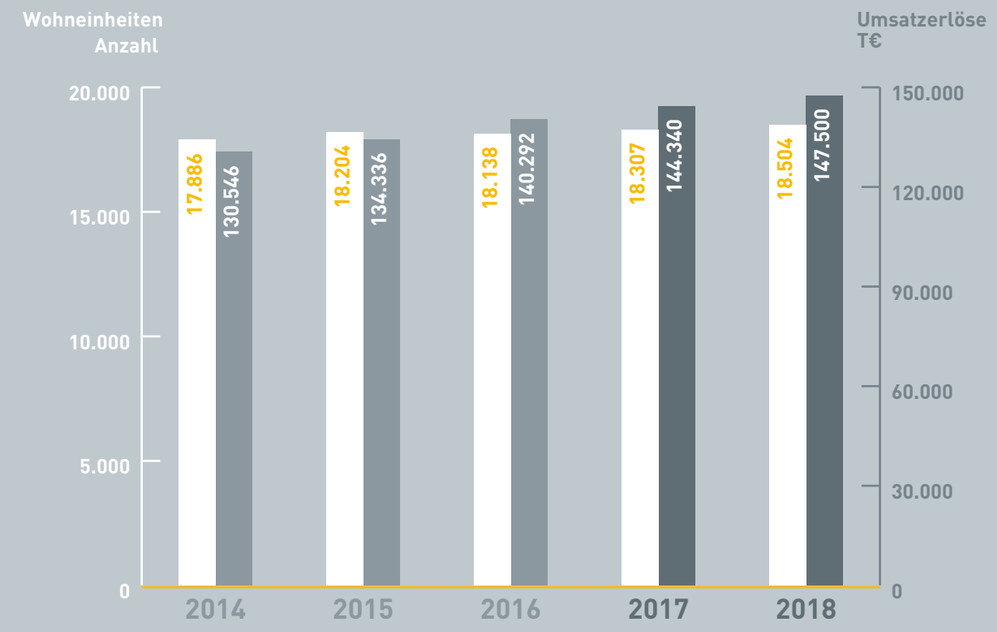
Auf Basis einer umfassenden Analyse des Darlehensportfolios hat die SWSG verschiedene Finanzierungsziele definiert, an denen sie sich bei der Neuaufnahme und der Prolongation von Fremdkapital orientiert.

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

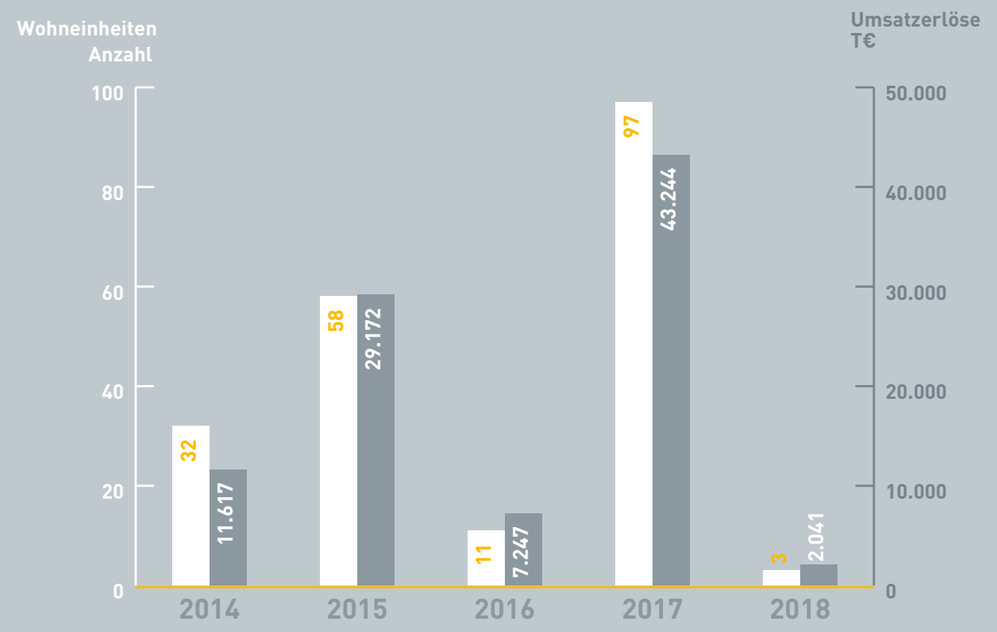
Um Kontrahenten- und Konzentrationsrisiken zu verringern, strebt die SWSG ein diversifiziertes Kreditgeberportfolio („Kernbankenprinzip“) an. Hierzu hat die SWSG in einem internen Rating ihre Finanzierungspartner bewertet und Kategorien mit entsprechenden Handlungsoptionen gebildet.

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.

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2014 – 2018



Entwicklung der Übergaben und der Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft 2014 – 2018



5. Ertragslage

a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

Ertragslage nach Geschäftsbereichen	2018 T€	2017 T€
Operatives Betriebsergebnis		
- aus der Hausbewirtschaftung	12.327	9.824
- aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	3.450	8.908
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	15.777	18.732
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–2.489	–2.689
Jahresüberschuss	13.288	16.043
Einstellung in Gewinnrücklagen	–8.256	–10.899
Bilanzgewinn	5.032	5.144

Der Ergebnisbeitrag aus der Hausbewirtschaftung lag rund 2,5 Millionen € über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Mieterlöse und höhere sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen. Demgegenüber verzeichnete die Hausbewirtschaftung gestiegene Instandhaltungsaufwendungen und erhöhte Betriebskosten.

Im Jahr 2018 wurden drei Einheiten an die Erwerber übergeben (im Vorjahr 97 Einheiten). Aus dem Bauträgergeschäft wurden somit in 2018 Umsatzerlöse in Höhe von 2,04 Millionen € erzielt (im Vorjahr 43,2 Millionen €). Der planmäßige, deutliche Rückgang bei den Umsatzerlösen wird zu Teilen durch die Erträge aus Schadensersatzansprüchen kompensiert. Der Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit ist um rund 5,4 Millionen € von 8,9 Millionen € auf 3,5 Millionen € gesunken.

Der Rückgang des Ergebnisbeitrages aus der Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit konnte teilweise durch den Anstieg des Ergebnisbeitrages aus der Hausbewirtschaftung kompensiert werden. Das operative Betriebsergebnis ist im Ergebnis um 3,0 Millionen € auf 15,8 Millionen € gesunken.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Vorjahresvergleich um 200 T€ verringert.

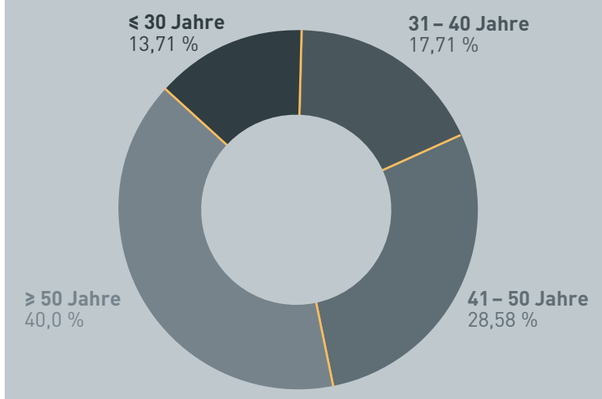
6. Mitarbeiter

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2018 im Jahresdurchschnitt inklusive der Geschäftsführung 161 Mitarbeiter (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Darüber hinaus waren fünf Auszubildende und vier Studenten der Dualen Hochschule Baden-Württemberg bei der SWSG tätig sowie zwei Trainees und ein Werkstudent.

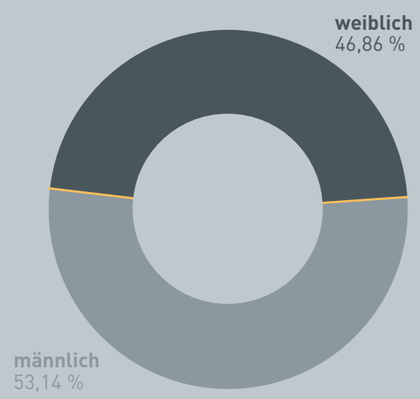
Der Personalaufwand betrug 13,8 Millionen €. Neben Löhnen und Gehältern beeinflusst die Zuführung zu den unmittelbaren und mittelbaren Pensionsverpflichtungen den Personalaufwand deutlich. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.

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

Altersstruktur der Belegschaft



Mitarbeiter nach Geschlecht



C. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

1. Risiko- und Chancenbericht

Um den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen rechtzeitig erkennen zu können, ist bei der SWSG ein Überwachungssystem im Sinne des § 91 Abs. 2 AktG etabliert. Ausgehend von Unternehmenszielen und Strategie, der Struktur des Risikomanagements und den Methoden zur Risikobegrenzung, wurde eine Vorgehensweise zur Umsetzung des Überwachungssystems festgelegt. Das Risikomanagement identifiziert, analysiert und bewertet potenzielle Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mittel- und langfristig gefährden können. Sämtliche bei der SWSG identifizierten Risiken werden mit bereits vorhandenen Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen entlang der Wertschöpfungskette und bei Bedarf auch mit weiteren konkreten Handlungsbedarfen versehen. Auf dieser Basis werden halbjährlich Risikoberichte erstellt und in den Gremien behandelt. Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken und Chancen der SWSG dargestellt.

a) Operative Risiken

Das Investitionsprogramm der SWSG beinhaltet die jährliche Modernisierung von 200 bis 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.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt in 2019 voraussichtlich mit 4,7 Millionen € zu den Mietererlösen bei. Hier besteht das Risiko, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist.

Aufgrund der hohen Aufwendungen für die Unterhaltung des Portfolios sowie der hohen Investitionsquote spielt die Entwicklung der Baukosten eine maßgebliche Rolle bei der Wirtschaftlichkeit. Die 2017 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren. Diese extremen Baukostenerhöhungen können nur begrenzt durch höhere Mieten im Vermietungsgeschäft oder durch höhere Verkaufspreise im Bauträgergeschäft kompensiert werden. Bereits projektierte Maßnahmen müssen dementsprechend nachgeplant und nachkalkuliert werden, was zum Teil zu Verschiebungen im Bauzeitenplan führt.

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

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

Im Bereich der Instandhaltung bleibt somit dauerhaft das Risiko eines Organisationsverschuldens bestehen.

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

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.

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.

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

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

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

b) Strategische Risiken

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

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

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

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

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

c) Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen

Von besonders großer Kostenwirkung für den Bestand sind neue, kaum plan- und einschätzbare gesetzliche Neuregelungen. Sollten eventuell geplante Vorschriften aus der Gefahrstoffverordnung über die Umsetzung in den Ländern zu anlassbezogenen Ausbaupflichten von unbeschädigten, 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.

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.

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.

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 sind hier zu nennen. Da die Verordnungen immer mehr Verantwortung auf die Wohnungseigentümer verlagern, steigt das Risiko von Fehlern aus den Kontroll- und Betreiberpflichten (Organisationsverschulden).

Die Auswirkungen potenzieller Änderungen wie etwa beim Brandschutz von Wärmedämmverbundsystemen, bei der Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie oder der DIN zum Schallschutz bergen Risiken bei den Betreiberpflichten hinsichtlich der Kontrolle sowie Inspektion und Wartung von Anlagen.

d) Finanzrisiken

Um dem Anstieg von Forderungen frühzeitig entgegenzuwirken und somit Forderungsausfälle zu vermeiden, sind große Anstrengungen nötig. Restriktive Vorgaben des Gesetzgebers bei der Festlegung angemessener Vorauszahlungen lassen insbesondere Forderungen aus Betriebskosten entstehen. Ein erhöhter Mietausfall infolge eines möglichen krisenbedingten Wegfalls von Arbeitsplätzen in der Region ist aktuell nicht zu befürchten. Eine allgemein schlechtere Zahlungsmoral könnte aber höhere Mietausfälle als bisher bewirken. Diesem Risiko wirkt die SWSG mit ihrem Forderungsmanagement und 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.

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

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

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

e) Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

f) Gesamtaussage

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

2. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich unverändert positiv. Für 2019 ist ein Umsatz zwischen 180,0 und 182,0 Millionen €, ein Bilanzgewinn in der Bandbreite zwischen 5,5 und 6,0 Millionen € sowie ein Jahresüberschuss von etwa 14,0 Millionen € geplant. Die Gesamtkapitalverzinsung wird auf dem Niveau von 2018 prognostiziert.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2019 planmäßig um rund 3,0 % beziehungsweise 4,4 Millionen € steigen. Die Nettomieterlöse steigen dabei um rund 3,8 Millionen €. 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 in 2019 fortgeführt. 2019 erfolgt der Baubeginn von 450 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 2019 insgesamt 38,0 Mio. € veranschlagt. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

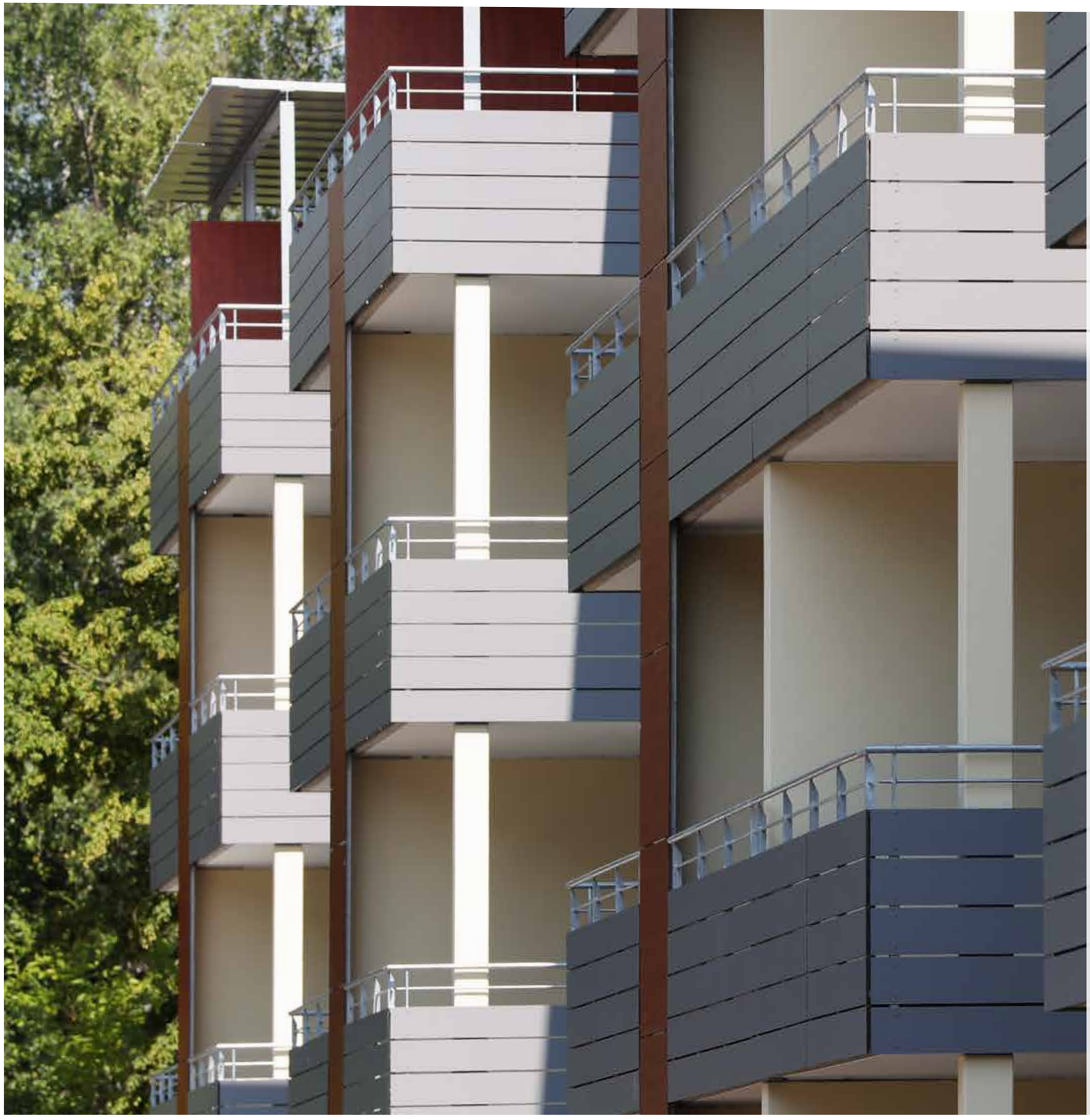
Für 2019 plant die SWSG die Fertigstellung und Übergabe von 59 Wohneinheiten im Bauträgersegment. Darüber hinaus wird die SWSG durch geringfügige Anlagenverkäufe ihr Immobilienportfolio auch zukünftig weiter optimieren.

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

Stuttgart, 8. März 2019

Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi gez. Helmuth Caesar



JAHRES-ABSCHLUSS
2018

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2018

Aktiva

	EUR	EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	570.801,00		513.662,00
2. Geleistete Anzahlungen	152.420,41		0,00
		723.221,41	513.662,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	955.415.957,61		914.543.247,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.523.274,17		34.311.968,87
3. Grundstücke ohne Bauten	13.468.078,21		7.967.934,18
4. Bauten auf fremden Grundstücken	456.530,00		529.482,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	567.080,00		0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	458.432,00		472.005,00
7. Anlagen im Bau	93.077.756,88		81.509.904,22
8. Bauvorbereitungskosten	3.446.354,48		2.449.607,44
9. Geleistete Anzahlungen	1.691.598,39		0,00
		1.105.105.061,74	1.041.784.148,81
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		0,00	0,00
		1.105.828.283,15	1.042.297.810,81
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	819.680,00		0,00
2. Bauvorbereitungskosten	198.133,82		20.280,44
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	13.305.524,48		8.827.000,76
4. Unfertige Leistungen	32.147.099,71		28.669.283,00
5. Andere Vorräte	65.381,09		72.566,11
		46.535.819,10	37.589.130,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	875.282,45		1.010.417,25
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.124.191,29		2.691.852,86
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	255.291,68		0,00
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		32.839,19
5. Sonstige Vermögensgegenstände	7.542.461,36		4.767.026,18
		10.797.226,78	8.502.135,48
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		10.253.034,76	10.069.676,57
		67.586.080,64	56.160.942,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	111.279,00		119.376,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	59.821,99		37.169,55
		171.100,99	156.545,55
		1.173.585.464,78	1.098.615.298,72

Passiva

	EUR	EUR	31.12.2017 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	111.900.000,00		107.600.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	205.700.000,00		196.600.000,00
		347.600.000,00	334.200.000,00
IV. Bilanzgewinn		5.032.404,34	5.144.207,64
		403.357.404,34	390.069.207,64
B. Sonderposten			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		22.025.329,86	23.466.137,97
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	16.611.000,00		15.006.000,00
2. Steuerrückstellungen	2.332.000,00		1.373.519,00
3. Sonstige Rückstellungen	24.340.443,58		29.763.500,00
		43.283.443,58	46.143.019,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	578.929.929,84		540.857.321,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.650.367,57		26.715.124,74
3. Erhaltene Anzahlungen	47.720.133,91		33.046.548,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.481.217,95		21.717.002,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.733.577,92		6.586.723,36
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 195.017,41 (Vj. EUR 179.880,49)	195.017,41		179.880,49
		685.710.244,60	629.102.602,07
E. Rechnungsabgrenzungsposten		19.209.042,40	9.834.332,04
		1.173.585.464,78	1.098.615.298,72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	147.500.092,52		144.339.648,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.041.400,00		43.244.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	71.883,57		364.443,11
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	424.495,68		403.442,28
		150.037.871,77	188.351.533,62
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (i. Vj. Verminderung)		8.134.193,81	–20.400.073,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.675.264,00	1.194.531,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		8.256.962,15	3.453.506,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	–78.951.594,69		–73.608.738,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	–6.824.519,32		–13.820.915,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	–77.441,28		–181.185,85
		–85.853.555,29	–87.610.839,69
		82.250.736,44	84.988.658,27
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	–9.854.853,89		–9.719.361,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	–3.932.836,89		–3.409.583,78
- davon für Altersversorgung: EUR 2.203.978,29 (Vj. EUR 1.690.824,92)			
		–13.787.690,78	–13.128.945,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		–30.064.794,98	–29.563.597,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		–6.900.313,54	–8.365.951,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.343,56	4.903,71
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
-Aufwendungen aus der Aufzinsung	–577.384,80		–604.975,02
- übrige	–11.386.010,07		–11.318.683,73
		–11.963.394,87	–11.923.658,75
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		–2.488.522,80	–2.689.311,50
12. Ergebnis nach Steuern		17.051.363,03	19.322.097,39
13. Sonstige Steuern		–3.763.166,33	–3.278.453,32
14. Jahresüberschuss		13.288.196,70	16.043.644,07
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Bauerneuerungsrücklage	–4.300.000,00		–3.300.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	–3.955.792,36		–7.599.436,43
		–8.255.792,36	
16. Bilanzgewinn		5.032.404,34	5.144.207,64

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie dem HGB, dem GmbHG und dem Gesellschaftsvertrag. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB 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 für 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 800,00 € werden sofort und über 800,00 € linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen 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- sowie sonstige Rückstellungen. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB.

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die neuen „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 3,21 % (Vorjahr 3,68 %), erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) und erwartete Rentensteigerungen von 1,5 % (Vorjahr 1,3 %) 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 2018 T€ 2.631 (Vorjahr 2.249 T€).

Die unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die neuen „Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 0,82 % (Vorjahr 1,58 %) 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 fristenkongruenten 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 1.675 T€ (Vorjahr 1.195 T€) 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 32.147 T€ (Vorjahr 28.669 T€) ausgewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr nicht.

4. Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten Treuhandkonten als Sicherheiten für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 121 T€ (Vorjahr 36 T€).

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 2018 unverändert 50.000 T€ und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

7. Gewinnrücklagen

	Bestand am 01.01.2018	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs T€	Bestand am 31.12.2018 T€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	107.600	0	4.300	111.900
Andere Gewinnrücklagen	196.600	5.144	3.956	205.700
	334.200	5.144	8.256	347.600

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2018 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen 80,50 € und 105,50 € und pro Garageneinheit 181,50 €.

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 2.631 T€ (Vorjahr 2.249 T€) 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 2018 14.538 T€ (Vorjahr 12.954 T€). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag 1.573 T€ (Vorjahr 1.512 T€).

10. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	10.650	13.267
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	5.261	7.681
Ausstehende Rechnungen Betriebskosten	3.162	410
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	515	631
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	765	2.367
Prozesskosten	302	614
Schadenersatz	666	1.345
Unterlassene Instandhaltung Monate 1 – 3	630	820
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	395	563
Übrige	1.994	2.066
	24.340	29.764

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:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	52	37
Sonstige Vermögensgegenstände	79	265
	131	302
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.353	11.017
Erhaltene Anzahlungen	928	1.031
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.206	6.061
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.756	91
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	121	151
	23.364	18.351

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

13. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2018 T€	2017 T€
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.441	1.441
von Rückstellungen	1.356	858
Anlagenverkäufe	201	237
Schadenersatz und sonstige Erstattungen	3.544	407
Versicherungserstattungen	1.259	17
Übrige	456	494
	8.257	3.454

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten außergewöhnliche Erträge in Höhe von 2.900 T€ für Schadenersatz sowie periodenfremde Erträge in Höhe von 3.092 T€ (Vorjahr 1.531 T€), die insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen und Entschädigungszahlungen aus dem Bauträgergeschäft resultieren. Im Geschäftsjahr 2018 wurden erstmalig Versicherungserstattungen in Höhe von 1.259 T€ im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen.

14. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von 5.962 T€ (Vorjahr 5.922 T€) enthalten.

15. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2018 T€	2017 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	188	668

16. Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von 1.391 T€ (Vorjahr 1.040 T€) enthalten. Darüber hinaus enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 27 T€ (Vorjahr 472 T€).

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 der Gesellschaft von Bedeutung sind:

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2018 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf 6.730 T€ (Vorjahr 4.548 T€) und für die des Anlagevermögens auf 43.215 T€ (Vorjahr 44.222 T€). Verpflichtungen aus Grundstücksgeschäften bestehen in Höhe von 47.209 T€.

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 18.352 T€ (Vorjahr 130 T€).

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

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2018 insgesamt 322 T€.

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 2018 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 35 T€ aus. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2018 438 T€.

19. Arbeitnehmer
Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	101
Technische Mitarbeiter	23
Objektbetreuer	35
	159

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

20. Organbezüge
Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer 433 T€, für Mitglieder des Aufsichtsrats 35 T€ (davon 23 T€ Grundvergütung und 12 T€ Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen 143 T€.

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir M. Sidgi betrugen im Berichtsjahr 224 T€. Darin enthalten waren mit 42 T€ erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von 13 T€. Herr Helmuth Caesar erhielt in 2018 eine Gesamtvergütung in Höhe von 209 T€, davon entfielen 36 T€ auf erfolgsbezogene Komponenten und 9 T€ auf Sachleistungen. Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

21. Abschlussprüferhonorar
Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2018 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer 48 T€ für Abschlussprüfungsleistungen und 4 T€ für sonstige Bestätigungsleistungen.

22. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung
Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2018 4.300 T€ in die Bauerneuerungsrücklage und 3.956 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Der Bilanzgewinn in Höhe von 5.032 T€ 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

Geschäftsführung

Samir M. Sidgi
Vorsitzender der Geschäftsführung

Helmuth Caesar,
Technischer Geschäftsführer

24. Nachtragsbericht

Mit Ablauf des 3. März 2019 ist der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Erster Bürgermeister Michael Föll, aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Stuttgart, 8. März 2019

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir M. Sidgi gez. Helmuth Caesar

Anlage A
Anlagenspiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge 2018 €	Abgänge 2018 €	Umbuchungen 2018 €	Stand 31.12.2018 €	Stand 01.01.2018 €	Zugänge 2018 €	Abgänge 2018 €	Umbuchungen 2018 €	Zuschreibungen 2018 €	Stand 31.12.2018 €	Stand 31.12.2017 €	Stand 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.078.080,02	302.528,66	81.432,18	0,00	3.299.176,50	2.564.418,02	245.389,66	81.432,18	0,00	0,00	2.728.375,50	513.662,00	570.801,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	152.420,41	0,00	0,00	152.420,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.420,41
	3.078.080,02	454.949,07	81.432,18	0,00	3.451.596,91	2.564.418,02	245.389,66	81.432,18	0,00	0,00	2.728.375,50	513.662,00	723.221,41
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.382.366.639,36	31.328.032,49	624.746,55	36.903.929,65	1.449.973.854,95	467.823.392,26	27.241.251,37	506.746,29	0,00	0,00	494.557.897,34	914.543.247,10	955.415.957,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.055.748,63	3.270.898,32	13.500,00	1.266.817,10	78.579.964,05	39.743.779,76	2.320.573,12	7.663,00	0,00	0,00	42.056.689,88	34.311.968,87	36.523.274,17
Grundstücke ohne Bauten	7.967.934,18	6.352.962,62	0,00	–852.818,59	13.468.078,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.967.934,18	13.468.078,21
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	1.709.015,10	72.952,00	0,00	0,00	0,00	1.781.967,10	529.482,00	456.530,00
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	571.845,74	633.602,65	61.756,91	4.765,74	0,00	0,00	0,00	66.522,65	0,00	567.080,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.775.042,81	169.048,09	72.016,92	0,00	2.872.073,98	2.303.037,81	179.863,09	69.258,92	0,00	0,00	2.413.641,98	472.005,00	458.432,00
Anlagen im Bau	81.509.904,22	48.176.244,04	0,00	–36.608.391,38	93.077.756,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.509.904,22	93.077.756,88
Bauvorbereitungskosten	2.449.607,44	2.278.129,56	0,00	–1.281.382,52	3.446.354,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.449.607,44	3.446.354,48
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	1.691.598,39	0,00	0,00	1.691.598,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.691.598,39
	1.553.425.130,65	93.266.913,51	710.263,47	0,00	1.645.981.780,69	511.640.981,84	29.819.405,32	583.668,21	0,00	0,00	540.876.718,95	1.041.784.148,81	1.105.105.061,74
Finanzanlagen Beteiligungen	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	0,00	0,00
	1.556.718.210,67	93.721.862,58	791.695,65	0,00	1.649.648.377,60	514.420.399,86	30.064.794,98	665.100,39	0,00	0,00	543.820.094,45	1.042.297.810,81	1.105.828.283,15

Anlage B

Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitenspiegel)

(VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2018 €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(540.857.321,99) 578.929.929,84	(20.435.695,85) 21.122.861,67	(45.793.295,96) 83.835.400,43	(474.628.330,18) 473.971.667,74	(521.917.691,52) 564.017.631,69	(16.062.414,07) 12.145.304,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(26.715.124,74) 23.650.367,57	(1.185.233,22) 1.120.460,05	(1.321.657,20) 4.797.548,19	(24.208.234,32) 17.732.359,33	(15.716.267,82) 14.307.751,50	(-,--) -,--
Erhaltene Anzahlungen	(33.046.548,77) 47.720.133,91	(33.046.548,77) 47.720.133,91	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(21.717.002,72) 22.481.217,95	(21.717.002,72) 22.481.217,95	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(6.586.723,36) 12.733.577,92	(6.079.379,99) 12.039.268,88	(507.343,37) 694.309,04	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
Sonstige Verbindlichkeiten	(179.880,49) 195.017,41	(179.880,49) 195.017,41	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--	(-,--) -,--
Gesamtbetrag	(629.102.602,07) 685.710.244,60	(82.643.741,04) 104.678.959,87	(47.622.296,53) 89.327.257,66	(498.836.564,50) 491.704.027,07	(537.633.959,34) 578.325.383,19	(16.062.414,07) 12.145.304,55

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 und einer außerordentlichen Sitzung hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2017, den Wirtschaftsplan 2019 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 2018 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 2018 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 2018 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 Juni 2019
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS 2018


Michael Föll.


Peter Pätzold.


Thomas Adler.


Ines Aufrecht.


Esther Fingerle.


Silvia Fischer.

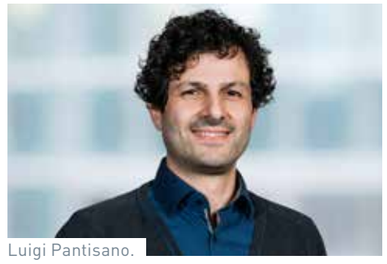

Philipp Hill.


Martin Körner.


Prof. Dr. Dorit Loos.


Udo Lutz.


Gabriele Munk.


Luigi Pantisano.


Jürgen Vaas.


Sibel Yüksel.


Konrad Zaiß.


Thomas Zügel.

PUBLIC CORPORATE GOVERNANCE

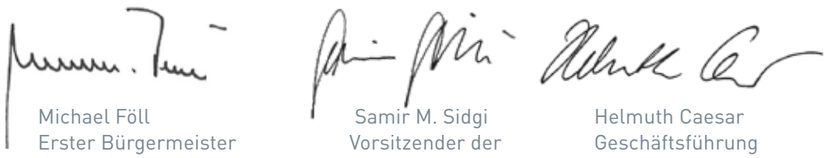
Gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart (Fassung vom 27. Oktober 2011)

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2018 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 und einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung 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, 25.02.2019



Michael Föll
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Samir M. 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

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Prüfungsurteile
Wir haben den Jahresabschluss der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 8. März 2019

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.	gez.
Emme	Schorr
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

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

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

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