

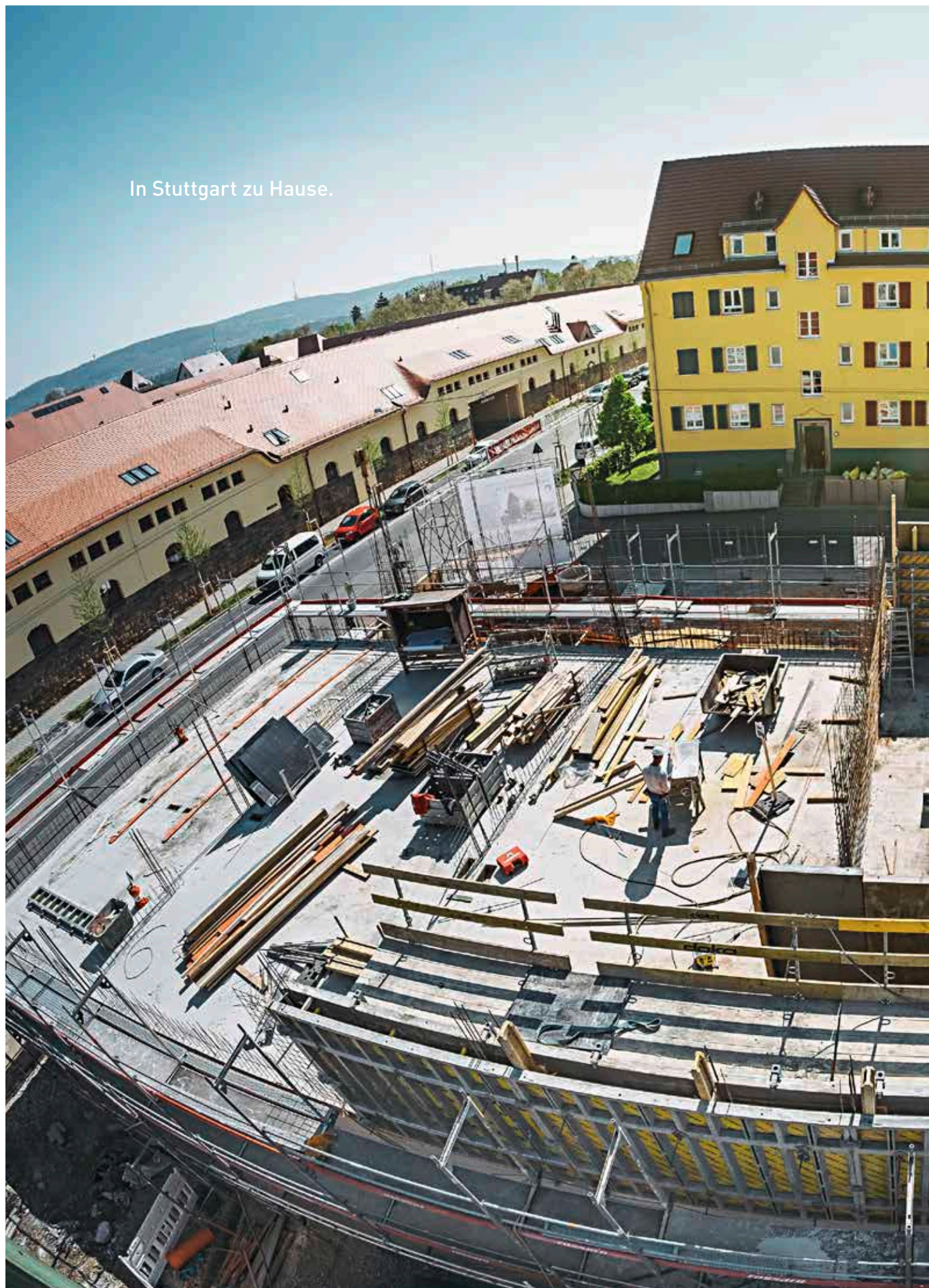
GESCHÄFTSBERICHT 2016



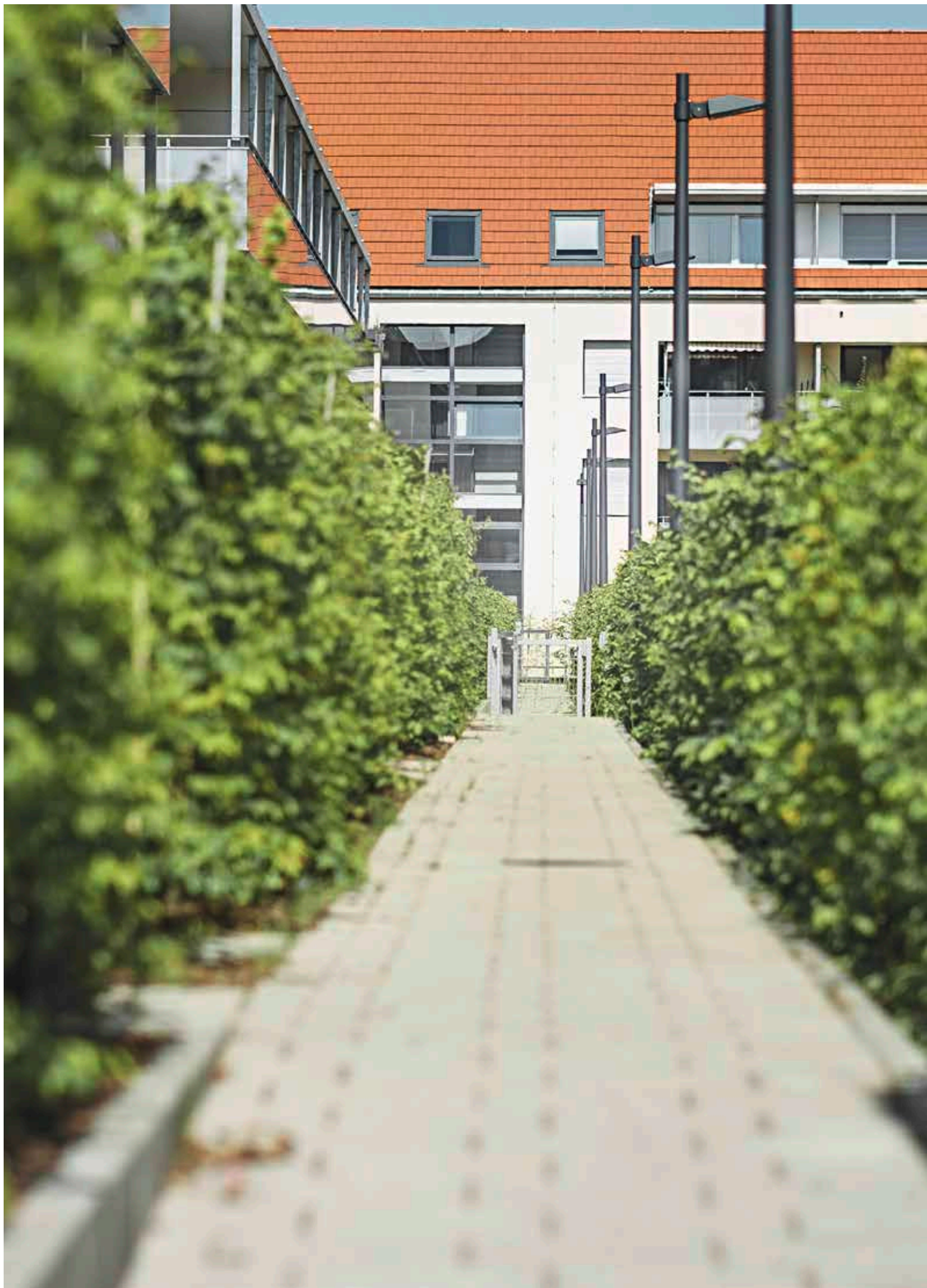
SWSG 2016 – AUF EINEN BLICK

		2016	2015
Umsatzerlöse	Mio. €	148,9	163,9
Bilanzgewinn	Mio. €	5,3	5,5
Jahresüberschuss	Mio. €	13,0	14,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	60,2	55,3
Bilanzsumme	Mio. €	1.068,1	1.040,9
Eigenkapital	Mio. €	374,0	361,0
Eigenkapitalquote	in %	35,0	34,7
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)		159	155
Hausbewirtschaftung			
Eigene Mietwohnungen	Anzahl	18.138	18.204
Eigene Gewerbeeinheiten	Anzahl	411	417
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	Mio. €	140,3	134,3
Durchschnittsmiete pro m ² und Monat	€	7,21	6,92
Fertigstellungen Neubau	Wohnungen	98	352
Baubeginne Neubau	Wohnungen	239	260
Investitionen Neubau/Ankäufe	Mio. €	43,8	48,3
Investitionen Modernisierung	Mio. €	13,3	22,7
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	32,5	32,2
Investitionen/Aufwand Immobilienbestand gesamt	Mio. €	89,6	103,2
Projektsteuerung			
Fertigstellung Systembauten für Geflohene	Gebäude	37	9
Bereitgestellte Plätze		2.907	726
Bauträger			
Übergebene Einheiten		11	58
Umsatzerlöse Bauträger	Mio. €	7,2	29,2

In Stuttgart zu Hause.







INHALT

02	SWSG 2016
08	Nachhaltigkeit gehört bei der SWSG zur Unternehmens-DNA
10	Soziale Quartiersentwicklung für eine lebenswerte Heimat
12	2016 – das Jahr im Überblick
24	Quartiere entwickeln
26	„Die SWSG setzt auf die Chancen einer sozialen Quartiersentwicklung“
32	Wo sich Mieter auch in Zukunft wohlfühlen
42	Jugendliche abholen, statt auf sie zu warten
48	Wir halten die SWSG am Laufen
54	Nachhaltig handeln, Zukunft gestalten
58	Lagebericht
60	A. Grundlagen des Unternehmens
63	B. Wirtschaftsbericht
77	C. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
84	Jahresabschluss
86	Bilanz
88	Gewinn- und Verlustrechnung
90	Anhang
106	Bericht des Aufsichtsrats
108	Public Corporate Governance
109	Rechtliche Verhältnisse
110	Bestätigungsvermerk



„Die Landeshauptstadt Stuttgart ist froh, sich auf ein Unternehmen verlassen zu können, das mit seinen Ressourcen schonend umgeht.“

Michael Föll Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart und Aufsichtsratsvorsitzender der SWSG

NACHHALTIGKEIT GEHÖRT BEI DER SWSG ZUR UNTER- NEHMENS-DNA

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft ist ein Unternehmen, das von Grund auf dem Nachhaltigkeitsgedanken verpflichtet ist. Hier werden bleibende Werte für das Grundbedürfnis Wohnen geschaffen – Wohnungen und Quartiere, die langfristig preis- und lebenswert sind. Die zielstrebige energetische Verbesserung des Bestandes leistet zudem einen bleibenden Nutzen für die Klimaziele Stuttgarts – und nicht minder wichtig für die Landeshauptstadt ist, dass hier Bauten entstehen, die das Stadtbild Stuttgarts aufwerten und unsere Heimatstadt noch lebenswerter machen.

Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt lässt sich dabei nicht von kurzfristigen Anforderungen treiben. Die SWSG verfolgt eine langfristige Strategie, etwa wenn es um stabile Nachbarschaftsstrukturen geht oder um die Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen im eigenen Wohnungsbestand. Diese nichtfinanziellen Aspekte sind für die Erfüllung des Unternehmensauftrags ebenso wichtig wie die wirtschaftliche Solidität. Dabei versteht die SWSG Nachhaltigkeit grundsätzlich als Verpflichtung zum Wohl der Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger. Stetig arbeitet sie daran, soziales, ökologisches und ökonomisches Handeln in Einklang zu bringen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist froh, sich auf ein Unternehmen verlassen zu können, das mit seinen Ressourcen schonend umgeht und heute schon für eine gute Zukunft handelt. Deshalb kann sich die SWSG auch an den Zielen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex messen lassen. Ich gratuliere dem Unternehmen zu dieser Selbstverpflichtung. Die Entsprechenserklärung – sie liegt diesem Geschäftsbericht bei – spiegelt die Unternehmensstrategie der SWSG wider und zeigt, Nachhaltigkeit ist hier kein Marketing, sie gehört zur Unternehmens-DNA: Die SWSG hält die Balance zwischen sozialer Verantwortung, umweltgerechtem Handeln und solidem Wirtschaften – und das tut Stuttgart gut.

Stuttgart, im Mai 2017



Michael Föll
Erster Bürgermeister
der Landeshauptstadt Stuttgart,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

„Wo sich Chancen bieten, schafft die SWSG neuen und vor allen Dingen mehr dringend benötigten Wohnraum.“



Samir Sidgi Vorsitzender der Geschäftsführung



Helmut Caesar Technischer Geschäftsführer

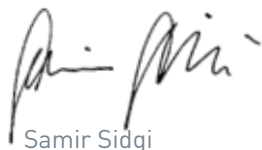
SOZIALE QUARTIERS- ENTWICKLUNG FÜR EINE LEBENSWERTE HEIMAT

Die SWSG hat im Jahr 2016 wieder zahllose Aufgaben erledigt. So haben wir die Grundlage für einen deutlichen Anstieg der Neubaufertigungen gelegt. Mehr preiswerte und neue Wohnungen für Stuttgart – das ist eine wichtige Antwort des Unternehmens auf die Anforderungen des Wohnungsmarktes.

Die SWSG setzt dabei auf eine soziale Quartiersentwicklung. Wo sich Chancen bieten, schafft die SWSG neuen und vor allen Dingen mehr dringend benötigten Wohnraum. Durch ihr umfangreiches Angebotspaket wahrt die SWSG gleichzeitig die berechtigten Interessen ihrer Mieterinnen und Mieter, die in erneuerungsbedürftigen Beständen leben. So bietet die SWSG auch in Zukunft möglichst vielen Stuttgarterinnen und Stuttgartern eine liebens- und lebenswerte Heimat.

Die Anforderungen der sozialen Quartiersentwicklung sind hoch, alle Bereiche des Unternehmens helfen dabei mit. Die SWSG erreicht diese ambitionierten Ziele nur dank ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir danken ihnen allen für das großartige Engagement, das sie auch 2016 wieder gezeigt haben.

Stuttgart, im Mai 2017



Samir Sidgi



Helmuth Caesar

2016 – DAS JAHR IM ÜBERBLICK



SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi und Sieghard Kelle (stjg) unterzeichnen die Verlängerung des Kooperationsvertrags zum Jugendtreff Lauchhau.



Für Senioren bietet die SWSG an der Ecke Talstraße/Rotenbergstraße eine neue Heimat.

JAN

SWSG unterstützt weiterhin den Jugendtreff Lauchhau

Die SWSG unterstützt für weitere drei Jahre den Jugendtreff Lauchhau. Zwischen 2016 und 2018 werden jährlich 30.000 Euro zur Fortführung des personalintensiven Angebots fließen, dessen Träger die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH (stjg) ist. Dazu haben der SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi und Jugendhaus-Geschäftsführer Sieghard Kelle die Fortsetzung der Zusammenarbeit vereinbart. Die Jugendarbeit der Jugendhaus Gesellschaft hat sich seit 13 Jahren sehr positiv auf das Quartier ausgewirkt. Vandalismus und Klagen über Lärmbelästigungen durch Jugendliche haben seither stark nachgelassen. Stattdessen hat sich das soziale Klima in der SWSG-Siedlung in Stuttgart-Vaihingen deutlich verbessert.

FEB

Seniorenwohnungen stehen im Stuttgarter Osten zur Verfügung

Die 22 seniorengerechten Sozialwohnungen an der Ecke Rotenberg-/Talstraße sind fertig. Das Gebäude im Stuttgarter Osten ersetzt eine wenig ansehnliche, kleinteilige Bebauung und wertet die Umgebung auf. Die Wohnungen, teils für Einzelmietler, teils für Paare ausgelegt, sind alle barrierefrei ausgestattet. Der Aufzug bietet genügend Platz für Ambulanztransporte. Bis in Details ist das Gebäude auf die Nutzung durch Senioren ausgerichtet. Im Keller gibt es beispielsweise Stellplätze für elektrische Straßenrollstühle, die dort an Steckdosen aufgeladen werden können.



Preiswürdig ist der Hans-Scharoun-Platz. Das Neubaugesamtheit hat den Deutschen Bauherrenpreis gewonnen.



In der Solitudestraße in Stuttgart-Weilimdorf hat die SWSG Systembauten für Flüchtlinge errichtet.

MÄR

Hans-Scharoun-Platz bekommt Deutschen Bauherrenpreis

Der Hans-Scharoun-Platz in Zuffenhausen-Rot ist mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet worden. Mit ihrem 2014 fertiggestellten Ortsmitten-Projekt hat die SWSG die Jury überzeugt. Der Deutsche Bauherrenpreis in der Kategorie Neubau wird Gebäuden zuerkannt, die dem Leitbild hohe Qualität zu tragbaren Kosten ganz besonders entsprechen. Der Hans-Scharoun-Platz steht nun in einer Reihe mit neun weiteren Bauwerken in ganz Deutschland, die mit dem wichtigsten nationalen Wohnungsbaupreis ausgezeichnet worden sind.

SWSG schafft mehr Unterkünfte für geflohene Menschen

Seit März 2016 sind die Systembauten für geflohene Menschen in der Solitudestraße bezugsfertig. 156 Plätze bieten die beiden neu errichteten Gebäude in Stuttgart-Weilimdorf. Im Laufe des Jahres stellt die SWSG dank der standardisierten Bauweise gut 2.900 Plätze in 37 Systembauten zur Verfügung. Die Gebäude sind auf 15 Standorte in ganz Stuttgart verteilt, von Oberürkheim bis Stammheim, von Degerloch bis Mühlhausen. Seit 2014 hat die SWSG 4.350 Plätze in 55 Systembauten für Flüchtlinge geschaffen und damit einen wesentlichen Beitrag zur sicheren Unterbringung von geflohenen Menschen in der Landeshauptstadt geleistet.



Um einen Innenhof werden sich die Häuser der neuen Lübecker und Dessauer Straße reihen.



Der Griesingerweg erstrahlt nach einer Modernisierung im neuen Glanz.

APR

MAI

Startschuss für Neubauprojekt in der Lübecker Straße

Die letzten Altbauten auf dem Baufeld Lübecker/ Dessauer Straße im Hallschlag werden abgerissen. Damit schafft die SWSG Platz für insgesamt 161 neue Wohnungen mit 11.290 Quadratmetern neuer Wohnfläche, davon 51 Sozialwohnungen und 30 Einheiten im Förderprogramm für mittlere Einkommensbezieher (MME). Das auf zwei Bauabschnitte verteilte Projekt startet im Frühjahr 2017 und setzt ein wichtiges Vorhaben zur Revitalisierung des Hallschlags um, dem ein Gutachterwettbewerb vorausging. Die Wohnungen haben 1,5-Zimmer- bis Fünf-Zimmer-Grundrisse – passend für Familien, Paare und Singles sowie Senioren.

Raitelsbergsiedlung bekommt modernisierte Fassaden

Mit zwei mehrstufigen Modernisierungsprojekten beginnt die SWSG im Stuttgarter Osten. Mit der Modernisierung eines Gebäudekomplexes im Griesingerweg mit 66 Wohnungen bringt die SWSG das Haus auf Stand in Sachen Energieeffizienz. Die neuen Holzsparsenfenster und der neue Putz betonen den Raitelsberg als städtebauliches Kleinod. Dort geht es seit 2017 weiter mit einer unbewohnten Modernisierung des Gebäudes Heidlesäcker 2 bis 6. Außerdem startet die Modernisierung von Gebäuden mit 111 Wohnungen in der Schönbühl- und Klingenstrasse. Auch dort gibt es neue Fenster und neue Fassaden. Eine unbewohnte Modernisierung schließt sich 2017 in dem Ostheimer Quartier an. Dann geht es in zwei Etappen um Grundrisskorrekturen, neue Haustechnik, energetische Maßnahmen und Vorstellbalkone für insgesamt 64 Wohnungen.



Mit neuen E-Bikes sind weitere Objektbetreuer der SWSG selbst bei Regen unterwegs.

Dr. Gudrun Zühlke (ADFC) überreicht SWSG-Geschäftsführer Helmut Caesar das Zertifikat „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“.

JUN JUL

Objektbetreuer der SWSG treten in die Pedale

Vor einem Jahr hat die SWSG als Pilotprojekt fünf E-Bikes für Objektbetreuer gekauft. Mittlerweile haben die Mitarbeiter ordentlich Kilometer in den Beinen, der Versuch ist geglückt und wird nun fortgesetzt. Den Mitarbeitern, die Wohnungen in ganz Stuttgart betreuen, macht die bequeme, aber trotzdem sportliche Fortbewegungsart schon so viel Spaß, dass sie selbst Regen nicht davon abhalten kann, auf den Sattel zu steigen. Deshalb hat die SWSG weitere E-Bikes angeschafft, damit von dem ökologischen Fortbewegungskonzept alle Objektbetreuer profitieren können.

SWSG wird als fahrradfreundlicher Arbeitgeber ausgezeichnet

Die SWSG erhält das Zertifikat „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“. Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club (ADFC) würdigt damit den Impuls des Wohnungsunternehmens der Landeshauptstadt für das Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Neben der Ausstattung von Objektbetreuern mit E-Bikes hat die SWSG zum Beispiel Duschen und Umkleemöglichkeiten in der Obertürkheimer Zentrale einbauen lassen sowie sichere Abstellplätze und verschiedene Serviceangebote eingerichtet. Das hat auch den ADFC überzeugt. Der Verband der Alltagsfahrer hat der SWSG als erstem städtischen Unternehmen der Landhauptstadt und als zweitem in ganz Stuttgart das Zertifikat „Fahrradfreundlicher Arbeitgeber“ zugesprochen. Oberbürgermeister Fritz Kuhn gratulierte der SWSG zu ihrer Vorreiterrolle.



Eine städtebauliche Verbesserung: Urbanität schafft das Gebäude Freihofstraße/Korntaler Straße in Stuttgart-Zuffenhausen.



Die SWSG ehrt bei einer Traditionsveranstaltung in einem Stuttgarter Hotel ihre treuen Mieter.

AUG

SWSG stellt Projekt zur Stadt-reparatur in Stammheim fertig

Die SWSG ist mit ihrem Bauprojekt in der Freihofstraße, Ecke Korntaler Straße fertig. Mit diesem Projekt wertet die SWSG das Stadtbild an der Straßenbahnhaltestelle Korntaler Straße in Stuttgart-Stammheim auf. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt hat die einst sehr kleinteilige und unansehnliche Bebauung durch ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus ersetzt, vor dem nun ein kleiner Platz einen attraktiven Treffpunkt in Stammheim bildet.

Langjährige Mieter treffen sich zu Ehrungsveranstaltung

Ein halbes Jahrhundert beim selben Vermieter, das ist für die SWSG und ihre treuen Mieter ein Grund zu feiern. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt hat die Jubiläumsmieter traditionell zu einem gemütlichen Kaffeeklatsch im Hotel am Schlossgarten eingeladen. Bei Klaviermusik und mit feinem Backwerk ließen es sich die Jubilare gut gehen und schwelgten in Erinnerungen. Ein kleines Präsent als Erinnerung an den schönen Nachmittag gab es obendrein.



Die schmucken Häuser im ersten Bauabschnitt des Roter Stichs sind fertig.



SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi spricht bei der Feier in der Olnhauser und Auricher Straße.

SEP

Erster Bauabschnitt im Roter Stich ist übergeben

Die schmucken Häuser im ersten Bauabschnitt des Roter Stichs sind fertig. Der erste Abschnitt des Neubauprojekts in Stuttgart-Zuffenhausen ist fertiggestellt. Die letzten sieben von insgesamt 34 Reihenhäusern und Doppelhaushälften werden übergeben. Insgesamt errichtet die SWSG auf dem Konversionsgelände 204 Neubau-einheiten, davon 134 als Eigentumswohnungen und 70 zur Miete, sowie eine fünfgruppige Kin-der-tagesstätte. Das Neubauprojekt der SWSG wird im Herbst 2017 vollständig fertig sein.

Neubauprojekt in Zuffenhausen-Rot sammelt viel Lob ein

Großes Lob für das SWSG-Neubauprojekt in der Olnhauser und Auricher Straße gab es bei der Eröffnungsfeier der beiden ersten selbstverwal-teten ambulanten Pflege-Wohngemeinschaften Anfang August in Zuffenhausen-Rot. Bürger-meisterin Isabel Fezer würdigte die SWSG und deren Engagement für die Schaffung der beiden Pilot-Projekte. Damit verfügt die Landeshaupt-stadt über eine ganz neue Möglichkeit des selbstbestimmten Lebens im Alter. Außerdem zeigt das Projekt in Zuffenhausen-Rot muster-gültig die Verwirklichung der strategischen Ziele des städtischen Wohnungsunternehmens auf. 90 Wohnungen, 20 davon gefördert, eine Kinder-tagesstätte und die beiden Pflege-Wohngemein-schaften – das sind die konzeptionellen Antworten, welche die SWSG auf die Lebenssituationen ihrer Mieterinnen und Mieter gibt.



SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar führt die SWSG-Aufsichtsräte durch ein Neubau-Quartier im Hallschlag.



Ein großes Hallo gab es bei der Spendenübergabe zum „Mobifanten“, hinten Bürgermeister Werner Wölfle, Sieghard Kelle (stjg) und SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi (von links).

Aufsichtsräte überzeugen sich von SWSG-Neubauprojekten

Dass sich die Neubau- und Modernisierungsvorhaben der SWSG sehen lassen können, davon hat sich der Aufsichtsrat des Unternehmens überzeugt. Bei einer Bestandsrundfahrt Mitte September ging es in die Abelsbergsiedlung im Stuttgarter Osten. Dort zeigte sich, wie behutsam die SWSG mit alter Bausubstanz umgeht. Den Raum für soziale Einrichtungen bietet die SWSG in Zuffenhausen-Rot. Die Aufsichtsräte besuchten die beiden selbstverwalteten Pflege-Wohngemeinschaften in der Olnhauser und Auricher Straße und schauten sich die benachbarte Kindertagesstätte an. Schließlich ging es in den Hallschlag: Dort hat die SWSG aus einer Wohngegend mit vielen Problemen ein beliebtes Quartier geschaffen, in dem sich zum Beispiel im Neubauareal Auf der Steig Menschen aller Einkommensklassen wohlfühlen und so für die Durchmischung und eine stabile Nachbarschaft sorgen.

Große Freude über SWSG-Spende für Mobifant-Projekt

Die SWSG spendet 10.000 Euro für den Betrieb eines neuen Spielmobils, eines „Mobifanten“, der UNICEF-Kinderstadt. Das Spielmobil steuert die Flüchtlingsunterkünfte der Landeshauptstadt an und ermöglicht den Kindern dort, jeweils für vier Tage mit Bewegungs-, Geschicklichkeits- und Gruppenspielen mal so richtig dem Alltag zu entkommen. Für Sozialbürgermeister Werner Wölfle ist klar, dass der „Mobifant“ eine Lücke im Alltag der Kinder in den Flüchtlingsunterkünften Stuttgarts schließt. Die SWSG sorgt mit ihren Systembauten nicht nur für die Unterkunft von Flüchtlingen. Mit der Spende helfe das Unternehmen der Landeshauptstadt, „dass die Kinder nach ihren oft schlimmen Erfahrungen auch wieder lachen können.“ Anbieter ist die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH (stjg).



SWSG-Geschäftsführer Helmuth Caesar überbrachte die Spende den Leiterinnen von LAGAYA.



Schaufeln für den Baustart am Mehrgenerationenhaus, darunter SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi (Vierter von links) und rechts neben ihm Bürgermeister Peter Pätzold.

OKT

Verein LAGAYA startet mit SWSG-Unterstützung Frauenprojekt

Mit einer Spende von 10.000 Euro unterstützt die SWSG LAGAYA – Verein zur Hilfe suchtmittelabhängiger Frauen. Die Organisation betreibt damit das Angebot „Offenes Atelier“, durch das LAGAYA-Klientinnen wieder in einen strukturierten Alltag finden. Dieser Weg ist besonders schwer für suchtkranke Menschen, deren körperliche oder geistige Gesundheit oft stark geschädigt ist. Bis zu sieben Frauen beschäftigen sich in einem Arbeitsraum stundenweise mit Kunsthandwerksarbeiten. Nähmaschinen, Bügel-eisen und unterschiedliche Materialien stehen in der Stuttgarter Katharinenstraße zur Verfügung. Dank der SWSG-Spende kann das Angebot nun nach und nach von ehemals zwei Stunden auf bis zu zwei Tage pro Woche ausgeweitet werden. Durch die wechselnde Belegung des Raumes profitieren bis zu 20 Frauen von dieser Maßnahme.

Erster Spatenstich für Mehr-generationenhaus im Hallschlag

Mit einem symbolischen Spatenstich haben Stuttgarts Baubürgermeister Peter Pätzold, SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi sowie weitere Projektbeteiligte am 6. Oktober den Baustart für das Mehrgenerationenhaus Am Römerkastell 69 im Hallschlag gefeiert. Pätzold würdigte das große Engagement, das die Projektbeteiligten für das Gebäude gezeigt haben. Die SWSG errichtet ein markantes Gebäude mit 19 öffentlich geförder-ten Seniorenwohnungen, darunter einer weiteren Pflege-Wohngemeinschaft. Die 18 Ein- und Zwei-Personen-Appartements sind rollstuhlge-recht ausgestattet, ebenso die Wohngemein-schaft im Dachgeschoss für neun Bewohner. Im Erdgeschoss kommen soziale und öffentliche Einrichtungen unter, etwa die Begegnungsstätte der Arbeiterwohlfahrt oder die Internationale Bibliothek im Hallschlag. Im Sommer 2018 steht die Eröffnung des fertigen Mehrgenerationen-hauses an.



Schon jetzt ist die neue Rohrer Höhe eine beliebte Adresse unter den SWSG-Beständen.



Fundevogel wird von der SWSG unterstützt, SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi hat die Spende überbracht.

NOV

Sozialwohnungen entstehen auf der Rohrer Höhe

Auf der Rohrer Höhe sind die Arbeiter mit dem Rohbau beschäftigt. Dort entstehen im zweiten Bauabschnitt 35 Neubauwohnungen, 19 sind als Sozialwohnungen konzipiert. Bis zum Sommer 2018 soll das Projekt fertig werden. Damit hat auch im südlichen Vaihingen die SWSG ein kleines Quartier völlig neu gestaltet. Mit dem ersten Abschnitt der Rohrer Höhe, der seit 2015 vollständig fertig ist, bietet die SWSG dann die ganze Bandbreite mit ihren 75 Neubauwohnungen eines durchmischten Quartiers: von Einfamilienhäusern bis zur Sozialwohnung.

„Fundevogel“ fördert Kinder dank SWSG-Spende

Auffälliges Verhalten, verzögerte Entwicklung, Behinderungen oder Kontaktstörungen – Säuglinge und Kleinkinder, die diese Befunde zeigen, brauchen Hilfe. Eltern wenden sich in diesen Fällen an Interdisziplinäre Frühförderstellen, zum Beispiel an den Verein Fundevogel. Die Arbeit der Organisation unterstützt die SWSG mit einer Spende von 10.000 Euro. Die Mitarbeiterinnen arbeiten auf Grundlage der anthroposophischen Heilpädagogik und der Waldorfpädagogik. Großen Anteil am kostenlosen Therapieangebot nehmen daher Musik, Sprache und Kunst ein. Kindergärten, Ärzte, das Gesundheits- und Jugendamt oder das Klinikum vermitteln jährlich bis zu hundert Familien mit Kindern im Vorschulalter. Neben der öffentlichen Finanzierung durch Sozialhilfe, Krankenkassen und einen Landeszuschuss ist der Verein auf Spenden angewiesen.



Bereichsleiter Lars Hoffmann überreichte Athanasios Koudonas für seine Teilnahme an der Kundenzufriedenheitsanalyse einen Gewinn.



Ein attraktives Wohnhaus baut die SWSG in der Furfelder Straße.

SWSG-Mieter zeigen sich erneut zufrieden mit ihrem Vermieter

Die SWSG-Mieter sind noch etwas mehr mit ihrer SWSG zufrieden als vor zwei Jahren. Dies ist das Ergebnis einer Kundenzufriedenheitsanalyse, für die ein unabhängiges und renommiertes Meinungsforschungsinstitut im November und Dezember 882 SWSG-Haushalte befragt hat. Besonders stark verbessert hat sich die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und mit dem Wohnumfeld – offenbar eine direkte Auswirkung der zahlreichen Modernisierungen und Neubauprojekten der SWSG. Das spiegelt sich auch in den Angaben aus dem Hallschlag wider, wo die SWSG seit Jahren besonders intensiv mit der Revitalisierung beschäftigt ist. Die Veränderungen kommen bei den Befragten noch besser an als vor zwei Jahren – und das auf hohem Niveau. Unter den teilnehmenden SWSG-Mietern wurde als Preis eine Warmmiete ausgelost.

SWSG geht mit Neubau in Furfelder Straße an den Start

Das alte Gebäude in der Furfelder Straße (Zuffenhausen-Rot) 8 und 10 wurde abgerissen, die Erdarbeiten haben begonnen. Die SWSG schafft 34 moderne Wohnungen, die Hälfte werden Sozialwohnungen. Fertigstellung ist Ende 2018. Damit wird die SWSG ihren Neubauschwerpunkt Zuffenhausen-Rot vollenden. Das jetzt entstehende Gebäude an der Furfelder Straße setzt den Schlusspunkt für den Neubau zwischen Olnhauser und Auricher Straße.

SWSG unterstützt Verein „Kultur für alle“ mit großer Spende

Menschen mit geringem Einkommen können sich oft den Eintritt ins Museum oder ins Konzert nicht leisten. In Stuttgart ermöglicht der Verein „Kultur für alle“ Inhabern der Bonuscard + Kultur, am Kulturleben teilzunehmen. Die SWSG unterstützt den Verein mit einer Spende von 10.000 Euro. Der Verein „Kultur für alle Stuttgart“ organisiert bei über 80 Stuttgarter Kulturanbietern für Bonuscard-Inhaber die nötigen Kartenkontingente. Die Verwaltungskosten für das Programm bezahlt die Landeshauptstadt zur Hälfte, der Rest kommt durch Spenden zusammen.



Mit der aufgelockerten Fassade passt sich das SWSG-Neubau-projekt in der Reichenbachstraße sehr gut der Umgebung an.



Walmdächer und Fensterläden: Die neue Burgstallsiedlung ist nach der Renovierung ein Kleinod geworden.

DEZ

SWSG-Neubau in Bad Cannstatter Reichenbachstraße ist fertig

Vor gut zwei Jahren hat die SWSG mit dem Pilotprojekt am Neckarpark begonnen. Zum Jahresende 2016 sind alle 65 Wohnungen in dem Gebäudekomplex entlang der Reichenbach- und Morlockstraße fertig. Bereits seit September steht die Kindertagesstätte zur Verfügung. Das Bauprojekt stellt besondere Ansprüche an Planer und Technik. Zunächst mussten Betonpfähle ins Erdreich versenkt werden, um die Stabilität zu garantieren. Außerdem war immer wieder der erwartete Lärm im Neckarpark Thema der öffentlichen Diskussion. Deshalb stattete die SWSG die Wohnungen mit besonderen Fenstern aus. Die Scheiben der Dreifachverglasung haben eine besonders hohe Schallschutzklasse. Eine Milchglasscheibe vor der unteren Hälfte der französischen Fenster und ein schallschluckender Rahmen sorgen für Ruhe in den Wohnungen, selbst wenn die unteren Fenster gekippt werden.

Modernisierte Burgstallsiedlung entfaltet ihren Altbau-Charme

Der vierte Bauabschnitt ist fertig, die Burgstallsiedlung erstrahlt im neuen Glanz. Die letzten 24 Wohnungen sind bezugsfertig. Nach fünf Jahren hat die SWSG die historische Siedlung mit ihren insgesamt 89 Wohnungen grundlegend und denkmalgerecht modernisiert. Die Arbeiten fanden im unbewohnten Zustand statt. Neue Bäder und Haustechnik, weitreichende energetische Maßnahmen, etwa neue Holzspaltenfenster, sowie Vorstellbalkone verleihen der denkmalgeschützten Siedlung, die zwischen 1922 und 1926 in Stuttgart-Süd errichtet worden ist, die beschauliche Atmosphäre aus alten Zeiten kombiniert mit dem Wohnkomfort von heute.



Ein Musterbeispiel für die Chancen der Innenverdichtung in Stuttgart bietet die Zazenhäuser Straße.



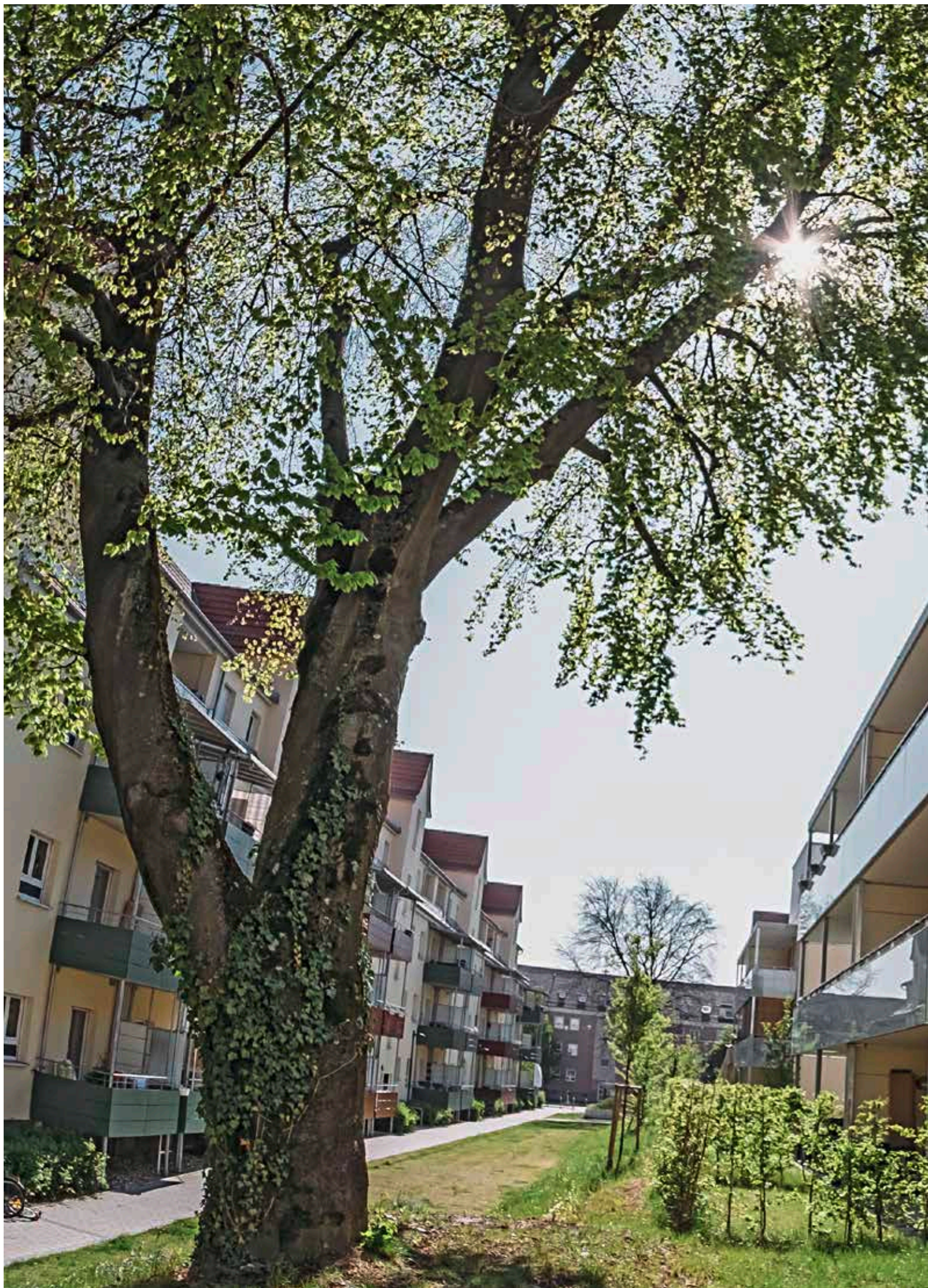
Dringend benötigter Wohnraum für die Landeshauptstadt: So werden die Häuser des Stichlingwegs in Stuttgart-Mühlhausen aussehen.

Zazenhäuser Straße ist bald gefragte Wohnadresse

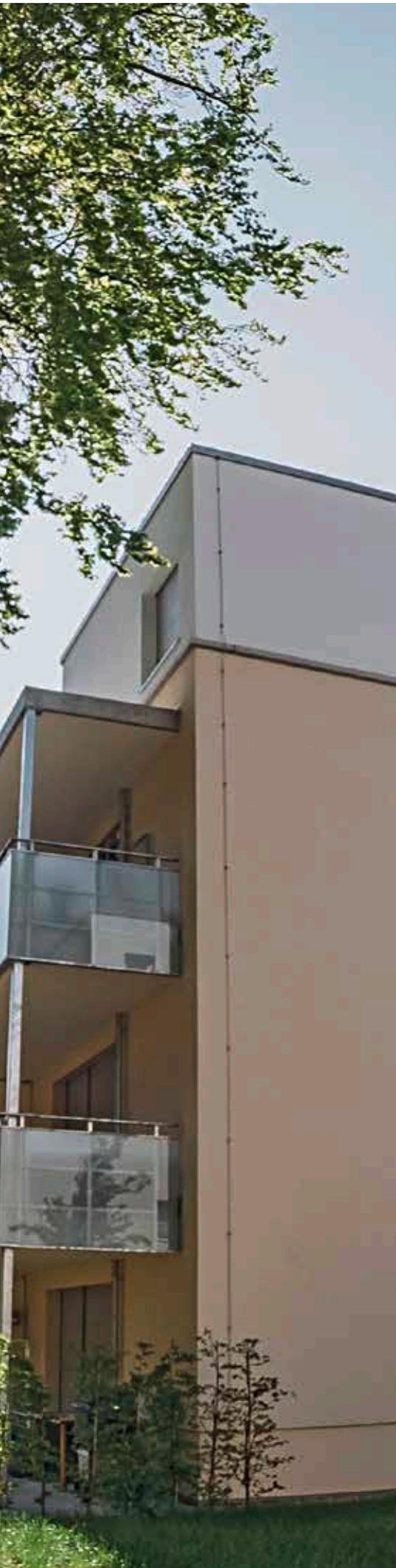
In der Zazenhäuser Straße beginnt der Erdaushub für das Neubauprojekt. 79 Mietwohnungen entstehen dort, 27 davon sind öffentlich gefördert, 14 für Bezieher mittlerer Einkommen. Die Zazenhäuser Straße ist ein herausragendes Beispiel für die Chancen der Innenentwicklung in Stuttgart. Früher standen dort 23 Einheiten mit 1.100 Quadratmetern Wohnfläche. Nun entstehen dreieinhalbmal so viele Wohnungen, und das auf gut 5.800 Quadratmetern.

Stichlingweg bietet bald mehr neuen Wohnraum

Im Stichlingweg hat der Erdaushub begonnen. In Stuttgart-Mühlhausen entstehen 72 Neubauwohnungen, 24 sind gefördert, 13 für Bezieher mittlerer Einkommen vorgesehen. Nach der Fertigstellung 2018 bietet die Adresse Wohnraum für ein Drittel mehr Haushalte als vorher. Um mehr als 50 Prozent erhöht sich die Wohnfläche: von knapp 2.290 auf rund 5.040 Quadratmeter. Die alten Gebäude waren wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll zu modernisieren.



QUARTIERE ENTWICKELN



„DIE SWSG SETZT AUF DIE CHANCEN EINER SOZIALEN QUARTIERSENTWICKLUNG“

Samir Sidgi und Helmuth Caesar über die gestiegene Kundenzufriedenheit, das große Bau-Engagement und die intensive Quartiersarbeit des Wohnungsunternehmens der Landeshauptstadt

Die Verwirklichung der Neubau- und Modernisierungsstrategie war das wichtigste Thema der SWSG für 2016. Dabei muss das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt oft einen schwierigen Spagat leisten zwischen hohen Baukosten und niedrigen Mieten. Warum das im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen ist, erläutern die beiden SWSG-Geschäftsführer Samir Sidgi und Helmuth Caesar.

Wie hat sich die SWSG 2016 entwickelt?

Samir Sidgi: Wir sprechen für 2016 von einem zufriedenstellenden Jahr. Wir haben entscheidende Weichen für sehr viele Neubauwohnungen gestellt, die in Stuttgart dringend benötigt werden. Unterm Strich hatte die SWSG auf das Jahr verteilt 577 Neubauwohnungen auf der Baustelle. Das schlägt sich auch in den Ausgaben für den Bestand insgesamt nieder. Die SWSG hat 43,8 Millionen Euro für Neubau und Ankäufe ausgegeben und insgesamt 89,6 Millionen Euro in ihren Bestand investiert – auch wenn wir damit nicht den Rekordwert von 2015 erreichen, so ist diese Zahl immer noch herausragend.

Helmuth Caesar: Sicher eine gute Nachricht für viele Mieterinnen und Mieter sind auch die vielen neu modernisierten Bestandswohnungen. 2016 wurden wir mit 358 Einheiten fertig, über hundert Wohnungen mehr als im Jahr zuvor. Das zeigt, dass die SWSG neben dem großen Neubaugement ihre Modernisierungsaktivitäten weiter vorantreibt.

Sidgi: Neben dieser großen Anstrengung für das Unternehmen und den vielen zusätzlichen Aufgaben, die daraus für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter resultieren, konnte die SWSG trotzdem die hohe Zufriedenheit ihrer Mieter nicht nur halten, sondern teilweise noch verbessern. Dafür danken wir als Geschäftsführung dem gesamten SWSG-Team ausdrücklich.

Warum konnte die SWSG bei der Mieterzufriedenheit noch mehr punkten?

Sidgi: Wir haben ein renommiertes Umfrage-Institut mit der Kundenzufriedenheitsanalyse beauftragt und die Meinung zu verschiedenen Punkten bei über 800 Mietern eingeholt. Das haben wir zuvor bereits fünfmal gemacht und dabei stets eine Verbesserung festgestellt. Wichtig war immer, die Ergebnisse den Mitarbeitern detailliert zu erläutern und so die Chance zu eröffnen, gemeinsam Schwachstellen zu beseitigen. Das aktuelle Ergebnis legt dar, dass bei verschiedenen Punkten die Zufriedenheit sogar noch gestiegen ist, etwa bei der Frage, ob die Mieter bereit sind, die SWSG weiterzuempfehlen, oder ob sie mit dem Wohnumfeld und ihrer Wohnung zufrieden sind.

Caesar: Gerade der letzte Punkt zeigt, dass wir mit unserer Neubau- und Modernisierungsstrategie auf dem richtigen Weg sind und die Projekte bei den Mietern gut ankommen. Bessere Wohnungen und attraktive Außenanlagen sind Themen, die unsere Mieter bestens aus erster Hand würdigen können.

„Bei Neubauprojekten nach Abriss achten wir darauf, dass die angestammten Mieter wieder in die alte Wohnumgebung umziehen können.“



Samir Sidgi.

In der öffentlichen Diskussion kommt die Modernisierung zu kurz. Der Neubau mit seinen Chancen für mehr Wohnraum in Stuttgart steht viel mehr im Fokus der Wahrnehmung. Ist die Bestandsentwicklung nicht ebenso wichtig wie der Neubau?

Caesar: Die SWSG ist als Unternehmen der Nachhaltigkeit verpflichtet und dazu gehört die Pflege und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands. Wir modernisieren verschiedene Bestände, um die Substanz zu erhalten, aber auch um sie energetisch deutlich zu verbessern. Umweltschutzeffekte erzielen wir vor allem im Bestand mit einer Modernisierungsstrategie, die wir mit 250 bis 350 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr fortführen. Gleichzeitig erhalten wir unsere Baudenkmäler nur durch intensive Modernisierungen. Ich nenne hier als herausragendes Beispiel die Ziegelklinge, ein echtes Bauhausjuwel, das wir in Stuttgart-Süd aufwändig erneuern und im alten Glanz erstrahlen lassen.

Liegt der Schwerpunkt dabei nur auf der Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude?

Caesar: Nein, die SWSG modernisiert ihre Bestände auf breiter Ebene. Eine große Herausforderung werden die Modernisierungen im Lauchhau, wo wir eine komplette Hochhaussiedlung mit 371 Wohnungen bis 2020 erneuern – und das im bewohnten Zustand. Das ist für die SWSG und ihre Firmen eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, die wir nur dank der engen und guten Zusammenarbeit mit unseren Mietern dort bewältigen können.

Baukosten steigen, das beklagen alle Bauherren, egal ob privat oder institutionell. Wo liegen die Kostentreiber?

Caesar: Der Markt für den klassischen Grund- und Rohbau und für die Schlüsselgewerke beim Ausbau wie Elektro-, Heizung- und Sanitär-gewerke ist weiterhin sehr angespannt. Hier

„Im Hallschlag haben wir beim Areal ‚Auf der Steig‘ ein gestalterisch hochqualitatives Quartier geschaffen.“



wirkt sich die erhöhte Nachfrage aus, die durch die größeren Neubau- und Modernisierungsvorhaben entsteht. Exorbitant gestiegene Deponiekosten kommen hinzu. Neben diesen marktbedingten Ursachen bewirken immer anspruchsvollere gesetzliche Bauauflagen und -vorschriften erhebliche Kostensteigerungen. So wirken sich zum Beispiel neue Auflagen im Bereich der Haustechnik aus, ich denke da an Lüftungsnormen und Trinkwasserverordnung oder an die Energieeinsparverordnung 2016. Diese Auflagen belasten den kostengünstigen Wohnungsbau weit überdurchschnittlich, weil sich in diesem Segment die daraus folgenden Maßnahmen vergleichsweise stärker auf den Endpreis und damit den Mietpreis auswirken.

Ein weiterer Kostentreiber sind sicher steigende Grundstückspreise. Wie schafft es die SWSG, trotz teurer Grundstücke ihre hohen Neubautzahlen zu halten?

Sidgi: Das ist ein Spagat, den die SWSG leisten muss. Wir haben zum Beispiel ein besonders großes Interesse an Konzeptvergaben von Grundstücken der öffentlichen Hand, die sich nicht allein an Höchstpreisgeboten orientieren. Gerade hier kann die SWSG durch ihre große Erfahrung im Wohnungsbau und ihre Expertise von der Quartiersentwicklung, vom Städtebau mit anspruchsvoller Architektur bis hin zu Energiekonzepten gute Erfolge erzielen.

Wie passt das Bauträgergeschäft zum Geschäftsmodell der SWSG?

Sidgi: Das Bauträgergeschäft ist für uns ein Baustein im Neubau. Wir kombinieren bei verschiedenen Projekten Eigentums- und Mietwohnungen, geförderten und frei finanzierten Wohnraum. Diese Vielfalt bietet die Grundlage für eine stabile Nachbarschaft. Gleichzeitig leistet das Bauträgergeschäft einen wichtigen Beitrag zum Gesamtergebnis der SWSG. Dieser Beitrag unterstützt maßgeblich unsere Neubau- und Modernisierungsstrategie.

Auch bei Konzeptvergaben muss die SWSG sich dem Wettbewerb stellen. Mit welcher Strategie geht das Unternehmen ran, um Kaufpreisspitzen abzumildern?

Sidgi: Die SWSG ist nicht bereit, für jedes Grundstück jeden Preis zu zahlen. Wir müssen auch an

die Mieten denken, die am Ende der Projektentwicklung stehen. Die Expertise der SWSG in der Projektentwicklung hilft uns dabei, Grundstücke bestmöglich zu nutzen. Unsere Mitarbeiter haben das Know-how, Potenziale zu erkennen, wo sie vielleicht nicht auf den ersten Blick ersichtlich sind. Effizient und nachhaltig zu bauen gelingt uns nur, wenn wir im Vorfeld eine sinnvolle Grundstücksaktivierung unter optimalen städtebaulichen, wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Aspekten hinbekommen. Dank unserer internen Strukturen können wir schnell auf Chancen reagieren und auch alternative Ansätze entwickeln, um kostengünstig und gleichzeitig hochwertig zu bauen.

Reicht das aus, um die angestrebten Neubautzahlen zu erreichen?

Sidgi: Wir verfolgen bei diesem Thema mehrere Ansätze, weil sich die SWSG eben nicht jedes Bauland leisten kann. Deshalb setzt sie auf die Chancen einer sozialen Quartiersentwicklung im eigenen Bestand, und das aus gutem Grund. So schaffen wir nicht nur mehr und neuen Wohnraum, den wir auch dank öffentlicher Förderprogramme besonders günstig anbieten. Wir können attraktive Quartiere gestalten, mit denen sich die Mieter besonders identifizieren. Wir gewinnen damit gleichzeitig Wohnraum, der in Zukunft gut vermietbar sein wird, weil er den Anforderungen der Mieter von morgen oftmals viel mehr entspricht als manche Altbauten, die allenfalls mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu modernisieren wären.

Caesar: Wichtig ist, dass am Ende attraktiver Wohnraum in zeitloser Architektur entsteht. Im Vergleich zwischen dem Vorher und Nachher müssen unsere Neubauten Mieter und Fachöffentlichkeit nach meinem Verständnis gleichermaßen klar überzeugen. Das erreichen wir etwa im Hallschlag, wo wir beim Areal „Auf der Steig“ ein gestalterisch hochqualitatives Quartier geschaffen haben, das mit dem defizitären Altbestand nichts mehr zu tun hat. Unsere Mieter bleiben gerne in ihrer alten Wohnheimat und nutzen die besonders attraktiven Konditionen für Altmietler. Das übergeordnete Ziel im Hallschlag ist die ausgewogene soziale Mischung. Es gibt daher nachweislich keine Gentrifizierung in unseren Quartieren.

Auf der einen Seite möchten Sie Gentrifizierung verhindern. Auf der anderen Seite sollen die Bestände der SWSG besser, attraktiver werden. Wie verbessern Sie Quartiere, ohne Menschen zu vertreiben?

Sidgi: Bei Neubauprojekten nach Abriss achten wir darauf, dass die angestammten Mieter wieder in die alte Wohnumgebung umziehen können. Wir bieten ein exklusives Rückzugsrecht an, wir bezahlen den Umzug und das soziale Mietprogramm greift – also der dauerhafte Kaltmietenrabatt von einem Euro pro Quadratmeter für unsere Mieter, die wieder zurückziehen. Außerdem unterstützen wir berechnigte Mieter, die in eine neu gebaute Sozialwohnung ziehen möchten. Das verhindert effektiv die Gentrifizierung.

Caesar: Das Thema soziale Quartiersentwicklung spielt für die SWSG in diesem Zusammenhang eine große Rolle. Wir stellen passende Räume für Nachbarschafts- und Begegnungsstätten zur Verfügung, zum Beispiel im Raitelsberg oder in der neuen Ortsmitte in Botnang. Ein herausragendes Beispiel für unsere große Erfahrung in Sachen Quartiersentwicklung ist das Mehrgenerationenhaus im Hallschlag, das wir gerade bauen. Dieses schöne Gebäude wird zur ersten Anlaufstelle für die Bewohner des Hallschlags für viele Lebensfragen werden. Solche Einrichtungen erhöhen den Gemeinschaftssinn und festigen das bürgerchaftliche Engagement im Quartier.

Sidgi: Die SWSG verfügt über ein breit aufgestelltes Sozialmanagement, das Mieter bei vielen Alltagsthemen unterstützt, zum Beispiel durch

Konfliktmediation oder Hilfe für Senioren. Die SWSG leistet aber auch in Kooperation mit anderen Anbietern wertvolle Quartiersarbeit. Sie unterstützt den Jugendtreff im Lauchhau und wir freuen uns über die tollen Erfolge im Quartier. Gleiches sehen wir von der Mobilen Jugendarbeit in Sillenbuch, die in Heumaden für uns tätig ist. Oder denken wir nur an das Concierge-Projekt in Botnang. Das Projekt macht Menschen für den ersten Arbeitsmarkt fit, die sich um die Ordnung eines Bestandes kümmern.

Zum Abschluss: Was beschäftigt die SWSG im Jahr 2017?

Caesar: Wir suchen auf die Herausforderungen weitere Antworten, etwa mit unserem Projekt des seriellen Bauens, das wir im Hausenring verwirklichen wollen. Weitere Schwerpunkte sind die bezahlbaren Modernisierungen in den großen Quartieren und anspruchsvolle Projektentwicklungen im Bestand. Wir achten darauf, dass es weiterhin gelingt, unsere Neubauten gut in die historisch gewachsene Umgebung einzufügen. Die aktive Baustrategie der SWSG wird also fortgesetzt.

Sidgi: Wir hatten zum Jahreswechsel 2016, 2017 einen Überhang von 479 Wohnungen. Daher freuen wir uns auf hohe Fertigstellungszahlen in den laufenden Monaten. Außerdem rechnen wir mit dem Baustart für wahrscheinlich 385 weitere Wohneinheiten. Damit wird die SWSG einen deutlichen Beitrag für die Fertigstellungszahlen in der Landeshauptstadt leisten und so gute Nachrichten für die vielen Wohnungssuchenden in Stuttgart liefern.

„Die SWSG ist als Unternehmen der Nachhaltigkeit verpflichtet und dazu gehört die Pflege und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestands.“



Helmut Caesar.

WO SICH MIETER AUCH IN ZUKUNFT WOHLFÜHLEN

Wie die SWSG mehr Stuttgartern dank ihres sozialen Quartiersentwicklungsprogramms zusätzlichen Wohnraum in der ganzen Landeshauptstadt zur Verfügung stellt

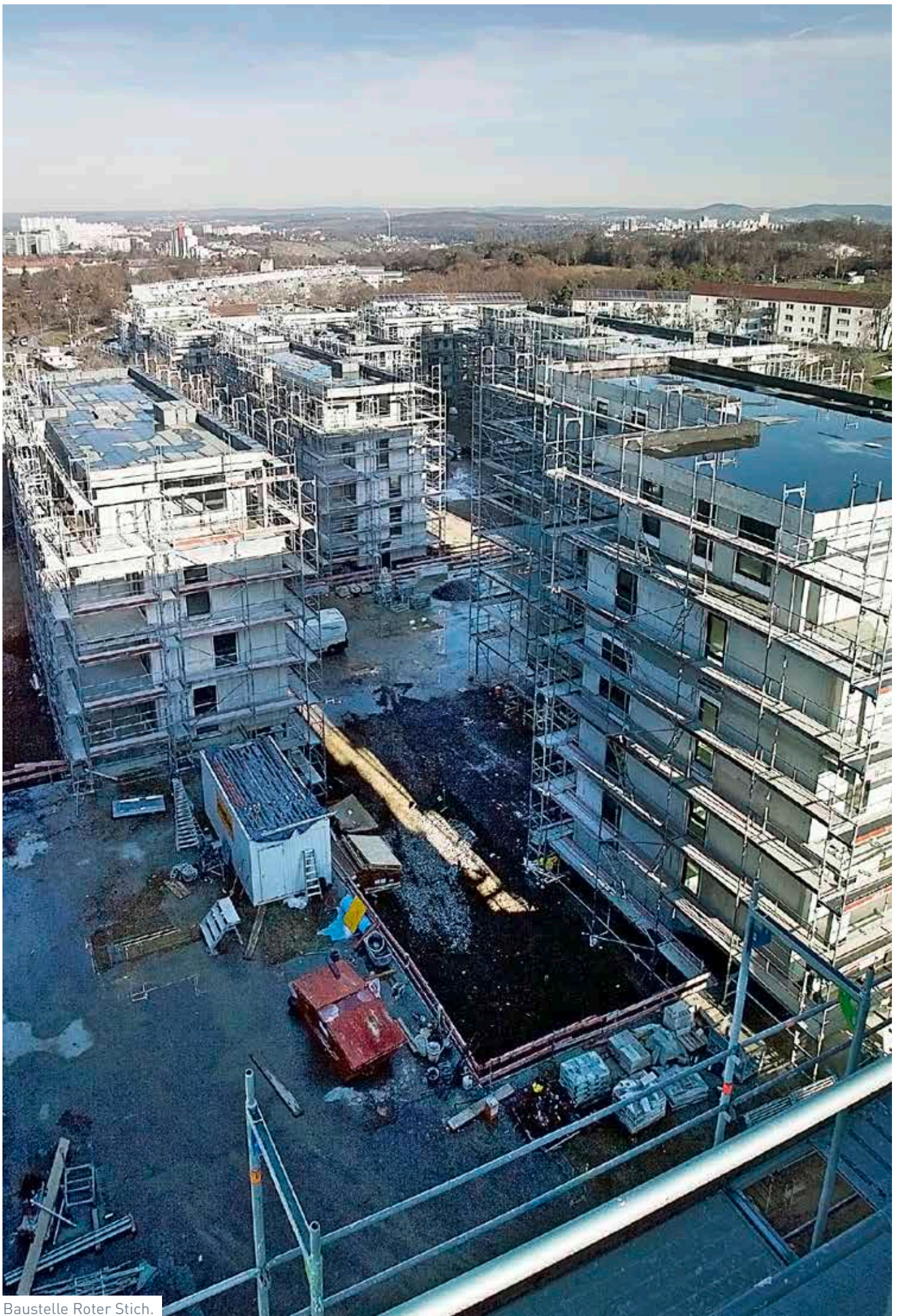
Attraktive Gestaltung, preiswertes Bauen, soziale Verantwortung gegenüber den Bestandsmietern – so lauten wichtige Stichworte, von denen sich die SWSG bei ihrer sozialen Quartiersentwicklung leiten lässt. Grundlage dieser Innenentwicklung ist der sparsame Umgang mit Bauland. Größere Dichten wagen und damit möglichst mehr Wohnungen als vor der Maßnahme schaffen ist eine wichtige Zielvorgabe bei gleichzeitiger Wahrung hoher gestalterischer Qualitätsvorstellungen.

Egal ob Konversionsflächen oder Bauland mit Altbeständen, die sich nicht mit sinnvollem Aufwand modernisieren lassen, wer eine Stadt von innen heraus neu entwickelt, muss auf vieles achten – von gestalterischen Vorgaben durch die Nachbarbebauung bis hin zu den Interessen der Mieter, die in den zum Abriss bestimmten Woh-

nungen leben. Die Ergebnisse der SWSG rechtfertigen die vielen Mühen der sozialen Quartiersentwicklung: Wieder ist eine Lücke geschlossen, und das mit gutem Wohnraum für mehr Haushalte als zuvor. Um solche Erfolge zu erzielen, hält sich die SWSG an wichtige Grundsätze.

Bauland effizient nutzen

Die SWSG geht sparsam mit Bauland um. Sie lässt sich von der Maxime leiten: Neubauprojekte bieten mehr Wohnraum als die Altbebauung. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt schafft dies durch eine verträgliche Dichte. Die SWSG wägt in jedem Einzelfall ab, ob alle Spielräume für die bauliche Verdichtung voll ausgeschöpft werden sollen und die Bedürfnisse nach privaten und öffentlichen Bereichen ausreichend berücksichtigt sind.



Baustelle Roter Stich.

Genau diese Abwägung brachte in der Zazenhäuser Straße und dem Unteren Hurtweg in Stuttgart-Zuffenhausen ein erfreuliches Ergebnis: 23 nicht mehr nachhaltig modernisierbare Einheiten boten dort gerade 1.080 Quadratmeter Wohnfläche. Das etwa 63 Ar große Grundstück birgt ein Potenzial für die vierfache Wohnfläche. Schlechte Bausubstanz, problematische Grundrisse in zu kleinen Einheiten sowie ein Grundstück, das nur zu einem Zehntel bebaut war, ließen nur eine Antwort zu: Abriss und Neubau. Am Ende reichte die SWSG einen Bauantrag für 79 Neubauwohnungen ein, die auf sieben Häuser verteilt über 5.800 Quadratmeter neue Wohnfläche bieten – und das in der gleichen Dichte wie die umgebende Bebauung.

Anspruchsvolles Wohnumfeld

Nicht nur in Zuffenhausen plant die SWSG gemeinschaftliche Flächen so, dass private und übergeordnete Gruppeninteressen in Einklang gebracht werden. Außenräume sind klar in private, gemeinschaftliche und öffentliche Flächen aufgeteilt. Bei der städtebaulichen Gestaltung ihrer Bestände hält sich die SWSG konsequent an diese Prinzipien, zum Beispiel bei der Planung der neuen Keltersiedlung.

Die Leitplanken für ihre Gestaltung hat die SWSG in einer Mehrfachbeauftragung festgelegt. Demnach werden auf dem Gelände in Zuffenhausen 14 Häuser um fünf individuelle gemeinschaftliche

Aktuelle Beispiele der SWSG-Quartiersentwicklung



Zazenhäuser Straße/ Unterer Hurtweg

79 Wohnungen, davon
14 mittlere Einkommensbezieher
27 öffentlich gefördert
5.824 Quadratmeter neue Wohnfläche

Fertigstellung: Herbst 2018



Keltersiedlung

180 Mietwohnungen, davon
90 Sozialwohnungen
12.200 Quadratmeter neue Wohnfläche

**Baubeginn: Ende 2018,
Anfang/Mitte 2019**

Wohnhöfe angeordnet. Die Gebäude haben teils drei, teils vier Stockwerke. Mit unterschiedlicher Farbgestaltung und den lebendigen Fassaden bringt der Entwurf viel Abwechslung in die neue Keltersiedlung. Durch den breiteren Grünzug entsteht ein kleiner Quartierspark. Wichtige solitäre Bäume werden im Herzen des Quartiers erhalten. Dank zweier Tiefgaragen bleibt das Quartier weitgehend frei von Autoverkehr, wodurch das Wohnumfeld viel attraktiver für alle Bewohner wird.

Neues mit Altem gekonnt verbinden

Beim Thema Innenentwicklung treffen Alt und Neu gestalterisch oft schroff aufeinander. Dabei könnten Gebäude, die innerhalb bereits bebauter

Bereiche entstanden sind, sehr gut mit der umliegenden Altbebauung in Dialog treten. Diese grundsätzliche Gestaltungsmaxime verfolgt die SWSG überall dort, wo es eine gewachsene Nachbarschaft gibt. Neu errichtete Gebäude nehmen vielfach die Architektursprache der Umgebung auf. Der starke Bezug zu der Umgebung ist aus Sicht der SWSG da geboten, wo eine charakteristische Architektursprache ausgeprägt ist und an eine bereits hohe Architekturqualität der Nachbarschaft angeknüpft werden soll.

So unterstreicht die SWSG zum Beispiel im Hallschlag den Gartenstadtcharakter des Stadtviertels und verbindet die modernisierten Altbauten aus



Lübecker/Dessauer Straße

**161 Wohnungen, davon
51 Sozialwohnungen,
30 mittlere Einkommensbezieher
11.290 Quadratmeter neue
Wohnfläche**

Fertigstellung: April, Mai, Juni 2019



Auricher und Olnhauser Straße

**90 Mietwohnungen, davon
20 öffentlich gefördert
6.620 Quadratmeter neue
Wohnfläche**

**Kindertagesstätte mit zwei Gruppen,
zwei selbstverwaltete ambulante
Pflegerwohngemeinschaften mit
je vier Zimmern**

Fertigstellung: Winter 2015

der Reformzeit dezent mit modernen Elementen. Zum Beispiel werden typische Dachdetails, Fensterordnungen und Fensterläden sowie die Farbgebung aus dem Wohnumfeld übernommen, damit neue und alte Architektur in einen Dialog treten. Das fertiggestellte Neubauprojekt „Auf der Steig“ etwa greift Gestaltungselemente der umliegenden und nachhaltig modernisierten Altbebauung auf. Dies ist ein Muster auch für das benachbarte Großprojekt „Lübecker und Dessauer Straße“, wo die SWSG damit begonnen hat, 161 neue Wohnungen in zwei Bauabschnitten zu errichten. Satteldächer, Farbgebung und viele Details spiegeln die Charakteristiken der Historie wider.

Baukosten durch effiziente Planung verringern

Die Landeshauptstadt möchte durch Innenentwicklung wachsen. Dieses Leitbild der Stuttgarter Stadtentwicklung bedingt primär höhere Baukosten, etwa durch überdurchschnittlich aufwändige Gründungen und Tiefgeschosse. Oft müssen Nachbargebäude aufwändig abgefangen werden. Pro Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen. Aufwändige Tiefgaragenbauten sind die Folge dieser noch gültigen Satzung. Systematische Kostenersparnisse können deshalb nur durch einfache Rohbauplanungen mit effizienten Tragstrukturen erreicht werden. Außerdem zeigt die SWSG durch verschiedene Baukostenuntersuchungen, dass sie die Bauleistungen in der Regel überdurchschnittlich günstig einkauft und den Wettbewerb im Baubereich sehr wirkungsvoll einsetzt.



Fürfelder Straße

**34 Mietwohnungen, davon
17 Sozialwohnungen
2.515 Quadratmeter neue
Wohnfläche**

Fertigstellung: Winter 2018



Lurchweg/Engelbergstraße

**86 Mietwohnungen, davon
22 Sozialwohnungen
19 mittlere Einkommensbezieher
6.190 Quadratmeter neue
Wohnfläche**

Kindertagesstätte mit zwei Gruppen

**Fertigstellung: Juli, August
und November 2017**

Einsparpotenziale hebt die SWSG aber vor allem durch die planerische Vorarbeit. Sie achtet darauf, dass die Grundrisse kompakt gestaltet werden und sich an die Größenvorgaben des sozial geförderten Wohnbaus halten. Der Kanon von einfachen, bewährten Details, den die SWSG dafür entwickelt hat, reduziert die Folgekosten für die Pflege und Instandhaltung der Gebäude und überzeugt gestalterisch.

Die SWSG findet die besten Lösungen größerer Projekte in der Regel über ein vorgeschaltetes Auswahlverfahren der Planungsleistungen. Sie veranstaltet oftmals vor dem Start ihrer Bauprojekte einen Entwurfswettbewerb, um die städtebaulich, baukonstruktiv und funktional besten Lösungen zu finden. Klar, dass die SWSG bei

der Auswahl der beauftragten Fachingenieure und Architekten gerade auf deren Expertise zum Thema „preisgünstiges Bauen“ besonderen Wert legt. Nur so kann die enge Zusammenarbeit zwischen Bauherrn und Architekten zur vollständigen Wirksamkeit des verbindlichen Kostendeckels führen. Dabei stehen die Qualität der Architektur und die Höhe der Baukosten keineswegs im Widerspruch, wie die SWSG mit ihren architektonisch anspruchsvollen und dennoch preisbewussten Bauten nachweist. „Passende Proportionen, Details und eine gute Maßstäblichkeit kosten per se nicht mehr Geld, sondern zunächst einmal nur mehr Anstrengung“, sagt der technische Geschäftsführer der SWSG, Helmuth Caesar.



Roter Stich

34 Einfamilienhäuser
100 Eigentumswohnungen
70 Mietwohnungen, davon
14 Sozialwohnungen
21.200 Quadratmeter neue
Wohnfläche

Kindertagesstätte mit fünf Gruppen

Fertigstellung: Sommer 2017



Rohrer Höhe (2. Bauabschnitt)

35 Neubauwohnungen, davon
19 Sozialwohnungen
2.300 Quadratmeter neue
Wohnfläche

Fertigstellung: Sommer/Herbst 2018

Innovative Ansätze für preiswertes Bauen

Angesichts der wachsenden Herausforderungen, denen sich die SWSG beim Thema „preiswertes Bauen“ zu stellen hat, sucht das Unternehmen neue, innovative Ansätze. Wo es sinnvoll wird, entwickelt es weiter systematisch typisierte Grundrisse. Die Fassaden bleiben aber immer abwechslungsreich und individuell. Die Strategie eines systematisierten Wohnungsbaus besteht darin, sich nicht auf die Baukonstruktionen festzulegen, um damit einen möglichst offenen Bietermarkt für neue Baukonstruktionen zu erreichen.

Mit dieser systemoffenen Ausschreibung hat die SWSG sehr erfolgreich und in kurzer Zeit das ehrgeizige Programm der Landeshauptstadt zur Unterbringung von geflohenen Menschen realisiert.

Solche Typologien entfalten insbesondere auf größeren zusammenhängenden Bauflächen ihre größten Effekte. Auf diese Erfahrungen möchte die SWSG aufbauen.

Bewohner verbleiben im Quartier

Neubau-Projekte im Bestand stehen oftmals im Verdacht, die bisherigen Mieter zu vertreiben. Dieser Effekt findet bei der Quartiersentwicklung der SWSG nachweislich nicht statt. Mit ihrer Strategie, nach ihrer Fertigstellung die frei finanzierten Wohnungen den Mietern der Altbebauung exklusiv anzubieten, verhindert die SWSG gezielt und konkret Gentrifizierung. Gleichzeitig greift das soziale Mietenmodell: Ein unbefristeter Kaltmietenrabatt von einem Euro pro Quadratmeter erleichtert vielen Mietern die Zusage, in den Neubau zu ziehen.



Haldenrainstraße (2. Bauabschnitt)

49 Mietwohnungen
14 Sozialwohnungen
3.264 Quadratmeter neue Wohnfläche

Fertigstellung: Mai 2017



Reichenbachstraße

65 Neubauwohnungen, davon
9 mittlere Einkommensbezieher
5.070 Quadratmeter neue Wohnfläche

Zweigruppige Kindertagesstätte

Fertigstellung: Winter 2016

Das zeigt sich exemplarisch im Hallschlag. Dort hat die SWSG von 2012 bis 2016 Mieter aus Abriss- oder Modernisierungswohnungen zu 92 Prozent mit Ersatzwohnraum versorgt. 73 Prozent der SWSG-Mieter bleiben dem Hallschlag treu. Das zeigt zweierlei: Die konkreten Wohnungsangebote der SWSG kommen bei den Mietern an. Die Mieter akzeptieren außerdem den neugestalteten Hallschlag als ihre alte Heimat.

Förderprogramme unterstützen die Durchmischung

Das erreicht die SWSG, indem sie durch die Anwendung verschiedener Förderprogramme die Grundlage für eine soziale Mischung im Bestand legt. Wohnungen, die nach dem Landeswohnraumförderprogramm finanziert sind,

ergänzen jene, die nach dem kommunalen Programm für mittlere Einkommensbezieher gefördert sind. Die SWSG kombiniert diesen unterschiedlich geförderten Wohnbau mit frei finanzierten Wohnungen. So entsteht eine soziale Mischung, welche die Grundlage für gute Nachbarschaften bildet.

Die aktuellen Beispiele der SWSG sind sehr vielfältig. Beispielsweise werden von den 161 Wohnungen, welche die SWSG an der Lübecker und Dessauer Straße errichtet, 51 Sozialwohnungen sein und 30 Wohnungen für Bezieher mittlerer Einkommen reserviert werden. Ein Verhältnis von 50 zu 50 zwischen gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau ist die Basis der meisten aktuellen Neubautentwicklungen.



Talstraße/Rotenbergstraße

22 betreute Sozialwohnungen
1.100 Quadratmeter Wohnfläche

Fertigstellung: Frühjahr 2016



Uhuweg

35 Wohnungen, davon
18 als Sozialwohnungen
2.275 Quadratmeter neue
Wohnfläche

Fertigstellung: Winter 2017

Mittelbare Belegung unterstützt Vielfalt

Ein wichtiges Instrument für die Durchmischung ist die mittelbare Belegung, zum Beispiel im neuen Olga-Areal in Stuttgart-West. Die Hälfte der 28 Neubauwohnungen dort wird mittelbar belegt, sie werden also frei vermietet. Als Ausgleich werden entsprechende nicht geförderte Wohnungen an anderer Stelle im SWSG-Bestand für Sozialmieter reserviert.

Einen etwas anderen Weg schlägt die SWSG in der Zuffenhausener Keltersiedlung ein: Dort sollen

rund 180 Neubauwohnen entstehen, die Hälfte davon als Sozialwohnungen. Diese 90 Wohnungen werden durch öffentliche Förderung so günstig wie die nicht geförderten 105 Altwohnungen sein. Auch dieses Beispiel zeigt: Dank des Neubaus von mehr Wohnungen und einem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum schafft es die SWSG, große Teile der bisherigen Wohnbevölkerung langfristig in den Quartieren zu halten, neue Wohnungen bereitzustellen und gleichzeitig die Bestände nachhaltig zu erneuern. Dies schafft sie allerdings nur durch die enge Kooperation mit ihren Mietern.



Olga-Areal

28 Sozialwohnungen
1.870 Quadratmeter neue Wohnfläche

Sechsgruppige Kindertagesstätte
Nachbarschaftszentrum

Fertigstellung: Frühjahr 2019



Stichlingweg

72 Neubauwohnungen, davon
24 Sozialwohnungen
13 mittlere Einkommensbezieher
5.040 Quadratmeter neue Wohnfläche

Fertigstellung Herbst 2018

Beteiligte arbeiten Hand in Hand

Gerade Neubauprojekte im Bestand kann die SWSG häufig nur dann verwirklichen, wenn die bisherigen Mieter bereit sind, ihre alten, angestammten Wohnungen zu verlassen und in eine neue Wohnung der SWSG zu ziehen – sei es als dauerhafte oder als zwischenzeitliche Lösung. Die SWSG möchte dabei ihre Mieter halten. Doch welche Zwischenlösung kommt eigentlich infrage?

Entscheidend dafür ist die intensive Abstimmung zwischen Mietern und Kundenbetreuern der SWSG. Nach der frühzeitigen Abrissankündigung geht es um den konkreten Bedarf der betroffenen Mieterinnen und Mieter, sei es die Erdgeschosswohnung für Senioren oder der Platzbedarf für das nächste Kind, sei es die Lage nahe am Arbeitsplatz oder der Grundriss, in den die neue Einbauküche passt. Sobald eine geeignete Wohnung frei wird, bietet die SWSG diese den umzugswilligen Mietern exklusiv zur Auswahl an.

Rückkehr der Mieter ist fest eingeplant

Die neue Wohnung kann zur dauerhaften Heimat werden, sie kann aber auch eine Zwischenlösung sein – und zwar für die Zeit, bis die neuen Wohnungen im alten Quartier fertig sind. Auch dabei haben die ehemaligen Bewohner ein Vorzugsrecht. Übrigens zeigt sich, dass am Schluss Mieter mit der Übergangslösung meist so zufrieden sind, dass sie dort bleiben wollen. Aber klar ist: Der Wunsch des Mieters gilt.

Das alles ist mit Umzugskosten verbunden. Diese übernimmt die SWSG, selbst wenn die neue Bleibe gar nicht der SWSG gehört. Auch der Rückzug von der Übergangs- in die Neubau-Wohnung der SWSG wird bezahlt. Dazu bietet das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt zwei Modelle an. Die SWSG zahlt eine Pauschale, wenn die Mieter den Umzug selbst organisieren, oder das Unternehmen bewerkstelligt den Umzug auf seine Kosten.

JUGENDLICHE ABHOLEN, STATT AUF SIE ZU WARTEN

Mobile Jugendarbeit in Heumaden entschärft Interessenkonflikt zwischen Jugendlichen und SWSG-Mietern

Diese Jugend von heute – ein Stoßseufzer, der die Menschheit schon immer begleitet. Dabei hat die Jugend von heute kaum andere Bedürfnisse als die heute Erwachsenen damals – nur sind diese Bedürfnisse nicht immer mit den Vorstellungen aller von einem angenehmen Wohnumfeld vereinbar. Ein Konflikt, den die SWSG mit der Hilfe von Fachleuten auflöst, zum Beispiel mit der Mobilien Jugendarbeit.

Die Situation in den Wintermonaten hat vielen Mietern nicht gefallen. Jugendliche trafen sich immer wieder in der Tiefgarage der SWSG-Wohnanlage in Heumaden. Dort saßen sie zusammen, feierten, sorgten für Lärm, hinterließen Müll. Einer sicheren Abstellmöglichkeit für Autos sicher keine zuträgliche Situation. Nach Beschwerden von Mietern hat die SWSG reagiert und sich Rat von Experten gesucht.

So kam sie in Kontakt mit der Mobilien Jugendarbeit in Sillenbuch. Die Einrichtung in der Bernsteinstraße hat mit solchen Problemstellungen Erfahrung. Drei Pädagogen haben die Aufgabe, Jugendliche abzuholen, sei es in ihren Treffpunkten in Parks, auf der Straße oder eben auch in Tiefgaragen. Für die aufsuchende Jugendarbeit gibt es keinen Ort, an dem sie nicht stattfinden könnte.

Zu alt für Jugendtreff

„Wir haben uns die Situation genau angeschaut“, sagt Diplompädagogin Sonja Lengerer. Natürlich waren den Mitarbeitern schon etliche junge Menschen bekannt, unterschiedliche Cliquen

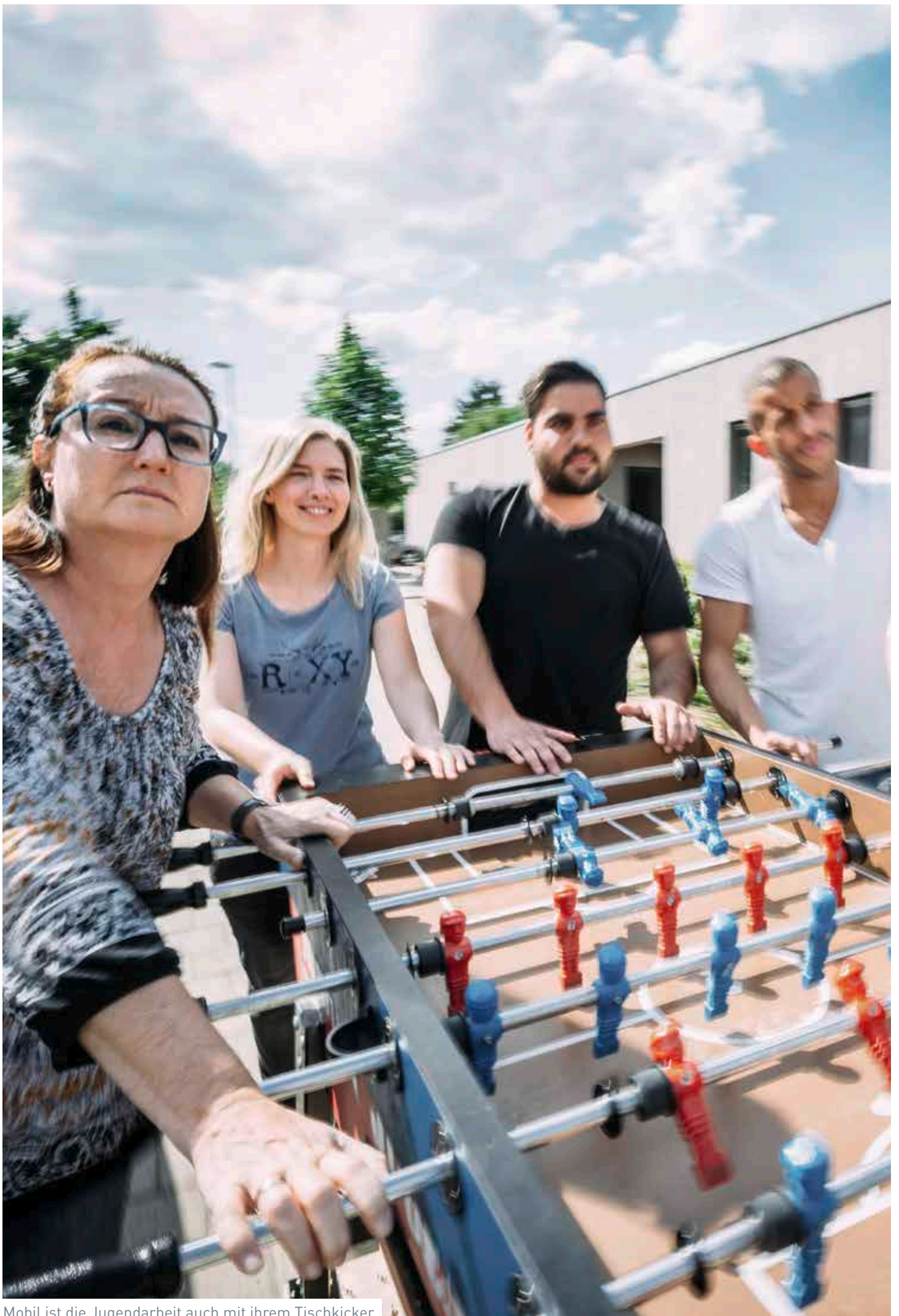
hatten sich zusammengefunden, insgesamt geht es um immerhin bis zu 40 Jugendliche. Einige waren aus dem offenen Kinder- und Jugendtreff „Wilde 13“ in der Bildäckerstraße rausgewachsen. Dessen Angebote reichen für junge Menschen bis 14 Jahren.

„Für viele ist das Jugendhaus in Sillenbuch einfach zu weit weg“, ergänzt Lengerers Kollegin Andrea Wollmann – nicht nur örtlich, sondern auch von der eigenen Vorstellungskraft: Welcher Jugendliche macht sich auf den Weg zu einer Einrichtung, zu der die eigenen Freunde nicht hingehen. „Außerdem kann man dort nicht Shisha rauchen“, sagt Wollmann.

Wasserpfeife für Identifikation

Die Wasserpfeife ist für viele Jugendliche ein wichtiges Identifikationsmerkmal. Den mit Frucht- aromen geschwängerten Qualm unterbinden die Mitarbeiter von Jugendhäusern. Ihr Arm reicht aber nicht in die Tiefgarage in Heumaden. Nach den Beobachtungen der Mobilien Jugendarbeiter ist die eigentlich orientalische Tradition auch bei den vielen Jugendlichen anderer Nationalitäten beliebt. Es geht also nicht um das Rauchzeichen der Herkunft, es geht generell um die Duftmarke der Jugendgruppe.

Und noch eine Beobachtung haben die Experten gemacht. Auch wenn für Außenstehende das Verhalten der Jugendlichen irritierend sei – die Cliquen beschäftigen sich mit sich selbst, um Provokation geht es ihnen nicht.



Mobil ist die Jugendarbeit auch mit ihrem Tischkicker.

Direkte Ansprache zählt

Diese Erfahrungen haben die Mitarbeiter bei ihren Besuchen in der Tiefgarage gesammelt. Von der SWSG gab es hierzu einen Schlüssel für den schnellen Zugang. Dabei machen die Sozialarbeiter und Pädagogen unter Tage nichts anderes als über Tage. Sie sprechen die Jugendlichen an, suchen den Kontakt und sehen sich als Gast im Kreise der Jugendlichen.

Über die Gespräche kommen sie auf die Fragestellungen, die den jungen Menschen auf den Nägeln brennen. Schwerwiegende Probleme wie Gewalterfahrung kommen zur Sprache.

Oft sind es – zum Glück – aber harmlosere Themen. Bewerbungen und die Suche nach einem Ausbildungsplatz, schulische Leistungen oder einfach nur die Frage „Wie kann ich meine Freizeit sinnvoll verbringen?“. Gerade auf den letzten Punkt hat die Mobile Jugendarbeit sogar einen echten Trumpf im Ärmel – oder besser auf Rollen.

Tischkicker auf Rädern

Mit dem Tischkicker auf Rädern geht es auf die Straße. Das ist für viele Jugendliche ein echter Hingucker und senkt die Hürden vollends, welche die Mitarbeiter durch ihre lockere und ehrliche



Andrea Wollmann.

Ansprache ohnehin ganz schnell ins Wanken bringen. Doch der Einsatz solcher Hingucker ist kein Selbstläufer, das musste die Mobile Jugendarbeit mit ihrem Bus mit Biss erkennen, mit dem sie zur Winterszeit vorgefahren kam. Der ausgebaute Sprinter, mit Bänken und einer Heizung bestückt, wurde von den Jugendlichen in der Tiefgarage gründlich missverstanden. „Sie meinten, wir würden sie behandeln wie Obdachlose, die sich aufwärmen müssten“, sagt Andrea Wollmann.

Und auch das Wetter ist für die Mobile Jugendarbeit ein wichtiger Faktor. Die Jugendlichen bei

kühlem Wetter aus der Tiefgarage herauszubringen, ist eben genauso schwierig, wie ein generelles Aufenthaltsverbot von Vermieterseite durchzusetzen. Aber die Jugendarbeit zeigt neue Perspektiven auf, zum Beispiel die Angebote, die in den Geschäftsräumen der Einrichtung bestehen. Jugendgruppen, Bewerbungstraining, Gespräche bei einer Tasse Kaffee, all das kann schon ausreichen, um von der Tiefgarage abzulassen. „Für uns ist immer wichtig: Die Angebote sind freiwillig“, sagt Sonja Lengerer. „Wir drängen uns nicht auf, wir bieten nur an.“

„Wir drängen uns nicht auf, wir bieten nur an.“



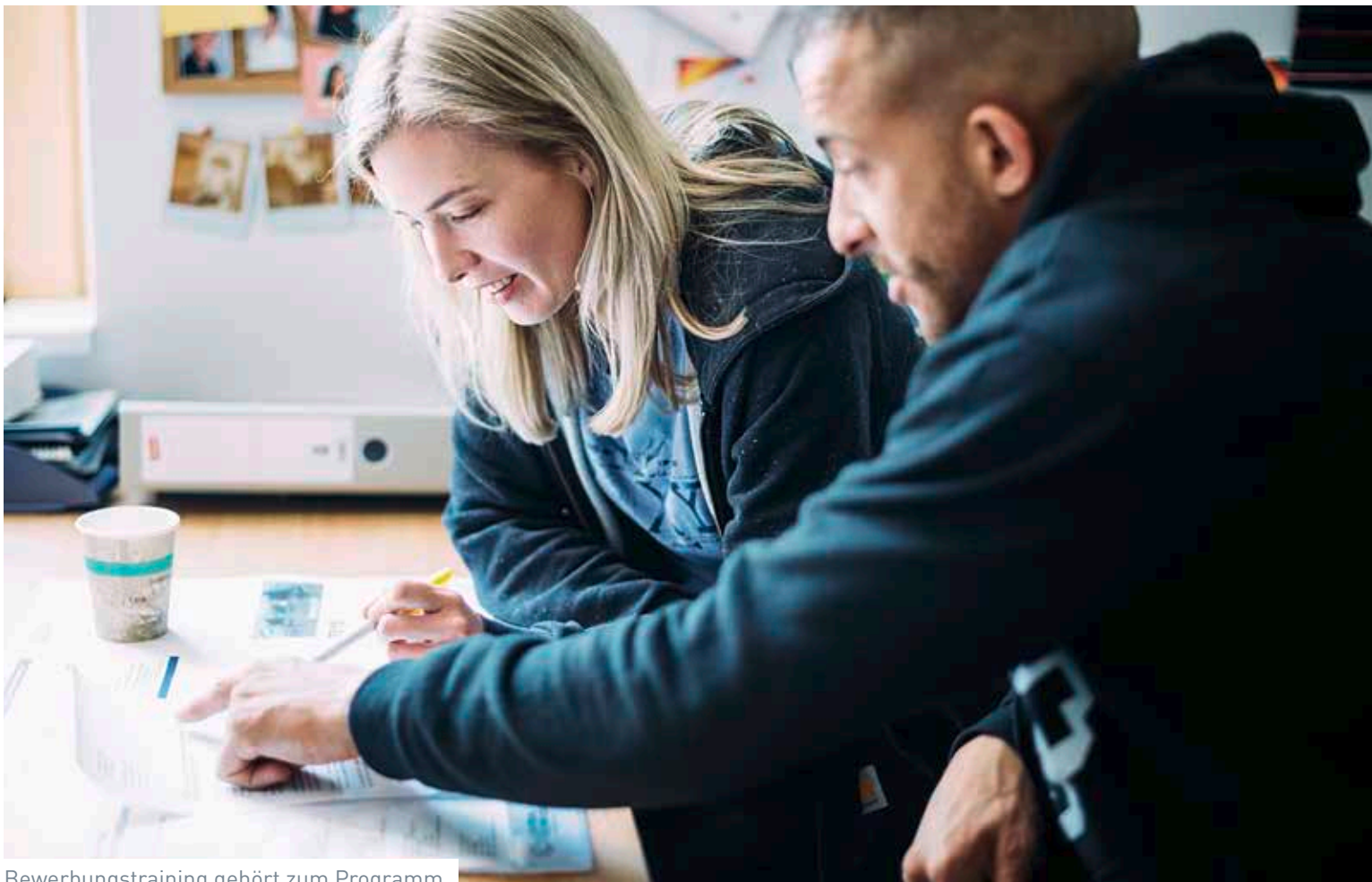
Sonja Lengerer.

Muster für andere Stadtteile

Dass dieses Angebot gut ist, davon ist auch Jan Böhme, Leiter des Sozialmanagements der SWSG, überzeugt. Das Wohnungsunternehmen schätzt die Jugend- und Sozialarbeit der Mobilen Jugendarbeit sehr als wichtigen Beitrag der sozialen Quartiersentwicklung, besonders für die dort lebenden Jugendlichen und jungen Erwachsenen. „Deshalb stehen wir auch der Zusammenarbeit in anderen Stadtteilen, etwa in Zuffenhausen Rot oder im Hallschlag, sehr aufgeschlossen gegen-

über“, sagt Böhme. So baut die SWSG im Hallschlag derzeit neue Geschäfts- und Gruppenräume für die Mobile Jugendarbeit aus. In Zuffenhausen-Rot hat die SWSG der Einrichtung nach einem Umbau neue Räume zur Verfügung gestellt, die nun den Vorstellungen der Jugendarbeiter entsprechen. Auch deshalb ist Böhme sehr zuversichtlich, dass die Mobile Jugendarbeit erfolgreich ist: „Die Chancen auf ein weiterhin verträgliches Miteinander der Generationen stehen damit richtig gut.“

„Die Chancen auf ein weiterhin verträgliches Miteinander der Generationen stehen damit richtig gut.“



Bewerbungstraining gehört zum Programm.

Gut vernetzt für die Belange der Mieter

Kaum eine Lebensfrage bleibt beim Thema Wohnen ausgespart. Von der Kindererziehung bis zum altersgerechten Wohnen. Die SWSG sucht zu zahlreichen Fragestellungen Rat und Unterstützung von Fachstellen und Experten. Gleichzeitig verschafft sie diesen ein Gespür für die Bedürfnisse ihrer Mieter: Ein Austausch entsteht, etwa zum Thema Jugend wie in Heumaden und bei der Kooperation mit der Mobilien Jugendarbeit. „Kinder und Jugendliche sind eine wichtige Zielgruppe, für die wir Fachwissen finden, das von außen ins Unternehmen kommt“, sagt Jan Böhme, Leiter des SWSG-Sozialmanagements.

So nutzt die SWSG ihr Netzwerk und arbeitet bei der Planung von Begegnungsstätten eng mit dem Jugendamt zusammen. Mit der Kinderbeauftragten der Landeshauptstadt beraten SWSG-Vertreter Konzepte zur kinderfreundlichen Stadt, was sich direkt auf die Spielflächengestaltung auswirkt. Auch für Senioren gibt es Angebote dank der Hilfe externer Spezialisten, etwa der Beratungsstellen Leben im Alter oder der Pflegestützpunkte, wo die SWSG mit dem Sozialamt eng zusammenarbeitet.

Für Belange von Menschen mit Einschränkungen steht die SWSG in Kontakt mit dem Behindertenbeauftragten der Landeshauptstadt. Die Träger der Wohnungsnotfallhilfe unterstützt die SWSG ebenso wie in den Quartieren Vereine und Bürgertreffs unterschiedlicher Träger.

Die Zusammenarbeit mit den Akteuren des sozialen Netzwerks Stuttgarts hat Menschen in verschiedenen Situationen im Blick und läuft über viele Ebenen, grundsätzlich wie ganz konkret mit den Mitarbeitern des SWSG-Sozialmanagements. „Viele Aufgaben, die an ein kommunales Wohnungsunternehmen herangetragen werden, schaffen wir am besten durch Kooperationen mit Fachleuten. Im Gegenzug stehen wir für die Gemeinwesenarbeit als Gesprächspartner zur Verfügung. So gewinnt die SWSG wertvolle Erkenntnisse über Mietergruppen und Lebensverhältnisse. In den Quartieren bringen wir unsere Ideen ein und wirken als Multiplikator“, sagt Jan Böhme. „Die SWSG als Teil des sozialen Netzwerkes in Stuttgart kann so mit Hilfe verschiedener Akteure wirklich viel für die Mieterinnen und Mieter erreichen.“

Mobile Jugendarbeit

Die Mobile Jugendarbeit ist in 17 Stuttgarter Stadtteilen tätig und stellt stadtteilorientierte Angebote zur Verfügung. Sie kombiniert aufsuchende Jugendarbeit mit Schulsozialarbeit und schafft es so, in zwei wichtigen Lebenswelten von Jugendlichen präsent zu sein. Offene Angebote der Gruppen- und Projektarbeit, Einzel-fallhilfe und Gemeinwesenarbeit sind Ansätze, denen sich die Mobile Jugendarbeit verpflichtet fühlt. Träger des Angebots sind die evangelische und katholische Kirche in Stuttgart, die Evangelische Gesellschaft und die Caritas.

Die Hauptamtlichen der Mobilien Jugendarbeit, alles Experten mit sozialpädagogischem Hintergrund, arbeiten auch mit ehrenamtlichen Helfern zusammen. In Sillenbuch sind fünf Hauptamtliche plus ein Praktikant beschäftigt, knapp die Hälfte der Arbeitskapazität wird für die mobilien Angebote aufgewandt.

**Gesellschaft für Mobile Jugendarbeit
Sillenbuch /Heumaden /Riedenberg
Bernsteinstraße 3, 70619 Stuttgart
Telefon 0711 441 15 22
Telefax 0711 441 54 23
sillenbuch@mja-stuttgart.de**

WIR HALTEN DIE SWSG AM LAUFEN

Mitarbeiter erzählen über ihre Arbeit beim Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt

Die SWSG ist ein kooperativer Arbeitgeber. Sie unterstützt die Entwicklung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sei es bei der Weiterbildung oder beim passgenauen Zuschnitt der Aufgaben. Chancen werden gesehen, Veränderungen werden ermöglicht, Karrieren werden gefördert. Die persönlichen Fähigkeiten stehen

dabei immer im Mittelpunkt. Fünf Mitarbeiter der SWSG erzählen, was sie seit dem Einstieg bei der SWSG leisten konnten und welche Richtung sie eingeschlagen haben. Sie geben Beispiel für die rund 160 Mitarbeiter des Unternehmens, die alle die SWSG am Laufen halten.

**Gisela Nagel, 54,
Projektleiterin Bau**

„Seit ich bei der SWSG bin, hat sich mein Tätigkeitsschwerpunkt stark verändert. Vor sieben Jahren habe ich einen Tipp auf eine Anzeige bekommen. Die SWSG suchte eine Projektleiterin für Neubauvorhaben. Das hat zu meiner damaligen Tätigkeit sehr gut gepasst, ich hatte nach Stationen in verschiedenen Büros auch Erfahrung mit dem Wohnungsbau bei großen Genossenschaften gesammelt. Das war allerdings auf Planer-Seite. Der Wechsel zu einem Auftraggeber hat meinen Blick nochmals geweitet.

Zunächst war ich intensiv mit Neubauprojekten befasst. Doch die SWSG modernisiert Schritt für Schritt ihre alten Bestände. Daher gab es im Unternehmen großes Interesse an Kollegen, die sich auch mit Modernisierungen befassen wollten. Ich habe mich darauf eingelassen und es nicht bereut. Trotzdem übernehme ich hin und wieder auch mal gerne ein Neubauprojekt – besonders,

wenn es so attraktiv ist wie das Mehrgenerationenhaus im Hallschlag, mit dem ich mich derzeit beschäftige.

Doch die Mehrzahl meiner Projekte sind Modernisierungen. Mich fasziniert immer wieder, welchen positiven Effekt das Ergebnis unserer Arbeit für ein Quartier hat. Wir schaffen ganz konkret Verbesserungen für die Menschen in ihren Wohnungen und in ihrem weiteren Wohnumfeld. Bauen hat eben eine gesellschaftliche Komponente. Außerdem erzielen wir einen wichtigen ökologischen Effekt. Gut gedämmte Gebäude helfen den Mietern, Energie einzusparen.

Ich freue mich übrigens besonders, wenn ein Baudenkmal zu modernisieren ist. Mir gefällt die oft sehr individuelle Art, wie Architekten vor etlichen Jahrzehnten städtebauliche Lösungen entwickelt haben. Diese Eigenständigkeit der Gebäude möchte ich bewahren und sie gleichzeitig den heutigen Standards anpassen, damit diese Zeugen der alten Zeit für die Zukunft erhalten bleiben.“



Gisela Nagel.



Alen Tucic.

„Weiterbildung ist bei der SWSG ohnehin eine wichtige Sache.“

Alen Tucic, 38, Objektbetreuer

„Ich kann mich noch sehr gut an die Stellenanzeige der SWSG erinnern, auf die ich mich vor drei Jahren beworben habe. Dort wurde eine große Vielfalt an Aufgaben beschrieben, die wirklich gut zu mir und meinen beruflichen Erfahrungen gepasst haben. Ich habe bei Auktionshäusern als Hausmeister gearbeitet und war im Eisenwarenhandel beschäftigt. Dort habe ich gelernt, wie man mit unterschiedlichsten Werkzeugen umgeht. Außerdem habe ich im Ausland Baustellen geleitet. Das alles hat sehr gut zur SWSG-Stelle gepasst.“

Die Aufgabe ist aber viel umfassender gewesen, als ich damals gedacht habe. Zum Beispiel leben bei der SWSG viele Menschen ganz unterschiedlicher Kulturen und Herkunft. Da ist es wichtig, den richtigen Ton zu treffen. Mir fällt das wahrscheinlich leichter als anderen: Zwar bin ich in Stuttgart geboren, durch meine Eltern, die in den 70ern aus Bosnien eingewandert sind, habe ich aber selbst eine Migrationsgeschichte, die mir heute bei der Arbeit viel nützt.

In meinem Beruf sehe ich direkt, wie sich unsere Quartiere entwickeln. Ich bin für viele Mieter im Stuttgarter Osten der direkte Ansprechpartner und erlebe gerade die Modernisierung der Abelsbergsiedlung mit – von der Baustelle bis zur Schlüsselübergabe an die neuen Mieter. Das sind schöne Erfahrungen, es kommen aber auch viele Aufgaben auf mich als Objektbetreuer zu. Wir sind aber nicht allein auf weiter Flur, wir bekommen Unterstützung, zum Beispiel durch häufige Schulungen.

Weiterbildung ist bei der SWSG ohnehin eine wichtige Sache. Ich absolviere zurzeit eine Ausbildung zum Gebäude- und Facility-Manager. Dafür muss ich nebenher viel Lernstoff bewältigen und habe einmal im Monat freitags und samstags Unterricht und Prüfungen. Neben Arbeit und Familie ist das eine Herausforderung. Ich habe mit meiner Frau vereinbart, dass ich einen Tag in der Woche ganz für mich und die Ausbildung habe – mit zwei kleinen Kindern geht das nicht anders. Andererseits: Ich möchte das machen, denn Weiterbildung ist wichtig. Und wenn mein Unternehmen mich dabei unterstützt, nutze ich die Chance natürlich gerne.“



Faith Brandt.

„Dass Mitarbeiter nach ihren persönlichen Fähigkeiten gezielt gefördert werden, erlebe ich bei der SWSG immer wieder.“

**Faith Brandt, 31,
Assistentin der Geschäftsführung**

„In die Immobilienbranche bin ich nach einer kaufmännischen Ausbildung als Seiteneinsteigerin gekommen. Bevor ich bei der SWSG anfang, hatte ich hauptsächlich mit der Verwaltung von Gewerbeimmobilien zu tun. Damals suchte ich eine Stelle in einem Unternehmen, das breiter aufgestellt war. Ich habe bei der SWSG als Kundenbetreuerin angefangen, zuerst über eine Zeitarbeitsfirma als zeitweilige Unterstützung, dann aber sehr schnell in Festanstellung.“

Während der zwei Jahre, in denen ich in verschiedenen Kundencentern gearbeitet habe, gab es viele Gelegenheiten, bei denen mich die SWSG unterstützt hat. 2013 habe ich an der Sommerakademie der Wohnungswirtschaft teilgenommen. Dabei ging es um die Vorbereitung auf Führungsaufgaben. Außerdem habe ich als Weiterbildungsmaßnahme den Abschluss als geprüfte Management-Assistentin absolviert – auch das hat die SWSG mir ermöglicht.

Diese Ausbildung habe ich gemacht, weil ich im Sommer 2014 die Stelle als Assistentin der Geschäftsführung angetreten hatte. Ich wurde von meiner damaligen Führungskraft übrigens ermuntert, mich auf die interne Stellenausschreibung zu bewerben. Dass Mitarbeiter nach ihren persönlichen Fähigkeiten gezielt gefördert werden, erlebe ich bei der SWSG immer wieder. Der Fokus liegt dabei nicht immer nur auf den Voraussetzungen, die unmittelbar zur gerade ausgefüllten Tätigkeit gehören. Es geht auch um Fähigkeiten, welche die Mitarbeiter als Persönlichkeiten abbilden. Das bietet Entwicklungschancen hin zu anderen Tätigkeitsfeldern.

Das Berufsbild meiner jetzigen Stelle ist sehr weit gefasst. Das ist für mich gerade das Interessante. Ich befasse mich mit Immobilienthemen aus dem Bau, dem Vertrieb, der Verwaltung – also die ganze Palette, die ein so großes Immobilienunternehmen wie die SWSG zu bieten hat. Natürlich stellt diese Bandbreite auch immer wieder eine Herausforderung dar. Aber genau deshalb wollte ich ja meine jetzige Aufgabe übernehmen.“

**Nicole Brugger, 46,
Teamleiterin Service und Logistik**

„Immer wenn sich eine wichtige Neuerung für mich und meine Familie ergeben hat, konnte ich mir sicher sein: In meinem Berufsleben habe ich die SWSG als verlässlichen Partner. 2008, als ich bei der SWSG als Kundencenterleiterin begonnen habe, suchte ich aus familiären Gründen eine Stelle in Stuttgart, weil mein Mann hier lebt und arbeitet. Mein erstes Kind kam 2009 zur Welt, 2011 mein zweites. Ich hatte also eine lange Auszeit und trotzdem war klar, hier geht es weiter. Dafür habe ich auch immer Kontakt zur SWSG gehalten, bin mal mit einem Kind auf dem Arm in der Firma zu Besuch gewesen, habe hin und wieder angerufen und mich generell dafür interessiert, was hier geschieht.

Als ich im April 2013 wieder eingestiegen bin, habe ich mit einer Kollegin unseren Empfangsbereich hier in Obertürkheim neu strukturiert. Dazu sollte

ich ein Konzept erarbeiten, das dann die Basis für die erste Hilfestellung unserer Mieterinnen und Mieter hier in der SWSG-Zentrale wurde. Nachdem das geklappt hatte, kam die Frage, ob ich als Teamleiterin des Bereichs Service und Logistik arbeiten möchte. Dieser Kontakt zu Mietern, Kunden und Gästen – das liegt mir natürlich, deshalb habe ich die Leitungsfunktion angenommen, obwohl ich weiter in Teilzeit arbeite.

Klar, mir hilft, dass meine Kinder den ganzen Tag über betreut sind. Das gibt mir bei der Arbeitseinteilung viele Freiheiten, ohne die ich vieles hier nicht schaffen könnte. Andererseits kann ich die Kinder auch mal zur Arbeit mitbringen, wenn meine Betreuung ausfällt. Wir haben ja ein Eltern-Kind-Zimmer. Oder ich bleibe zu Hause, wenn ein Kind krank ist. Das funktioniert dank der flexiblen Arbeitszeiten, aber auch, weil wir hier im Team sehr eng zusammenarbeiten und uns gegenseitig unterstützen.“

„In meinem Berufsleben habe ich die SWSG als verlässlichen Partner.“



Nicole Brugger.

**Frank Riethmüller, 41,
Leiter Baumanagement Modernisierung**

„Als ich bei der SWSG im November 2011 anfang, gab es hier vier Kollegen, die sich mit Modernisierungen beschäftigt haben. Damals war das eine von vielen Aufgaben der großen Abteilung Baumanagement. Heute ist das anders, wir haben eine eigene Organisationseinheit mit sieben Mitarbeitern, die sich gezielt um die Modernisierung unserer Bestände kümmert. Den Impuls dazu gab der Weggang des damaligen Abteilungsleiters Baumanagement. Die Anforderungen an die Modernisierung verstärken sich zunehmend. Es gab immer mehr Argumente, die Erneuerung des SWSG-Bestandes in einem eigenen Fachbereich, vielleicht sogar in einer eigenen Abteilung zu bündeln. Dazu ist es dann 2015 gekommen. Vor meiner Zeit bei der SWSG habe ich als Architekt gearbeitet, zunächst in einem Büro, später bei einem großen Unternehmen. Nebenher habe ich noch ein betriebswirtschaftliches

Studium absolviert. Damit war für mich klar, dass ich gerne strategisch arbeiten möchte, sobald sich eine Chance bietet. Mit meinen beiden Ausbildungen fiel mir dann die Entscheidung leicht, das Angebot der Leitungsfunktion für die SWSG-Modernisierung anzunehmen.

Heute kümmern wir uns in der Modernisierung nicht nur um die Leitung der einzelnen Projekte. Die Abteilung übernimmt auch die gesamte Projektentwicklung. Wir schauen also, welche Maßnahmen für welchen Bestand sinnvoll und möglich sind. Die Aufteilung der alten Bauabteilung in zwei neue Organisationseinheiten hatte übrigens keine Auswirkungen auf das gute Miteinander der Kollegen. Wir sprechen uns weiterhin gemeinsam ab und halten uns gegenseitig auf dem Laufenden. Die Kollegen beider Abteilungen vertreten sich nach wie vor gegenseitig bei Urlaub oder Krankheit. Ein Abteilungsdenken gibt es hier nicht.“

„Ein Abteilungsdenken gibt es hier nicht.“



Frank Riethmüller.

NACHHALTIG HANDELN, ZUKUNFT GESTALTEN

SWSG intensiviert ihr Nachhaltigkeitsmanagement

Nachhaltiges Handeln ist untrennbar mit dem Selbstverständnis der SWSG verbunden. Schon der Unternehmensauftrag macht deutlich, dass der Zweck – die Bereitstellung von preis- und lebenswertem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung – dem Wohl der Allgemeinheit dient und nur durch ein sinnvolles Zusammenspiel von Ökonomie, Ökologie und Sozialem erreicht werden kann. Ihre Bestrebungen zur Umsetzung dieses Auftrags stellt die SWSG seit dem vergangenen Jahr nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex auf den Prüfstand.

Es ist ein ambitioniertes Ziel, das sich die SWSG gesetzt hat: Egal ob alleinstehend, Paar oder Großfamilie, unabhängig davon, wie viel Geld zur Verfügung steht, ob mit oder ohne Migrationshintergrund, ob alt oder jung – die SWSG will ihnen allen ein Zuhause bieten. Ein hehres Ziel, das längst nicht bei Miethöhe oder bei Größe und Ausstattung der Wohnungen aufhört, sondern auch das Wohnumfeld und das Quartier im Gesamten mit einschließt. „Die Stadt lebt von ihrer Heterogenität in jeglicher Form. Ich bin überzeugt davon, dass durchmischte Gebiete, lebenswerte Quartiere und damit eine bunte Stadtgesellschaft heute wichtiger sind denn je“, wird Samir Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, nicht müde zu betonen. Um das zu erreichen und dies auch für zukünftige Generationen sicherzustellen, ist es unabdingbar, dass die SWSG nachhaltig agiert. Und genau das tut die SWSG seit Jahrzehnten. „Aber es macht natürlich Sinn, diese Bestrebungen regelmäßig zu überprüfen – und zwar nicht nur im Hinblick auf ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, sondern auch in Bezug auf die ökologischen und sozialen Aspekte“, stellt Sidgi fest.

Bekennnis zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex
Die Bedeutung der Nachhaltigkeit für Gesellschaft und Umwelt mag vordergründig jedem intuitiv klar

sein, dennoch gibt es in der Praxis häufig unterschiedliche Auffassungen darüber, welche Dimensionen die Nachhaltigkeit nun tatsächlich beinhaltet. Umso wichtiger war es für die SWSG, einem anerkannten Standard zu folgen, der die Bedeutung des Zusammenspiels von ökologischem, ökonomischem und sozialem Handeln in den internen wie externen Geschäftsprozessen transparent macht. Unter den vielen Standards stach für die SWSG der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) hervor.

Das große Plus des DNK im Vergleich zu anderen Standards besteht darin, dass der GdW, der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., die Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Branche früh erkannt hat und bereits 2014 gemeinsam mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen eine branchenspezifische Ergänzung für den DNK entwickelt hat. Diese erweitert die 20 Kriterien des DNK um spezielle Elemente, die für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind, und gibt zugleich eine gute Orientierungshilfe, welche Aktivitäten und Kernpunkte Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienbranche jeweils berichten sollten. Zudem ergeben sich aufgrund der branchenspezifischen Ergänzung weitere Synergieeffekte. Beispielsweise erhöht sich die Vergleichbarkeit mit anderen Wohnungsunternehmen, was die tatsächliche Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistung der SWSG im Branchenvergleich sicherstellt. „Darüber hinaus ermöglicht die spezielle Marktsituation der Branche einen partnerschaftlichen Wissensaustausch zwischen den Wohnungsunternehmen“, berichtet Sidgi. So treffen sich die Nachhaltigkeitsbeauftragten der großen Wohnungsunternehmen regelmäßig, um ihr Know-how miteinander zu teilen.



Hans-Scharoun-Platz, eine neue Ortsmitte mit nachhaltigem Energiekonzept.

Über den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

Der Nachhaltigkeitskodex des DNK bietet seit 2011 einen Rahmen für die Berichterstattung zu nichtfinanziellen Leistungen und dient als Grundlage für das Nachhaltigkeitsmanagement. Um den DNK zu erfüllen, erstellen Anwender eine Entsprechenserklärung zu den 20 DNK-Kriterien und deren ergänzenden nichtfinanziellen Leistungsindikatoren. Diese sind aus den Berichtsleitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS) ausgewählt worden. Der DNK macht Nachhaltigkeitsleistungen sichtbar, mit einer höheren Verbindlichkeit transparent und besser vergleichbar.

Weitere Informationen:

www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de

Nachhaltigkeitsbeauftragte für die SWSG

Bei der SWSG hat seit Mitte 2016 Stephanie Wachtarz die Stelle der Nachhaltigkeitsbeauftragten inne. Eine ihrer ersten Amtshandlungen war die Vorbereitung der Entsprechenserklärung des DNK. Gut ein halbes Jahr lang wurden dazu die strategische Ausrichtung sowie das ökologische, ökonomische und soziale Handeln der SWSG unter die Lupe genommen. Das Fazit fällt positiv aus: „Wir sind grundsätzlich gut aufgestellt“, konstatiert Wachtarz. So sichert die SWSG mit innovativen Wohnkonzepten und einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand den Zugang zu preis- und lebenswertem Wohnraum auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt und stärkt durch eine aktive Quartiersentwicklung das soziale Miteinander. Wesentliche ökologische Auswirkungen minimiert die SWSG durch verschiedene Maßnahmen im Bereich der Energieversorgung und der Verwendung von Ressourcen. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vergangenen Jahre, die Struktur der SWSG, die

stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sind Voraussetzungen dafür, dass die SWSG ihrem Unternehmensauftrag gerecht werden kann. „Das Geschäftsmodell der SWSG ist per se nachhaltig und steht für Kontinuität und Zuverlässigkeit – nicht zuletzt, weil alle wesentlichen Unternehmensentscheidungen auf die Vereinbarkeit von ökologischer Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und sozialem Auftrag der SWSG hin überprüft werden“, betont die Nachhaltigkeitsbeauftragte. Darüber hinaus bietet die SWSG als attraktiver Arbeitgeber sichere und moderne Arbeitsplätze, abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Aufgaben, umfangreiche Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie zahlreiche Angebote für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, etwa flexible Arbeitszeiten. Dass die SWSG damit bereits gut dasteht, konnte auch der DNK bestätigen: Die erstmals eingereichte Entsprechenserklärung wurde ohne Einschränkungen für gut befunden und im Januar 2017 freigegeben.

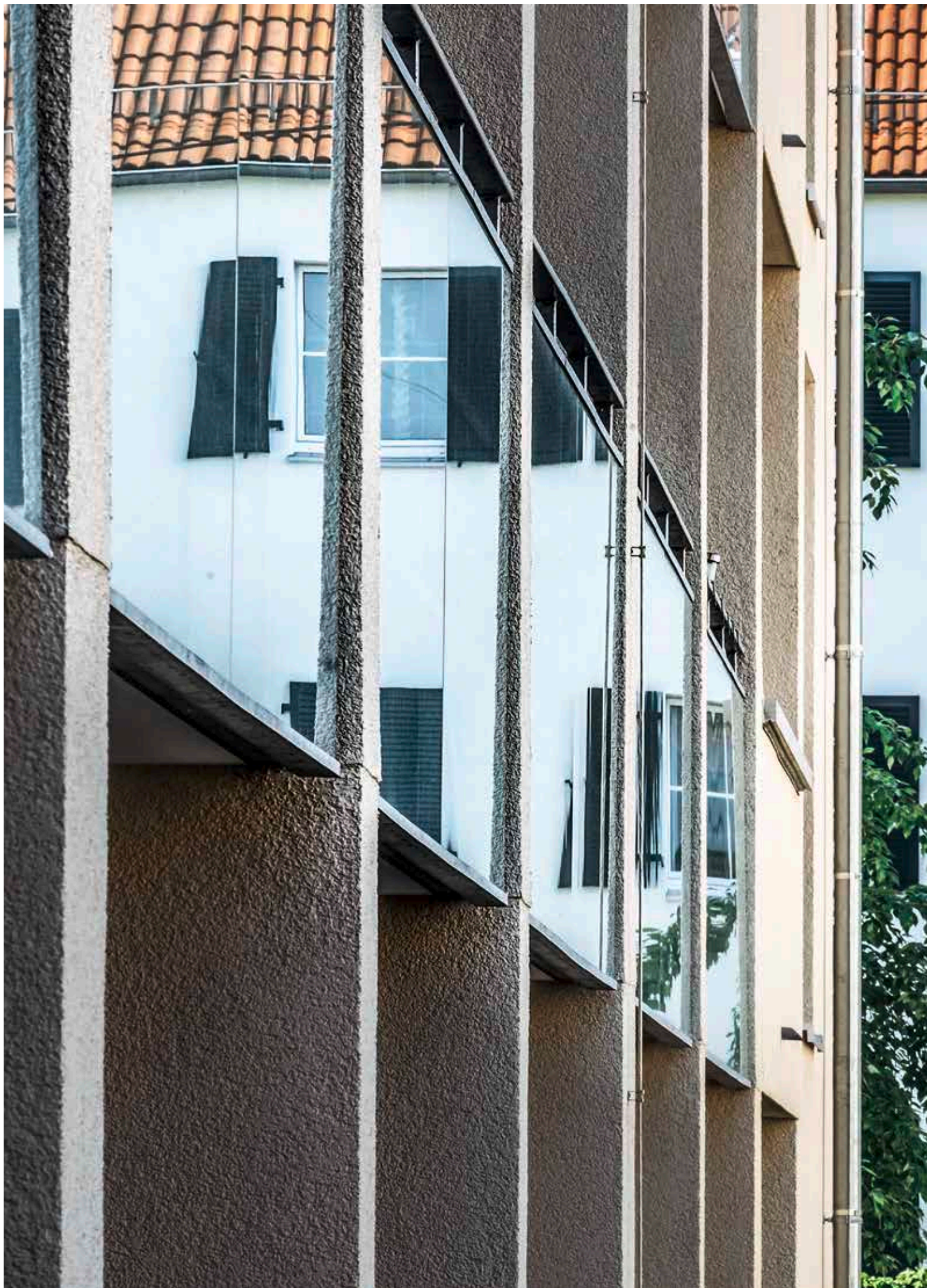
Der Standard: vier Bereiche mit zwanzig Kriterien


Strategie Kriterien 1–4	Prozessmanagement Kriterien 5–10	Umwelt Kriterien 11–13	Gesellschaft Kriterien 14–20
<ul style="list-style-type: none"> • Strategische Analyse und Maßnahmen • Wesentlichkeit • Ziele • Tiefe der Wertschöpfungskette 	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortung • Regeln und Prozesse • Kontrolle • Anreizsysteme • Beteiligung von Anspruchsgruppen • Innovations- und Produktmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen • Ressourcenmanagement • Klimarelevante Emissionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitnehmerrechte • Chancengerechtigkeit • Qualifizierung • Menschenrechte • Gemeinwesen • Politische Einflussnahme

Ansporn für die Zukunft

Die einwandfreie Beurteilung der Prüfungskommission ist für die SWSG zusätzlicher Ansporn, die identifizierten Optimierungspotenziale anzugehen. Welche Maßnahmen und Ziele aufgrund der Ist-Analyse definiert wurden und wie nachhaltiges Handeln bei der SWSG konkret aussieht, wird der für Herbst 2017 avisierte Nachhaltigkeitsbericht deutlich machen. Zeitgleich treibt die SWSG die Weiter-

entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und die Einführung eines Nachhaltigkeitsmanagementsystems voran. „2016 haben wir den ersten Schritt zur regelmäßigen Überprüfung unserer Nachhaltigkeitsstrategie getan“, betont Sidgi, „aber wir sehen eine nachhaltige Unternehmensausrichtung als Prozess, der uns immer begleiten wird, wenn wir uns kontinuierlich verbessern wollen.“





LAGE- BERICHT

2016

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unser Geschäftsmodell

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 18.000 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereit. Sie steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. Die Tätigkeitsschwerpunkte der SWSG sind das Management und die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie das Bauträgergeschäft. Zur Portfolio-optimierung 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 nicht kurzfristig und eigennützig eingesetzt, sondern für das Gemeinwohl reinvestiert. Die starke wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vergangenen Jahre, die Struktur der SWSG, die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sind Voraussetzung dafür, dass die SWSG ihrem Unternehmensauftrag gerecht werden kann. Bereits seit über 80 Jahren verfolgt die SWSG dieses nachhaltige Geschäftsmodell, das für Kontinuität und Verlässlichkeit steht.

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

Unsere Strategie und Unternehmensziele

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

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

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

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

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

Die SWSG hat sich dem Erhalt und der Verbesserung der Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort verschrieben. Ob Neubau, Sanierungen oder Quartiersentwicklung – die SWSG investiert als partnerschaftlicher Ansprechpartner für ihre Kunden, für die Landeshauptstadt und für ihre Geschäftspartner in die Zukunft Stuttgarts. Zeitgemäß bedeutet für die SWSG neben einer modernen Ausstattung und effizienten Wohnungsschnitten auch die energetische Optimierung von Wohnungen. Im Zeichen der Nachhaltigkeit senkt dies die Kosten für die Mieter und reduziert die Emissionen in die Umwelt. Dank dieser Maßnahmen, aber auch aufgrund von tiefgreifenden sozialen Aktivitäten ebnet die SWSG den Weg für funktionierende Nachbarschaften. Zudem fördert die SWSG durch städtebauliche Entwicklungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch eine konsequente Neubaustrategie die kommunale Wohnungspolitik, die im 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 nahezu jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in der Landeshauptstadt und verfolgt im Bereich des frei finanzierten 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 beispielsweise gemäß dem „Stuttgarter Weg“ die Projektsteuerung für den Bau von Flüchtlingsunterkünften und sorgt im Zuge dessen auch für eine dezentrale Unterbringung der ankommenden Flüchtlinge. Mit Hilfe dieser dezentralen Lösung sollen Brennpunkte vermieden und gleichzeitig auch die Akzeptanz und die Integration der Flüchtlinge in den Quartieren erleichtert werden.

Unsere Partner

Die SWSG setzt auf eine transparente Kommunikation und gute Vernetzung und steht daher regelmäßig in einem engen Austausch mit ihren Partnern. Den engen Kontakt zum Mieter, der als Kunde der wichtigste Partner des Unternehmens darstellt, hält die SWSG durch das Angebot an persönlichen Gesprächsrunden oder Informationsveranstaltungen. 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 stetig wächst. Dieser Erfolg ist wesentlich im Selbstverständnis der SWSG begründet. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt versteht sich als partnerschaftlicher Vermieter. Die SWSG kommuniziert kompetent, freundlich und zuverlässig. Sie stellt ihre Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt ihres Handelns. Oft Jahrzehnte dauernde Mietverhältnisse belegen die Sicherheit, welche die SWSG ihren Mieterinnen und Mietern gibt.

Die SWSG agiert auf dem lokalen Wohnungsmarkt als Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart und ist für zahlreiche Handwerker und Dienstleister einer der wichtigsten Auftraggeber im Großraum Stuttgart. Sie pflegt starke Partnerschaften zu kleineren, lokalen Handwerksbetrieben und drückt so ihre regionale Verbundenheit aus. Eine enge Zusammenarbeit zwischen den Objektbetreuern und den Handwerksbetrieben vor Ort eröffnet die Chance, einen zuverlässigen Service zu bieten und Impulse in die lokale Wirtschaft zu tragen. Die „Partnerschaft auf Augenhöhe“ ist ein wesentlicher Bestandteil des etablierten Lieferantenmanagements, mit dem die SWSG für ihre Kunden optimale Synergien schaffen möchte.

Um gemeinsam die bestmöglichen Ergebnisse für alle Beteiligten zu verwirklichen, geht die SWSG auf ihre Mieter, Partner und Mitarbeiter aktiv zu.

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

Das Jahr 2016 war geprägt von zahlreichen politischen Ereignissen, wie der Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU (Brexit-Referendum), dem unerwarteten Ausgang der US-Präsidentschaftswahl sowie Terroranschlägen und Kriegen. Jedes einzelne dieser Ereignisse wäre in der Lage gewesen, die weltwirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch haben sich die Aussichten für die Weltwirtschaft laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie insgesamt eher aufgehellt. Die weltweite Industrieproduktion ist dank den jüngsten Erfolgen der Schwellenländer leicht steigend. In den Vereinigten Staaten von Amerika hat die Konjunktur wieder an Dynamik gewonnen. Die Wirtschaftsleistung der 28 EU-Mitgliedsstaaten ist im dritten Quartal 2016 um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Alle Länder konnten in diesem Zeitraum ein Wachstum verzeichnen. Auch im vierten Quartal nahm die Wirtschaftsleistung der Europäischen Union gemäßigt, aber stetig zu. Das Vereinigte Königreich wuchs infolge der Pfund-Abwertung nach dem Brexit-Referendum mit 0,5 % sogar recht deutlich. Dagegen schwächt sich das Wachstum in China tendenziell weiter ab, bleibt aber vergleichsweise hoch. Die großen rohstoffexportierenden Schwellenländer Russland und Brasilien dürften allmählich ihre Rezession verlassen. Auch in den Industriestaaten dürfte sich das Wachstum etwas beschleunigen. Insgesamt wird das globale Wachstum aufgrund des schwachen ersten Halbjahrs in 2016 geringer ausfallen als im Vorjahr. Nach einem Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,9 % in 2016 erwartet die OECD für das Jahr 2017 eine Beschleunigung auf 3,3 %. Allerdings herrscht nicht zuletzt aufgrund des Brexits, der Unwägbarkeiten der

zukünftigen US-Politik und der politischen Lage in Italien eine gewisse Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung der nächsten Monate.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland war auch 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wachstum. Das preisbereinigte BIP war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9% höher als im Vorjahr. Somit lag das Wirtschaftswachstum einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von plus 1,4%. Der deutsche Staat – Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen – konnte nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts 2016 im dritten Jahr in Folge einen Überschuss von 19,2 Milliarden € erwirtschaften. Dieser Überschuss betrug 0,6% des BIP (Vorjahr 0,5%). Deutschland kann somit das dritte Jahr in Folge mit einem Überschuss abschließen. Damit ist die Bundesrepublik erneut weit entfernt von der Defizit-Obergrenze von 3,0% des BIP, welche die europäischen Verträge (Maastricht) maximal erlaubt.

Dem Statistischen Bundesamt zufolge war die größte, jedoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums die inländische Verwendung. So stiegen die privaten Konsumausgaben im Vergleich zum Vorjahr um 2,0%. Der staatliche Konsum stieg 2016 mit 4,2% sogar noch stärker an. Insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5% zu. Dieser Anstieg resultierte aus der hohen Zuwanderung von Schutzsuchenden und den sich daraus ergebenden Kosten. Auch die Bauinvestitionen trugen mit einem Anstieg um 3,1% einen erheblichen Teil zur Stärkung der deutschen Wirtschaft bei. Verantwortlich für die höheren Investitionen war vor allem der Wohnungsbau. Er entwickelte sich wie bereits in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3%. Grundsätzlich trugen alle Wirtschaftsbereiche zu einer wirtschaftlichen Belebung in 2016 bei. Auch im produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, wenn auch mit 1,6% sehr viel moderater als andere Wirtschaftszweige. Eine deutliche Zunahme von jeweils über 2,0% verzeichneten dagegen die meisten Dienstleistungsbereiche wie Informations- und Kommunikationsdienstleister, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr und das Gastgewerbe. Einen leicht negativen Effekt auf das BIP-Wachstum hatte die Differenz zwischen den Exporten und Importen mit einem Rückgang von 0,1%. Zwar waren die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 2,5% höher als im Vorjahr, zeitgleich legten jedoch die Importe im gleichen Zeitraum um 3,4% stärker zu.

2017 dürfte der private Verbrauch weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit. Ein fortgesetzter Beschäftigungsausbau sowie die Ausweitung von Sozialleistungen, unter anderem durch zusätzliche Leistungen für anerkannte Flüchtlinge, lassen das nominal verfügbare Einkommen steigen. Den Zuwachs beim privaten Konsum bremsen dürfte eine höhere Inflation als bisher. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 1,4%. Der Zuwachs beim Staatskonsum dürfte mit dem Rückgang der zusätzlichen Aufwendungen für Flüchtlinge nicht mehr so dynamisch ausfallen. Im Einklang mit der weltwirtschaftlichen Entwicklung, die nach Meinung der Institute seinen vorläufigen Höhepunkt im ersten Quartal 2017 haben dürfte, sind vom Außenhandel auch 2017 keine Impulse für das Wirtschaftswachstum zu erwarten.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs 2016 um 0,8% etwa mit der derselben Rate wie im Vor-

jahr (0,9%). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate verdeutlicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

In Baden-Württemberg rechnet die Landesregierung mit einem realen Wirtschaftswachstum in 2016 von 1,8%. Damit liegt das BIP Baden-Württembergs etwa im Bundesdurchschnitt. Die Wirtschaft Baden-Württembergs befindet sich in einer intakten konjunkturellen Aufwärtsbewegung auf einer relativ breiten Basis. Begünstigt von der Niedrigzinspolitik hat sich der Konsum zum Wachstumsmotor entwickelt. Die Auftragseingänge signalisieren wiederum eine weiter moderat ansteigende Produktion in den industriellen Kernbranchen des Landes. Viele Dienstleistungen befinden sich im Aufschwung. Auch das Exportgeschäft verläuft laut Landesregierung auf hohem Niveau. Größte Herausforderung der nahen Zukunft wird der Erhalt der Exportstärke sein, die gerade in Baden-Württemberg seit Jahrzehnten für Wachstum und hohe Beschäftigung sorgt und insgesamt 42% zum BIP des Bundeslands beiträgt. Dabei standen die Vereinigten Staaten von Amerika in der Export-Rangliste Baden-Württembergs 2016 trotz rückläufiger Zahlen mit einem Anteil von rund 12% erneut auf dem ersten Platz.

Unternehmen und Verbraucher in Baden-Württemberg blicken optimistisch auf das neue Jahr. Da sich die positive Tendenz in den Bereichen Konsum, Handel, Dienstleistungen, aber auch in der Bauwirtschaft aller Voraussicht nach fortsetzen dürfte, rechnet die Landesregierung Baden-Württembergs mit einer Wachstumsbandbreite für 2017 von 1,5% bis 1,8%.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich erfreulich und auch der Ausblick bleibt positiv. Die Berechnungen des Statistischen Bundesamts verzeichneten in 2016 den höchsten Stand an Erwerbstätigen seit 1991. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt von rund 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Laut der Bundesagentur für Arbeit resultiert das Plus zum größten Teil aus Zuwanderung und gestiegener Erwerbsneigung. Ebenso profitierten auch inländische Arbeitslose. Die Zahl der Erwerbslosen lag im Dezember 2016 bei 1,54 Millionen. Auch in Baden-Württemberg ermöglichte es die gute konjunkturelle Lage den Unternehmen, mehr Menschen zu beschäftigen. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahresschnitt bei 6,1 Millionen, rund 64.700 mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Arbeitslosen belief sich in 2016 im Schnitt auf circa 226.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 700 vermindert. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bewegte sich die auf alle zivilen Erwerbspersonen bezogene Arbeitslosenquote 2016 auf dem Niveau des Vorjahres. Sie betrug 3,8% und war der niedrigste Wert seit der ersten Berechnung dieser Quote im Jahr 1994 (bundesweit 6,1%). In Stuttgart verzeichneten die Statistiker der Bundesagentur für Arbeit zum 31. Dezember 2016 eine Arbeitslosenquote von 4,9%. Damit gab es zum Jahresende 16.059 Arbeitslose und damit 925 weniger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen 2016 um 0,5% an. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank zum vierten Mal in Folge unterschritten. Wie bereits im Vorjahr ist der Preisrückgang insbesondere durch die Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt. Ohne die Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Inflationsrate im Jahr 2016 bei 1,2% statt bei 0,5% gelegen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4% bis 1,6%, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden. Aufgrund der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne

bundesweit zwischen den Quartalen Q3/2015 und Q3/2016 einen Anstieg von 1,8%. In Baden-Württemberg gab das Statistische Landesamt ebenfalls einen Anstieg in diesem Zeitraum um 1,5% an.

Der Teilpreisindex „Wohnungsmieten“ lag laut dem Statistischen Landesamt 2016 in Baden-Württemberg bei einer Veränderungsrate zu 2015 von plus 0,8%. Dabei wurde der Anstieg der hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um den stärkeren Rückgang der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Im Vergleich zum Vorjahresmonat sind die Preise im November 2016 für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland um 2,2% gestiegen. Gleichzeitig erhöhten sich innerhalb dieses Zeitraums laut Statistischem Bundesamt die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 1,9%, die für Ausbuarbeiten sogar um 2,5%. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (plus 3,2%), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (plus 3,3%) sowie bei Wärmedämm-Verbundsystemen (plus 3,4%). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen gegenüber dem Vorjahr um 2,5%.

Das Statistische Landesamt verzeichnete Ende 2015 in Baden-Württemberg mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Bevölkerungshöchststand. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Einwohnerzahl des Landes um rund 163.000 Personen zu. Für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Zum vierten Mal in Folge erlebte Baden-Württemberg einen Geburtenanstieg (plus 4,8%). Die Anzahl der 2015 Neugeborenen lag zum ersten Mal seit 14 Jahren mit 100.300 im sechsstelligen Bereich. Ungeachtet dessen lag die Geburtenrate auch 2015 deutlich unter dem für eine Bestandserhaltung der Bevölkerung erforderlichen Durchschnittswert von 2,1 Kindern pro Frau. Der baden-württembergische Bevölkerungszuwachs ist daher allein Wanderungsgewinnen aus dem Ausland zuzuschreiben und wurde zum zehnten Mal in Folge durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. Für 2016 sind zudem weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Aufgrund des kontinuierlichen Wirtschaftswachstums und des anhaltend guten Trends des Arbeitsmarkts hat sich Deutschland seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration entwickelt. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf ungefähr 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34% niedriger.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16.000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge im EASY-System der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Flucht-migration nach Deutschland ab. Im November 2015 lag die Zahl der Schutzsuchenden, die nach Deutschland kamen, noch bei 206.000. Im gesamten Jahr 2016 sind dagegen rund 320.000 Schutzsuchende in Deutschland neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss bedacht werden, dass beim EASY-System Doppel- und Fehlregistrierungen hierbei möglich sind. Das Bundesinnenministerium rechnet daher in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280.000 Flüchtlingen im Jahr 2016.

Im Dezember 2016 erhöhte die amerikanische Notenbank (Fed) zum zweiten Mal seit 2008 nach einjährigem Zögern ihr Leitzinsniveau um 0,25 Prozentpunkte. Die Fed hat für das kommende Jahr weitere Zinserhöhungen in Aussicht gestellt. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält bislang an ihrer lockeren Geldpolitik fest. Bereits seit März 2016 liegt der Leitzins unverändert bei einem historischen Tief von 0,00%. Die Kommunikation der EZB lässt den Schluss zu, dass eine massive Zinswende für das gesamte Eurosystem vorerst nicht ansteht. Hierzu wurden Ende 2016 die Instrumente der expansiven Geldpolitik bestätigt und das Anleihekaufprogramm des Eurosystems sogar noch zeitlich verlängert. Die Geldpolitik hatte demnach auch 2016 unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen. Im Oktober 2016 erreichten die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Für das Jahr 2017 rechnen die Experten daher nicht mit einer Zinswende hin zu marktwirtschaftlich determinierten Zinssätzen. Hinsichtlich des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, der Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigen Konjunkturerholung in Europa gehen auch die Zinsexperten von einer moderaten Steigerung der Zinsen aus.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart stiegen die Preise in dem Marktsegment bebaute Wohnbaugrundstücke mit 8,0% bis 11,0% gegenüber dem Vorjahr (4,5% bis 12,5%). Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit Steigerungen von 10% bis 15% fortgeschrieben. Im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurde eine Preissteigerung des Bodenrichtwertes von 15% bis 20% verzeichnet. Je nach Lage fallen die Preise für Baugrundstücke in Stuttgart allerdings sehr unterschiedlich aus. Am stärksten betroffen von Preissteigerungen sind Baugrundstücke in Halbhöhen- und Aussichtslagen sowie in Innenstadtlagen, während die Steigerungen bei Stadtrandlagen eher unterdurchschnittlich ausfallen. Hohe Grundstückspreise erschweren die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen laut dem Grundstücksmarktbericht 2016 im Vergleich zum Jahr 2014 im Wiederverkauf um durchschnittlich 15,0% und bei Neubauwohnungen um 4,0%. Der Durchschnittswert für alle gehandelten Wohnungen lag bei rund 3.250 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der Durchschnittswert der im Jahr 2015 verkauften 681 Neubaueigentumswohnungen betrug 5.075 € je Quadratmeter Wohnfläche. Wohnungen in Bestandsgebäuden wurden für durchschnittlich 2.660 € je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Gemessen an den Vertragszahlen bildet das Segment Wohnungs- und Teileigentum den größten Bereich des Stuttgarter Immobilienmarktes. Mit 4.323 Verkäufen im Jahr 2015 ergab sich ein Zuwachs von circa 7,5% gegenüber 2014.

Die Investitionskosten im Wohnungsbau werden neben den Baulandpreisen auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Der Baupreisindex hat sich in Baden-Württemberg seit 2010 von durchschnittlich 100,0 auf 114,5 im Jahr 2016 erhöht. Seit 2000 haben sich die Baukosten im Wohnungsbau in Stuttgart sogar um mehr als 40% erhöht. Gerade in Stuttgart ist der Markt für den klassischen Grundbau/Rohbau und die Schlüsselgewerke beim Ausbau wie Elektro-, Heizungs- und Sanitärerwerke stark überhitzt. Außerdem erfordert die konsequente Innenentwicklung in der Regel einen besonders aufwändigen Grundbau mit teuren Abfangungen. Die Baustelleneinrichtungen sind wegen Platzmangels meist überdurchschnittlich aufwändig.

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

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart ist die Zahl der Stuttgarter Einwohner bereits im Laufe des Jahres um 6.915 auf den höchsten Stand seit Mitte der 1970er-Jahre gewachsen. Am Jahresende 2016 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 609.219 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

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

Die Binnenwanderung, also die Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes, und die hohen Zuwanderungszahlen spielen eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung des Wohnungsbedarfs. Hinzu kommt als dritter Faktor die Wanderungsbewegung durch die starke Migration von Schutzsuchenden, von denen viele in Deutschland bleiben werden. Infolge des hohen Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aktuell enorm an. Dadurch verschärft sich die Situation in bereits engen Märkten weiter. Bund, Länder, Kommunen und die Wohnungswirtschaft stehen hier vor einer riesigen Herausforderung.

Konkret müssten nach Angaben des GdW in Deutschland bis 2025 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen geschaffen werden, um erstens bei einer Nettozuwanderung von rund 300.000 Personen pro Jahr den Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das aufgelaufene Wohnungsdefizit, das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, vollständig abzubauen. Das Statistische Bundesamt verzeichnete für die Monate Januar bis November 2016 292.186 neu errichtete Mietwohnungen. Obwohl die Wohnungszahl unter dem vom GdW empfohlenen Wert liegt, konnte ein Zuwachs der Bautätigkeit im Bereich des Mietwohnungsneubaus von 21,5% erreicht werden.

Gleichbleibende wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen bewirken, dass die Zahl der Stuttgarter Einwohner in den kommenden Jahren voraussichtlich

weiter ansteigen wird. Durch die anhaltend hohe Zuwanderung zeigt sich der Altersaufbau der Bevölkerung nach Angaben des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart bis zum Jahr 2030 weiterhin relativ robust. Der Anstieg der Lebenserwartung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen in Stuttgart wohnen. Das Durchschnittsalter ist zwischen den Jahren 2000 und 2010 von 41,7 auf 42,6 Jahre gestiegen und in den darauffolgenden Jahren wieder auf seinen Ausgangswert von 41,8 gesunken. Ähnliches gilt für den Altenquotienten, der die Zahl der Älteren über 65 Jahren angibt, die auf 100 Erwerbstätige zwischen 20 und unter 65 Jahren entfallen. In Stuttgart lag der Wert 2015 bei 28,8 und damit sogar leicht unter dem Wert der Vorjahre.

Dass Alterung in Stuttgart dennoch ein Thema ist, zeigt der Blick auf die absoluten Zahlen: Zwischen den Jahren 2000 und 2013 stieg die Zahl der 75-Jährigen und Älteren um fast 10.000 auf aktuell rund 53.500 Menschen an. Die Zahl der mindestens 90-Jährigen ist seit der Jahrhundertwende gar um ein Fünftel gewachsen und wird sich der aktuellen Prognose zufolge bis 2030 beinahe verdoppeln. Ende 2013 lebten sogar rund 230 Hundertjährige und Ältere in der Landeshauptstadt Stuttgart. Für 2016 liegen noch keine aktuellen Zahlen vor.

Stuttgart 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 Stuttgart.

3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2016 und das Geschäftsergebnis der SWSG sind insgesamt zufriedenstellend.

Nach Rücklagenzuführung weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 5,3 Millionen € (Vorjahr 5,5 Millionen €) für das Geschäftsjahr 2016 aus. Der Jahresüberschuss beträgt 13,0 Millionen € (Vorjahr 14,8 Millionen €).

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

Mit 18.138 eigenen Wohnungen (rund 1.200 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von 5,9% am Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.357 Wohnungen nahezu jede zweite Wohnung (47,9%) bereit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 411 Gewerbeeinheiten sowie 9.729 Garagen und Stellplätze.

a) Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 140,3 Millionen € (Vorjahr 134,3 Millionen €) gestiegen. Das resultiert aus investitionsbedingten Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Neubauten sowie einer allgemeinen Mietanpassung nach drei Jahren der Mietpreisstabilität mit einer Kappung bei maximal 6% der Grundmiete.

Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 7,21 €/m². Die SWSG liegt mit ihren Mieten circa 20% unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels.

Ende 2016 betrug bei der SWSG die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 66,2 m².

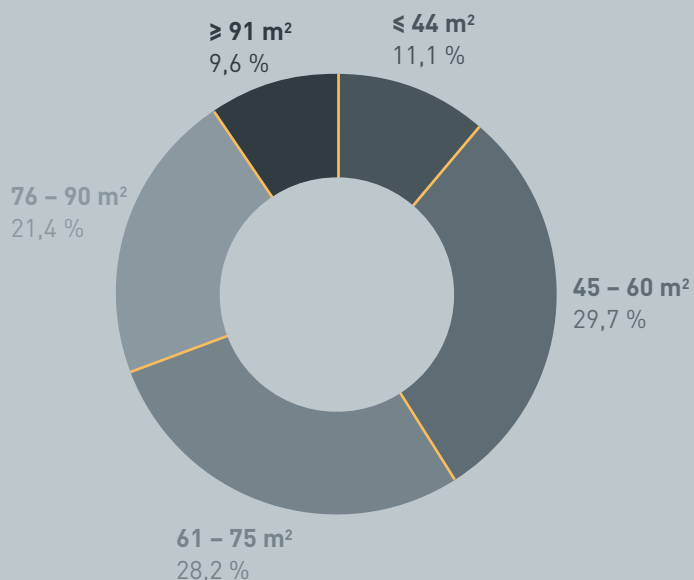
Die Erlösschmälerungen betragen 1,0 Millionen € (Vorjahr 1,7 Millionen €). Davon sind 0,5 Millionen € fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2016 verzeichnete die SWSG 1.101 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote unter dem Wert des Vorjahres bei 6,1%.

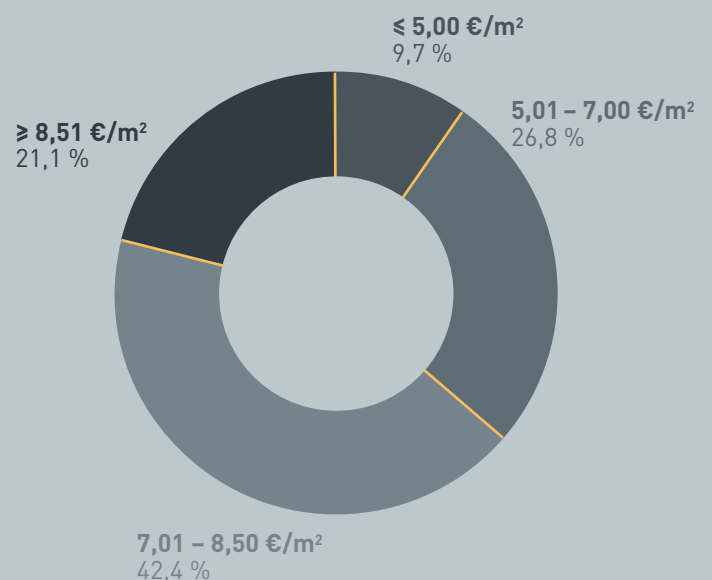
Am 31. Dezember 2016 lagen die Mietrückstände bei 1,0% der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 1,4%). Es wurden Forderungen in Höhe von 0,8 Millionen € (Vorjahr 1,0 Millionen €) wertberichtigt.

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;

Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)



im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zugunsten der Wohnungssuchenden, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen, ausgeübt und in der städtischen Vormerkdatei registriert. Aus Gründen der Strukturverbesserung darf die SWSG in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) 30,0% der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen frei vermieten.

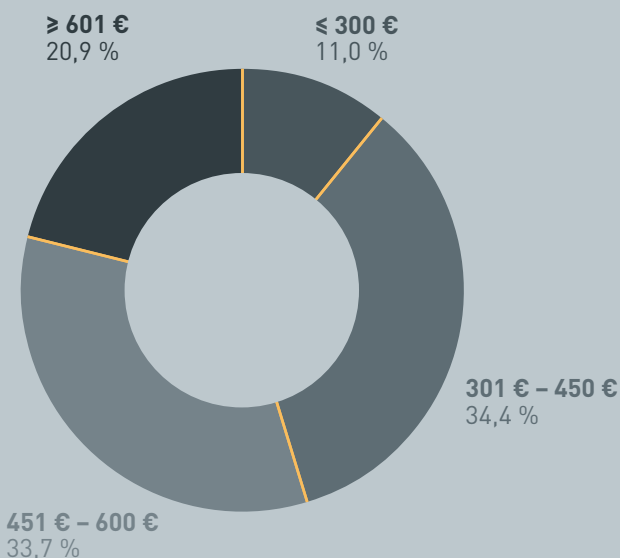
b) Bauträgergeschäft

Der Umsatz im Bauträgergeschäft belief sich auf 7,2 Millionen € (Vorjahr 29,2 Millionen €). Es wurden elf Häuser und 18 Garagen oder Stellplätze an die Käufer übergeben. Die mangelnde Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke in Stuttgart beeinflusst das Bauträgergeschäft maßgeblich. Die SWSG geht davon aus, dass diese Situation das Bauträgergeschäft auch in Zukunft erschweren wird. Im Bau befinden sich 100 Einheiten, projektiert sind weitere 59 Einheiten.

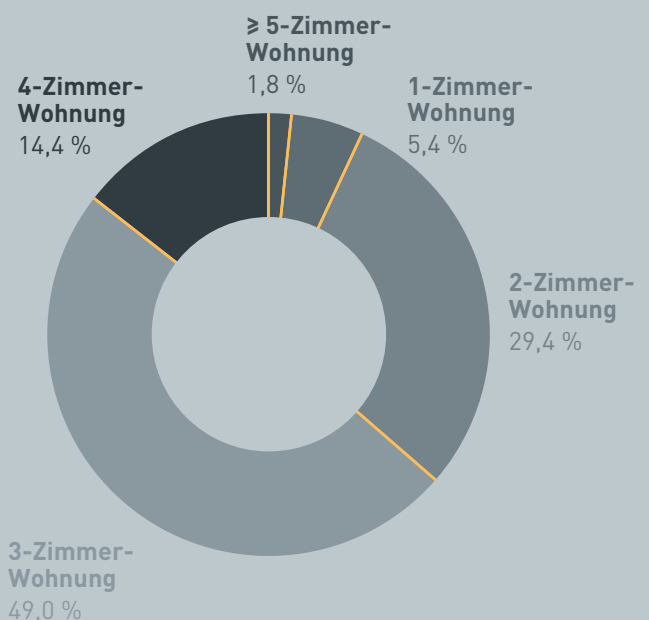
c) Projektgesellschaften

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

Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Wohnung (Nettokaltmiete)



Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl



4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2016 betrug rund 1,1 Milliarde € (Vorjahr 1,0 Milliarde €) und hat sich aufgrund der Investitionstätigkeit zur Erneuerung des Bestands im Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt rund 27,2 Millionen € erhöht.

a) Vermögensstruktur

	2016 T€	2015 T€
Anlagevermögen	986.773	958.031
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	65.247	66.427
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.316	6.684
Flüssige Mittel	10.596	9.641
Abgrenzung	171	153
	1.068.103	1.040.936

b) Kapitalstruktur

	2016 T€	2015 T€
Eigenkapital	374.026	360.987
Sonderposten für Investitionszuschüsse	24.907	26.375
Rückstellungen	36.953	39.966
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	546.992	539.481
Erhaltene Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Vermietung, Lieferungen und Leistungen	79.042	70.503
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, Sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzung	6.183	3.624
	1.068.103	1.040.936

Das Anlagevermögen der SWSG in Höhe von 986,8 Millionen € (Vorjahr 958,0 Millionen €) ist nahezu vollständig mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,0 % (Vorjahr 34,7 %).

c) Investitionen

Für Instandhaltung hat die SWSG im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 32,5 Millionen € (27,07 €/m²) ausgegeben, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 0,3 Millionen € entspricht. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße

Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Jahr 2016 insgesamt 13,3 Millionen € (Vorjahr 22,7 Millionen €) in Modernisierungen investiert. Es konnten 358 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Vorjahr 248 Wohn- und Gewerbeeinheiten) fertiggestellt werden. Bei weiteren 119 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (Vorjahr 165 Wohnungen) waren die Modernisierungsmaßnahmen zum Jahreswechsel noch nicht abgeschlossen.

Zusätzlich hat die SWSG im Jahr 2016 29,6 Millionen € im Mietwohnungsneubau-programm investiert. 98 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 97 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 352 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten und 401 Garagen/Stellplätze) konnten fertiggestellt werden. Im Bau befanden sich am 31. Dezember 2016 weitere 479 Mietwohnungen, drei gewerbliche Einheiten und 457 Garagen/Stellplätze.

Das Immobilienportfolio der SWSG hat sich im Geschäftsjahr 2016 nicht nur durch die Bestandsinvestitionen in Modernisierung, Abriss und Neubau verändert, sondern auch durch Grundstücksankäufe und geringfügige Portfoliobereinigungen. In den Ankauf von neun Grundstücken hat die SWSG 14,2 Millionen € investiert. Durch Desinvestitionen (sechs Einheiten) wurden Erlöse in Höhe von 671 T€ erzielt.

2016 hat die SWSG insgesamt 89,6 Millionen € (Vorjahr 103,2 Millionen €) für ihren Bestand aufgewendet.

d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

	2016 T€	2015 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	60.216	55.275
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 55.338	- 72.113
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 3.923	9.921
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.596	9.641

Der höhere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der aufgrund der geringeren Investition für Modernisierung und Neubau im Vergleich zum Vorjahr geringere negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der leicht negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einem Aufbau des Finanzmittelfonds um rund 1,0 Millionen € auf 10,6 Millionen € zum 31. Dezember 2016.

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.

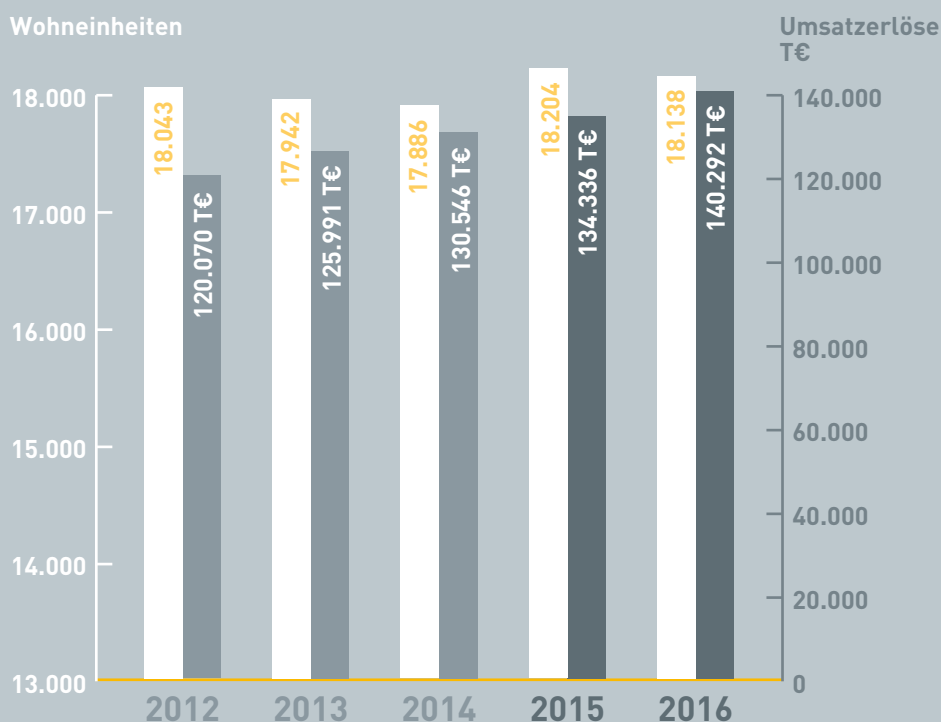
Die Transparenz über das Bestandsdarlehensportfolio der SWSG ist die Basis für dessen fortlaufende Bewertung, Risikosteuerung und Optimierung. Die dadurch gewonnene vollständige Sicht auf alle relevanten Entscheidungskriterien sowie die Simulation von Handlungsstrategien unter Einbeziehung der bestehenden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

5. Ertragslage

a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 2012 – 2016



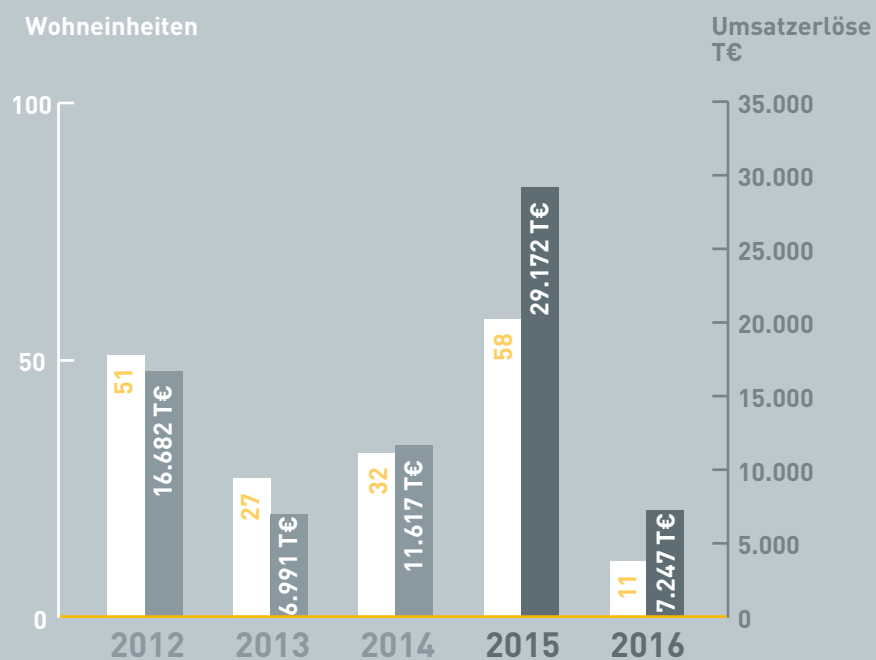
Ertragslage nach Geschäftsbereichen

	2016 T€	2015 T€
Operatives Betriebsergebnis		
– aus der Hausbewirtschaftung	12.670	11.072
– aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit	1.688	5.655
Operatives Betriebsergebnis (gesamt)	14.358	16.728
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 1.319	- 1.886
Jahresüberschuss	13.039	14.841
Einstellung in Gewinnrücklagen	- 7.788	- 9.329
	5.251	5.512

Bilanzgewinn

Das operative Ergebnis lag mit 14,4 Millionen € um 2,3 Millionen € unter dem Vorjahr (16,7 Millionen €). Der Beitrag aus der Hausbewirtschaftung lag rund 1,6 Millionen € über dem Vorjahr (11,1 Millionen €).

Entwicklung der Übergaben und der Umsatzerlöse aus dem Baurägergeschäft 2012 – 2016



Aufgrund von Verzögerungen bei der Fertigstellung der Einheiten aus dem Bauträgergeschäft wurden nicht wie vorgesehen 54 Einheiten, sondern nur elf Einheiten an die Erwerber übergeben. Anstelle der geplanten 25,7 Millionen € wurden somit lediglich 7,2 Millionen € Umsatzerlöse realisiert. Der Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit fiel um 4,0 Millionen €.

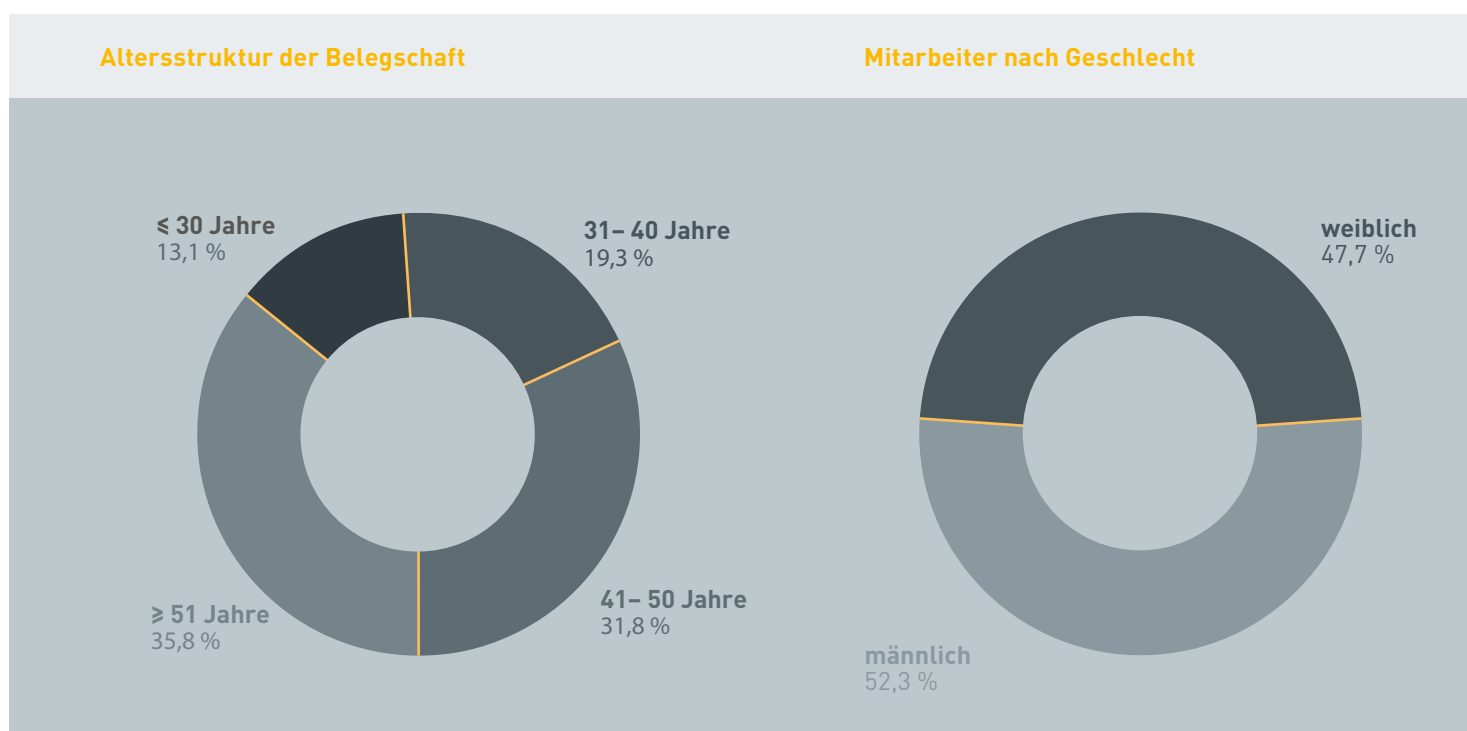
6. Mitarbeiter

Der aktive Personalbestand der SWSG betrug 2016 im Jahresdurchschnitt 159 Mitarbeiter (Vollzeitbeschäftigte). Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet. Darüber hinaus waren sieben Auszubildende und zwei Studenten der Dualen Hochschule Baden-Württemberg bei der SWSG tätig sowie ein Trainee und eine Werkstudentin.

Der Personalaufwand inklusive Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge betrug 12,3 Millionen €. Die Entgelte basieren auf dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes.

Um erste Berufserfahrungen sammeln zu können, bietet das Unternehmen allen Auszubildenden nach Abschluss der Ausbildung zumindest einen zeitlich befristeten Anstellungsvertrag an. Dieses Angebot haben zwei der drei Absolventen angenommen.

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



C. RISIKO-, CHANCEN-, UND PROGNOSEBERICHT

1. Risiko- und Chancenbericht

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

a) Markt- und Objektrisiken

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

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

Um dem Anstieg von Forderungen frühzeitig entgegenzuwirken und somit Forderungsausfälle zu vermeiden, sind große Anstrengungen nötig. Restriktive Vorgaben des Gesetzgebers bei der Festlegung angemessener Vorauszahlungen lassen insbesondere Forderungen aus Betriebskosten entstehen. Auch durch eine einseitige Berichterstattung in verschiedenen Medien wird deren Durchsetzung zunehmend erschwert. Ein erhöhter Mietausfall infolge eines möglichen krisenbedingten Wegfalls von Arbeitsplätzen in der Region ist aktuell nicht zu befürchten. Eine allgemein zunehmend schlechtere Zahlungsmoral könnte aber höhere Mietausfälle als bisher bewirken.

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

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

Aufgrund der hohen Aufwendungen für die Unterhaltung des Portfolios sowie der hohen Investitionsquote spielt die Entwicklung der Baukosten eine maßgebliche Rolle bei der Wirtschaftlichkeit. Die 2016 erneut gestiegenen Baukosten lassen sich nur begrenzt durch höhere Mieten oder Verkaufspreise refinanzieren.

Seit Mitte 2013 sind die Kosten im Rohbau, für Deponienutzung und im Bereich Heizung/Sanitär/Elektro sprunghaft – teilweise um 30% – gestiegen. Diese extremen Baukostenerhöhungen können nur begrenzt durch höhere Mieten im Vermietungsgeschäft oder durch höhere Verkaufspreise im Bauträgergeschäft kompensiert werden. Bereits projektierte Maßnahmen müssen dementsprechend nachgeplant und nachkalkuliert werden, was zum Teil zu Verschiebungen im Bauzeitenplan führt. 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.

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

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

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

Da die SWSG größtenteils VOB/A anwendet, steigen die Qualitäts- und Insolvenzrisiken der zum Teil unbekannteren Baufirmen. Zugleich sinken die Einflussmöglichkeiten auf das Kostenmanagement.

Im Bauträgergeschäft könnten Verzögerungen bei der Fertigstellung von Bauträgereinheiten auftreten, so dass die Übergaben in 2017 und der geplante Umsatz nicht vollständig realisiert werden könnten.

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

Problematisch entwickeln sich zunehmend die Genehmigungsverfahren in denkmalgeschützten Gebäuden. Hier werden häufig Anforderungen von der Oberen

Denkmalschutzbehörde gestellt, die sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen technisch oder wirtschaftlich nicht mehr ermöglichen. Zunehmend risikoreich erweist sich die Projektentwicklung im Bestand durch langwierige und kostenintensive Grabungsarbeiten der Bodenarchäologie seitens der Denkmalschutzbehörden.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt 2017 voraussichtlich mit 4,2 Millionen € (3,7 %) zu den Nettomieterlösen bei. Hier besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Trotz eines angemessenen Versicherungsumfangs kann es vorkommen, dass Schäden nicht oder nur teilweise reguliert werden, weil einzelne gesetzliche Regelungen oder Vorschriften nicht beachtet werden. Diesem Risiko begegnet die SWSG mit ihrem Compliance-Handbuch. Das verbindliche Regelwerk bestimmt übergeordnet die Gestaltung und Einhaltung der Geschäftsprozesse. Im Detail regeln Arbeitsanweisungen und Schulungen dieses Verhalten. Dennoch kann es vorkommen, dass die Umsetzung von Anforderungen nicht vollständig geregelt ist, bei Veränderungen nicht angepasst oder von den Mitarbeitern nicht beachtet wird.

b) Strategische Risiken

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

Die Rekrutierung von Fachspezialisten und Führungskräften erweist sich weiterhin als schwierig. Hier bietet der TVöD im Vergleich zu anderen Tarifverträgen keine ausreichenden Anreize, um neue Mitarbeiter zu akquirieren. Die gute konjunkturelle Lage und insbesondere die in Baden-Württemberg erwartete Vollbeschäftigung können das Problem tendenziell verschärfen.

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

c) Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen

Neue Anforderungen für die Wohnungswirtschaft sind kurzfristig durch EU-initiierte Landesrichtlinien zu erwarten. So ist die Überprüfung und Instandsetzung sämtlicher

Abwasserleitungen durch die Hauseigentümer vorgesehen. Die SWSG überprüft seit geraumer Zeit bei allen Modernisierungen und Neubauten die Grundleitungen und lässt diese im Bedarfsfall abdichten. Darüber hinaus wurden die Grundleitungen in Quellenschutzgebieten überprüft und entsprechende weitere Mittel für die Sanierung eingeplant.

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

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

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

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

d) Finanzrisiken

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

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

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

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

Entgegen vielen Befürchtungen hat sich die Erholung der Wirtschaft in den Ländern des Euroraums 2016 fortgesetzt. Mit 1,7% war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland schienen alle Euro-Länder erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.

Die Teuerungsrate im Währungsraum ist zuletzt von 0,5% auf 0,6% und in Deutschland auf 0,8% geklettert. Die Inflationsrate für das Jahr 2016 lag bei 0,5%. Sie liegt damit zwar noch klar unterhalb der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von knapp 2%, hat aber offenbar die Ära der Negativraten zunächst hinter sich gelassen. Ein rasches oder abruptes Ende der expansiven Geldpolitik der EZB ist aktuell aufgrund der noch deutlich verfehlten Zielrate zur Inflation nicht zu erwarten. Der EZB-Rat hat zwar sein Anleihekaufprogramm bis Ende 2017 verlängert, ab April aber mit einem verringerten monatlichen Volumen. Sollte sich die vergleichsweise optimistische Konjunktüreinschätzung der EZB bestätigen, könnte sie Ende 2017 eine weitere Kürzung beschließen. Der EZB-Leitzins dürfte aber absehbar bei 0% bleiben. Im Kontext der Kommunikation der EZB für das gesamte Eurosystem wird somit vorerst noch einer möglichen massiven Zinswende entgegengesteuert. Für das Jahr 2017 ist daher nicht mit einer Zinswende hin zu marktwirtschaftlich determinierten Zinssätzen zu rechnen.

Im Dezember 2016 kam es jedoch zu Zinssatzsteigerungen, wenngleich das Zinsniveau im historischen Vergleich immer noch auf niedrigstem Niveau liegt. Während Bundesbank-Statistiken Anfang Januar 2017 den letzten monatsdurchschnittlichen Effektivzins im Neugeschäft mit privaten Haushalten nur bis November 2016 veröffentlichten und dabei den Rekord-Niedrigzinssatz in Höhe von 1,67% ausweisen, so lassen sich im Dezember 2016 und Januar 2017 Zinserhöhungen beobachten. Die KfW-Bank hat beispielsweise in den letzten Monaten ihre Konditionen in zwanzigjährigen Neubau-Förderprogrammen um 0,4 Prozentpunkte erhöht. Relativ betrachtet handelt es sich um enorme Zinssatzsteigerungen, wenngleich das Zinsniveau im historischen Vergleich immer noch auf niedrigstem Niveau liegt. Die Korrekturen um den Jahreswechsel 2016/17 an den Zinsmärkten können als Indikator der Möglichkeit einer Zinswende interpretiert werden. Vor diesem Hintergrund besteht ein Risiko, dass das derzeit noch niedrige Zinsniveau, welches nicht ökonomisch, sondern politisch bedingt ist, absehbar ist und zu steigenden Konditionen für Hypothekendarlehen führt.

e) Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

f) Gesamtaussage

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

2. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der SWSG entwickelt sich insgesamt positiv. Für 2017 ist ein Umsatz von 190,3 Millionen €, ein Bilanzgewinn von 5,7 Millionen € sowie ein Jahresüberschuss von 18,7 Millionen € geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2017 um rund 3,2% beziehungsweise 4,5 Millionen € steigen (144,8 Millionen €), was auf die Vermietung von neu erstellten Mietwohnungen und die Fertigstellung nach Modernisierung zurückzuführen ist sowie auf den Effekt, dass sich die 2016 durchgeführte Mieterhöhung im Geschäftsjahr 2017 erstmals durchgehend für zwölf Monate in den Erlösen niederschlägt. 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 2017 weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird auch 2017 fortgeführt. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den kommenden Jahren mit jährlich rund 300 Mietwohnungen, das Modernisierungsvolumen wird mit rund 250 bis 350 Wohnungen fortgesetzt. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Die SWSG wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Im Bauträgergeschäft ist für 2017 ein Umsatzerlös in Höhe von 45,3 Millionen € vorgesehen.

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

Stuttgart, 17. März 2017

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir Sidgi

gez. Helmuth Caesar





JAHRES- ABSCHLUSS

2016

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2016

Aktiva

	EUR	EUR	31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		379.453,00	487.524,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	871.641.155,71		861.743.856,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.980.158,22		33.372.458,59
3. Grundstücke ohne Bauten	10.970.228,90		964.800,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	602.435,00		675.387,00
5. Maschinen	0,00		0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	480.699,00		278.523,00
7. Anlagen im Bau	67.022.563,49		59.001.463,38
8. Bauvorbereitungskosten	2.696.662,80		1.507.326,01
		986.393.903,12	957.543.814,75
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		0,00	0,00
		986.773.356,12	958.031.338,75
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	7.280.510,75		7.159.939,93
2. Bauvorbereitungskosten	723.059,49		229.800,22
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	28.561.142,20		28.533.365,70
4. Unfertige Leistungen	28.632.435,55		30.426.850,36
5. Andere Vorräte	44.408,33		71.320,60
6. Geleistete Anzahlungen	5.419,17		5.419,17
		65.246.975,49	66.426.695,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	945.162,16		1.084.098,15
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.680.919,31		1.822.855,15
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	73.013,16		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	252.497,46		0,00
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	222.839,19		32.839,19
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.141.857,62		3.744.304,26
		5.316.288,90	6.684.096,75
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		10.596.191,92	9.640.617,91
		81.159.456,31	82.751.410,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	130.690,00		152.771,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	39.137,92		460,27
		169.827,92	153.231,27
		1.068.102.640,35	1.040.935.980,66

Passiva

	EUR	EUR	31.12.2015 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	104.300.000,00		100.700.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	183.750.000,00		174.050.000,00
		318.050.000,00	304.750.000,00
IV. Bilanzgewinn		5.250.563,57	5.511.901,01
		374.025.563,57	360.986.901,01
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		24.906.946,08	26.375.415,10
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	14.010.000,00		13.137.000,00
2. Steuerrückstellungen	76.719,00		408.774,26
3. Sonstige Rückstellungen	22.866.700,00		26.420.600,00
		36.953.419,00	39.966.374,26
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	511.309.163,98		499.002.171,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.682.973,67		40.478.629,72
3. Erhaltene Anzahlungen	52.186.337,18		41.856.807,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.158.614,39		23.349.992,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.697.543,42		5.296.576,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 242.561,77 (Vj. EUR 167.992,25)	258.988,92		184.657,80
		626.293.621,56	610.168.835,15
E. Rechnungsabgrenzungsposten		5.923.090,14	3.438.455,14
		1.068.102.640,35	1.040.935.980,66

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	140.292.148,68		134.335.827,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.247.000,00		29.171.744,14
c) aus Betreuungstätigkeit	947.469,04		434.336,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	403.492,96		0,00
		148.890.110,68	163.941.908,58
2. Minderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 1.273.379,04	- 355.986,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.128.932,04	1.002.600,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.161.043,76	5.852.431,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 68.630.267,86		- 68.809.435,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 7.439.202,16		- 23.900.694,60
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 86.774,99		- 57.972,49
		- 76.156.245,01	- 92.768.102,90
		76.750.462,43	77.672.851,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 9.265.086,91		- 8.624.662,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 1.420.554,54 (Vj. EUR 1.307.417,36)	- 3.077.943,56		- 2.861.953,06
		- 12.343.030,47	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 28.049.654,55	- 26.397.506,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 6.200.054,76	- 6.153.004,77
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.084,74	41.326,98
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- Aufwendungen aus der Aufzinsung	- 640.783,59		- 670.853,81
- übrige	- 11.803.300,21		- 12.630.623,33
		- 12.444.083,80	
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 1.319.459,03	- 1.886.373,18
12. Ergebnis nach Steuern		16.408.264,56	18.489.201,15
13. Sonstige Steuern		- 3.369.602,00	- 3.647.855,13
14. Jahresüberschuss		13.038.662,56	14.841.346,02
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die Bauerneuerungsrücklage	- 3.600.000,00		- 3.100.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	- 4.188.098,99		- 6.229.445,01
		- 7.788.098,99	
16. Bilanzgewinn		5.250.563,57	5.511.901,01

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

A. Allgemeine Angaben

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

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB). Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden mit Ausnahme der Gliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht an die geänderten Vorschriften angepasst.

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

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen vermindert.

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

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

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

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

1. Die Aufwendungen für neubaugleiche Modernisierungen werden in vollem Umfang aktiviert.

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

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

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

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

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

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

Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasipermanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 4,01 % (Vorjahr 4,31 %), erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) und erwartete Rentensteigerungen von 1,1 % (Vorjahr 1,1 %) zugrunde gelegt. In Ausübung des Wahlrechts nach Artikel 75 Abs. 7 EGHGB wendete die Gesellschaft für die Bewertung der Altersvorsorgeverpflichtung § 253 Abs. 2 und Abs. 6 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie bereits für das Vorjahr an. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB n.F. 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 2016 T€ 1.726 (Vorjahr T€ 815).

Die unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 1,59 % (Vorjahr 3,89 %) 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 fristkonkreten von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen durchschnittlichen Marktzins. Sämtliche Rückstellungen mit einer ursprünglichen Laufzeit oder Restlaufzeit von genau einem Jahr oder weniger werden nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

1. Anlagevermögen

Als Herstellungskosten für Gebäude wurden im Geschäftsjahr eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 1.129 (Vorjahr T€ 1.003) aktiviert.

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

2. Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von T€ 28.632 (Vorjahr T€ 30.427) ausgewiesen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von T€ 2 (Vorjahr T€ 9).

Im Vorjahr waren in den sonstigen Vermögensgegenständen noch Forderungen aus Netznutzungen, aus Erstattungen für Fürsorgeunterkünften sowie aus sonstigen Honoraransprüchen aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen.

In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Forderungen aus Vermietung: T€ 1.149
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit: T€ 29
- Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen: T€ 251
- Sonstige Vermögensgegenstände: T€ 3.399

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

5. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2016 unverändert T€ 50.000 und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Stuttgart, gehalten.

6. Gewinnrücklagen

	Einstellungen aus dem			Bestand am 31.12.2016 T€
	Bestand am 01.01.2016	Bilanzgewinn des Vorjahrs T€	Jahresüber- schuss des Geschäftsjahrs T€	
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	30.000	0	0	30.000
Bauerneuerungsrücklage	100.700	0	3.600	104.300
Andere Gewinnrücklagen	174.050	5.512	4.188	183.750
	304.750	5.512	7.788	318.050

Die **Bauerneuerungsrücklage** beträgt zum 31. Dezember 2016 pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche zwischen € 77,00 und € 102,00 und pro Garageneinheit € 178,00.

7. Der Ausschüttungssperre unterliegende Eigenkapitalbeträge

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von T€ 1.726 unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F.

8. Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2016 T€ 11.844 (Vorjahr T€ 10.906). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebenen i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag T€ 1.621 (Vorjahr T€ 1.628).

9. Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
Ausstehende Rechnungen für Bauten des Anlagevermögens	9.274	12.486
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltungsmaßnahmen	4.989	3.104
Noch zu erwartende Baukosten für verkaufte und übergebene Einheiten	1.619	2.080
Ausstehende Rechnungen für Umlaufvermögen	1.426	2.837
Unterlassene Instandhaltung Monate 1–3	1.342	876
Schadenersatz	1.166	1.123
Drohende Verluste aus Mietverhältnissen mit Mietpreisbindung	672	829
Prozesskosten	630	1.172
Übrige	1.749	1.914
	22.867	26.421

10. Verbindlichkeiten

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

11. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
Aktiva		
Forderungen aus Vermietung	28	61
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	73	0
Sonstige Vermögensgegenstände	19	1.138
	120	1.199
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.410	22.605
Erhaltene Anzahlungen	1.210	933
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.909	5.777
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1	0
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	186	219
	26.716	29.534

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

12. Umsatzerlöse

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals Erlöse aus Werbe- und Automatenprovisionen (T€ 108), Erträge aus Strom Blockheizkraftwerk (T€ 32) sowie Erlöse aus Netznutzungen (T€ 263) unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse: T€ 164.391
- Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen: T€ 92.781
(davon Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen: T€ 71)
- Sonstige betriebliche Aufwendungen: T€ 6.140

13. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

	2016 T€	2015 T€
Auflösung		
des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	1.469	1.442
von Rückstellungen	1.011	1.159
Anlagenverkäufe	414	672
Erstattungen	389	1.579
Übrige	878	1.000
	4.161	5.852

In der Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 werden aufgrund der neuen Regelungen des BilRUG erstmals Erlöse aus Werbe- und Automatenprovisionen (T€ 108), Erträge aus Strom Blockheizkraftwerk (T€ 32) sowie Erlöse aus Netznutzungen (T€ 263) nicht mehr im sonstigen betrieblichen Ertrag, sondern in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Vergleichbarkeit des Postens „sonstige betriebliche Erträge“ zum Vorjahr ist insofern nicht mehr gegeben.

In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Sonstige betriebliche Erträge: T€ 5.404

14. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Erbbauzinsen in Höhe von T€ 6.071 (Vorjahr T€ 6.095) enthalten.

15. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2016 T€	2015 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	406	172

16. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Ausbuchungen sowie Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von T€ 939 (Vorjahr T€ 1.115) enthalten.

E. Sonstige Angaben

17. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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

Aus Bauverträgen für verschiedene fertiggestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2016 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Umlaufvermögens auf T€ 2.882 (Vorjahr T€ 9.650) und für die des Anlagevermögens auf T€ 71.538 (Vorjahr T€ 68.311).

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung von Erwerben dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag T€ 4.198 (Vorjahr T€ 17.024).

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

Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2016 insgesamt T€ 169.

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 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3 aus. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2016 T€ 233.

19. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	103
Technische Mitarbeiter	22
Objektbetreuer	34
	159

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihrem Beschäftigungsumfang verrechnet.

20. Organbezüge

Die im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge betragen für die Geschäftsführer T€ 373, für Mitglieder des Aufsichtsrats T€ 33 (davon T€ 23 Grundvergütung und T€ 10 Sitzungsgelder) und für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen T€ 170.

Die Geschäftsführerbezüge für Herrn Samir Sidgi betragen im Berichtsjahr T€ 179. Darin enthalten waren mit T€ 33 erfolgsbezogene Komponenten sowie Sachleistungen in Höhe von T€ 11. Herr Helmuth Caesar erhielt in 2016 eine Gesamtvergütung in Höhe von T€ 194, davon entfielen T€ 27 auf erfolgsbezogene Komponenten und T€ 8 auf Sachleistungen. Für die Geschäftsführer bestehen keine Pensionszusagen seitens der Gesellschaft.

21. Abschlussprüferhonorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug für das Geschäftsjahr 2016 inkl. aufwandswirksamer Umsatzsteuer T€ 51 für Abschlussprüfungsleistungen und T€ 2 für sonstige Bestätigungsleistungen.

22. Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2016 T€ 3.600 in die Bauerneuerungsrücklage und T€ 4.188 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Der Bilanzgewinn in Höhe von T€ 5.251 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

Guntrun Müller-Enßlin (bis 12. Mai 2016)

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

Gabriele Munk

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

Luigi Pantisano (ab 13. Mai 2016)

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

Sibel Yüksel

Rechtsanwältin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP

Konrad Zaiß

Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

Ines Aufrecht

Stabsabteilung Wirtschaftsförderung, ständiges Mitglied ohne Stimmrecht

Jürgen Vaas

Stadtkämmerei, ständiges Mitglied ohne Stimmrecht

Direktor Thomas Zügel

Amt für Liegenschaften und Wohnen, ständiges Mitglied ohne Stimmrecht

Geschäftsführung

Samir Sidgi

Vorsitzender der Geschäftsführung

Helmuth Caesar

Technischer Geschäftsführer

24. Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 17. März 2017

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir Sidgi

gez. Helmuth Caesar

Anlage A Anlagenspiegel

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand 01.01.2016 €	Zugänge 2016 €	Abgänge 2016 €	Umbuchungen 2016 €	Stand 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.214.238,22	82.335,75	571.566,30	0,00	2.725.007,67
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.286.115.904,18	21.305.679,52	8.234.318,21	14.412.162,36	1.313.599.427,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.836.402,12	938.123,22	132.007,77	861.880,76	70.504.398,33
Grundstücke ohne Bauten	964.800,00	9.704.232,73	0,00	301.196,17	10.970.228,90
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.813.619,52	321.480,92	525.356,03	0,00	2.609.744,41
Anlagen im Bau	59.001.463,38	22.752.523,25	0,00	-14.731.423,14	67.022.563,49
Bauvorbereitungskosten	1.507.326,01	2.033.152,94	0,00	-843.816,15	2.696.662,80
	1.421.539.769,22	57.055.192,58	8.891.682,01	0,00	1.469.703.279,79
Finanzanlagen					
Beteiligungen	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00
	1.424.969.007,44	57.137.528,33	9.463.248,31	0,00	1.472.643.287,46

Kumulierte Abschreibungen

Buchwerte

Stand 01.01.2016 €	Abschreibung GJ 2016 €	Abgänge 2016 €	Umbuchungen 2016 €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2015 €	Stand 31.12.2016 €
2.726.714,22	190.406,75	571.566,30	0,00	2.345.554,67	487.524,00	379.453,00
424.372.047,41	25.476.707,53	7.890.482,80	0,00	441.958.272,14	861.743.856,77	871.641.155,71
35.463.943,53	2.192.304,35	132.007,77	0,00	37.524.240,11	33.372.458,59	32.980.158,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	964.800,00	10.970.228,90
1.563.110,10	72.952,00	0,00	0,00	1.636.062,10	675.387,00	602.435,00
61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91	0,00	0,00
2.535.096,52	117.283,92	523.335,03	0,00	2.129.045,41	278.523,00	480.699,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.001.463,38	67.022.563,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.507.326,01	2.696.662,80
463.995.954,47	27.859.247,80	8.545.825,60	0,00	483.309.376,67	957.543.814,75	986.393.903,12
215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	0,00	0,00
466.937.668,69	28.049.654,55	9.117.391,90	0,00	485.869.931,34	958.031.338,75	986.773.356,12

Anlage B Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)

(VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2016 €	davon mit einer Restlaufzeit von
		unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(499.002.171,52) 511.309.163,98	(17.797.933,44) 19.107.614,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(40.478.629,72) 35.682.973,67	(1.849.216,48) 1.746.818,53
Erhaltene Anzahlungen	(41.856.807,63) 52.186.337,18	(41.856.807,63) 52.186.337,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(23.349.992,01) 21.158.614,39	(23.349.992,01) 21.158.614,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.296.576,47) 5.697.543,42	(4.500.535,64) 4.713.242,04
Sonstige Verbindlichkeiten	(184.654,80) 258.988,92	(184.657,80) 258.988,92
Gesamtbetrag	(610.168.835,15) 626.293.621,56	(89.539.143,00) 99.171.615,43

1 bis 5 Jahren €	über 5 Jahren €	davon durch Grundpfandrechte gesichert €	davon durch Kommunalbürgschaft gesichert €
(57.526.800,81) 60.150.855,17	(423.677.437,27) 432.050.694,44	(475.199.905,39) 490.017.250,08	(20.710.315,80) 18.306.474,44
(6.581.820,82) 4.773.833,18	(32.047.592,42) 29.162.321,96	(17.905.059,64) 16.297.870,45	(-,-) -,-
(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
(796.040,83) 984.301,38	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-	(-,-) -,-
(64.904.662,46) 65.908.989,73	(455.725.029,69) 461.213.016,40	(493.104.965,03) 506.315.120,53	(20.710.315,80) 18.306.474,44

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

Bei vier ordentlichen Sitzungen hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr insbesondere den Jahresabschluss 2015, den Wirtschaftsplan 2017 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.

Im Jahr 2016 hat sich die Besetzung des Aufsichtsrats der SWSG aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 12. Mai 2016 geändert. Die erforderlichen Wahlen zum Vergabeausschuss hat der Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung am 25. Juli 2016 vorgenommen.

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 2016 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 2016 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 2016 ein gutes Ergebnis erzielen und so die erfreuliche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortführen. Dies bestätigt das unternehmensweit spürbare hohe Engagement. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung für diesen großen Einsatz.

Stuttgart, im Mai 2017
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Michael Föll
Erster Bürgermeister



Michael Föll.



Peter Pätzold.



Thomas Adler.



Ines Aufrecht.



Esther Fingerle.



Silvia Fischer.



Philipp Hill.



Martin Körner.



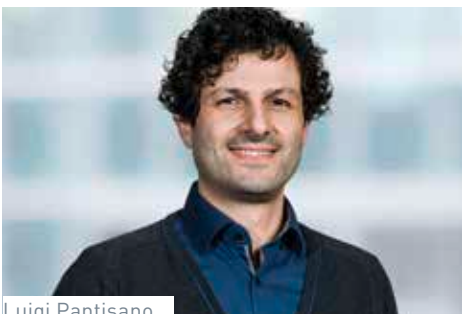
Prof. Dr. Dorit Loos.



Udo Lutz.



Gabriele Munk.



Luigi Pantisano.



Jürgen Vaas.



Sibel Yüksel.



Konrad Zaiß.



Thomas Zügel.

PUBLIC CORPORATE GOVERNANCE

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

Der Aufsichtsrat der SWSG hat sich im Wirtschaftsjahr 2016 eingehend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auseinandergesetzt. Er hat sich mit der Geschäftsführung regelmäßig über die Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens beraten. Gegenstand der Überwachung sind die Ordnungsmäßigkeit, die Zweckmäßigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Überwachungsfunktion auch darauf geachtet, dass die operativen Ziele, welche die Gesellschaft verfolgt, den strategischen Zielen der Gesellschaft nicht entgegenstehen. Er hat in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen sowie in vier ordentlichen Sitzungen des Vergabeausschusses Angelegenheiten der Gesellschaft behandelt und die ihm nach der Geschäftsordnung vorbehaltenen Entscheidungen getroffen. Die vom Aufsichtsrat und der Geschäftsführung getroffenen Entscheidungen haben den operativen Zielen der Gesellschaft und den strategischen Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesellschafter entsprochen.

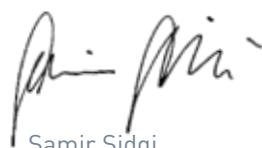
Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen bedeutsamen Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der denkbaren Chancen und etwaigen Risiken ausführlich unterrichtet. Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat und berichtete ihm 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, 6. März 2017



Michael Föll
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Samir Sidgi
Vorsitzender der
Geschäftsführung



Helmut Caesar
Geschäftsführung

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Firma

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung (SWSG)

Anschrift

70329 Stuttgart, Augsburgener Straße 696

Gründung

19. Mai 1933

Eintragung im Handelsregister

16. Juni 1933, Amtsgericht Stuttgart, HRB 184

Erlaubnis nach § 34C Gewerbeordnung

Urkunde Nr. 260/90 der Landeshauptstadt Stuttgart vom
30. Oktober 1990

Stammkapital

50.000.000,- €

Alleingesellschafterin

Landeshauptstadt Stuttgart

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 17. März 2017

HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Vogel
Wirtschaftsprüfer

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



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