

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2018

und

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2018

**Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH
Stuttgart**

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Stuttgart

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

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

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei **Wohngebäuden**, einschließlich der 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 fertig gestellt 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 fertig gestellt wurden, erfolgen die Abschreibungen mit 3,0 % bzw. 4,0 %. Zu den Abschreibungen von **Erbbaurechtsnebenkosten** und **Außenanlagen** gilt Vorstehendes analog.

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

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 800,00 werden sofort und über € 800,00 linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

sätzen werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet. Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 30,53 % (Vorjahr 30,53 %) zugrunde gelegt. Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus Bilanzdifferenzen im Sachanlagevermögen, Disagio, Pensions- sowie sonstige Rückstellungen. Die Aktivierung latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB.

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die neuen "Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 3,21 % (Vorjahr 3,68 %), erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) und erwartete Rentensteigerungen von 1,5 % (Vorjahr 1,3 %) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum 31. Dezember 2018 T€ 2.631 (Vorjahr T€ 2.249).

Die unter den **sonstigen Rückstellungen** ausgewiesenen Rückstellungen für Altersteilzeit basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die neuen "Richttafeln 2018 G" von Dr. Klaus Heubeck und ein Rechnungszinssatz von 0,82 % (Vorjahr 1,58 %) und erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) zugrunde gelegt.

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

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

Rückstellungen mit Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit dem 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€ 1.675 (Vorjahr T€ 1.195) 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€ 32.147 (Vorjahr T€ 28.669) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

(4) Flüssige Mittel

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

(5) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

(6) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2018 unverändert T€ 50.000 und wird von der alleinigen Gesellschafterin, der Landeshauptstadt

Stuttgart, gehalten.

(7) **Gewinnrücklagen**

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

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

(8) **Der Ausschüttungssperre unterliegende Eigenkapitalbeträge**

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von T€ 2.631 (Vorjahr T€ 2.249) unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

(9) **Rückstellungen für Pensionen**

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2018 T€ 14.538 (Vorjahr T€ 12.954). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

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

(10) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

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

(11) Verbindlichkeiten

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

(12) Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Alleingesellschafterin Landeshauptstadt Stuttgart

Folgende Bilanzpositionen sind davon berührt:

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

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

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

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

(14) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

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

(15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2018 T€	2017 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<u>188</u>	<u>668</u>

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

E. Sonstige Angaben

(17) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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

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

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€ 18.352 (Vorjahr T€ 130).

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

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

(18) Anteilsbesitz

Die SWSG hat im Jahr 2005 mit einem weiteren Wohnungsunternehmen die **ARGE ParkQuartier Berg, Stuttgart** gegründet. Gesellschafter sind zu jeweils 50 % die SWSG und das andere Wohnungsunternehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Frauenklinik Stuttgart mit 170 Wohneinheiten. Der bisher ungeprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 35 aus. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2018 T€ 438.

(19) **Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	101
Technische Mitarbeiter	23
Objektbetreuer	35
	<u>159</u>

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet.

(20) **Organbezüge**

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

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

(21) **Abschlussprüferhonorar**

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

(22) **Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Auf Vorschlag der Geschäftsführung sind vorab aus dem Jahresüberschuss 2018 T€ 4.300 in die Bauerneuerungsrücklage und T€ 3.956 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt worden. Der Bilanzgewinn in Höhe von T€ 5.032 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

(23) Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

1. Michael Föll
Vorsitzender, bis einschließlich 3. März 2019
Erster Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen, CDU
2. Peter Pätzold
Stellvertretender Vorsitzender,
Bürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart, Beigeordneter für Städtebau und Umwelt, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
3. Thomas Adler
Modellschreiner, Betriebsrat i. R., Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender SÖS-LINKE-PluS
4. Esther Fingerle
Raumausstatter-Meisterin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
5. Silvia Fischer
Berufsschullehrerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
6. Philipp Hill
Programmierer, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
7. Martin Körner
Diplom-Volkswirt, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Fraktionsvorsitzender SPD
8. Prof. Dr. Dorit Loos
Professorin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, CDU
9. Udo Lutz
Betriebsrat, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, SPD
10. Gabriele Munk
Architektin und Stadtplanerin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Bündnis 90/DIE GRÜNEN
11. Luigi Pantisano
Diplom-Ingenieur, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, , SÖS-LINKE-PluS
12. Sibel Yüksel
Rechtsanwältin, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, FDP
13. Konrad Zaiß
Weinbaumeister, Mitglied des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart, Freie Wähler

Geschäftsführung

Samir Sidgi,
Vorsitzender der Geschäftsführung

Helmuth Caesar,
Technischer Geschäftsführer

(24) Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 8. März 2019

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir Sidgi

gez. Helmuth Caesar

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand	Stand	Stand	Stand
	01.01.2018	2018	2018	2018	01.01.2018	31.12.2018	2018	2018	2018	2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.078.080,02	302.528,66	81.432,18	0,00	2.564.418,02	3.298.176,50	245.389,66	81.432,18	0,00	0,00	2.728.375,50	513.662,00	570.801,00	
Geldwerte Anzahlungen	0,00	152.420,41	0,00	0,00	0,00	152.420,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152.420,41	
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.382.366.639,36	31.323.032,49	624.746,55	36.903.929,65	1.449.973.654,95	1.449.973.654,95	27.241.251,37	506.746,29	0,00	0,00	494.557.897,34	914.543.247,10	965.415.967,61	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.055.748,63	3.270.899,32	13.500,00	1.266.617,10	39.743.779,76	78.579.964,05	2.320.573,12	7.663,00	0,00	0,00	42.056.699,88	34.311.969,87	36.523.274,17	
Grundstücke ohne Bauten	7.967.934,18	6.352.962,62	0,00	-852.818,59	13.468.078,21	13.468.078,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.781.967,10	7.967.934,18	13.468.078,21	
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	1.709.015,10	2.238.497,10	72.952,00	0,00	0,00	0,00	1.781.967,10	529.482,00	456.530,00	
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	571.845,74	61.756,91	633.602,65	4.765,74	0,00	0,00	0,00	66.522,65	0,00	567.080,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.775.042,81	169.048,09	72.016,92	0,00	2.303.037,81	2.872.073,99	179.663,09	69.259,92	0,00	0,00	2.413.641,98	472.005,00	458.432,00	
Anlagen im Bau	81.509.904,22	48.176.244,04	0,00	-36.608.391,38	0,00	93.077.756,88	0,00	0,00	0,00	0,00	81.509.904,22	81.509.904,22	93.077.756,88	
Bauvorbereitungskosten	2.449.607,44	2.278.129,56	0,00	-1.281.382,52	0,00	3.446.354,48	0,00	0,00	0,00	0,00	2.449.607,44	2.449.607,44	3.446.354,48	
Geldwerte Anzahlungen auf Sachanlagen	0,00	1.691.598,39	0,00	0,00	0,00	1.691.598,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.691.598,39	
Finanzanlagen														
Beteiligungen	1.553.425.130,65	93.266.913,51	710.293,47	0,00	511.640.981,84	1.645.981.760,69	29.819.405,32	583.696,21	0,00	0,00	540.876.718,95	1.041.784.146,81	1.105.105.061,74	
	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	0,00	0,00	
	1.556.718.210,67	93.721.862,58	791.695,65	-0,00	514.420.399,66	1.648.648.377,60	30.064.794,98	665.100,39	0,00	0,00	543.920.094,45	1.042.297.810,81	1.105.826.293,15	

9. Fristigkeit und grundpfandrechtliche Sicherung der Verbindlichkeiten (Verbindlichkeitspiegel)
(Vorjahreszahlen in Klammern)

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

Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2018

A. Grundlagen des Unternehmens

Unser Geschäftsmodell

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 18.500 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereit. Sie steht für Kontinuität und Verlässlichkeit. Die Tätigkeitsschwerpunkte der SWSG sind das Management und die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie das Bauträgergeschäft. Zur Portfoliooptimierung kauft die SWSG Wohneinheiten zu und veräußert in geringem Umfang Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen.

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

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

Unsere Strategie und 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 Stan-

dards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle bekannt. Somit verpflichtet sich das Unternehmen auch über die gesetzlichen Auflagen hinaus zu freiwillig auferlegten Maßstäben für nachhaltiges Handeln.

Die SWSG hat sich dem Erhalt und der Verbesserung der Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort verschrieben. Ob Neubau, Sanierungen oder Quartiersentwicklung – die SWSG investiert als partnerschaftlicher Ansprechpartner für ihre Kunden, für die Landeshauptstadt und für ihre Geschäftspartner in die Zukunft Stuttgarts. Zeitgemäß bedeutet für die SWSG neben einer modernen Ausstattung und effizienten Wohnungsschnitten auch die energetische Optimierung von Wohnungen. Im Zeichen der Nachhaltigkeit senkt dies die Kosten für die Mieter und reduziert die Emissionen in die Umwelt. Dank dieser Maßnahmen, aber auch aufgrund von tiefgreifenden sozialen Aktivitäten, ebnet die SWSG den Weg für funktionierende Nachbarschaften. Zudem fördert die SWSG durch städtebauliche Entwicklungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch eine konsequente Neubaustrategie die kommunale Wohnungspolitik, die im 2014 initiierten Programm „Wohnen in Stuttgart“ verabschiedet wurde.

In der Bestandsbewirtschaftung setzt die SWSG auf eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Die SWSG bietet den richtigen Raum für jede Anforderung und unterstützt mit passgenauen Angeboten zum gemeinsamen Leben und Wohnen ihre Mieter individuell in ihrem Alltag. Um Segregation vorzubeugen und Strukturen zu verbessern, setzt die SWSG auf ein generationenübergreifendes Wohnen und auf die soziale Durchmischung der Quartiere. Das Unternehmen stellt mehr als jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in der Landeshauptstadt und verfolgt im Bereich des freifinanzierten Wohnraums eine moderate Bestandsmietenanpassung. Dabei unterstützt das Unternehmen auch die Landeshauptstadt Stuttgart als Projektsteuerer und als Berater für städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere bei Belangen der sozialen Integration oder der Flüchtlingshilfe bietet die SWSG spezielle Konzepte. So übernimmt die SWSG gemäß des „Stuttgarter Wegs“ die Projektsteuerung für den Bau von Flüchtlingsunterkünften und sorgt somit für eine dezentrale Unterbringung der ankommenden Flüchtlinge. Mit Hilfe dieser dezentralen Lösung werden Brennpunkte vermieden und gleichzeitig auch die Akzeptanz und die Integration der Flüchtlinge in den Quartieren erleichtert.

Unsere Partner

Die SWSG setzt auf eine transparente Kommunikation und gute Vernetzung und steht daher regelmäßig in einem engen Austausch mit ihren Partnern. Die SWSG hält durch das Angebot an persönlichen Gesprächsrunden oder Informationsveranstaltungen den engen Kontakt zum Mieter, der als Kunde den wichtigsten Partner des Unternehmens darstellt. Andererseits stellen die Mieterbeiräte der einzelnen Quartiere und die Büros der Objektbetreuer vor Ort einen direkten Anlaufpunkt dar, so dass die SWSG schnell auf sämtliche Anliegen der Mieter reagieren kann. Bei Neubau- oder Modernisierungsvorhaben werden die Mieter 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 Stadtteilsten an. Weitere Plattformen zur Kommunikation mit dem Kunden bieten die Unternehmenswebseite und die vierteljährlich erscheinende Mieterzeitschrift „In Stuttgart zuHause“.

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

Durch unabhängige Institute und verschiedene Methoden überprüft die SWSG regelmäßig die Zufriedenheit ihrer Mieterinnen und Mieter, die trotz steigender Kundenansprüche wächst. Dieser Erfolg ist wesentlich im Selbstverständnis der SWSG begründet. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt versteht sich als partnerschaftlicher Vermieter. Die SWSG kommuniziert kompetent, freundlich und zuverlässig. Sie stellt ihre Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt ihres Handelns. Oft Jahrzehnte dauernde Mietverhältnisse belegen die Sicherheit, welche die SWSG ihren Mieterinnen und Mietern gibt.

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

Die SWSG als Eckpfeiler für „Wohnen in Stuttgart“

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

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

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Im Ergebnis wird das globale Wachstum 2018 geringfügig höher ausfallen als im Vorjahr. Nach einem Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,6 % in 2017 prognostiziert die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) einen Anstieg von

3,7 % für 2018. Für die Jahre 2019 und 2020 geht die OECD von einer Wachstumsrate von 3,5 % aus. Allerdings herrscht nicht zuletzt aufgrund der Unwägbarkeiten der US-Politik und der weltweiten politischen Lage eine gewisse Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung der nächsten Monate.

Die konjunkturelle Lage Deutschlands war 2018 durch ein moderates Wirtschaftswachstum geprägt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte BIP 2018 um 1,5 % im Vorjahresvergleich gestiegen. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen. Die staatlichen Haushalte erzielten im abgelaufenen Jahr einen Rekordüberschuss. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts erwirtschaftete der Staat zum fünften Mal in Folge einen Überschuss im Jahr 2018 in Höhe von 59,2 Milliarden €, rund 25 Milliarden € mehr als im Vorjahr. Im Ergebnis ist die Bundesrepublik erneut weit von der Defizit-Obergrenze der Europäischen Verträge (Maastricht) von 3,0 % des BIP entfernt.

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

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

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

In Baden-Württemberg prognostiziert die Landesbank Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,8 % in 2019. Damit liegt das BIP Baden-Württembergs über dem Bundesdurchschnitt (1,9 %). Die Wirtschaft Baden-Württembergs befindet sich derzeit noch in einer intakten konjunkturellen Aufwärtsbewegung auf einer relativ breiten Basis. Begünstigt von der Niedrigzinspolitik hat sich der Konsum zum Wachstumsmotor entwickelt. Die Auftragseingänge signalisieren wiederum eine weiter moderat ansteigende Produktion in den industriellen Kernbranchen des Landes. Viele Dienstleistungen befinden sich im Aufschwung. Die Industrie rechnet weiterhin mit steigenden Exporten, jedoch werden die Nachfrageimpulse aus Asien und Europa schwächer. Die größte Herausforderung der nahen Zukunft wird der Erhalt der Exportstärke sein, die gerade in Baden-Württemberg seit Jahrzehnten für Wachstum und hohe Beschäftigung sorgt. Europa ist der wichtigste Handelspartner der baden-württembergischen Wirtschaft. Zwei Drittel der gesamten Ausfuhren entfallen auf die europäischen Länder. Im ersten Halbjahr 2018 nahmen die Ausfuhren in das europäische Ausland um 5,4 % zum Vorjahresvergleichszeitraum zu.

Das Geschäftsklima in Baden-Württemberg kühlte sich zwar ab, blieb aber weiterhin oberhalb des langfristigen Mittelwerts. Insgesamt kann die Lage weiterhin als gut bezeichnet werden. Bei der Einschätzung der Geschäftsaussichten machte sich jedoch Skepsis breit. Der aktuali-

sierte Frühindikator für die Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts (nicht saison- und kalenderbereinigte vierteljährlich Veränderungsdaten gegenüber dem Vorjahresquartal) im Südwesten deutete – bei einem bis Mai 2019 reichenden Prognosehorizont – ebenfalls auf eine verhaltene Entwicklung hin. Die verhaltene Tendenz in den Bereichen Konsum, Handel, Dienstleistungen, aber auch in der Bauwirtschaft wird sich aller Voraussicht nach fortsetzen.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich unverändert positiv. Die Berechnungen des Statistischen Bundesamts verzeichneten für 2018 den höchsten Stand an Erwerbstätigen seit der deutschen Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Laut der Bundesagentur für Arbeit resultiert das Plus zum größten Teil aus Zuwanderung und gesteigener Erwerbsneigung. Ebenso profitierten inländische Arbeitslose. Die Zahl der Erwerbslosen lag im Dezember 2018 bei 1,34 Millionen Personen. Auch in Baden-Württemberg entwickelte sich die Beschäftigung 2018 weiterhin dynamisch. Laut Statistischem Landesamt nahm die Zahl der Erwerbstätigen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 80.400 Personen bzw. 1,3 % zu.

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

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

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

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2019 einen Anstieg der Verbraucherpreise gegenüber dem Niveau von 2018 von 1,6 % bis 2,1 %. Die Reallöhne verzeichneten bundesweit zwischen den Quartalen Q3/2017 und Q3/2018 einen Anstieg von 1,5 %. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, betrug der nominale, nicht preisbereinigte Verdienstanstieg 3,6 %. Baden-Württemberg verzeichnete ebenfalls einen Anstieg in diesem Zeitraum (+1,3 %). Die Reallohnsteigerung fiel damit höher aus als noch im ersten Halbjahr 2018. Ursächlich waren insbesondere höhere Zuwächse bei den Nominallöhnen.

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

In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2017 107.375 Kinder lebend geboren. Damit lag die Zahl der Lebendgeborenen weiterhin auf einem relativ hohen Niveau und lediglich geringfügig niedriger als 2016 (107.489). In den fünf Jahren zuvor ist die Geborenenzahl dagegen stetig angestiegen. Ungeachtet dessen lag die Geburtenrate auch 2017 unter dem für eine Bestandserhaltung der Bevölkerung erforderlichen Durchschnittswert von 2,1 (1,57) Kindern pro Frau. Der baden-württembergische Bevölkerungszuwachs ist daher primär Wanderungsgewinnen

aus dem Ausland zuzuschreiben. Nachdem 2016 erstmals seit 2005 ein positiver Geburtensaldo erzielt wurde (plus 848) gab es 2017 ein Geburtendefizit von -1.745.

Aufgrund des kontinuierlichen Wirtschaftswachstums und dem unverändert positivem Trend des Arbeitsmarkts hat sich Deutschland seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration entwickelt. Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der Balkanroute jedoch deutlich zurückgegangen. Im April 2018 wurden 10.999 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge in der Ersterfassung registriert, insgesamt waren es von Januar bis April 2018 54.790 Flüchtlinge. Ein direkter Vergleich zum Vorjahr ist nicht möglich, da seit Mai 2018 keine Angaben mehr zu den erstmals registrierten Flüchtlingen in Deutschland gemacht werden.

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

Auch 2018 hat die EZB unverändert an ihrer lockeren Geldpolitik festgehalten. Bereits seit März 2016 liegt der Leitzins bei einem historischen Tief von 0,00 %. Allerdings wurde Ende 2018 die expansive Geldpolitik beendet. Das Anleihekaufprogramm zum Kauf von Staatsanleihen und anderen Wertpapieren ist zum Jahresende ausgelaufen. Die Kommunikation der EZB lässt jedoch den Schluss zu, dass eine massive Zinswende für das gesamte Eurosystem vorerst nicht ansteht. Die Geldpolitik hatte auch 2018 unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen. Derzeit beträgt der aktuelle Effektivzinssatz für Baudarlehen mit zehnjähriger Bindung 1,16 %. Für das Jahr 2019 rechnen die Experten unverändert nicht mit einer Zinswende hin zu marktwirtschaftlich determinierten Zinssätzen. Hinsichtlich des verhältnismäßig hohen Niveaus der Teuerungsrate, der Leitzinserhöhungen in den USA und einer verlangsamt Konjunktur in Europa und im Welthandel gehen Zinsexperten von einer moderaten Steigerung der Zinsen im zweiten Halbjahr 2019 aus.

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Der Teilpreisindex „Wohnungsmieten“ hat sich laut Statistischen Landesamts in Baden-Württemberg von 2017 zu Stand Dezember 2018 wiederum um 1,6 % erhöht. Dabei wurde der Anstieg der hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten durch die Preissteigerungen für die Umlagen von Zentralheizung und Fernwärme (+3,7 %) sowie Strom (+1,3 %) weiter erhöht. Lediglich die Preise für Gas (-1,4 %) waren niedriger als im Vorjahr.

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

bäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum November 2017 bis November 2018 um 4,2 %.

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart stiegen die Preise in dem Marktsegment der bebauten Wohnbaugrundstücke weiter an. Im vergangenen Jahr verzeichnete die Landeshauptstadt ein Plus von 11 % bei Einfamilienhäusern, ein Plus von 9 % bei Zwei- und Dreifamilienhäusern sowie ein Plus von 7 % bei Mehrfamilienhäusern. Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit Steigerungen von bis zu 15 % und in einem Stadtteil mit 20 % fortgeschrieben. Im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden die Preise des Bodenrichtwertes mit 10 % bis 15 % fortgeschrieben. Je nach Lage fallen die Preise für Baugrundstücke in Stuttgart allerdings sehr unterschiedlich aus. Am stärksten betroffen von Preissteigerungen sind Baugrundstücke in Halbhöhen- und Aussichtslagen sowie in Innenstadtlagen, während die Steigerungen bei Stadtrandlagen eher unterdurchschnittlich ausfallen. Der Spitzenwert in der Stuttgarter Halbhöhenlage beträgt 2.800 €/m², der günstigste Wert für den ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau liegt bei 850,00 €/m². Hohe Grundstückspreise erschweren die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

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

Die Investitionskosten im Wohnungsbau werden neben den Baulandpreisen auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Der Baupreisindex hat sich in Baden-Württemberg seit 2015 von durchschnittlich 100,0 auf 112,3 im November 2018 erhöht. Gerade in Stuttgart ist der Markt für den klassischen Grundbau/Rohbau und die Schlüsselgewerke beim Ausbau wie Elektro-, Heizung- und 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 aufwendig.

Eine wichtige Rolle bei der Baukostensteigerung spielen die lokal besonders hohen Deponiekosten. Die Deponien sind im Südwesten so knapp, nicht nur wegen der Großbaustelle Stuttgart 21, sondern auch wegen dem allgemeinen Bauboom. In Baden-Württemberg dürften die Betriebe des Bauhauptgewerbes im vergangenen Jahr den Umsatz um 8 % auf 15,7 Mrd. € gesteigert haben, bundesweit ca. um 5 %.

Nach den aktuellen Auswertungen des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart ist die Zahl der Stuttgarter Einwohner zum 31. Dezember 2018 um 2.699 auf den höchsten Stand seit Mitte der 1970er-Jahre gewachsen. Am 31. Dezember 2018 waren in der Landeshauptstadt Stuttgart 614.365 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet.

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

Die Binnenwanderung und die hohen Zuwanderungszahlen spielen eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung des Wohnungsbedarfs. Hinzu kommt als dritter Faktor die Wanderungsbewegung durch die Migration von Schutzsuchenden, von denen viele in Deutschland bleiben werden. Infolge des Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum deutlich an. Jüngst deutet sich eine Veränderung bezüglich der Binnenwanderung an: Nachdem die Großstädte seit 2005 zunehmend Bevölkerung aus Binnenwanderungen gewonnen haben, lassen diese Zugewinne aus Umzügen innerhalb Deutschlands ab 2011 nach und tendieren seit 2014 erstmals nach einem Jahrzehnt wieder gegen null bzw. wurden sogar negativ. Trotz gesunkener Binnenzuwanderung verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, aber weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse. Bund, Länder, Kommunen und die Wohnungswirtschaft stehen hier vor einer enormen Herausforderung.

So müssten nach Angaben des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) in Deutschland in den nächsten 10 Jahren jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen geschaffen werden, einerseits angesichts steigender Zuwanderungszahlen und andererseits aufgrund des angestauten Nachholbedarfs der vergangenen Jahre. 2017 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 405.000 Personen. Knapp 70 % der Zuwanderer stammten aus Europa. In den Jahren 2010 bis 2017 sind im Mittel jährlich knapp 475.000 Personen nach Deutschland zugewandert.

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

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

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

Die Landeshauptstadt profitiert jedoch von dem kontinuierlichen Zuzug von Menschen zwischen 18 und 24 Jahren. Die Attraktivität der Stuttgarter Universitäten und Hochschulen sowie eine ausgeglichene wirtschaftliche Entwicklung entfalten eine hohe Anziehungs- und Bindungskraft für Hochschulabsolventen. Stuttgart ist schwerpunktmäßig als Standort der Industriebranchen Fahrzeug- und Maschinenbau bekannt. Zusätzlich bilden der Dienstleistungssektor und eine breite mittelständische Gewerbestruktur das Rückgrat des Wirtschaftszentrums mit positiven Auswirkungen auf Beschäftigung und Einkommen. Das unterscheidet Stuttgart auch von seinem Umland. Dort schreitet die Alterung deutlich schneller voran, da weniger junge Menschen zuziehen als in der Landeshauptstadt.

3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2018 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

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

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

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

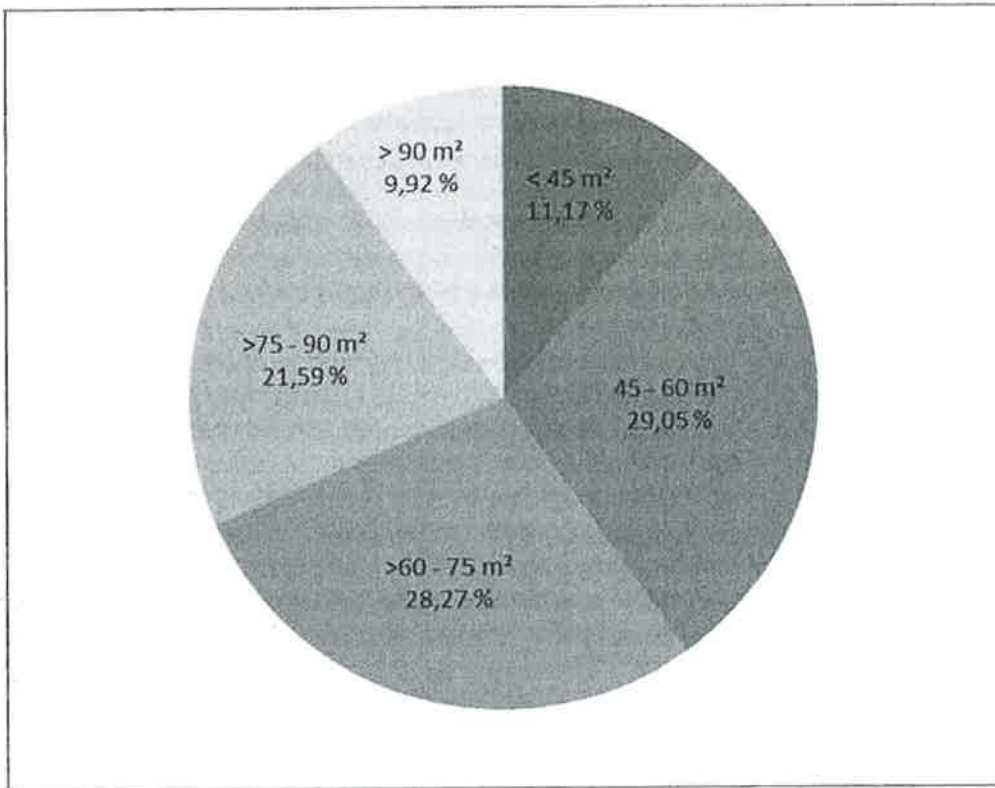
a) Hausbewirtschaftung

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

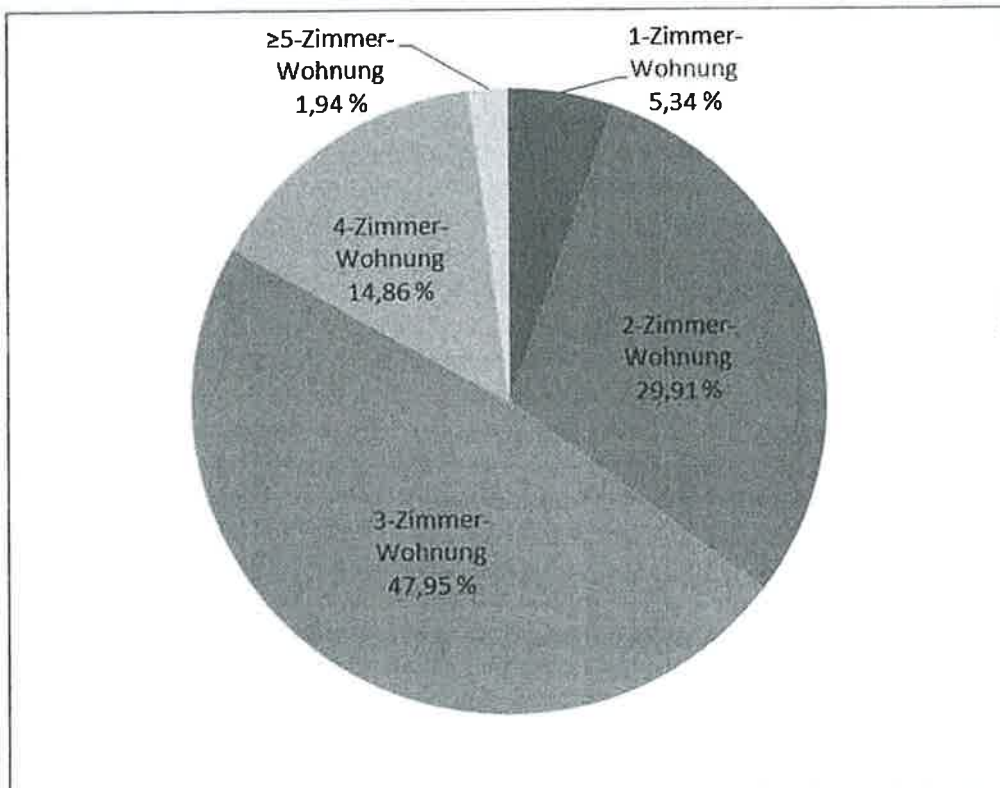
Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 7,31 €/m². Die SWSG liegt mit ihren Mieten circa 20 % unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels.

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

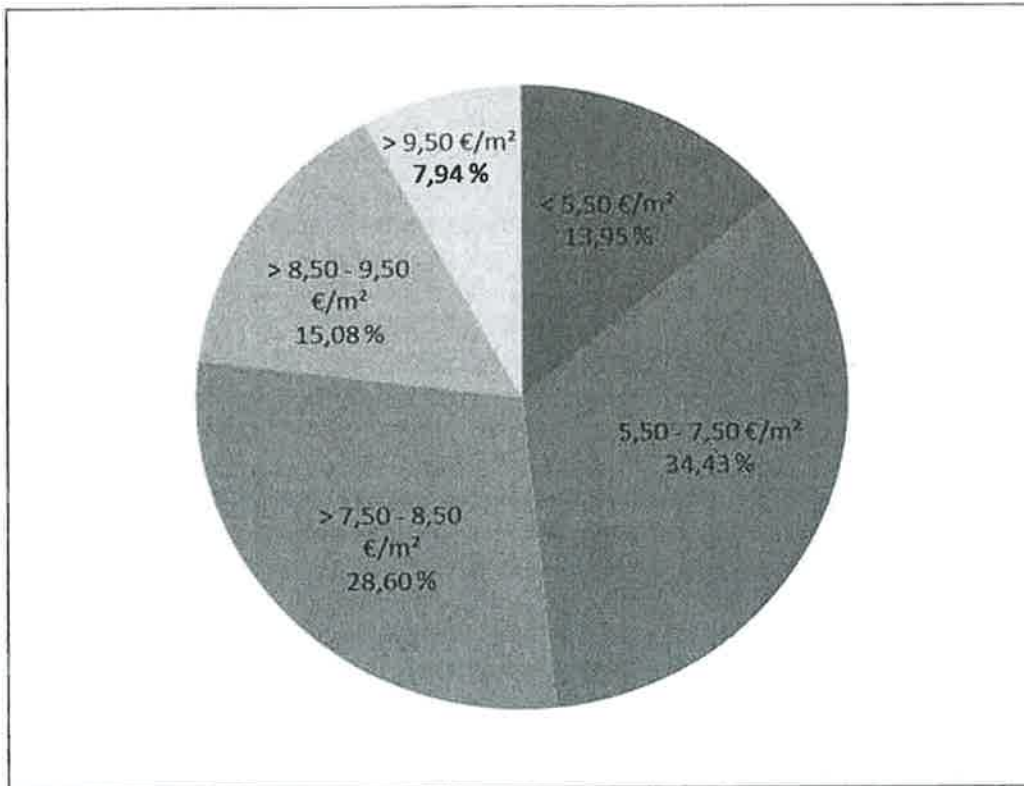
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter



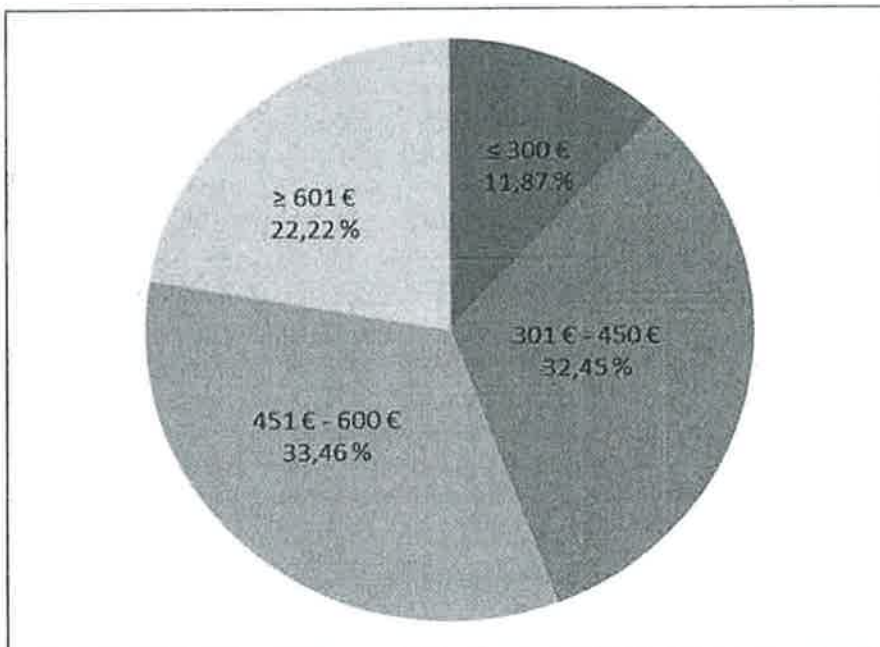
Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Wohnung (Nettokaltmiete)



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

Im Jahr 2018 verzeichnete die SWSG 1.059 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 5,8 % und somit knapp unter dem Vorjahresniveau von 6,1 %.

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

Ein Großteil des Wohnungsbestandes der SWSG befindet sich auf Erbbaugrundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart. Für die Wohnungen auf diesen Grundstücken hat die SWSG der Landeshauptstadt ein Belegungsrecht eingeräumt; im Gegenzug wurde der Erbbauzins ermäßigt (Sozialrabatt). Das Belegungsrecht wird zugunsten der Wohnungssuchenden ausgeübt, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen und in der städtischen Vormerkdatei registriert sind. Aus Gründen der Strukturverbesserung darf die SWSG in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf („Soziale Stadt“) 30,0 % der nur noch durch Erbbaurechte, aber nicht mehr aufgrund von Fördermitteln gebundenen Wohnungen, frei vermieten.

b) Bauträgergeschäft

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

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

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

a) Vermögensstruktur

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

b) Kapitalstruktur

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

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

c) Investitionen

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

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

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

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

d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

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

Der höhere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der aufgrund der höheren Investition für Modernisierung und Neubau im Vergleich zum Vorjahr höhere negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einem leichten Anstieg des Finanzmittelfonds um rund 0,2 Millionen € auf 10,3 Millionen € zum 31. Dezember 2018.

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

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

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

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

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

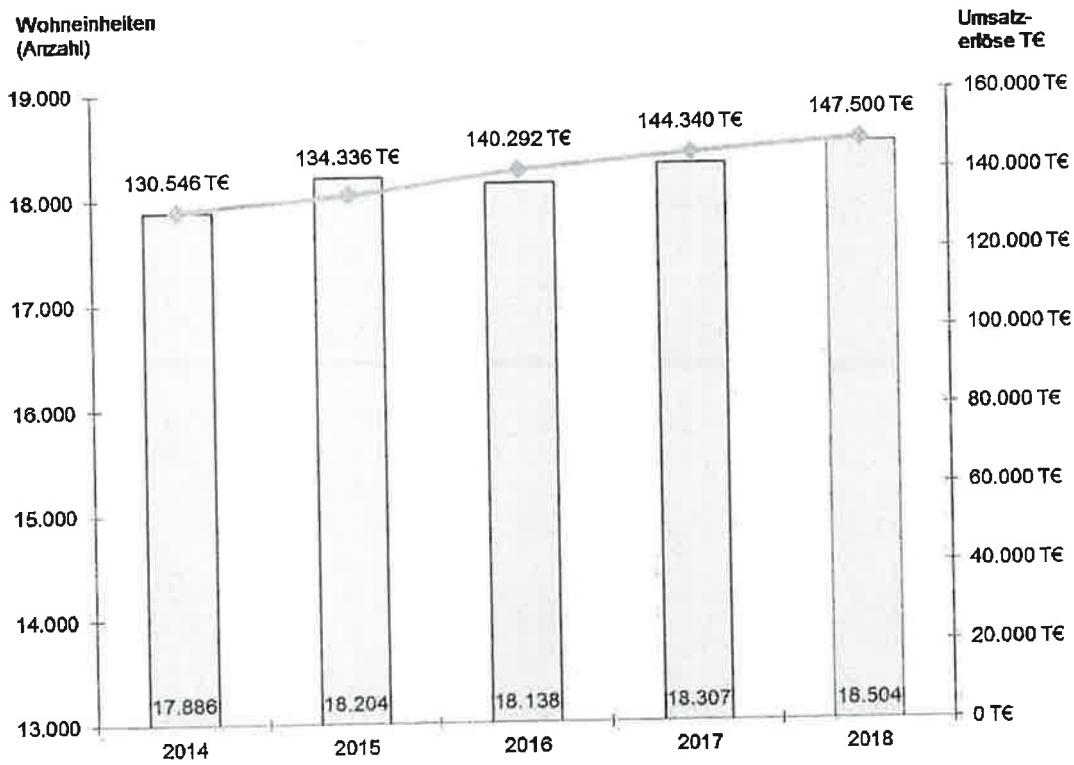
Die Transparenz über das Bestandsdarlehensportfolio der SWSG ist die Basis für dessen fortlaufende Bewertung, Risikosteuerung und Optimierung. Die dadurch gewonnene vollständige Sicht auf alle relevanten Entscheidungskriterien sowie die Simulation von Handlungsstrategien unter Einbeziehung der bestehenden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

5. Ertragslage

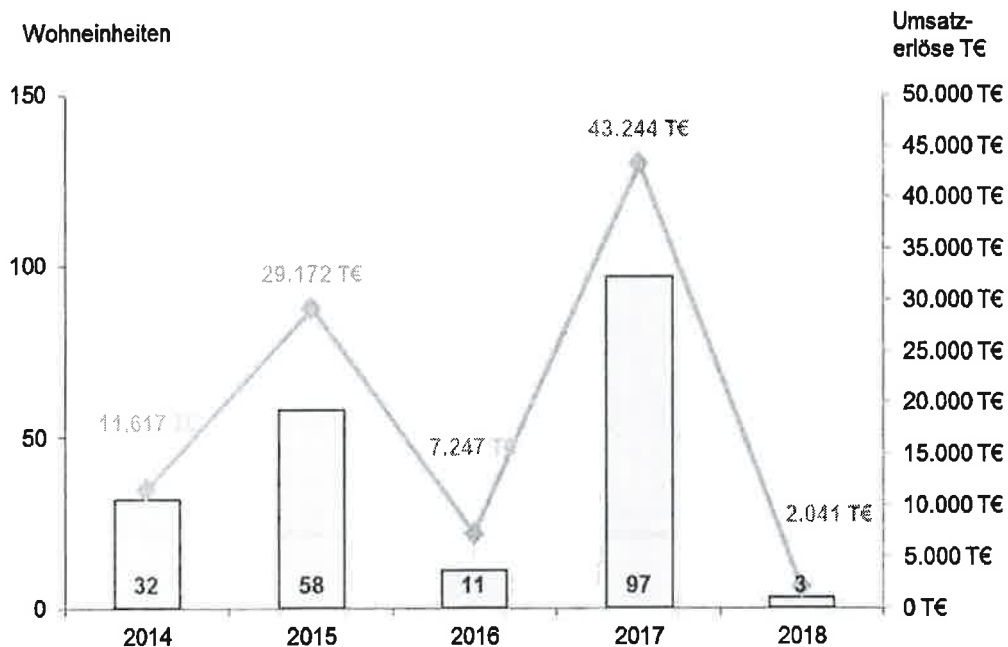
a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

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



Entwicklung der Übergaben und der Umsatzerlöse aus Bauträgergeschäft 2014 - 2018



Ertragslage nach Geschäftsbereichen

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

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

Im Jahr 2018 wurden drei Einheiten an die Erwerber übergeben (im Vorjahr 97 Einheiten). Aus dem Bauträgergeschäft wurden somit in 2018 Umsatzerlöse in Höhe von 2,04 Millionen € er-

zielt (im Vorjahr 43,2 Millionen €). Der planmäßige, deutliche Rückgang bei den Umsatzerlösen wird zu Teilen durch die Erträge aus Schadensersatzansprüchen kompensiert. Der Ergebnisbeitrag aus Bau-, Verkaufs-, Betreuungs- und Privatisierungstätigkeit ist um rund 5,4 Millionen € von 8,9 Millionen € auf 3,5 Millionen € gesunken.

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

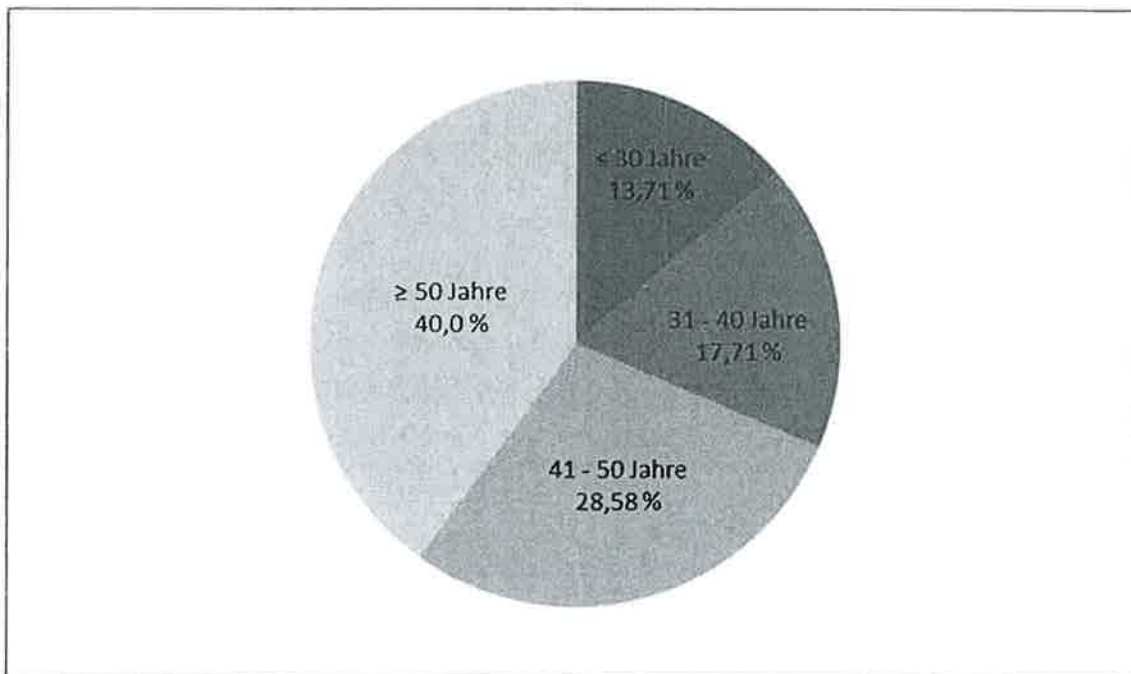
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich im Vorjahresvergleich um 200 T€ verringert.

6. Mitarbeiter

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

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

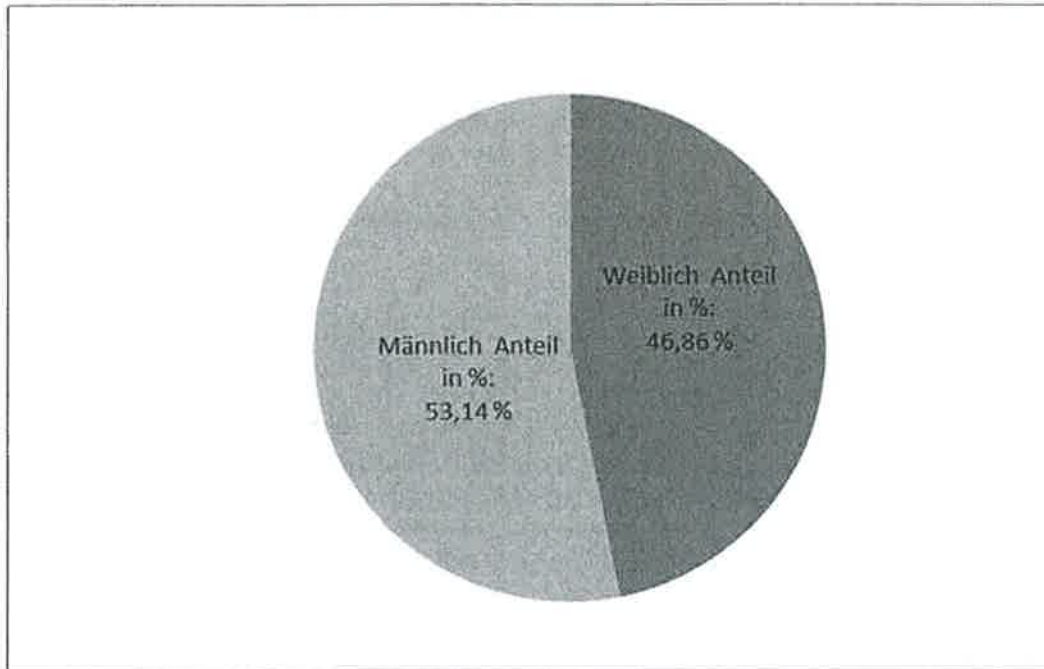
Die Altersstruktur nach Personen ist in der Grafik „Altersstruktur der Belegschaft“ dargestellt.



Altersstruktur der Belegschaft

Unter 30 Jahre: 13,71%
Zwischen 31 und 40 Jahren: 17,71 %
Zwischen 41 und 50 Jahren: 28,58 %
Über 50 Jahre: 40,0 %

Mitarbeiter nach Geschlecht



C. Risiko-, Chancen-, und Prognosebericht

1. Risiko- und Chancenbericht

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

a) Operative Risiken

Das Investitionsprogramm der SWSG beinhaltet die jährliche Modernisierung zwischen 200 und 400 Wohnungen. Die Entmietung der Liegenschaften für neubaugleiche Modernisierungsmaßnahmen wird zunehmend schwieriger, weil kostengünstiger Ersatzwohnraum knapp ist.

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

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt in 2019 voraussichtlich mit 4,7 Millionen € zu den Mietererlösen bei. Hier besteht das Risiko, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses

nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Strategische Risiken

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

Neben der Hausbewirtschaftung ist das Bauträgergeschäft ein bedeutender Umsatzträger der SWSG. Die Projekte im Bauträgergeschäft unterliegen dem allgemeinen Risiko, dass die zu errichtenden Wohneinheiten vom Markt wegen Attraktivität, Lage oder wahrgenommenem Preis-Leistungs-Verhältnis nicht abgenommen werden. Diesem Risiko begegnet die SWSG, indem die zu errichtenden Gebäude 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 begegnet die SWSG durch ein aktives Mängelmanagement.

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

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

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

c) Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen

Von besonders großer Kostenwirkung für den Bestand sind neue, kaum plan- und einschätz-

bare gesetzliche Neuregelungen. Sollten eventuell geplante Vorschriften aus der Gefahrstoffverordnung über die Umsetzung in den Ländern zu anlassbezogenen Ausbaupflichten von unbeschädigten, festgebundenen Asbestprodukten führen oder sollte die Umsetzung der EU-Strahlenschutzrichtlinie Eingriffe wegen des vorhandenen Radons nach sich ziehen, muss mit enormen zusätzlichen finanziellen Belastungen für die SWSG gerechnet werden.

Im Juni 2017 kam es in England zu einem katastrophalen Hochhausbrand mit zahlreichen Opfern. Aufgrund dessen ist unter Umständen davon auszugehen, dass kurzfristig Brandschutzverordnungen in Deutschland verschärft werden. Es ist ein Risiko erkennbar, dass sich diese nicht nur auf die Verschärfung bei der Herstellung von Wärmedämmverbundsystemen beziehen, sondern sich eventuell auch auf den Bestand von Wohngebäuden ausweiten. Damit könnten auf den Betreiber von Wohngebäuden neue Kostenrisiken zukommen, da die Gebäude zusätzlich baulich verändert werden müssen. Unabhängig von den regelmäßigen Brandschauen durch die Behörden hat die SWSG aktuell alle Hochhäuser und Gebäude der Gebäudeklasse V gutachterlich zusätzlich durch einen Brandschutzsachverständigen abschließend untersuchen lassen, um ein erhöhtes Brandrisiko in diesem sensiblen Bereich auszuschließen oder neu bewerten zu lassen.

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

Weitere Betreiber Risiken entstehen durch verschiedene Verschärfungen bei Novellen technischer Verordnungen im Bestand. Vor allem das Erneuerbare Energien-Wärmegegesetz (EE-WärmeG), die Heizkostenverordnung (HeizkostenV), die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV), das Mess- und Eichgesetz (MessEG), die Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), das Energiedienstleistungsgesetz (EDL-Gesetz), die Ökodesignrichtlinie und die Rauchmelderpflicht in Baden-Württemberg sind hier zu nennen. Da die Verordnungen immer mehr Verantwortung auf die Wohnungseigentümer verlagern, steigt das Risiko von Fehlern aus den Kontroll- und Betreiberpflichten (Organisationsverschulden).

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

d) Finanzrisiken

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

Um ihrem Auftrag der Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen gerecht zu werden, vermietet die SWSG Wohnungen

ohne Bonitätsprüfungen, für welche die Landeshauptstadt Stuttgart ein Belegungsrecht hat. Dies führt zu erhöhten Mietausfällen.

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

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

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

e) Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

f) Gesamtaussage

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

C. Risiko-, Chancen-, und Prognosebericht

2. Prognosebericht

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2019 planmäßig um rund 3,0 % beziehungsweise 4,4 Millionen € steigen. Die Nettomieterlöse steigen dabei um rund 3,8 Millionen €. Die übrigen Steigerungen der Umsatzerlöse ergeben sich vor allem aus höheren Umsatzerlösen aus Betriebs- und Heizkosten. Das Leerstandniveau und die Leerstandstruktur werden - wie in den vergangenen Jahren auch - insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird in 2019 fortgeführt. 2019 erfolgt der Baubeginn von 450 Mietwohnungen. Mittelfristig setzt die SWSG ein im Branchenvergleich weiterhin überdurchschnittliches Neubauprogramm fort. Das zukünftige Modernisierungsvolumen wird jährlich zwischen 200 und 400 Wohnungen betragen. Für die Instandhaltungsaufwendungen werden für 2019 insgesamt 38,0 Mio. € veranschlagt. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

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

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

Stuttgart, 8. März 2019

Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir Sidgi

gez. Helmuth Caesar

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

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

Stuttgart, 8. März 2019



HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

gez.

Emme
Wirtschaftsprüfer

Schorr
Wirtschaftsprüfer