

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. Dezember 2017

und

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2017

**Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH
Stuttgart**

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Stuttgart

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	31.12.2016 EUR	EUR	31.12.2016 EUR
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		513.662,00	379.453,00		
II. Sachanlagen	914.543.247,10		871.641.155,71		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und anderen Bauten	34.311.968,87		32.980.156,22		
2. Grundstücke ohne Bauten	7.967.934,18		10.970.228,90		
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	529.482,00		602.435,00		
4. Bauten auf fremden Grundstücken	472.005,00		480.699,00		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.509.904,22		67.022.563,49		
6. Anlagen im Bau	2.449.607,44		2.696.662,80		
7. Bauvorbereitungskosten		1.041.784.148,81	986.393.903,12		
III. Finanzanlagen		0,00	0,00		
Beteiligungen		1.042.297.810,81	986.773.356,12		
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	0,00		7.280.510,75		
1. Grundstücke ohne Bauten	20.280,44		723.059,49		
2. Bauvorbereitungskosten	8.827.000,76		28.561.142,20		
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	28.669.283,00		28.632.435,55		
4. Unfertige Leistungen	72.566,11		44.408,33		
5. Andere Vorräte	0,00		5.419,17		
6. Geleistete Anzahlungen		37.689.130,31	65.246.975,49		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.010.417,25		945.162,16		
1. Forderungen aus Vermietung	2.691.852,86		1.680.919,31		
2. Forderungen aus Grundstücksvorkäufen	0,00		73.013,16		
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		252.487,46		
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.839,19		222.839,19		
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.767.026,18		2.141.857,62		
6. Sonstige Vermögensgegenstände		8.502.135,48	5.316.286,90		
III. Flüssige Mittel		10.069.876,57	10.596.191,92		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		56.160.942,36	81.159.455,31		
C. Rechnungsabgrenzungsposten		156.545,55	169.827,92		
1. Geldbeschaffungskosten (Disagio)	119.376,00		130.690,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.169,55		39.137,92		
		1.098.615.298,72	1.068.102.640,35		
Passiva					
I. Eigenkapital					
1. Gezeichnetes Kapital					
II. Kapitalrücklagen					
III. Gewinnrücklagen					
1. Gewinnrücklagen	30.000.000,00		30.000.000,00		
2. Bauemehrungsrücklage	107.600.000,00		104.300.000,00		
3. Andere Gewinnrücklagen	183.750.000,00		183.750.000,00		
IV Bilanzgewinn		334.200.000,00	318.050.000,00		
		5.144.207,64	5.250.563,57		
		390.069.207,64	374.025.563,57		
B. Sonderposten					
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		23.466.137,97	24.906.946,08		
C. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen	15.005.000,00		14.010.000,00		
2. Steuerrückstellungen	1.373.519,00		76.719,00		
3. Sonstige Rückstellungen	29.763.500,00		22.866.700,00		
		48.143.019,00	36.953.419,00		
D. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	540.857.321,89		511.309.163,98		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.715.124,74		35.682.973,67		
3. Erhaltene Anzahlungen	54.008.548,77		52.186.337,18		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.171.009,72		21.158.614,39		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.596.723,36		5.687.543,42		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	179.860,49		258.988,92		
- davon aus Steuern: EUR 179.860,49 (V); EUR 242.561,77)					
		629.102.602,07	626.293.621,56		
E. Rechnungsabgrenzungsposten					
		9.634.332,04	5.923.090,14		
		1.098.615.298,72	1.068.102.640,35		

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Stuttgart

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017**

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

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei **Wohngebäuden**, einschließlich der 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 **Erbbauerechtsnebenkosten** und **Außenanlagen** gilt Vorstehendes analog.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Als versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren wurde das Anwartschaftsbarwertverfahren angewendet. Es wurden die "Richttafeln 2005 G" von Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz (gemäß Vereinfachungsregel § 253 Abs. 2 S. 2 HGB) von 3,68 % (Vorjahr 4,01 %), erwartete Lohn- und Gehaltsteigerungen von 2,0 % (Vorjahr 2,0 %) und erwartete Rentensteigerungen von 1,3 % (Vorjahr 1,1 %) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum 31. Dezember 2017 T€ 2.249 (Vorjahr T€ 1.726).

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

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

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Bei Rückstellungen mit Restlaufzeiten von über einem Jahr erfolgt eine Abzinsung mit dem fristkonkurrenten von der Deutschen Bundesbank vorgegebenen durchschnittlichen

Marktzins. Sämtliche Rückstellungen mit einer ursprünglichen Laufzeit oder Restlaufzeit von genau einem Jahr oder weniger werden nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

(1) Anlagevermögen

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

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

(2) Unfertige Leistungen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Heiz- und andere Betriebskosten in Höhe von T€ 28.669 (Vorjahr T€ 28.632) ausgewiesen.

(3) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

(4) Flüssige Mittel

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

(5) Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

(6) Gezeichnetes Kapital

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

(7) Gewinnrücklagen

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

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

(8) Der Ausschüttungssperre unterliegende Eigenkapitalbeträge

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung für Altersvorsorgeverpflichtung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von T€ 2.249 (Vorjahr T€ 1.726) unterliegt der Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

(9) Rückstellungen für Pensionen

Der Ausweis betrifft unmittelbare und mittelbare Pensionsverpflichtungen.

Den Mitarbeitern der Gesellschaft ab Eintrittsjahr 1970 ist eine Zusatzversorgung nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst zugesagt worden. Hierbei liegt aufgrund der Einstandspflicht des Arbeitgebers und der Einschaltung einer Zusatzversorgungskasse als externem Träger eine mittelbare Pensionsverpflichtung vor. Die daraus resultierende Unterdeckung beträgt zum 31. Dezember 2017 T€ 12.954 (Vorjahr T€ 11.844). Von dem Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird Gebrauch gemacht und der Betrag in voller Höhe zurückgestellt.

Die Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen für frühere Mitglieder der Geschäftsführung und ihre Hinterbliebene i. S. d. § 285 Nr. 9 Buchst. b HGB betragen zum Bilanzstichtag T€ 1.512 (Vorjahr T€ 1.621).

(10) Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind:

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

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

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

(13) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen

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

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

(14) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

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

(15) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr wurden aufgrund vorgesehener Projekte folgende außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen:

	2017 T€	2016 T€
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<u>668</u>	<u>406</u>

(16) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

E. Sonstige Angaben

(17) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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

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

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

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

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

(18) Anteilsbesitz

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

(19) Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Kaufmännische Mitarbeiter	102
Technische Mitarbeiter	22
Objektbetreuer	35
	<hr/>
	159
	<hr/>

Teilzeitmitarbeiter wurden entsprechend ihres Beschäftigungsumfanges verrechnet.

(20) Organbezüge

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

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

(21) Abschlussprüferhonorar

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

(22) Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

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

(23) Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

1. **Michael Föll**
Vorsitzender,
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
14. **Ines Aufrecht**
Stabsabteilung Wirtschaftsförderung, ständiges Mitglied ohne Stimmrecht

15. **Jürgen Vaas**
Stadtkämmerei, ständiges Mitglied ohne Stimmrecht
16. **Direktor Thomas Zügel**
Amt für Liegenschaften und Wohnen, ständiges Mitglied ohne Stimmrecht

Geschäftsführung

Samir Sidgi,
Vorsitzender der Geschäftsführung

Helmuth Caesar,
Technischer Geschäftsführer

(24) Nachtragsbericht

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

Stuttgart, 16. März 2018

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir Sidgi

gez. Helmuth Caesar

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand	Stand
	01.01.2017 Euro	2017 Euro	2017 Euro	2017 Euro	31.12.2017 Euro	2017 Euro	2017 Euro	2017 Euro	2017 Euro	31.12.2016 Euro	31.12.2017 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.725.007,67	353.072,35	0,00	0,00	3.078.080,02	2.345.554,67	0,00	0,00	0,00	379.453,00	513.862,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.313.599.427,85	32.673.287,64	1.150.970,47	37.244.884,34	1.382.366.639,36	441.956.272,14	26.804.152,98	839.032,86	0,00	467.823.392,26	871.641.155,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	70.504.398,33	485.357,63	142.517,53	3.208.510,20	74.055.748,63	37.524.240,11	2.284.380,71	64.841,06	0,00	38.743.779,76	34.311.966,87
Grundstücke ohne Bauten	10.970.228,90	537.996,63	0,00	-3.540.291,35	7.967.934,18	0,00	0,00	0,00	0,00	10.970.228,90	7.967.934,18
Bauten auf fremden Grundstücken	2.238.497,10	0,00	0,00	0,00	2.238.497,10	1.636.062,10	72.963,00	0,00	0,00	602.435,00	529.482,00
Maschinen	61.756,91	0,00	0,00	0,00	61.756,91	61.756,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.609.744,41	174.553,62	9.255,22	0,00	2.775.042,81	2.129.045,41	183.247,62	9.255,22	0,00	480.699,00	472.005,00
Anlagen im Bau	67.022.563,49	55.822.846,53	9.274.000,00	-32.061.507,80	81.509.904,22	0,00	0,00	0,00	0,00	67.022.563,49	81.509.904,22
Bauvorbereitungskosten	2.696.662,80	1.618.017,00	0,00	-1.865.072,36	2.449.607,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2.696.662,80	2.449.607,44
	1.469.703.279,79	91.312.061,05	10.576.743,22	2.986.533,03	1.553.425.130,85	483.309.376,67	29.344.734,31	1.013.129,14	0,00	511.640.981,84	1.041.784.148,81
Finanzanlagen											
Beteiligungen	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	215.000,00	0,00	0,00	0,00	215.000,00	0,00
	1.472.643.287,46	91.665.133,40	10.576.743,22	2.986.533,03	1.556.716.210,87	485.069.931,34	29.563.597,66	1.013.129,14	0,00	514.420.399,86	1.042.297.810,81

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

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2017		davon mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren		davon durch Grundpfandrechte gesichert		davon durch Kommunalbürgschaft gesichert	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(511.309.163,98)	(19.107.614,37)	(60.150.855,17)	(432.050.694,44)	(490.017.250,08)	(18.306.474,44)		
	540.857.321,99	20.435.695,85	45.793.295,96	474.628.330,18	521.917.691,52	16.062.414,07		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(35.682.973,67)	(1.746.818,53)	(4.773.833,18)	(29.162.321,96)	(16.297.870,45)			
	26.715.124,74	1.185.233,22	1.321.657,20	24.208.234,32	15.716.267,82			
Erhaltene Anzahlungen	(52.186.337,18)	(52.186.337,18)	(-,-,-)	(-,-,-)	(-,-,-)			
	33.046.548,77	33.046.548,77	-,-,-	-,-,-	-,-,-			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(21.158.614,39)	(21.158.614,39)	(-,-,-)	(-,-,-)	(-,-,-)			
	21.717.002,72	21.717.002,72	-,-,-	-,-,-	-,-,-			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(5.697.543,42)	(4.713.242,04)	(984.301,38)	(-,-,-)	(-,-,-)			
	6.586.723,36	6.079.379,99	507.343,37	-,-,-	-,-,-			
Sonstige Verbindlichkeiten	(258.988,92)	(258.988,92)	(-,-,-)	(-,-,-)	(-,-,-)			
	179.880,49	179.880,49	-,-,-	-,-,-	-,-,-			
Gesamtbetrag	(626.293.621,56)	(99.171.615,43)	(65.908.989,73)	(461.213.016,40)	(506.315.120,53)	(18.306.474,44)		
	629.102.602,07	82.643.741,04	47.622.296,53	498.836.564,50	537.633.959,34	16.062.414,07		

Lagebericht der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2017

A. Grundlagen des Unternehmens

Unser Geschäftsmodell

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

Alleingesellschafterin der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem sozialen Auftrag der SWSG, der im Gesellschaftsvertrag verankert ist. Mit innovativen Wohnkonzepten und einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand sichert die SWSG den Zugang zu preis- und lebenswertem Wohnraum auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt und stärkt durch eine aktive Quartiersentwicklung das soziale Miteinander. Die erwirtschafteten Gewinne werden in den eigenen Wohnungsbestand investiert und tragen somit zum Gemeinwohl bei. Die starke wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vergangenen Jahre, der Aufbau der SWSG, die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sind Voraussetzung dafür, dass die SWSG ihrem Unternehmensauftrag gerecht wird. Bereits seit über 80 Jahren verfolgt die SWSG dieses nachhaltige Geschäftsmodell, das für Kontinuität und Verlässlichkeit steht.

Der Sitz der SWSG sowie drei Kundencenter befinden sich in der 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 Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle bekannt. Somit verpflichtet sich das

Unternehmen auch über die gesetzlichen Auflagen hinaus zu freiwillig auferlegten Maßstäben für nachhaltiges Handeln.

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

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

Unsere Partner

Die SWSG setzt auf eine transparente Kommunikation und gute Vernetzung und steht daher regelmäßig in einem engen Austausch mit ihren Partnern. Die SWSG hält durch das Angebot an persönlichen Gesprächsrunden oder Informationsveranstaltungen den engen Kontakt zum Mieter, der als Kunde den wichtigsten Partner des Unternehmens darstellt. Andererseits stellen die Mieterbeiräte der einzelnen Quartiere und die Büros der Objektbetreuer vor Ort einen direkten Anlaufpunkt dar, so dass die SWSG schnell auf sämtliche Anliegen der Mieter reagieren kann. Bei Neubau- oder Modernisierungsvorhaben werden die Mieter 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 Stadteilfesten 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 stetig wächst. Dieser Erfolg ist wesentlich im Selbstverständnis der SWSG begründet. Das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt versteht sich als partnerschaftlicher Vermieter. Die SWSG kommuniziert kompetent, freundlich und zuverlässig. Sie stellt ihre Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt ihres Handelns. Oft Jahrzehnte dauernde Mietverhältnisse belegen die Sicherheit, welche die SWSG ihren Mieterinnen und Mietern gibt.

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

Die SWSG als Eckpfeiler für „Wohnen in Stuttgart“

Stuttgart ist eine kulturell und landschaftlich attraktive Stadt mit einer prosperierenden Wirtschaft. Viele Menschen suchen hier eine Wohnung; das Wohnungsangebot ist jedoch knapp. Die Landeshauptstadt hat darauf 2014 mit dem Programm „Wohnen in Stuttgart“ reagiert, mit dem mehr Neubauwohnungen und mehr 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 Bundestagswahl im Herbst oder die französische Präsidentschaftswahl im Frühling, sowie Terroranschläge und weltpolitische Krisenherde prägten das Jahr 2017. Viele dieser Ereignisse wären in der Lage gewesen, die weltwirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch hat sich die Weltwirtschaft laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie insgesamt positiv entwickelt. Die weltweite Industrieproduktion ist dank der jüngsten Erfolge der Schwellenländer steigend. In den Vereinigten Staaten von Amerika hat die Konjunktur weiter an Dynamik gewonnen. Die Wirtschaftsleistung der 28 EU-Mitgliedsstaaten ist im dritten Quartal 2017 um 0,6 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Alle Mitgliedsländer konnten in diesem Zeitraum ein Wachstum verzeichnen. Auch im vierten Quartal nahm die Wirtschaftsleistung der Europäischen Union gemäßigt, aber stetig zu. China wird für 2017 aller Voraussicht nach ein starkes Wachstum melden. Die großen Schwellenländer Russland und Brasilien werden weiterhin durch die anhaltende Erholung der Rohstoffpreise und die lockere Geldpolitik beflügelt.

Im Ergebnis wird das globale Wachstum 2017 höher ausfallen als im Vorjahr. Nach einem Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,2 % in 2016 prognostiziert die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) einen Anstieg von 3,6 % für 2017. Für das Jahr 2018 geht die OECD von einer Wachstumsrate von 3,7 % aus. Allerdings

herrscht nicht zuletzt aufgrund der Unwägbarkeiten der US-Politik und der weltweiten politischen Lage eine gewisse Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung der nächsten Monate.

Die konjunkturelle Lage Deutschlands war 2017 durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum geprägt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte BIP 2017 um 2,2 % im Vorjahresvergleich gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von plus 1,3 % lag. Die staatlichen Haushalte erzielten im abgelaufenen Jahr einen Rekordüberschuss. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erwirtschaftete der Staat zum vierten Mal in Folge einen Überschuss, im Jahr 2017 in Höhe von 38,4 Milliarden €. Im Ergebnis ist die Bundesrepublik erneut weit von der Defizit-Obergrenze von 3,0 % des BIP entfernt, welche die Europäischen Verträge (Maas-tricht) maximal erlaubt.

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

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

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

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

guten Auslandsgeschäften. Die Exporterwartungen bewegen sich auf dem höchsten Wert seit März 2011.

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

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

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

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

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

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

Das Statistische Landesamt verzeichnete Ende 2016 in Baden-Württemberg mit 10.951.893 Einwohnern einen neuen Bevölkerungshöchststand. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Einwohnerzahl des Landes um rund 72.275 Personen zu. Für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Zum fünften Mal in Folge erlebte Baden-Württemberg einen Geburtenanstieg. Die Anzahl der Neugeborenen lag 2016 zum zweiten Mal seit 14 Jahren mit 107.500 im sechsstelligen Bereich. Ungeachtet dessen lag die Geburtenrate auch 2016 unter dem für eine Bestandserhaltung der Bevölkerung erforderlichen Durchschnittswert von 2,1 Kindern pro Frau. Der baden-württembergische Bevölkerungszuwachs ist daher primär Wanderungsgewinnen aus dem Aus-

land zuzuschreiben. 2016 wurde jedoch erstmals seit 2005 ein positiver Geburtensaldo erzielt (plus 848 im Vergleich zu minus 7.797 im Vorjahr).

Aufgrund des kontinuierlichen Wirtschaftswachstums und dem unverändert gutem 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 sogenannten Balkanroute jedoch deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2017 wurden 13.082 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge in der Ersterfassung registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab. So lag im Dezember 2016 die Zahl der Schutzsuchenden, die nach Deutschland kamen, noch bei rund 280.000. Im gesamten Jahr 2017 sind dagegen rund 187.000 Schutzsuchende in Deutschland erstmalig erfasst worden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass beim EASY-System Doppel- und Fehlregistrierungen möglich sind.

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

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

2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Stuttgart, Zentrum einer wirtschaftlich dynamischen Region und attraktiver Wohnstandort mit hohen Zufriedenheitswerten in der Bevölkerung, hat nach wie vor einen angespannten Wohnungsmarkt, geprägt von steigenden Mieten und Immobilienpreisen. Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt zur Dämpfung des Nachfragedrucks unter anderen 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 2016 um 1,6 % erhöht. Dabei wurde der Anstieg der hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um den stärkeren Rückgang der Haushaltsenergie ausgeglichen.

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

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Stuttgart stiegen die Preise in dem Marktsegment bebaute Wohnbaugrundstücke mit 10,0 % bis 16,0 % gegenüber dem Vorjahr (8,0 % bis 11,0 %). Die Bodenrichtwerte im Bereich des ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbaus wurden mit Steigerungen von 15 % bis 35 % fortgeschrieben. Im Geschosswohnungsbau und bei verdichteter Bebauung wurden die Preise des Bodenrichtwertes mit 15 % fortgeschrieben. Je nach Lage fallen die Preise für Baugrundstücke in Stuttgart allerdings sehr unterschiedlich aus. Am stärksten betroffen von Preissteigerungen sind Baugrundstücke in Halbhöhen- und Aussichtslagen sowie in Innenstadtlagen, während die Steigerungen bei Stadtrandlagen eher unterdurchschnittlich ausfallen. Hohe Grundstückspreise erschweren die Bereitstellung preiswerten Wohnraums.

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

Die Investitionskosten im Wohnungsbau werden neben den Baulandpreisen auch von den eigentlichen Baukosten bestimmt. Der Baupreisindex hat sich in Baden-Württemberg seit 2010 von durchschnittlich 100,0 auf 118,0 im Jahr 2017 erhöht. Seit 2000 sind die Baukosten im Stuttgarter Wohnungsbau um mehr als 40 % gestiegen. Gerade in Stuttgart ist der Markt für den klassischen Grundbau/Rohbau und die Schlüsselgewerke beim Ausbau wie Elektro-, 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 sich in den vergangenen Jahren verdreifacht haben. Gleichzeitig sind die weiter gestiegenen Anforderungen bei der Energieeffizienzrichtlinie maßgeblich für Kostensteigerungen verantwortlich.

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

Zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung wirkt sich auch die Veränderung der Haushaltsgrößen auf die Wohnungsnachfrage aus, da die Träger der Wohnraumnachfrage die Haushalte sind. Wegen des anhaltenden Prozesses der Haushaltsverkleinerung, aufgrund der Tendenz zu kleineren Seniorenhaushalten und 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, also die Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes, und die hohen Zuwanderungszahlen spielen eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung des Wohnungsbedarfs. Hinzu kommt als dritter Faktor die Wanderungsbewegung durch die Migration von Schutzsuchenden, von denen viele in Deutschland bleiben werden. Infolge des Zuzugs von Zuwanderern und Flüchtlingen in Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum deutlich an. Dadurch verschärft sich die Situation in bereits engen Märkten weiter. Bund, Länder, Kommunen und die Wohnungswirtschaft stehen hier vor einer enormen Herausforderung.

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

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

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

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

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

3. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2017 und das Geschäftsergebnis der SWSG zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

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

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

Mit 18.307 eigenen Wohnungen (rund 1.200 Tm² Wohnfläche) hat die SWSG einen Marktanteil von 5,9 % am Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Stuttgart. Bei den preisgebundenen Wohnungen stellt die SWSG mit 7.337 Wohnungen jede zweite Wohnung (50,7 %) be-

reit. Des Weiteren verfügt die SWSG über 411 Gewerbeeinheiten sowie 9.947 Garagen und Stellplätze.

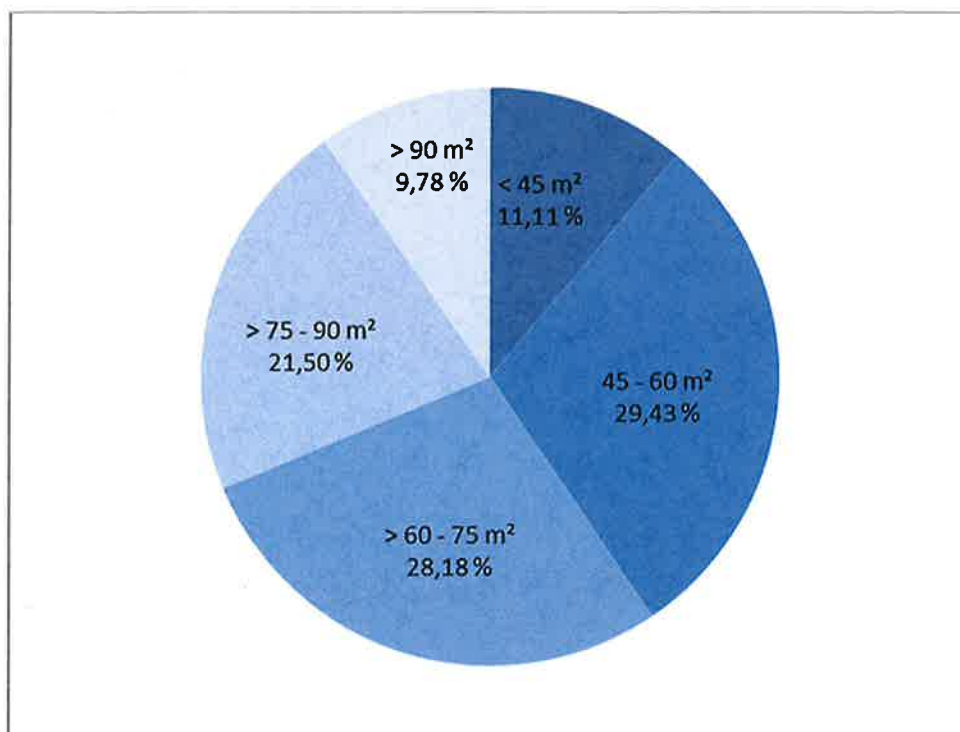
a) Hausbewirtschaftung

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

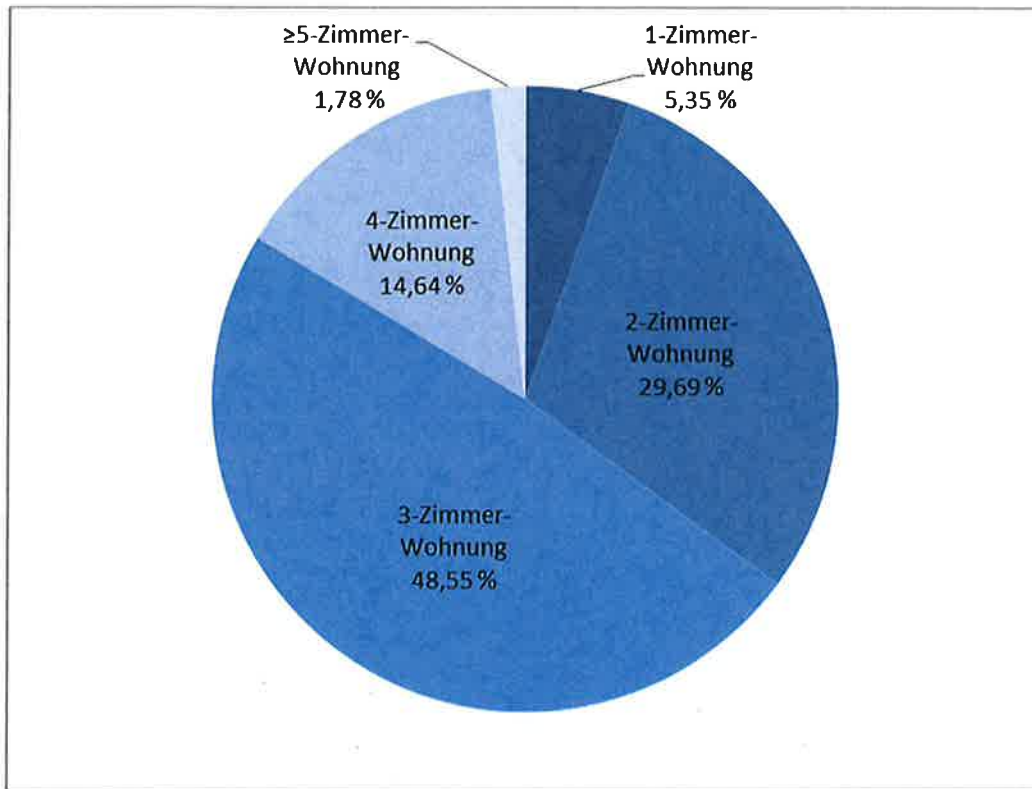
Am Jahresende lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 7,25 €/m². Die SWSG liegt mit ihren Mieten circa 20 % unter dem Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegels.

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

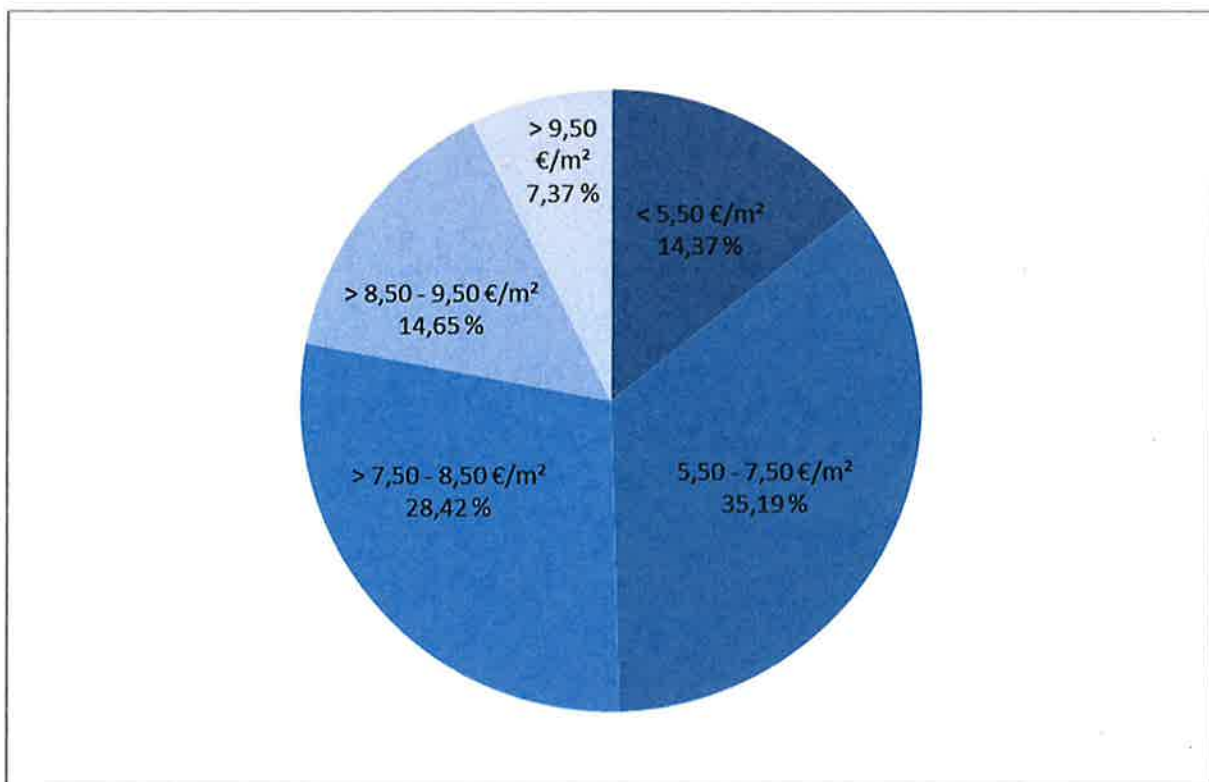
Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße in Quadratmeter



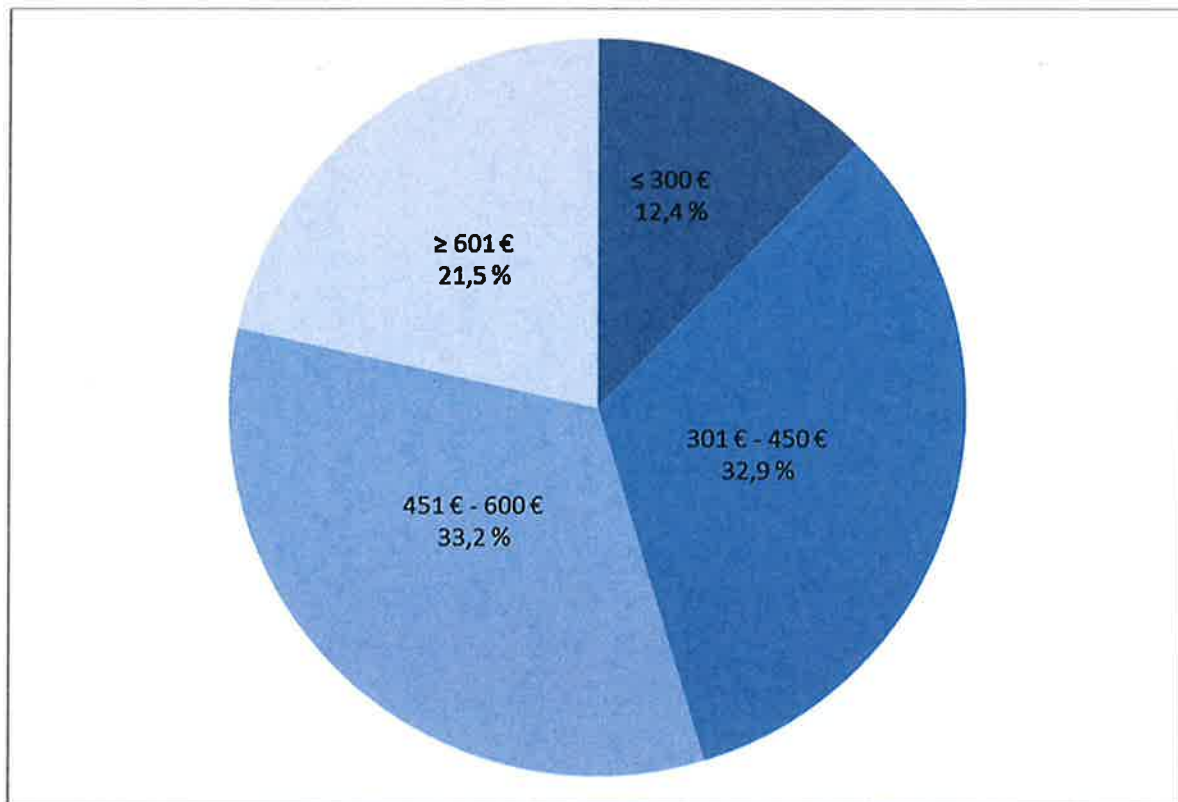
Wohnungsbestand nach Zimmeranzahl



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (Nettokaltmiete)



Wohnungsbestand nach Monatsmiete je Wohnung (Nettokaltmiete)



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

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

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

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

b) Bauträgergeschäft

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

c) Projektgesellschaften

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

4. Finanz- und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

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

a) Vermögensstruktur

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

b) Kapitalstruktur

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

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

c) Investitionen

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

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

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

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

d) Kapitalflussrechnung (DRS 21)

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

Der höhere Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der aufgrund der höheren Investition für Modernisierung und Neubau im Vergleich zum Vorjahr höhere negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit führen insgesamt zu einem leichten Rückgang des Finanzmittelfonds um rund 0,5 Millionen € auf 10,1 Millionen € zum 31. Dezember 2017.

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

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

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

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

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

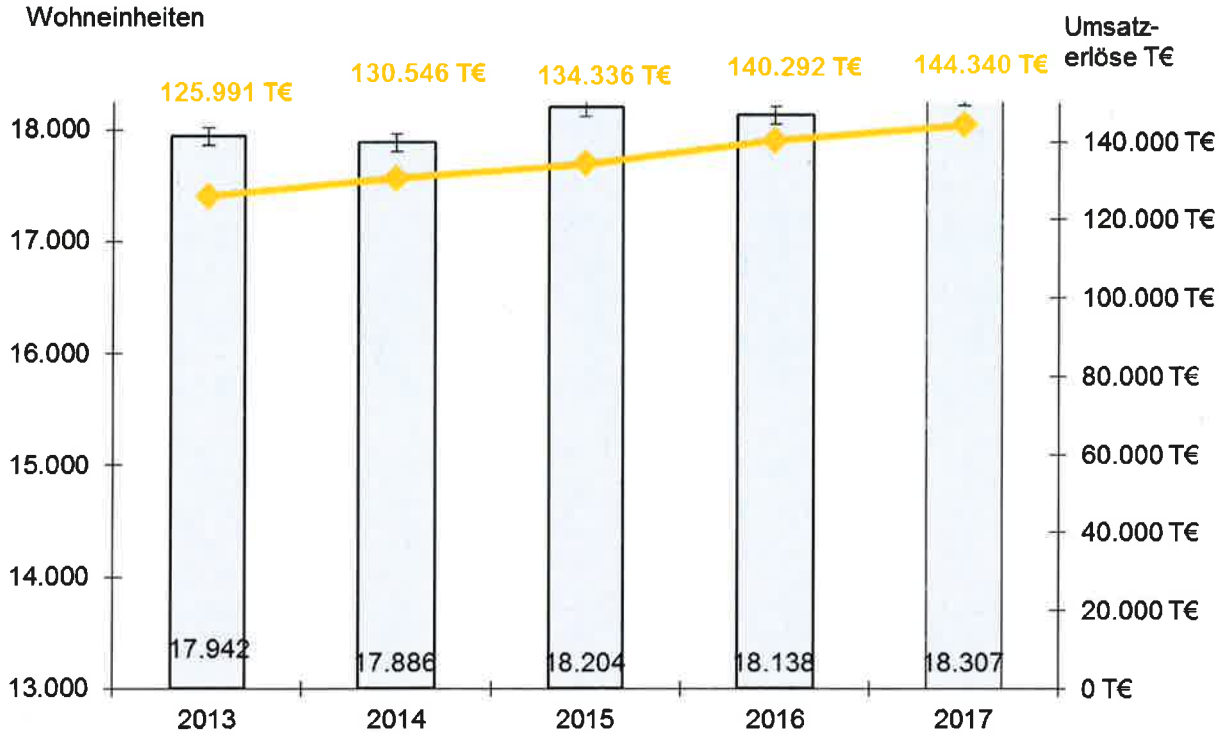
Die Transparenz über das Bestandsdarlehensportfolio der SWSG ist die Basis für dessen fortlaufende Bewertung, Risikosteuerung und Optimierung. Die dadurch gewonnene vollständige Sicht auf alle relevanten Entscheidungskriterien sowie die Simulation von Handlungsstrategien unter Einbeziehung der bestehenden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

5. Ertragslage

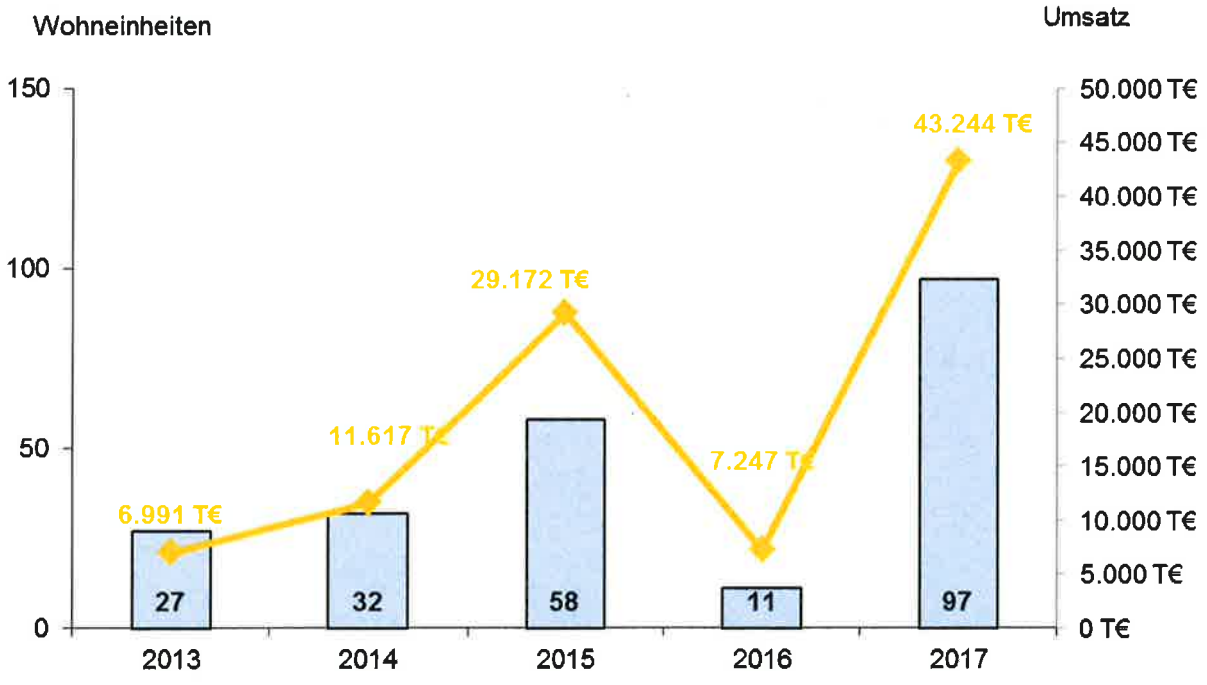
a) Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen

Die folgenden Grafiken zeigen die Umsatzentwicklung nach Geschäftsbereichen.

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



Entwicklung der Übergaben und der Umsatzerlöse aus Bauträgergeschäft 2013 - 2017



Ertragslage nach Geschäftsbereichen

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

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

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

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

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

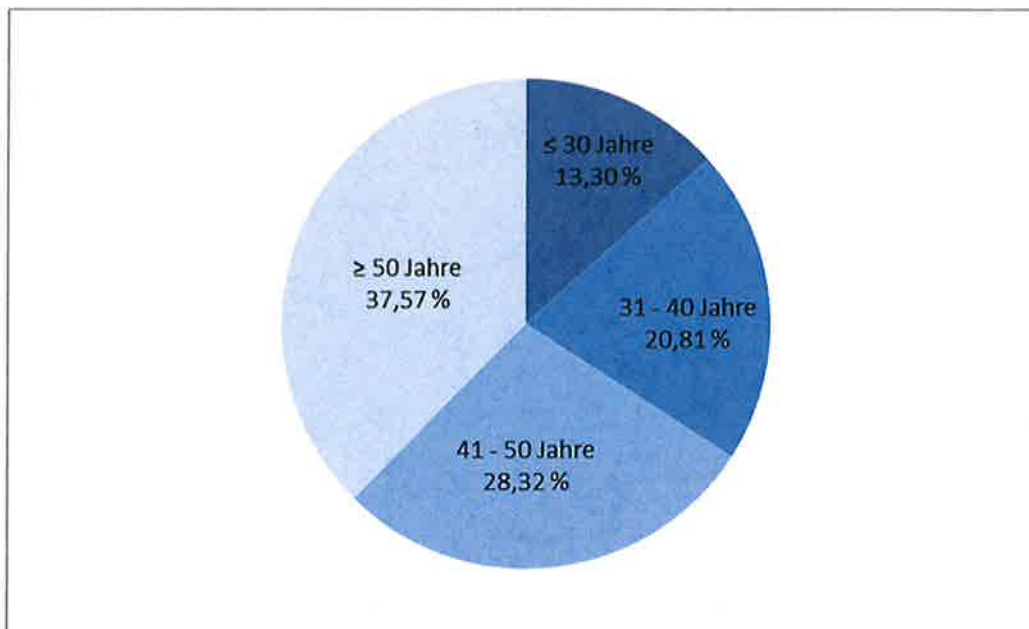
6. Mitarbeiter

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

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

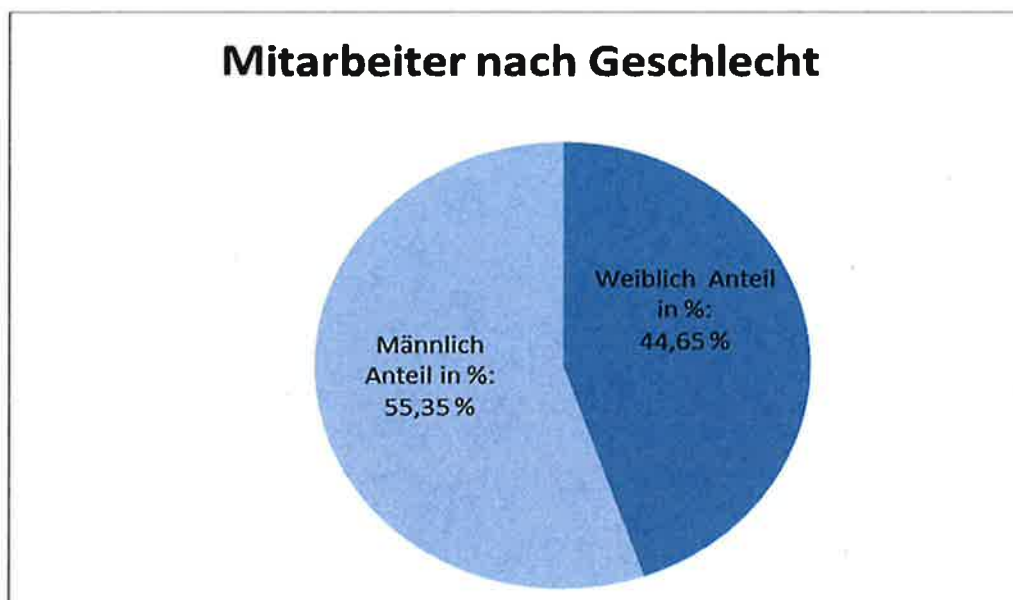
Die Altersstruktur ist in der Grafik „Altersstruktur der Belegschaft“ dargestellt.

Altersstruktur der Belegschaft



Unter 30 Jahre: 13,3%
Zwischen 31 und 40 Jahren: 20,8%
Zwischen 41 und 50 Jahren: 28,3%
Über 50 Jahre: 37,6%

Mitarbeiter nach Geschlecht



C. Risiko-, Chancen-, und Prognosebericht

1. Risiko- und Chancenbericht

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

a) Markt- und Objektrisiken

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

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

Um dem Anstieg von Forderungen frühzeitig entgegenzuwirken und somit Forderungsausfälle zu vermeiden, sind große Anstrengungen nötig. Restriktive Vorgaben des Gesetzgebers bei der Festlegung angemessener Vorauszahlungen lassen insbesondere Forderungen aus Betriebskosten entstehen. Ein erhöhter Mietausfall infolge eines möglichen krisenbedingten Wegfalls von Arbeitsplätzen in der Region ist aktuell nicht zu befürchten.

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

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

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

Die Baupreise für Wohngebäude sind im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4 % gestiegen. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit zehn Jahren. Diese extremen Baukostenerhöhungen können nur begrenzt durch höhere Mieten im Vermietungsgeschäft oder durch höhere Verkaufspreise im Bauträgersgeschäft kompensiert werden. Bereits projektierte Maßnahmen müssen dementsprechend nachgeplant und nachkalkuliert werden, was zum Teil zu Verschiebungen im Bauzeitenplan führt. Seit Februar 2016 ist die Energieeinspar-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Strategische Risiken

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

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

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

c) Risiken aufgrund gesetzlicher Änderungen

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

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

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

Weitere Betreiberrisiken entstehen durch verschiedene Verschärfungen bei Novellen technischer Verordnungen im Bestand, vor allem das Erneuerbare Energien-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. Da die Verordnungen immer mehr Verantwortung auf die Wohnungseigentümer verlagern, steigt das Risiko von Fehlern aus den Kontroll- und Betreiberpflichten (sogenanntes Organisationsverschulden).

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

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

d) Finanzrisiken

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

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

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

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

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

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

e) Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

f) Gesamtaussage

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

2. Prognosebericht

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2018 um rund 2,4 % beziehungsweise 3,5 Millionen € steigen (147,9 Millionen €). Die Nettomieterlöse der Wohnungen steigen dabei um rund 2,0 Mio. €. Die übrigen Steigerungen der Umsatzerlöse ergeben sich vor allem aus höheren Umsatzerlösen aus Betriebs- und Heizkosten. Das Leerstandniveau und die Leerstandsstruktur werden - wie in den vergangenen Jahren auch - insbesondere durch die anhaltenden Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Dementsprechend werden auch die Leerstände im Geschäftsjahr weitgehend fortgeschrieben. Das hohe Instandhaltungsniveau der vergangenen Jahre wird auch 2018 fortgeführt. 2018 erfolgt der Baubeginn von 500 Mietwohnungen. Mittelfristig setzt die SWSG ein im Branchenvergleich weiterhin überdurchschnittliches Neubauprogramm fort. Das zukünftige Modernisierungsvolumen wird jährlich zwischen 200 und 400 Wohnungen betragen. Für die Instandhaltungsaufwendungen werden für 2018 insgesamt 35,0 Mio. € veranschlagt. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den operativen Cashflow erwirtschaftet.

Mit Ausnahme der zum Bilanzstichtag verbliebenen Objekte am Roter Stich werden 2018 keine Wohnungen oder Eigenheime fertiggestellt, die an Eigentümer übergeben werden könnten. Darüber hinaus wird die SWSG durch geringfügige Anlagenverkäufe ihr Immobilienportfolio auch zukünftig weiter optimieren.

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

Stuttgart, 16. März 2018

Stuttgarter Wohnungs- und
Städtebaugesellschaft mbH

gez. Samir Sidgi

gez. Helmuth Caesar

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)

Bestätigungsvermerk

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

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

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 16. März 2018



HABITAT

Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

gez.

Beck
Wirtschaftsprüfer

Vogel
Wirtschaftsprüfer